

37/2012

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2012. február 15. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.

**Tárgy: Javaslat a Sashalmi Piac Kft. 2012. évi üzleti
tervének elfogadására**

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (a továbbiakban: Kft.) ügyvezetője elkészítette a 2012. évre vonatkozó üzleti tervet. (1. számú melléklet) Az önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló Kft. üzemelteti és működteti a Budapest XVI. kerület 100739 és a 100741/2 helyrajzi számok alatt létesített piaci épületegyüttest valamint a100846-os helyrajzi számon található volt HÉV megálló épületét.

A 2012. évi üzleti terv kalkulációja azon alapul, hogy a Sashalmi Városközpont Komplex Rehabilitációja projekt során 2010. novemberében elkészült az általános piac és 2011. szeptemberétől üzemel az ökopiac valamint az új étkezde és a közösségi sportcsarnok is. A Kft. 2012. évi költségvetését már nem befolyásolja a kivitelezés, így a 2011. évben már megkezdett üzemeltetés tapasztalatai alapján jól prognosztizálhatóak a kiadások és a bevételek. A jövőben az önkormányzat a társaság nyereséges működésével kalkulálhat.

A Sashalmi Piac Kft, mint 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság vezető állású munkavállalóira vonatkozóan a 103/2010. (III.3) Kt. határozat alapján elfogadott javadalmazási szabályzat szerint 2012. évben a felügyelő bizottság elnöke javasolta a 2. számú melléklet szerinti prémium feladat kitűzését a társaság ügyvezetője részére és a feladat teljesítése esetén kifizethető javadalmazás mértékét, melynek anyagi vonzata az üzleti tervben tervezésre került.

A Kft. a 2012. évi üzleti tervében 8 117 eFt adózott eredményt mutat ki, ami az előző évek törzstőke csökkenésének visszapótlására és a tulajdonosi pótbefizetés visszafizetésére fordítható.

A Kft. Felügyelő Bizottsága a 2012. évi üzleti tervet megtárgyalta (3. számú melléklet), a könyvvizsgálója véleményezte (4. számú melléklet) és a Képviselő-testület részére elfogadásra javasolja.

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

Határozati javaslat I.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete jelen előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti tartalommal meghatározza a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., cg.: 01-09-916352) ügyvezetője részére 2012. évre vonatkozóan a prémium feladatot és annak összegét.

Határidő: 2012. február 15.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadásához minősített szótöbbség szükséges figyelemmel az SZMSZ 18.§ (2) bek. m) 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) 2012. évi üzleti tervét jelen előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: 2012. február 15.

Felelős: Kovács Péter polgármester

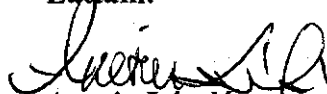
(Elfogadásához minősített szótöbbség szükséges figyelemmel az SZMSZ 18.§ (2) bek. m) pontjára)

Budapest, 2012. február 7.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Mellékletek:

- 1.) A „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2012. évi üzleti terve
- 2.) Prémium feladat és mérték meghatározása a Kft. ügyvezetője részére
- 3.) Felügyelő Bizottság határozata
- 4.) Könyvvizsgálói vélemény

Tárgyalja: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

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

2012. évi üzleti terv

Budapest, 2012. február 01.



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>4. oldal</i> |
| <i>4. Üzletpolitikai irányelvek</i> | <i>5. oldal</i> |
| <i>5. Bevételi terv</i> | <i>6. oldal</i> |
| <i>6. Költségterv</i> | <i>7. oldal</i> |
| <i>7. Eredményterv</i> | <i>8. oldal</i> |
| <i>8. Fejlesztési elképzelések</i> | <i>8. oldal</i> |
| <i>9. Összegzés</i> | <i>9. oldal</i> |
| 1.sz. melléklet pénzügyi terv | |
| 2.sz. melléklet eredménykimutatási 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: Dr. Csomor Ervin tag
Szatmáry László tag
Pap László tag



1. Bevezetés

Az alábbiakban előterjesztést teszek a „**Sashalmi Piac**” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2012. évi üzleti tervére. A szöveges értékelés alapját képezik, az üzleti tervhez készített és mellékelte táblázatok, melyek a számszerűsített elképzeléseket tükrözik.

2. Előzmények

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. A 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 a **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 tudjon biztosítani az eredményes gazdálkodáshoz valamint az, hogy munkánk eredményeképpen a kertvárosi piac kulturáltságban és színvonalában is mindenkor a lakosság szolgálatában álljon.

A Sashalom városközpont komplex rehabilitációja és ezzel a Sashalmi Piac teljes felújítása 2011 nyarán ért véget. A második ütem üzemeltetése szeptember 1-én kezdődött meg. A Sashalmi Piacon, így 35 üzlethelyiség, valamint 95 termelői asztal biztosítja az árusítási lehetőséget a környékbeli vállalkozások számára. A Sashalmi sétányon található **információs pavilon**, valamint a **Havashalom parkban** található **szociális blokk** működtetése is a társaság pénzeszközeit terheli.

3. A működés főbb jellemzői

Az új piac bevételeinek tervezése sokkal egyszerűbbé vált, hiszen a bérelhető üzlethelyiségek alapterülete fix, nincsenek időszakos kipakolások, illetve az asztalok száma is állandó. Sajnos azonban a **kereskedelmi nehézségek** miatt, a bérlők nehéz helyzetbe kerülhetnek, mely ugyancsak hatással lehet a bérleti díj fizetési kötelezettségeire.

A 2012. évi költségvetésünket már nem befolyásolja a kivitelezés ütemezése, így a 2011-ben tapasztalt bevételek és kiadások alapján, könnyebben tudjuk megtervezni az idei büdzsét.

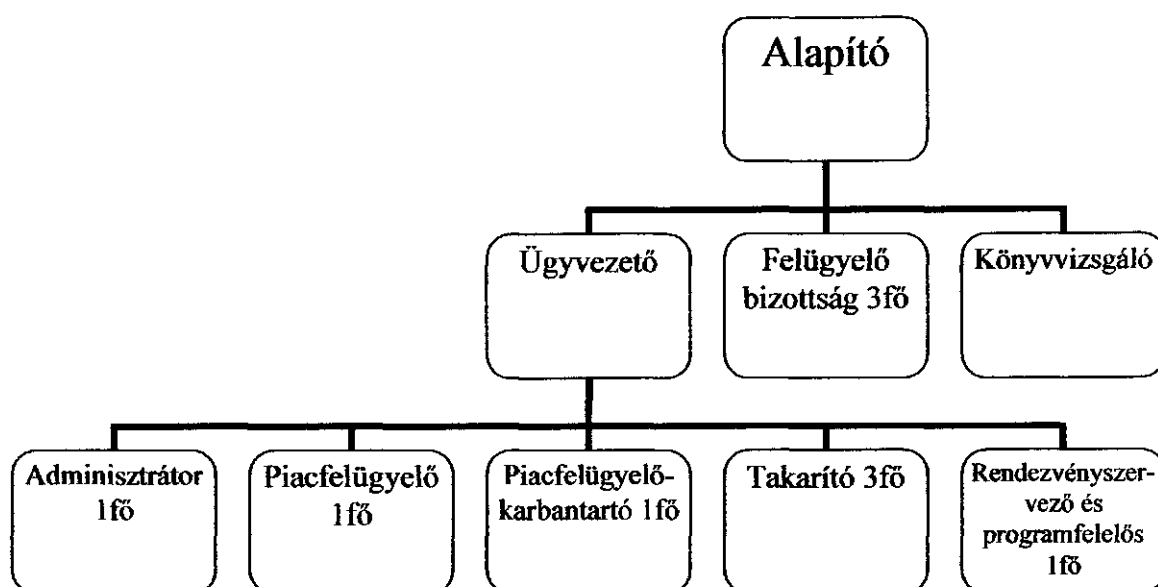
Ebben az évben is a gazdasági recesszió fogja érzékelteni hatását a piac forgalmának tekintetében. Elmondható, hogy a vásárlók száma a piacon megfelelő, de átlagosan jóval kevesebbet költenek el a bevásárlások alkalmával, így növekedésre idén nem számíthatnak a piaci kereskedők.

A bevételi források számát igyekszünk továbbra is növelni különféle akciókkal, vásárokkal, rendezvényekkel, és hirdetési felületek kialakításával. A második ütem helyszínén **bankautomata** és **alumínium doboz visszaváltó gép** kihelyezése fog megvalósulni az év elején. Bevezetjük továbbá a

Széchenyi Pihenőkártya elfogadását is a közösségi teremben, mely további forrásokhoz juttathatja a céget.

A feladatok is jelentős mértékben növekedtek. A piac működtetése számos szempontból megváltozott. Az új ingatlanüzemeltetési feladatok műszakilag és biztonságtechnikailag egyaránt kihívást jelentenek. A megnövekedett felület miatt, nagy feladat hárul a piac és közösségi terem háromfős takarító személyzetére is. A közösségi terem folyamatos kihasználtságának biztosítása érdekében egy rendezvényszervező és programfelelős lett kinevezve, aki terem kihasználtságáért és karbantartásáért felelős. Egy ember két munkakört lát el úgy, mint piacfelügyelő és általános karbantartó. A piac őrzését szerződéses vállalkozó teljesíti éjszakánként és ünnepnapokon egész nap.

Az alábbi szervezeti ábra mutatja be, hogy az év során miként alakul a cég munkaerő létszáma:



2012. évben **8 fős** lesz a Sashalmi Piac Kft. teljes személyi állománya.

A társaság pénzeszközeit továbbra sem terheli hitel, vagy egyéb tartós kötelezettség.

4. Üzletpolitikai irányelvek

A Kft. fő feladata 2012. 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. Törekszünk továbbá arra, hogy a piacon főként **minőségi, hazai élelmiszereket** forgalmazó vállalkozások nyerjenek teret. Közvetett módon így elősegíthetjük az egészséges étkezési szokásokat.

A II-es ütemben elkészült **ökopiac, a közösségi terem és az új étkeзде** számos új funkcióval bővítette a Sashalmi Piac működését. Új termékekkel **új vásárlóközönséget** tudtunk megcélózni, a csarnok pedig kiválóan alkalmas **sportolásra** (kosárlabda, teremfoci, röplabda, tollas, birkózás, tánc stb.) és **rendezvények, valamint konferenciák és vásárok** megtartására. Az étkezdével kiegészülve a rendezvények **catering** ellátása is biztosítottá vált. A **Margit utca piaci szakasza lezárható**, így nagyobb vásárok idején az úttestet is használni lehet, ezáltal jelentősen megnövekszik a piac teljes területe egy adott napra.

Igyekszünk a **közüzemi költségek terén idén is takarékoskodni**. Ennek eredménye, hogy a villamos energiára jóval az ELMŰ lista ára alatt sikerült szerződést kötni év végéig, valamint minden

fényforrást DML lámpára cseréltünk, így a világítás költségein 60-70 %-ot faragtunk. A nem közvetített szolgáltatások között még jelentős tételt tesz ki a vízfogyasztás, hiszen a megnövekedett mértékű zöld felület öntözését kizárólag vezetékes vízzel tudjuk megoldani. Az öntözésre nem lett kialakítva külön rendszer, így jelenleg nem megoldható, hogy nagyobb beruházás nélkül tudjuk megkapni a kedvezményes vízszolgáltatást a növények locsolására.

Marketing munkánk ebben az évben, többek között, az **internetes média** fenntartása, az írott sajtóban megjelent **cikkek** és a **közösségi teremről**, valamint **rendezvényeinkről szóló kiadványok** létrehozása lesz. A közúti **reklámtáblák** kihelyezését idén is folytatjuk a kertületben, valamint a piac egyes felületein hirdetési lehetőséget biztosítunk más vállalkozások számára is.

5. Bevételi terv

A négyzetméter árak 3.000-4.000 Ft/hó + Áfa között lettek meghatározva, melyet idén nem tervezünk emelni. A napijegyek esetében márciustól 10%-os díjemelést tervezünk, mely egységesen bruttó 1100 Forint lesz egy asztalra. Ezek a díjak kb. 10-15 %-al alacsonyabbak, mint a környező piacokon, de hangsúlyozzuk, hogy egyedül itt beszélhetünk új építésű üzletekről. Az **általános piac** 555,6 nm kiadható üzlethelyiséggel, míg a **második ütem (ökopiac)** 185,7 nm kiadható üzlethelyiséggel rendelkezik és **90%-os** kiadási aránnyal számolunk. Ez jórészt a gazdasági válságnak hatásának tudható be, valamint annak, hogy megítélésünk szerint a vásárlók elkényelmesedtek a bevásárlóközpontokban és multi üzletláncokban ezért a közvetlen közeli parkolóhelyek alacsonyabb száma is hátrány.

A napijegyes árusítás során kialakított bérleti rendszer és csoportos kedvezmény az árusok számára nagyon vonzó volt, így a továbbiakban is fenntartjuk ezt a rendszert. Itt megállapítható továbbá, hogy az asztról történő árusítást az időjárás és az évszakok változása befolyásolja. Az év eleji „uborkaszegzon” gyenge forgalmat eredményez a piacon. A márciusi palántaszegzon kezdetétől a nyári szabadságolásokig magas a forgalom, az őszi hónapok alatt csökkenés mutatkozik, majd a karácsony előtti szegzonban hatványozott növekedés várható.

A **közösségi terem** bérleti díja 5.000-12.000 Ft/óra+ÁFA között mozog napszaktól, bérletől és időponttól függően. Jelenleg 37 órára van kiadva hetente a terem átlagban, melyen kívül alkalmi rendezvények gyakran kerülnek a programba. Ezeknél 10.000-12.000 Ft/óra+ÁFA díjjal számolunk. Számos rendezvény és sportesemény bizonyítja, hogy komoly érdeklődés mutatkozik a terem iránt. Az **alábbi eseményeket** emelnénk ki a közelmúltból: Sashalmi focikupa 2 alkalommal, RAFC évzáró esemény, Baba-mama ruhabörze, Mazotti kupa, Országos birkózó csapatbajnokság, az OSC röplabda csapatnak az összes hazai mérkőzése, Pofosz gyűlés, veradás stb. A közeljövő eseményei között a következők szerepelnek: Farsangi ruha börze, RAFC Cup, egész napos Kertvárosi Sport és Egészségfesztivál, valamint a cserépkályhások, kandallósok és kemencések országos, éves, kétnapos találkozója. A közösségi terem adja továbbá a RAFC futsal alosztálynak, a BVSC utánpótlásnak, az IKARUS utánpótlásnak, az OSC női röplabda csapatnak a hazai fedett pályát, akik közé nemsokára az UTE nbl-es férfi röplabda csapat is csatlakozik.

A nyári hónapok ideje alatt, mikor a szabadban üzhető sportok a népszerűek, igyekszünk esküvőkkel és rendezvényekkel fenntartani a terem és piac folyamatos bevételeit. Ilyen lesz például a folyamatos **olimpiai közvetítés**, melyre meghívott vendégekkel, kivetítővel és esténként könnyed zenés programokkal készülünk. Ebben az időszakban a rezszi költségek is jóval alacsonyabbak. A teremre vonatkozó előirányzatot a bizottság megfontolt javaslatára határoztuk meg.

A 2012. évi bevételünket **61.680 eFt**-ban számszerűsítettük. A bevételek tervezésekor már a teljes piac bérleti díjaiból és a napijegyek eladásával számolhattunk az előző év tapasztalatai alapján.

Általános piac + volt HÉV megálló bérleti díjai: 24.000+2.100=26.100 eFt
Étkezde: 2.400 eFt

Közösségi terem: 14.000 eFt

Ökopiác: 7.000 eFt

Napijegyek: 4.000 eFt

Automaták: 480 eFt

Kamatbevételek: 400 eFt

Közvetített szolgáltatások bevételei: 7.300 eFt

A közvetített szolgáltatások alatt a villany, víz, csatorna és gáz díjainak továbbszámlázását értjük.

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

6. Költségterv

Idei működésünk során a kiadások megtervezése is egyszerűbbé vált. A kiadások felét a bérek teszik ki, míg a negyedét a közüzemi költségek. A maradék egynegyedbe tartoznak bele a szolgáltatásokra, a fenntartási anyagokra és marketingre fordított kiadások.

2012. évi kiadásainkat **50.992 eFt** összegben konkretizáltuk.

A nettó nominális bérek megőrzése érdekében, akinél az elvárt béremelést a jogszabályok szerint megtettük, ott a kompenzációval együtt **5%** a költségnövekedés.

Egy dolgozónál ennél magasabb, 21%-os bérfejlesztés válik esedékessé, mely a munkakörének jelentős kibővítése miatt szükséges.

2011. év végéhez képest a személyi állomány nem változik. Egy munkavállaló, aki korábban közcélú foglalkoztatott volt, most a cég személyi állományába fog tartozni, ellenben egy fő foglalkoztatásától megválunk, mely összességében 1.000 eFt megtakarítást eredményez.

A megnövekedett feladatok miatt a Felügyelő Bizottság javaslatára az **ügyvezető alaphérét** 350 eFt-ban kalkuláltuk az üzleti tervben, valamint az FB elnöke által javasolt éves bér 10%-ának megfelelő összegű **prémium** is tervezésre került.

A pénzügyi terv már tartalmazza a fenti bérfejlesztés összes költségét.

A **kiadások szerkezetének vizsgálatánál** láthatjuk, hogy főként a bérköltségek 24.912 eFt és a szolgáltatások 9.330 eFt, valamint a közüzemi díjak 11.150 eFt teszik ki a kiadás nagy részét. Az anyagköltség 2.500 eFt, valamint a reklám- és egyéb kiadások 3.100 eFt lesznek várhatóan.

Szolgáltatási kiadások között a biztonsági szolgálatra fordított költségeket jelentősen csökkentjük. Két éjjeliőr dolgozik, heti 70 órában fejenként a korábbi 91 helyett. Ünnepest munkaszüneti napokon 24 órást az őrzés. Ezzel 1.300 eFt-ot takarítunk meg, melynél többet nem lehetséges, mert a vállalkozó csak így tudja biztosítani a piacot 520 Ft-os órabérért.

Különböző épületgépészeti és tűzvédelmi berendezésekre kell idén karbantartási szerződést kötnünk, melyek összege hozzávetőleg 650 eFt lesz.

A szemét elszállítását immár második éve, hogy a Remondis végzi, mely jelentősen olcsóbb, mint az Fkf Zrt. Érdekesség, hogy alumínium doboz gyűjtő automatát helyezünk el, melyet olyan bérleti konstrukcióban sikerül üzemeltetni, amely végeredményben nem jelent kiadást, hanem 0,5 Ft/db bevételt. Amennyiben megvásárolnánk a gépet, az 2.000 eFt lenne.



Villamos energia költségeink összesen 8.030 eFt lesznek, melyből 7.600 eFt-ot tesz ki a piac, közösségi terem és Hév megálló épülete és 430 eFt-ot az információs pavilon (főként a folyamatosan működő klímával történő hűtés-fűtés miatt). Ebből 5.500 eFt (68,49%) kerül kiszámlázásra a bérlőknek. Mivel a piacon csak villanyfűtés van és a használati meleg víz előállítás is elektromos, ezen kívül a világítás, a szökökút, a kamerarendszer, klímák és a szellőzés technika stb. is a villanyszámlát növeli.

A gáz szolgáltatás díja 1.520 eFt lesz összesen, melyből 800 eFt (52,63%) közvetített szolgáltatás. Földgázt az étkezde, a közösségi terem és a Hév megállóban található üzletek használnak.

Víz- és csatornadíjak összesen 1.600 eFt. Ebből 1.000 eFt-ot (62,5%) számlázunk tovább. Ami a céget terhelő víz- és csatornadíj, az a közösségi terek, mosdók, locsolás, szökökút, közösségi terem, iroda és takarítás vízfogyasztásából adódik.

A piac működtetése során keletkezett közüzemi költségek, melyek nem kerülnek továbbszámlázásra, tehát az üzemeltetés során keletkező saját költségek, 3.850 eFt lesz 2012-ben. Ez a közüzemi kiadások 34,5%-a. A rezsiköltségek vizsgálatánál megállapítottuk, hogy a közösségi terem kimondottan energiatakarékos a méreteihez és a berendezésekhez képest. Köszönhető ez a kiváló hőszigetelésnek és a szuterén jellegnek, valamint az indukciós elven működő világítástechnikának, mely a piaci csarnoknál is működik.

A főként 2011-ben végrehajtott eszközbeszerzések miatt, a tervszerinti **értékcsökkenés** várhatóan 1.056 eFt-ban realizálódik.

Társasági adó fizetési kötelezettségünk keletkezik, ugyanis a 2009-2010-es évek veszteségéből csak 50% határolható el. Ennek értéke 427 eFt. Az **iparüzési adó** várhatóan 1.087 eFt lesz.

A továbbiakat az **1 sz. melléklet** tartalmazza.

7. Eredményterv

Az eredménytervünk 2012-ben is pozitív eredménnyel zárul.

Üzleti tevékenység eredménye: 8.544 eFt, mely az árbevétel 13,85 %-a.

Adózott eredmény: 8.117 eFt.

Lásd **2. sz. melléklet**.

8. Fejlesztési elképzelések

Eszközállományunkban: Ebben az évben nem kívánunk az eszközállományunkban jelentős mértékű fejlesztést végrehajtani, hiszen a lényeges beszerzések 2011-ben megtörténtek. Szükségesnek tartjuk továbbra is hulladékprés beszerzését és alternatív energiaforrás kiépítését, melyekre eddig nem pályázhattunk, mert nem volt két teljes lezárt üzleti év.

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: 2011. év végéhez képest nem történik számszerű változás. Szeretnénk idén is részt venni foglalkoztatást elősegítő pályázaton, melynek segítségével 2011-ben is egy fő munkához juttatását tudtuk elérni.

9. Összegzés

A fenti 2012. évre előirányzott üzleti terv számszerűsíti a Sashalmi Piac Kft. és a felügyelő bizottság működési elképzeléseit.

Amennyiben a gazdasági recesszió nem befolyásolja fokozottabban a piac forgalmát, akkor a fenti elképzeléseket, egy feszes és szigorú költségvetést tartalmazó célkitűzésnek tartjuk. Célunk, hogy a végleges piac működése során tartalékokat tudjunk felhalmozni, szem előtt tartva azt is, hogy közvetlenül, vagy közvetve, jelentős foglalkoztatási arányt tudjon a Sashalmi Piac felmutatni. Kérjük a Képviselő Testületet, hogy a Sashalmi Piac Kft. 2012. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2012. február 01.

Kozma Viktor

Ügyvezető igazgató

„SASHALMI PIAC” KFT

1163 Bp., Sashalmi tér 1.

Adószám: 14712230-2-42

CIB: 10702301-48812500-51100005

A Sashalmi Piac Kft, mint 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság vezető állású munkavállalóira vonatkozóan a 103/2010. (III.3) Kt. határozat alapján javadalmazási szabályzat került elfogadásra.

A köztulajdonban álló gazdasági társaság takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXII. Törvény 5. § (2) bekezdésében foglaltak szerint teljesítménykövetelményként az üzleti terv fő számainak teljesítése mellett csak olyan feltétel határozható meg, amelynek teljesítése a munkakör elvárható szakértelemmel és gondossággal való ellátásán túlmutató, objektíven meghatározható teljesítményt takar.

A vezető állású munkavállaló számára a tárgyévre vonatkozóan legalább kettő prémiumfeladatot kell szabni, és meg kell határozni azt is, hogy az adott feladat teljesítése esetén az éves prémium mekkora része illeti meg a munkavállalót.

A prémiumfeladatok meghatározásánál az alábbi szempontokat kell érvényesíteni:

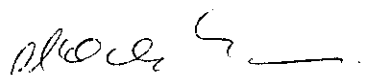
- a prémiumfeladat teljesítése objektíve mérhető, megítélhető legyen
- a prémiumfeladat teljesítése alapvetően a vezető állású munkavállaló munkavégzésétől, illetve általa befolyásolható körülményektől függjön
- vezető állású munkavállaló számára csak olyan feladat tűzhető ki prémiumfeladatként, melynek teljesítése a mindenkor jogi- és gazdasági szabályozók, jogszabályok és egyéb körülmények között a munkavállalótól elvárható, illetve azokkal nem ellentétes.

Ezen szabályzat 5.1.4. pontja alapján az ügyvezető igazgató részére 2012. évre az alábbi prémium feladatok kitűzését javaslom:

- Prémium 40 %-a: a közösségi terem tervezett bevételeinek 5%-os növelése
- Prémium 40 %-a: az üzleti tervben foglalt adózás előtti eredmény elérése
- Prémium 20 %-a: pályázati bevételek elérése

A prémium mértékére vonatkozó javaslat: az éves személyi bruttó bér 10 %-a.

Budapest, 2012. január 28.


Dr Csomor Ervin
FB elnök

Pénzügyi Terv 2012. év

1. sz. melléklet

KIADÁSOK

SZEMÉLYI JUTTATÁSOK

| sorszám | | 2012 |
|---------|---|-------------------|
| 1. | Bruttó tiszteletdíj (FEB) | 1 363 200 |
| 2. | Bruttó bér | 17 716 400 |
| 3. | Rendszeres személyi juttatások | 19 079 600 |
| 4. | Közlekedési költségterítés | 352 800 |
| 5. | Erzsébet utalvány | 60 000 |
| 6. | SZÉP kártya | 314 400 |
| 7. | Személyhez kapcsolódó költségterítések, hozzájárulások | 727 200 |
| 8. | | |

JÁRULÉKOK

| | | |
|-----|-----------------------------|-----------|
| 9. | Munkabért terhelő járulékok | 5 105 094 |
| 10. | | |

DOLOGI KIADÁSOK

| sorszám | Megnevezés | 2012 |
|---------|---|-------------------|
| 11. | Anyagköltség (irodaszer, fenntartási anyagok, tisztítószer) | 1 000 000 |
| 12. | Egyéb fel nem sorolt költség | 500 000 |
| 13. | Tárgyi eszköz (bútor, szerszám, egyéb eszköz) | 1 000 000 |
| 14. | Fenntartási anyag | 2 500 000 |
| 15. | Távközlési díjak (telefon, internet) | 600 000 |
| 16. | Egyéb kommunikációs szolgáltatások (honlap, gps) | 200 000 |
| 17. | Kommunikációs szolgáltatások | 800 000 |
| 18. | Könyvelés, bérszámfejtés | 1 320 000 |
| 19. | Könyvvizsgálat | 960 000 |
| 20. | Pénzügyi szolgáltatás díja | 300 000 |
| 21. | Biztosítás | 400 000 |
| 22. | Karbantartás, épületgépészet | 300 000 |
| 23. | Tűzvédelem | 350 000 |
| 24. | Biztonsági szolgálat | 3 700 000 |
| 25. | Szemétszállítás | 1 200 000 |
| 26. | Szolgáltatási kiadások | 8 530 000 |
| 27. | Belföldi kiküldetés kiküldetési rendelvevényre | 300 000 |
| 28. | Reklám- és propaganda kiadások | 2 800 000 |
| 29. | Reklámkiadások, reprezentáció, kiküldetés | 3 100 000 |
| 30. | Villamosenergia szolgáltatás díja | 8 030 000 |
| 31. | Gáz szolgáltatás díja | 1 520 000 |
| 32. | Víz és csatornadíjak | 1 600 000 |
| 33. | Közüzemeli kiadások | 11 150 000 |
| 34. | | |
| 35. | | |

Pénzügyi Terv 2012. év

1. sz. melléklet

| <u>BEVÉTELEK</u> | | |
|----------------------------------|---|-------------------|
| <u>MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK</u> | | |
| sorszám | Megnevezés | 2012 |
| 36. | Ingatlan bérbeadása (ált.piac+hév) | 26 100 000 |
| 37. | Ingatlan bérbeadása (ökopiac+étterem+közöss.csarn.) | 23 400 000 |
| 38. | Asztalbérleti díjak, napijegy, helypénz (ált.piac) | 2 000 000 |
| 39. | Asztalbérleti díjak, napijegy, helypénz (ökopiac) | 2 000 000 |
| 40. | Automaták | 480 000 |
| 41. | Bérleti díjak összesen | 53 980 000 |
| 42. | Kamatbevételek | 400 000 |
| 43. | Közüzem díjak kiszámlázása (közv.szolg.) | 7 300 000 |
| 44. | Egyéb bevételek | 7 700 000 |
| 45. | | |
| <u>ÖSSZESÍTŐ ADATOK</u> | | |
| sorszám | KIADÁSOK | 2012 |
| 46. | Személyi juttatások | 19 806 800 |
| 47. | Járulékok | 5 105 094 |
| 48. | Dologi kiadások | 26 080 000 |
| 49. | | |
| | | |
| sorszám | BEVÉTELEK | 2012 |
| 50. | Működési bevételek | 61 680 000 |
| 51. | | |
| | | |
| sorszám | EREDMÉNYTERV | 2012 |
| 52. | Kiadások | 50 991 894 |
| 53. | ÉCS | 1 056 528 |
| 54. | Iparűzési adó | 1 087 600 |
| 55. | Társasági adó | 427 200 |
| 56. | Bevételek | 61 680 000 |
| 57. | | |

„SASHALMI PIAC” KFT
 1163 Bp., Sashalmi tér 1.
 Adószám: 14712230-2-42
 CIB: 10702301-48812500-51100005

2. sz. melléklet

Cég neve: " Sashalmi Piac " Kft

EREDMÉNYKIMUTATÁSI TERV 2012
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban.

| Tétel- szám | A tétel megnevezése | Előző év | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév |
|----------------|---|----------|-----------------------------|---------|
| a | b | c | d | e |
| I. | Értékesítés nettó árbevétele | | | 61 280 |
| II. | Aktivált saját teljesítmények értéke | | | |
| III. | Egyéb bevételek | | | |
| | III. sorból: visszaírt értékvesztés | | | |
| IV. | Anyagjellegű ráfordítások | | | 26 080 |
| V. | Személyi jellegű ráfordítások | | | 24 912 |
| VI. | Értékcsökkenési leírás | | | 1 057 |
| VII. | Egyéb ráfordítások | | | 1 087 |
| | VII. sorból: értékvesztés | | | |
| A. | ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.) | | | 8 144 |
| VIII. | Pénzügyi műveletek bevételei | | | 400 |
| IX. | Pénzügyi műveletek ráfordításai | | | |
| B. | PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.) | | | 400 |
| C. | SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A ±B.) | | | 8 544 |
| X. | Rendkívüli bevételek | | | |
| XI. | Rendkívüli ráfordítások | | | |
| D. | RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.) | | | - |
| E. | ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.) | | | 8 544 |
| XII. | Adófizetési kötelezettség | | | 427 |
| F. | ADÓZOTT EREDMÉNY (±E. -XII.) | | | 8 117 |
| G. | MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY | | | 8 117 |

Keltezés: Budapest, 2012.02.01

"SASHALMI PIAC" KFT
1163 Bp., Sashalmi tér 1.
Adószám: 14712230-2-42
CIB: 10702301-48812500-51100005


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

3 sz. melléklet

Jegyzőkönyv kivonat

mely készült 2012.02.06. napján a Budapest, Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában (1163. Budapest, Havashalom u. 43.) 17:00 órakor kezdődő Sashalmi Piac Kft. Felügyelő bizottsági ülésen.

1/2012.02.06. határozat

A Bizottság egyhangúlag Kozma Viktort választja meg jegyzőkönyvvezetőnek.

2/2012.02.06. határozat

Az ülés napirendje:

1. Az ügyvezető alaphérének módosítása
2. 2012-re vonatkozó prémium feladatok és annak összegének elfogadása
3. 2012-es üzleti terv elfogadása
4. Egyebek

A Bizottság egyhangúlag elfogadta a napirendet.

3/2012.02.06. határozat

A Bizottság egyhangúlag elfogadta az ügyvezető alaphérének bruttó 350.000 Ft-ra történő módosítását.

4/2012.02.06. határozat

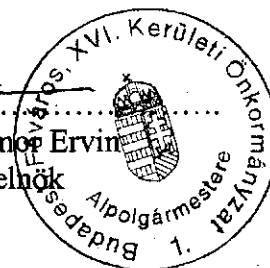
A Bizottság egyhangúlag elfogadta az előterjesztett formában az ügyvezető 2012-re vonatkozó prémium célkitűzéseit és annak összegét.

5/2012.02.06. határozat

A Bizottság egyhangúlag elfogadta az előterjesztett formában a cég 2012-re vonatkozó üzleti tervét.

Budapest, 2012. február 6.

Dr. Csomós Ervin
FB. elnök



S.A.M. VitelKönyvszakértő és Tanácsadó BT
Cégjegyzékszám: 01-06-514474

Cím: 1122. Bp. Moszkva tér 16.

Adószám: 29065761-2-43

Bankszámlaszám: 11996224-06070812-20000001

Könyvvizsgálói vélemény

a

**„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (1163
Budapest, Sashalmi tér 1.)****2012. évi üzleti tervéről**

A társaság 2012. február 7-én bocsájtotta rendelkezésemre a 2012. évet érintő üzleti tervét abból a célból, hogy az abban szereplő bevételeket és kiadásokat, valamint az üzleti terv koherenciáját ellenőrizzem.

Az üzleti terv szakmai összefüggéseinek, árképzésének és műszaki adatainak ellenőrzése nem tartozott feladataim közé.

Az árbevétel elemzése kapcsán azt a megjegyzést tenném, hogy a terv adatai az előző időszak adataihoz képest 50%-os növekedést tartalmaznak. (A 2010-ről 2011-re való bevétel változás kb. 100% volt, ami a piac első üteme elkészültének hatása volt.) A szöveges üzleti terv és az ügyvezetővel folytatott beszélgetés arra enged következtetni, hogy a terv nagyon szoros, rendkívüli erőfeszítéseket kíván, különösen a nehezedő gazdasági helyzet miatt, de nem lehetetlen végrehajtani, amit a kapcsolódó prémium szabályok motiválhatnak.

A költségek szintje a megnövekedett feladatokhoz képest nagyon takarékos, növekedési szintje 25%. (2010-ről 2011-re 100%-os növekedés volt.)

Az eddigi évek eredményeit messze meghaladó eredményterv megvalósítását valószínűsítheti, hogy a 2012-es év lesz a piac létesítményeinek teljes elkészültét követő első év.

Az üzleti tervet, a szigorú költség takarékoság és a bevétel növelési erőfeszítések teljesülése esetén alábbi adatokkal:

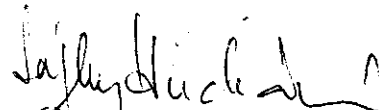
61.680 eFt árbevétellel

53.563 eFt kiadással

8.117 eFt adózott eredménnyel

koherensnek tartom.

Budapest, 2012. február 8.



Sággy Andrásné

kamarai tag könyvvizsgáló

Bejegyzési szám: 001320

ELŐZETES KIVONAT

37/2012

a 2012. február 14-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága 2. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

NAPIREND: 3. Javaslat a Sashalmi Piac Kft. 2012. évi üzleti tervének elfogadására

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

Előadó: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

HATÁROZAT:

85/2012. (II. 14.) GPB

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

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete jelen előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti tartalommal meghatározza a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., cg.: 01-09-916352) ügyvezetője részére 2012. évre vonatkozóan a prémium feladatot és annak összegét.”

Határidő: 2012. február 15. Kt. ülés

Felelős: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
(6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:

86/2012. (II. 14.) GPB

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

„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) 2012. évi üzleti tervét jelen előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.”

Határidő: 2012. február 15. Kt. ülés

Felelős: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
(5 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

kmf.

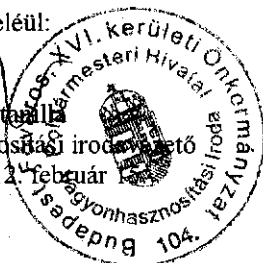
Szatmáry László sk.
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Dr. Lukács Titusz

Vagyongazdálkodási irodavezető

Budapest, 2012. február 14.



ELŐZETES KIVONAT

37/2012

a 2012. február 14-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága 2. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

NAPIREND: 3. Javaslat a Sashalmi Piac Kft. 2012. évi üzleti tervének elfogadására
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
Előadó: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

HATÁROZAT:

85/2012. (II. 14.) GPB

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

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete jelen előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti tartalommal meghatározza a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., cg.: 01-09-916352) ügyvezetője részére 2012. évre vonatkozóan a prémium feladatot és annak összegét.”

Határidő: 2012. február 15. Kt. ülés

Felelős: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
(6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:

86/2012. (II. 14.) GPB

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

„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) 2012. évi üzleti tervét jelen előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.”

Határidő: 2012. február 15. Kt. ülés

Felelős: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
(5 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

kmf.

Szatmáry László sk.
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

Dr. Lukács Tíme

Vagyongazdálkodási irodavezető

Budapest, 2012. február 14.

