

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2013. február 13. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.

Készítette: dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási és jogi referens

Tárgy: Javaslat a Sashalmi Piac Kft. 2013. évi üzleti tervének elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (a továbbiakban: Kft.) ügyvezetője elkészítette a 2013. 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 kiadásokhoz képest a 2013. évben tervezett személyi juttatások terén 895.816,- Ft megtakarítás, a járulékok terén 331.983,- Ft megtakarítás, a dologi kiadások vonatkozásában pedig 1.550.161,- Ft megtakarítás várható. Ugyan a működési bevételek 2.615.327,- Ft-os növekedése várható 2013-ban, de összességében elmondható, hogy a 2012. évhez képest 4.168.123,- Ft-tal több nyereség könyvelhető az üzleti terv szerint.

A feladatok köre és egyben a kiadások mértéke a Városfejlesztő Kft. beolvadása miatt fog bővülni. A beolvadás várhatóan április 30. napjával történik meg. A jelen üzleti terv nem tartalmazza a jogutód költségvetési tervét, így szükséges, hogy a Képviselő-testület a beolvadást követően az üzleti terv módosítását újratárgyalja.

A Kft. a 2013. évi üzleti tervében **5.742 eFt adózott eredményt** mutat ki, amelyet egy feszes és szigorú költségvetést tartalmazó célkitűzésnek tart. Célja, hogy a piac működése során tartalékokat tudjon felhalmozni.

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 2013. évben a felügyelő bizottság elnöke javasolta a 2. számú melléklet szerinti prémium feladat kifizetését a társaság ügyvezetője részére és a feladat teljesítése esetén kifizethető javadalmazás mértékét, melynek anyagi vonzata az üzleti tervben tervezésre került.

A Kft. Felügyelő Bizottsága a 2013. évi üzleti tervet, és könyvvizsgálói jelentést, valamint a prémium feladat meghatározását a 2013. február 8-i ülésén tárgyalja.

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 2013. évre vonatkozóan a prémium feladatot és annak összegét.

Határidő: 2013. február 13.

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., eg.: 01-09-916352, képviseli: Kozma Viktor ügyvezető) 2013. évi üzleti tervét jelen előterjesztés I. sz. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: 2013. február 13.


Felelős: Kovács Péter polgármester

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

Budapest, 2012. február 4.

Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Áncsin László
jegyző

Mellékletek:

- 1.) A „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2013. évi üzleti terve

Tárgyalja: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság



„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.

2013. évi üzleti terv

Budapest, 2013. január 30.

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>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>10. oldal</i>
<i>8. Fejlesztési elképzelések</i>	<i>10. oldal</i>
<i>9. Összegzés</i>	<i>10. oldal</i>
1.sz. melléklet pénzügyi terv	
2.sz. melléklet eredménykimutatási terv	

Alapadatok

A Vállalkozás elnevezése: "Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető
Korlátolt felelősségű Társaság

Működési formája: Korlátolt Felelősségű Társaság

Létesítő okirat kelte: 2009. március 12.

Tagok: Budapest, Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u.43.

Fő tevékenységi köre: Ingatlankezelés

Adószáma:14712230-2-42

Cégjegyzékszám:01-09-916352

Cég statisztikai számjele: 14712230-6832-113-01

Cég székhelye: 1163 Budapest Sashalmi tér 1.

Cég jegyzett tőkéje: 10.000.000,- azaz tízmillió forint

Képviselőre jogosult : Kozma Viktor Ügyvezető an.: (dr.Palánkay Valéria)

Képviselő módja: Önálló

Lakcím: 1161 Budapest, Eperjesi u. 17.

Könyvelő adata: Lineár Szolgáltató Kft

1165 Budapest Veres Péter u.158

Cégjegyzékszám:01-06-162179

Könyvelésért, beszámoló összeállításáért felelős személy:

Kalocsainé Szalai Gabriella (an.:Tombor Mária)

Regisztrációs szám: 153627

Könyvvizsgáló adata: S.A.M.Vitel Könyvszakértő és Tanácsadó Bt.

1122 Budapest Széll Kálmán tér 16.

Cégjegyzékszám: 01-06-514474

Kamarai nyilvántartási szám: 000292

Könyvvizsgálatért felelős személy: Sághy András Vilmosné (an.: Szenczi Margit)

Kamarai bejegyzési szám: 001320

Könyvvizsgálati díj: 80.000,- + Áfa/hó

Felügyelő bizottsági tagok:

Dr.Csomor Ervin (an: Izer Mária)

Szatmáry László (an: Komlós Mária)

Pap László (an:Bajzát Piroska)

1. Bevezetés

Az alábbiakban előterjesztést teszek a „**Sashalmi Piac**” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2013. évi üzleti tervére. A szöveges értékelés alapját képezik, az üzleti tervhez készített és mellékelt 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 képviselői 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 hátteret 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 már 2011 szeptemberében véget ért. 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 díjfizetési kötelezettségeire.

A 2013. évi költségvetésünket az első olyan teljes üzleti év határozza meg, amikor már nem befolyásolta építkezés a működésünket. 2012-ben tapasztalt bevételek és kiadások alapján tudjuk megtervezni az idei büdzsét. A közösségi terem folyamatos felfuttatása időt igényel, ahogy a piacot is egyre többen ismerik meg Budapestről és a környező településekről.

Ebben az évben nem számolunk azzal, hogy jelentősen növekedne a kereskedelem forgalma, így bérleti díjakból származó bevételek jelentős emelkedésével nem tudunk számolni. Elmondható, hogy a vásárlók száma a piacon növekvő tendenciát mutat, de jóval kevesebbet költenek el a bevásárlások

alkalmával, mint amennyi egy kereskedelmi egység biztonságos fenntartását szolgálná. Elmondható általánosságban, hogy az általános élelmiszereket forgalmazó vállalkozások megélhetése még mindig stabil, míg a luxuscikkeket, különleges termékeket árusítók nehéz helyzetben vannak a gyér kereslet miatt. Nagy bizalommal vagyunk azonban az idei év új adózási szabályaira, tekintettel arra, hogy a KIVA, KATA adózást választó **piaci bérlők anyagi helyzete mennyiben változik**. Másrészről pedig bízunk abban is, hogy azok a családok, akiknél **enyhülnek a súlyos devizahitel terhei**, idén **többet tudnak költeni** megélhetésre.

Idén új **ÁFA fizetési szabályok** kerültek bevezetésre, melyek közül a KKV-k részére bevezetett **pénzforgalmi szemléletű ÁFA** fizetés ideális lenne számunkra, hiszen havi bevallásra vagyunk kötelezve és havonta kell befizetni az összeget, de a bevételek nincsenek mindig összhangban ezzel. Sajnos **nem minősülünk KKV-nak**, mivel 100%-os önkormányzati tulajdonú a cég, ezzel **nem választhattuk ezt a kedvezőbb rendszert**. A fenti okok miatt a számunkra **fontos pályázatoktól is elesünk**, hiszen nagyvállalatnak minősülünk a jogszabályok értelmében, de a gyakorlatban pedig kisvállalkozás vagyunk, így a pályázatokban előírt feltételeket nem tudjuk teljesíteni. Valószínű, hogy számos hasonlóan önkormányzati tulajdonú társaságot érint hátrányosan ez a jogszabályi pontatlanság, melyet véleményünk szerint érdemes lenne megvizsgálni a jogalkotónak.

A könyvvizsgálóval és könyvelővel történt egyeztetések alapján **nem tartjuk a Sashalmi Piac Kft. számára előnyösnek a KIVA adózási rendszerét**, ezért maradunk a korábbi társasági adó formánál. Alapvető indok, hogy a cég átlagos statisztikai létszáma nem éri el azt a létszámot, hogy megérje ez az új adózási forma.

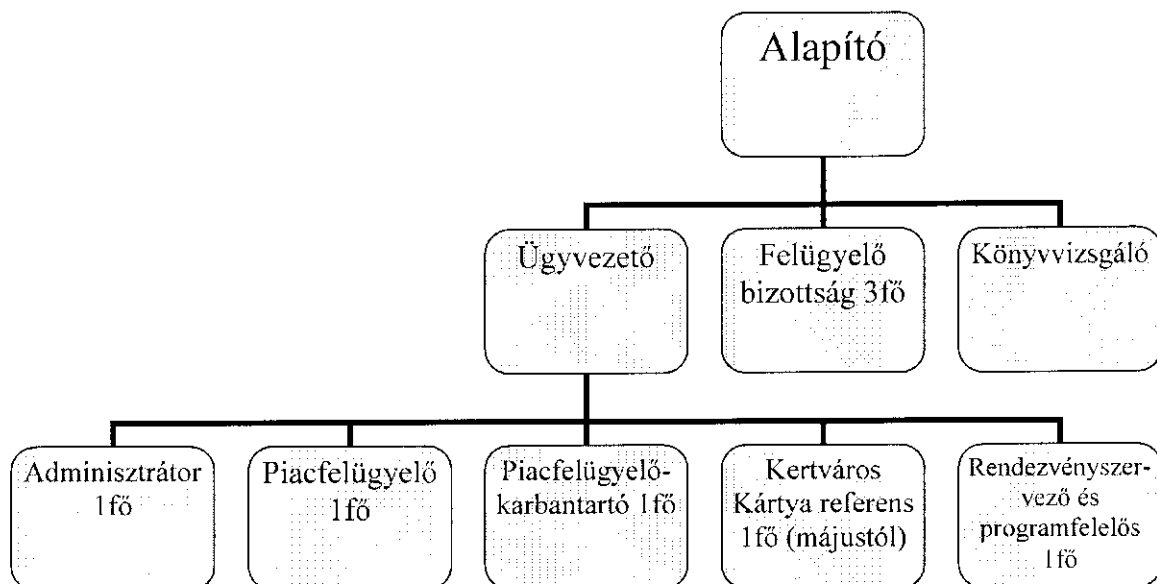
Összességében elmondható, hogy az idei adózási változások nem befolyásolják közvetlenül a társaság pénzügyi helyzetét.

A bevételi források számát igyekszünk továbbra is növelni különféle akciókkal, vásárokkal, rendezvényekkel, és hirdetési felületek kialakításával. Tavaly bevezettük az illemhelyiségekben a **pénzbedobó automatákat**, melyekből származó bevétel fedezni tudja a tisztítószernek nagy részét. Bevezettük továbbá a **Széchenyi Pihenőkártya** elfogadását is a közösségi teremben, mely további forrásokhoz juttathatja a céget, de eddig sajnos kevesen éltek ezzel a fizetési lehetőséggel.

A feladatok köre idén a **Városfejlesztő Kft. beolvadása** miatt fog bővülni, mely a **Kertváros Kártya** kiadását és az azzal kapcsolatos kapcsolattartási és kezelési feladatokat jelenti. Ezen feladatokat a korábban is ezzel foglalkozó dolgozó fogja ellátni, aki a beolvadás után a cég alkalmazottja marad. **A beolvadás várhatóan április 30-án történik meg, ezért ez az üzleti terv nem tartalmazza pontosan a jogutód költségvetési tervét, kizárólag a beolvadással járó egyszeri költségeket és egy fő munkabérét 8 hónapra**. Amennyiben szükséges, üzleti terv módosítást kell benyújtani a beolvadás után, hiszen a beolvadó cég akkori vagyoni állapota alapján tudjuk csak elkészíteni.

A piac működtetése rendkívül összetett. A modern ingatlanüzemeltetési feladatok műszakilag és biztonságtechnikailag egyaránt kihívást jelentenek. A megnövekedett terület miatt, nagy feladat hárul a piac és közösségi terem, összesen háromfős takarító személyzetére is, akiket külsős vállalkozás biztosít számunkra. A piacon állandó higiénés körülményeket kell fenntartani, melyet a hatóságok rendszeresen ellenőriznek. A közösségi terem folyamatos kihasználtságának biztosítását érdekében egy fő rendezvényszervező és programfelelős látja el, aki terem kihasználtságáért, műszaki állapotáért és a folyamatos rendelkezésre állásért 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:



2013. évben **9 fős** lesz a Sashalmi Piac Kft. teljes személyi állománya a beolvasás után.

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

4. Üzletpolitikai irányelvek

A Kft. fő feladata 2013. 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 szolgálgják 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 Városfejlesztő Kft. beolvasása után a mi feladatunk lesz a **Kertváros Kártya** kiadása és az ebben résztvevő vállalkozásokkal való kapcsolattartás is. Ez egy fővel történő bővülést jelent 2012 év végéhez képest.

A II-es ütemben elkészült **piacrész, a közösségi terem és az új étkezdé** számos új funkcióval bővítette a Sashalmi Piac működését. Új termékekkel **új vásárlóközönséget** tudtunk megcélolni, 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. 2012 végén jelentősen javultak a parkolási lehetőségek, hiszen befejeződött a HÉV sínek leburkolása és ezzel számos új parkolóhely létesült, melyekkel kényelmesebbé vált a piac megközelítése.

Igyekszünk a **közüzemi költségek terén idén is takarékoskodni**, hiszen a Magyar Villamos Művekkel kialakított villamos energia díjszabás kedvezőbb lesz 2013-ban. Egy kwh áram díja 19,8 Ft lesz a tavalyi 21,5 Ft helyett, amihez hozzájönnek a különböző rendszerhasználati díjak, melynek hatósági ára van. A fényforrásaink DML lámpára lettek cserélve még 2011-ben, 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 az ivóvíz hálózatról öntözzük a nagy kiterjedésű zöldfelületet. Ennek megoldására egyedül a locsolási mellékmérő

kialakítását tartjuk ésszerűnek, melynek hatására idén már csökkenni fog a csatornadíjak költsége. 2012 novemberétől szerződéses vállalkozó végzi a piacon a takarítási munkák ellátását, melynek eredményeképp jelentős megtakarítást értünk el úgy, hogy a feladatokat ellátó személyek létszáma pedig nem változott.

Marketing munkánk ebben az évben többek között, az **internetes média (Facebook, honlap)** fenntartása, az írott sajtóban megjelent **cikkek** és a **közösségi teremről**, valamint **rendezvényeinkről szóló kiadványok** létrehozása lesz. Számos **katalógusban, térképen és adatbázisban** is helyet kapott a piac. A karácsonyi szezonban kipróbált **Facebook kampány** meglehetősen sikeres volt, így idén többször kívánjuk alkalmazni ezt a hatékony és olcsó hirdetési formát. A közúti **reklámtáblák** kihelyezését idén is folytatjuk a kerületben, valamint a piac egyes felületein hirdetési lehetőséget biztosítunk más vállalkozások számára is.

Nagy sikernek örvend a **piaci rádió**, melyet 2012 őszén vezettünk be szerződött partnerünk segítségével, így az írott sajtóban és a rádióban is díjmentesen tudunk reklámozni, egyéb költségek és ráfordítás nélkül. A szomszédos **Waldorf iskolával kötött együttműködési megállapodásunk** értelmében az iskola segíti a közösségi terem rendezvényeit a szervezésben, valamint eszközökkel, rendezvénykellékekkel és díszítéssel és alkalomszerűen műsorokkal. Mi pedig előre egyeztetett időpontokban helyszínt nyújtunk az iskola nagyobb rendezvényeihez, ami már nem férne el a saját tornatermükben.

5. Bevételi terv

A négyzetméter árak 3.000-4.000 Ft/hó + Áfa között lettek meghatározva, melyet idén nem tervezünk emelni. A napijegyek esetében nem tervezünk díjemlést, melynek ára egységesen bruttó 1500 Forint egy asztalra. Napijegyet csak a II-es ütem helyszínén lehet váltani, az I-es ütemnél kizárólag bérleti konstrukciók működnek, de ez utóbbit az ingatlan bérbeadása során könyveljük. Ezzel elősegítettük azt, hogy vonzóvá váljék a II-es ütem is. Mindezen díjak kb. 10-15 %-al alacsonyabbak, mint a környező piacokon, de hangsúlyozzuk, hogy egyedül itt beszélhetünk új építésű üzletekről.

A 2012 őszén elindított **lakossági bolhapiac** ugyancsak sikerként könyvelhető el. Vasárnaponként ezzel jelentős bevétel növekedést értünk el a korábbiakhoz képest, különösebb ráfordítás nélkül.

Az általános piac 555,6 nm kiadható üzlethelyiséggel, míg a **második ütem** 185,7 nm kiadható üzlethelyiséggel rendelkezik és éves szinten **95%-os** kiadási aránnyal számolunk. Amennyiben egy üzlet valamilyen okból kifolyólag bezárna, időbe telik újra kiadni az üzletet, bár általában rendkívül hamar sikerül ezt megtenni.

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 asztalról történő árusítást az időjárás és az évszakok váltakozása befolyásolja. Az év eleji „uborkaszezon” gyenge forgalmat eredményez a piacon. A márciusi palántaszezon kezdetétől a nyári szabadságolásokig magas a forgalom, az iskolakezdéstől újabb emelkedés mutatkozik, majd az őszi hónapok alatt stagnálás érzékelhető, végül a karácsony előtti szezonban hatványozott növekedés várható amennyiben az időjárás is kegyes hozzánk.

A **közösségi terem** bérleti díja 4.000-10.000 Ft/óra+ÁFA között mozog napszaktól, bérletől és időponttól függően. Az önkormányzat kérése alapján a Kertvárosi SE röplabdásai kiemelten lettek kezelve, hiszen hazai pályának lett nyilvánítva a terem, ami az általuk fizetendő bérleti díjakat is nagyon kedvezményesen érinti mindez. Sajnos a terem bevételei július, augusztus és szeptember hónapokban jelentősen visszaesnek, hiszen az iskolai szünidő és szabadban történő sportolási lehetőségek idején kevesen látogatnak el hozzánk. Jelenleg 43 órára van kiadva a terem hetente átlagban (a nyári hónapok kivételével), melyen kívül alkalmi rendezvények gyakran kerülnek a programba. Ezeknél általában 8.000-10.000 Ft/óra+ÁFA díjjal számolunk. Számos rendezvény és sportesemény bizonyítja, hogy komoly érdeklődés mutatkozik a terem iránt. Az **alábbi eseményeket** emelnénk ki a hétköznapi programok mellé a közelmúltból a teljesség igénye nélkül: egészségnap, éjszakai focitornák, RAFC cup, POFOSZ megemlékezés, ruhabörze, K1 ketrecharc kupa, karate bajnokság, kick-box bajnokság, MMA mérkőzések, sumo bajnokság, GI falmászó verseny, különböző

egyesületi összejövetel, Magyarországi Jehova Tanúi Egyház összejövetel, Vitézi Rend bálja, könnyűzenei koncertek, profi boxgála, eljegyzési buli, zumba party, céges rendezvények, baráti összejövetel, XVI. ker Ifjúsági Önk. karácsonyi rendezvénye, szilveszteri party. A budapesti bajnokságban játszó Kertvárosi SE röplabdásainak adja a terem a hazai pályát, valamint az FC Budapest Sólomok is nálunk tartja edzéseit és néhány mérkőzését. A közösségi terem adja továbbá a RAFC futsal alosztálynak, a BVSC utánpótlásnak és alkalmanként az IKARUS utánpótlásnak a fedett pályát.

A nyári hónapok ideje alatt, mikor a szabadban üzhető sportok a népszerűek, igyekszünk gyermek játszótér kialakításával, kézműves- és sport táborok megszervezésével, valamint esküvőkkel és rendezvényekkel fenntartani a terem és piac folyamatos bevételeit.

Nagyképernyős kivetítőnkkel és a piac dísterén esténként könnyed zenés programokkal készülünk a tavasz-nyári szezonra. Idén sem maradhat el a kézműves sörfesztyvál, mely alacsony költségvetésből kiváló hangulattal és emlékeztető gasztronómiai élményekkel gazdagítja vendégeinket. Zajlik az egyeztetés egy hagyományteremtő főzőverseny megszervezéséről, melybe a piaci kereskedőket is bevonnánk.

A teremre vonatkozó előirányzatot a bizottság megfontolt javaslatára határoztuk meg.

2011-ben az alapítótól eszközbeszerzésre kapott támogatás idei évre könyvelésre kerülő része: 977 eFt egyéb bevétel, mely összeg a kiadási oldalon, az ÉCS soron is megjelenik.

A 2013. évi bevételünket **55.647 eFt**-ban számszerűsítettük. A bevételek tervezéskor az előző év tapasztalatait vettük alapul és a közösségi terem tekintetében látunk további fejlődést.

I-es ütem + volt HÉV megálló: $26.430 + 2.070 = 28.500$ eFt

II-es ütem: 9.400 eFt

Közösségi terem: 7.000 eFt

Napijegyek (nyugták árbevétele): 2.400 eFt

Automaták: 300 eFt

Kamatbevételek: 70 eFt

Közvetített szolgáltatások bevételei: 7.000 eFt

Egyéb bevételek (2011-es támogatásból származó bevétel): 977 eFt

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

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

6. Költségterv

Idei működésünk során a kiadások megtervezése is egyszerűbbé vált. A kiadások közel 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.

2013. évi kiadásainkat **46.940 eFt** összegben konkretizáltuk.

A dolgozóknál béremeléssel nem számolunk, hanem a cafetéria juttatások emelkednek, ahol sajnos a járulékok is növekedtek idén. A személyi kiadásoknál megtakarítást tervezünk elérni a **Munkahelyvédelmi Akciótervben** nyújtott járulékkedvezmények érvényesítésével, miszerint **348 eFt-al kevesebb járulékot** kell, hogy megfizessünk idén két dolgozónál.

2012. év végéhez képest a személyi állomány márciustól egy fővel bővül. Egy munkavállaló a Városfejlesztő Kft. beolvasásával kerül a céghez.

A FB elnöke által javasolt éves bér 10%-ának megfelelő összegű **prémium** is tervezésre került az ügyvezető számára a feladatok meghatározása mellett.

A **kiadások szerkezetének vizsgálatánál** láthatjuk, hogy főként a bérköltségek 21.161 eFt és a szolgáltatások 12.519 eFt, valamint a közüzemi díjak 10.070 eFt teszik ki a kiadás nagy részét. Az anyagköltség (tisztítószer, fenntartási anyag, munkaruha, irodaszer stb.) 1.200 eFt, valamint a reklám- és egyéb kiadások 1.950 eFt lesznek várhatóan. Egyéb ráfordítás 40 eFt.

Szolgáltatási kiadások között a biztonsági szolgálatra fordított költségek csökkennek előző évhez képest (3.000 eFt), mert új partnert választottunk. Két éjjeliőr dolgozik felváltva, összesen heti 90 órában. Ünnepe- és munkaszüneti napokon 24 órás az őrzés.

A könyvelési díjak idén is változatlan áron maradnak. A könyvvizsgálói költséget a Városfejlesztő Kft beolvasása 350 eFt egyszeri kiadással növeli, hiszen a saját könyvvizsgálónk a jogszabályok értelmében nem vehet részt a beolvasásban és megbízási szerződést kell kötnünk az Kt. által kijelölt könyvvizsgálóval, akinek és a megbízási díját is meghatározták.

Különböző szerkezeti, épületgépészeti és tűzvédelmi berendezések üzemeltetésére, azok karbantartására 500 eFt-ot tervezünk, továbbá a munka- és tűzvédelmi szakember megbízására és az üzemorvosra 195 eFt költséget prognosztizálunk. A szemét és szelektív hulladék elszállítását előző év szeptembere óta egy új vállalkozás végzi, ugyanis a Remondis Kft. kivonult erről a területről. Az ár ezzel nem változott és jelentősen olcsóbb, mint az Fkf Zrt. A veszélyes hulladék elszállítására két partnerrel is szerződésben állunk, mert a kisebb mennyiségeket az ATEV, míg a nagyobb mennyiségeket az LTV Trans Kft veszi át kedvezőbbben.

Villamos energia költségeink összesen 8.100 eFt lesznek előre láthatólag, melyből 6.085 eFt-ot továbbszámlázunk a bérlőknek. 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 520 eFt lesz összesen, melyből 215 eFt közvetített szolgáltatás. Földgázt az étkezdé, a közösségi terem és a Hév megállóban található üzletek használnak.

Víz- és csatornadíjak összesen 1.450 eFt. Ebből 700 eFt-ot számlázunk tovább. Ami a céget terhelő víz- és csatornadíj, az a közösségi terek, mosdók, locsolás, szökökút, közösségi terem, iroda és takarítás vízfogyasztásából adódik össze.

A piac működtetése során keletkezett közüzemi költségek, melyek nem kerülnek továbbszámlázásra, tehát az üzemeltetés során keletkező saját költségek, 3.070 eFt lesz 2013-ban. Ez a közüzemi kiadások 30%-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. Idén a locsolási mellékmérővel próbálunk meg költségtakarítást végrehajtani a csatornadíjak tekintetében.

A főként még a 2011-ben végrehajtott eszközbeszerzések miatt, és a Városfejlesztő Kft beolvasásával a mi költségvetésünket érintő tervszerinti **értékcsökkenés** várhatóan **1.990 eFt**-ban realizálódik összesen.

Társasági adó fizetési kötelezettségünk keletkezik, ugyanis a korábbi évek veszteségéből csak 50% határolható el. Ennek értéke 295 eFt. Az **iparűzési adó** várhatóan 825 eFt lesz.

A továbbiakat az **1 sz. melléklet** tartalmazza a várható 2012 évi számadatokkal is, melyet majd a beszámolóban véglegesítünk.

7. Eredményterv

Az eredménytervünk 2013-ben is pozitív eredménnyel zárul.

Adózás előtti eredmény: 5.892 eFt, mely az árbevétel ~11 %-a.

Adózott eredmény: 5.597 eFt.

Az előző évhez képest bérköltség (1.073 eFt) és ÉCS (890 eFt) növekedést, valamint egyszeri könyvvizsgálói plusz költséget (320 eFt) jelent a Városfejlesztő Kft. beolvadása, ellenben a bevételeket ez nem érinti.

Lásd **2. sz. melléklet**.

8. Fejlesztési elképzelések

Eszközállományunkban: Ebben az évben nem kívánunk az eszközállományunkban jelentős mértékű fejlesztést végrehajtani, hiszen a lényeges beszerzések 2011-12-ben megtörténtek. Szükségesnek tartjuk továbbra is hulladékprés beszerzését és alternatív energiaforrások kiaknázási lehetőségeinek megvalósítását, melyekre eddig nem pályázhattunk, mert nem minősülünk KKV-nak és a pályázatok többségéről emiatt csesünk.

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: 2012. év végéhez képest egy fővel történik változás májustól.

9. Összegzés

A fenti 2013. 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 Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a Sashalmi Piac Kft. 2013. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2013. január 30.

Kozma Viktor
Ügyvezető igazgató

Pénzügyi Terv 2013. év

1. sz. melléklet

KIADÁSOK

SZEMÉLYI JUTTATÁSOK

sorszám		2012	2013
1.	Bruttó tiszteletdíj (FB)	1 363 200	2 272 800
2.	Bruttó bér	15 646 416	13 474 000
3.	Rendszeres személyi juttatások	17 009 616	15 746 800
4.	Közlekedési költségtérítés		315 000
5.	Erzsébet utalvány		480 000
6.	SZÉP kártya		150 000
7.	Személyhez kapcsolódó költségtérítések, hozzájárulások	578 000	945 000
8.	SZEMÉLYI JUTTATÁSOK ÖSSZESEN	17 587 616	16 691 800

JÁRULÉKOK

9.	Munkabért terhelő járulékok	4 800 827	4 468 844
10.	JÁRULÉKOK	4 800 827	4 468 844

DOLOGI KIADÁSOK

sorszám	Megnevezés	2012	2013
11.	Anyagköltség (irodaszer, fenntartási anyagok, tisztítószer, védőfelsz.)	1 307 571	1 000 000
12.	Egyéb fel nem sorolt költség	56 085	50 000
13.	Tárgyi eszköz (bútor, szerszám, egyéb eszköz)	342 714	150 000
14.	Fenntartási anyag	1 706 370	1 200 000
15.	Távközlési díjak (telefon, internet)	453 120	380 000
16.	Kommunikációs szolgáltatások	453 120	380 000
17.	Könyvelés, bérszámfejtés	1 225 000	1 200 000
18.	Könyvvizsgálat	960 000	1 310 000
19.	Pénzügyi szolgáltatás díja	202 000	200 000
20.	Biztosítás	343 938	240 000
21.	Karbantartás, épületgépészet	634 170	500 000
22.	Tűzvédelem, munkavédelem, foglalk.egészségügy	197 212	195 000
23.	Piac és Havash.park szociális ép. Takarítása	1 135 000	3 624 000
24.	Biztonsági szolgálat	3 818 880	3 000 000
25.	Egyéb fel nem sorolt költség (posta, hatósági díjak, szabályzatok, előfizetések stb.)	1 497 370	600 000
26.	Szemétszállítás (szelektív+kommunális+veszélyes hulladék)	1 337 000	1 300 000
27.	Szolgáltatási kiadások	11 350 570	12 169 000
28.	Belföldi kiküldetés rendelvevényre	636 794	400 000
29.	Reklám- és propaganda kiadások	1 241 000	1 550 000
30.	Reklámkiadások, reprezentáció, kiküldetés	1 877 794	1 950 000
31.	Villamosenergia szolgáltatás díja	8 260 000	8 100 000
32.	Gáz szolgáltatás díja	548 830	520 000
33.	Víz és csatornadíjak	1 894 678	1 450 000
34.	Közüzemel kiadások	10 703 508	10 070 000
35.	DOLOGI KIADÁSOK	26 091 362	25 769 000
36.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	48 479 805	46 929 644

Pénzügyi Terv 2013. év

1. sz. melléklet

<u>BEVÉTELEK</u>			
<u>MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK</u>			
sorszám	Megnevezés	2012	2013
37.	Ingatlan bérbeadása (I. ütem+HÉV megálló)	27 640 711	28 500 000
38.	Ingatlan bérbeadása (II. ütem)	9 002 566	9 400 000
39.	Napijegy (nyugták árbevétele)	2 256 559	2 400 000
40.	Közösségi terem bérbeadása	6 036 000	7 000 000
41.	Kamatbevételek	48 739	70 000
42.	Közüzem díjak kiszámlázása (közv.szolg.)	6 921 461	7 000 000
43.	Automaták árbevétele	148 637	300 000
44.	A vállalkozás bevételei összesen	52 054 673	54 670 000
45.	Egyéb bevételek	977 000	977 000
46.	MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	53 031 673	55 647 000
<u>ÖSSZESÍTŐ ADATOK</u>			
sorszám	KIADÁSOK	2012	2013
47.	Személyi juttatások	17 587 616	16 691 800
48.	Járuélékok	4 800 827	4 468 844
49.	Dologi kiadások	26 091 362	25 769 000
50.	Egyéb ráfordítások	42 635	40 000
51.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	48 522 440	46 969 644
sorszám	BEVÉTELEK	2012 várható	2013
52.	Működési bevételek	53 031 673	55 647 000
53.	BEVÉTELEK ÖSSZESEN	53 031 673	55 647 000
sorszám	EREDMÉNYTERV	2012	2013
54.	Kiadások	48 522 440	46 969 644
55.	ÉCS	1 482 000	1 990 000
56.	Iparűzési adó	818 000	825 000
57.	Társasági adó	110 000	120 000
58.	Bevételek	53 031 673	55 647 000
59.	ADÓZOTT EREDMÉNY	2 099 233	5 742 356

2. sz. melléklet

Cég neve: " Sashalmi Piac " KftEREDMÉNYKIMUTATÁSI TERV 2013
(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	51 986		54 600
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke			
III.	Egyéb bevételek	20		
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	26 091		25 769
V.	Személyi jellegű ráfordítások	22 389		21 161
VI.	Értékcsökkenési leírás	1 482		1 990
VII.	Egyéb ráfordítások	861		865
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	1 183		4 815
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	49		70
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai			
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	49		70
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	1 232		4 885
X.	Rendkívüli bevételek	977		977
XI.	Rendkívüli ráfordítások			
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	977		977
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	2 209		5 862
XII.	Adófizetési kötelezettség	110		120
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E. -XII.)	2 099		5 742
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	2 099		5 742

Keltetés: Budapest, 2013.01.28.

P.H.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)