

55/2017

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a 2017. március 22. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.
Készítette: dr. Lukács Titanilla irodavezető

Tárgy: Javaslat a Sashalmi Piac Kft. 2017. évi üzleti tervének elfogadására, az ügyvezető bérének emelésére és prémium feladatának meghatározására

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonosi joggal rendelkezik a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.-ben (Cg.: 01-09-916352, székhelye: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., képviseli: Kozma Viktor, továbbiakban: Társaság).

- I. A vonatkozó jogszabályok alapján a Társaság esetében üzleti terv elkészítése nem kötelező, azonban a könnyebb átláthatóság és Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának gazdasági társaságainak gazdálkodásának áttekinthetősége érdekében a Társaság ügyvezetője elkészítette a 2017. évre vonatkozó üzleti tervet. (1. számú melléklet)

A 2017. évi üzleti terv kalkulációja az előző évi tényadatokon alapul. A korábbi évek üzemeltetésének tapasztalatai alapján jól prognosztizálhatóak a kiadások és a bevételek. A Társaság ügyvezetője az 2016. évi tervezethez képest az üzletek bérleti díjaiból származó bevételek kismértékű emelkedésével számol.

Az üzleti terv szerint a tervezett adózás előtti eredmény: 5.080 eFt, míg a tervezett adózott eredmény: 4.660 eFt, mely a bevétel 7,04%-a.

A Társaság könyvvizsgálója az üzleti tervet 2017.03.06. napján véleményezte, a könyvvizsgáló az üzleti tervet koherensnek tartja. (2. számú melléklet)

A Társaság Felügyelő Bizottsága a 7/2017.(03.08.) határozatával elfogadta az ügyvezető által előterjesztett 2017-es üzleti tervet, annak eredeti formájában. (3. számú melléklet)

- II. A Társaság üzemelteti és működteti a Budapest XVI. kerület 100739 és a 100741/2 helyrajzi számok alatt létesített piaci épületegyüttest valamint a 100846-os helyrajzi számon található volt HÉV megálló épületét, valamint a 100849/1 hrsz alatt felvett, közterületi besorolású ingatlanon (Havashalom park) található szociális pavilont. Ezen ingatlanokra vonatkozóan az Önkormányzat és a Társaság között 2014.07.15. napjától 2019.07.14. napjáig tartó, határozott idejű, 5 éves szerződés jött létre, amelyet a Képviselő-testület a 184/2014. (VI.18.) számú határozatával hagyott jóvá. (4. sz. melléklet)

A szerződés I.1. pontja szerint az Önkormányzat, mint tulajdonos az ingatlanokat ellenérték nélkül adta a Társaság üzemeltetésébe.

Az Üzleti terv költségterve új elemként tartalmazza, hogy a Társaság 2017.06.01. napjától 300.000,- + Áfa üzemeltetési díjat fizetne a tulajdonos felé.

Ezen bevételt az Önkormányzat, mint tulajdonos külön költségvetési soron különítené el, és ezen bevétellel megegyező összegben szerepeltetne az önkormányzat költségvetésében egy olyan kiadási sort, amely csak a Sashalmi Piac Kft. által üzemeltetett ingatlanok és tárgyi eszközök beruházására valamint felújítására fordítható.

Ezen üzemeltetési díj bevezetése mellett tervezzük, hogy a 2016.12.31-ig felhalmozódott eredményt a Társaság kifizetné osztalékként a tulajdonos Önkormányzatnak, amely ugyanezen kiadási sorra lenne csoportosítva, és amelyből megvalósulna pl. a Társaság által üzemeltetett ingatlan napelen rendszer fejlesztése. Az említett eredményről majd a Társaság 2016. évi beszámolójának elfogadásakor dönthet a Tisztelt Képviselő-testület, jelen előterjesztésnek nem tárgya, csak előremutató terve.

Fentiek megvalósítása érdekében az Üzemeltetési szerződés módosítására van szükség, amely tervezetét a jelen előterjesztés melléklete tartalmazza. (5. sz. melléklet)

A Társaság Felügyelő Bizottsága a 3/2017.(03.08.) határozatával javasolja a Képviselő-testület részére, hogy az Önkormányzat és a Társaság között kötött üzemeltetési szerződés kerüljön módosításra, amely alapján a Kft. 2017.06.01-től kezdődően havi nettó 300.000 Ft+ÁFA üzemeltetési díjat fizet a tulajdonos önkormányzat részére. (3. sz. melléklet)

A Felügyelő Bizottság a 4/2017.(03.08.) határozatával javasolja, hogy az üzemeltetési díjból származó bevétel az önkormányzatnál kerüljön elkülönítésre külön költségvetési soron, és ezen bevétellel megegyező összegben szerepeljen az önkormányzat költségvetésében egy olyan kiadási sor, amely csak a Sashalmi Piac Kft. által üzemeltetett ingatlanok és tárgyi eszközök beruházására valamint felújítására fordítható. (3. sz. melléklet)

- III. A 100%-os önkormányzati tulajdonú Sashalmi Piac Kft. vezető állású munkavállalóira javadalmazási szabályzat vonatkozik a 103/2010. (III.3) Kt. határozat alapján. E szerint a 2017. évben is a Felügyelő Bizottság javasolja a prémium feladat kitűzését a társaság ügyvezetője részére és a feladat teljesítése esetén kifizethető javadalmazás mértékét, melynek anyagi vonzata a célfeladat elérése esetén a megtakarításból kifizethető.

A Felügyelő Bizottság az 5/2017.(03.08.) határozatával az alábbiak szerint javasolja az ügyvezető igazgató részére 2017. évre a prémium feladatok kitűzését:

- Prémium 50 %-a: a tervezett ingatlan bérbeadásából származó bevétel meghaladása
- Prémium 40 %-a: az üzleti tervben foglalt adózás előtti eredmény meghaladása
- Prémium 10 %-a: a közösségi terem bérbeadásából származó bevétel meghaladása.

A prémium mértékére vonatkozó javaslat: az éves személyi bruttó megbízási díj 10 %-a. (3. sz. melléklet)

- IV. A Képviselő-testület a 12/2015.(I.28.) számú határozatával döntött a Társaság ügyvezetőjének megbízási díjáról. Javasom, hogy ezen összeg – figyelembe véve az ügyvezető munkáját és teljesítményét - kerüljön módosításra, és a Képviselő-testület azt 475.000,- Ft-ban állapítsa meg.

A Felügyelő Bizottság a 6/2017.(03.08.) határozatával elfogadta, hogy Kozma Viktor ügyvezető igazgató megbízási díját havonta bruttó 475.000 forintban állapítsák meg és javasolta a megbízási szerződés módosítását. (3. sz. melléklet)

Mivel a tárgykörben a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság az ülését a képviselő-testületi előterjesztés postázása után tartja meg, így a jelen előterjesztés alapján hozott határozatait a Képviselő-testület ülésén kerülnek ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslat I.: 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) 2017. évi üzleti tervét jelen előterjesztés 1. és 2. sz. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: 2017. március 22.

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 úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI kerületi Önkormányzata és a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. között kötött 2014.07.09. napján létrejött Üzemeltetési szerződés a jelen előterjesztés 5. sz melléklete szerint kerüljön módosításra, amely alapján a Kft. 2017.06.01-től kezdődően havi nettó 300.000 Ft+ÁFA üzemeltetési díjat fizet a tulajdonos önkormányzat részére. A Képviselő-testület továbbá úgy dönt, hogy az üzemeltetési díjból származó bevétel az önkormányzatnál kerüljön elkülönítésre külön költségvetési soron, és ezen bevétellel megegyező összegben szerepeljen az önkormányzat költségvetésében egy olyan kiadási sor, amely csak a „Sashalmi Piac” Kft. által üzemeltetett ingatlanok és tárgyi eszközök beruházására valamint felújítására fordítható.

A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és az Üzemeltetési szerződés módosítás aláírására.

Határidő: 2017. május 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat III.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Felügyelő Bizottság 5/2017.(03.08.) számú határozatában foglalt javaslat szerint az alábbiakban határozza meg a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., cg.: 01-09-916352) ügyvezetője részére a 2017. évi prémium feladatokat:

- Prémium 50 %-a: a tervezett ingatlan bérbeadásából származó bevétel meghaladása
- Prémium 40 %-a: az üzleti tervben foglalt adózás előtti eredmény meghaladása
- Prémium 10 %-a: a közösségi terem bérbeadásából származó bevétel meghaladása.

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

Egyúttal felkéri a Polgármestert, hogy az ügyvezetőt az idei évi prémiumfeladatról tájékoztassa.

Határidő: 2017. március 22.

Felelős: Kovács Péter polgármester

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

Határozati javaslat IV.:

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) ügyvezetőjének megbízási díját bruttó 475.000 Ft összegben állapítja meg, 2017. április 1. napjától. Felkéri a Polgármestert az ügyvezető megbízási szerződésének fentiek szerinti módosítására.

Határidő: 2017. március 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

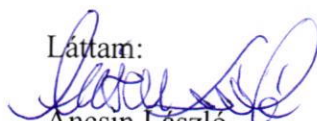
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2017. március 10.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Áncsin László
jegyző

Tárgyalásra kijelölt Bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Mellékletek:

- 1.) A „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2017. évi üzleti terve
- 2.) Könyvvizsgálói jelentés
- 3.) Felügyelő Bizottság határozatai
- 4.) Üzemeltetési szerződés
- 5.) Üzemeltetési szerződés módosítása

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

2017. évi üzleti terv

Budapest, 2017. március 4.



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

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>9. oldal</i>
<i>7. Eredményterv</i>	<i>12. oldal</i>
<i>8. Fejlesztési elképzelések</i>	<i>13. oldal</i>
<i>9. Összegzés</i>	<i>14. oldal</i>
1.sz. melléklet pénzügyi 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: 10.500.000,- azaz tízmillió ötszázezer 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 adatai: Király Zsuzsanna

1102 Budapest, Kőrösi Csoma S. út 2. 1/11.

Kamarai nyilvántartási szám: 007264

Könyvvizsgálati díj: 350.000,- /év

Felügyelő bizottsági tagok:

Dr. Csomor Ervin (an: Izer Mária) Megbízási díj: 76.500

Szatmáry László (an: Komlós Mária) Megbízási díj: 56.800 ,-

Dr. Sebők László (an: Tóth Mária) Megbízási díj: 56.800 ,-

ln

1. Bevezetés

Az alábbiakban előterjesztést teszek a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2016. 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. A tulajdonos döntése alapján, 2013. május 31-el a Városfejlesztő Kft. beolvadt a Sashalmi Piac Kft-be, mint jogutód társaságba, ezzel a **társaság jegyzett tőkéje 10.500 e Ft lett.**

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 és a **közösségi terem**, valamint a **100846-os** helyrajzi számon található volt HÉV megálló épületének és a Havashalom parkban található szociális blokk üzemeltetésére és működtetésére.

Az alapítói ellenőrzés gyakorlója a **3 fős Felügyelő Bizottság**, mely folyamatos megbízással a Kft. tevékenységét ellenőrzi és javaslatot 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 már 2011 szeptemberében véget ért. A Sashalmi Piacon, így 36 üzlethelyiség, étterem, 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. **Számos elvárás és feladatot támaszt elénk az EU-s finanszírozást ellenőrző hatóság** különböző indikátorok alapján, melyet a fenntartási időszakban évről-évre teljesítenünk kell közösen az önkormányzattal. Ilyenek például, hogy előírás a munkaerő létszám fejlesztése, illetve megtartása a piacon különböző arányban. Továbbá szabályozzák a kommunikációnkat is különböző előírások, mindezek mellett pedig a tevékenységi funkciók bővítése és megőrzése, valamint közreműködés a környékbeli szociális város rehabilitációban is elvárás.

A Városfejlesztő Kft. beolvadása után a társaság átvette a **Kertváros Kártyával kapcsolatos feladatok** ellátását is.

3. A működés főbb jellemzői

A piac bevételeinek tervezése egyszerűnek tűnik, hiszen a bérelhető üzlethelyiségek alapterülete fix. A valóságban számos olyan tényező befolyásolja a bevételeket - lévén, hogy a kereskedelmi szektorban tevékenykedünk - melyekkel nehéz előre kalkulálni. Ilyenek lehetnek az időszakos kipakolásokból származó bevételek, napijegyek bevételei, a rendezvények bevételei. Az üzletek bérleti díjából származó bevételek sem kőbe vésett adatok, mert amennyiben egy bérlővel megszűnik a bérleti jogviszony évközből, úgy rövidebb ideig az adott üzlethelyiségből nem származik bevétel. Adódhatnak olyan

bérlők, akik saját hibájukból, vagy más tényező miatt nehéz helyzetbe kerülnek, amely ugyancsak hatással lehet a bérleti díjfizetési kötelezettségeire. Elmondható azonban, hogy az utóbbi években a **bérlők fizetési hajlandósága jelentősen javuló tendenciát mutat.**

A 2017. évi költségvetésünket a korábbi években tapasztalt bevételek és kiadások alapján tudjuk megtervezni. A piacunkat évről-évre egyre többen ismerik meg Budapestről és a környező településekről, köszönhető ez a korábbi évek alatt befektetett PR munkánk eredményének is.

Az üzletek bérleti díjaiból származó bevételek kismértékű emelkedésével tudunk számolni, hiszen határozott idejű szerződések élnek, de az újonnan megkötésre kerülőkben emelnénk 10%-ot. Elmondható, hogy a vásárlóerő növekedést mutat a korábbi évekhez képest. Elmondható általánosságban, hogy az általános élelmiszereket forgalmazó vállalkozások megélhetése még mindig stabil, a luxuscikkeket, különleges termékeket árusítók helyzete is egyre javul. A kormány gazdaságpolitikájának hatása egyértelműen érezhető, ezért a továbbiakban is bízunk abban, hogy azok a családok, akiknél **enyhültek a súlyos devizahitelek terhei, valamint a családokat érintő adókedvezmények és támogatások is hozzájárulnak a belföldi kereslet emelkedéséhez.**

Sajnos nem választhatjuk a pénzforgalmi szemléletű ÁFA fizetést, holott ez jelentős könnyebbé tehetné a vállalkozást. Sajnos **nem minősülünk KKV-nak,** mivel 100%-os önkormányzati tulajdonú a cég és nagyvállalatnak minősülünk, így ez kizáró ok a legtöbb uniós forrásnál.

Összességében elmondható, hogy az idején adózási változások némileg tovább erősítik a vállalkozás stabilitását, hiszen béremeléssel és önerős fejlesztéssel is kalkulálunk.

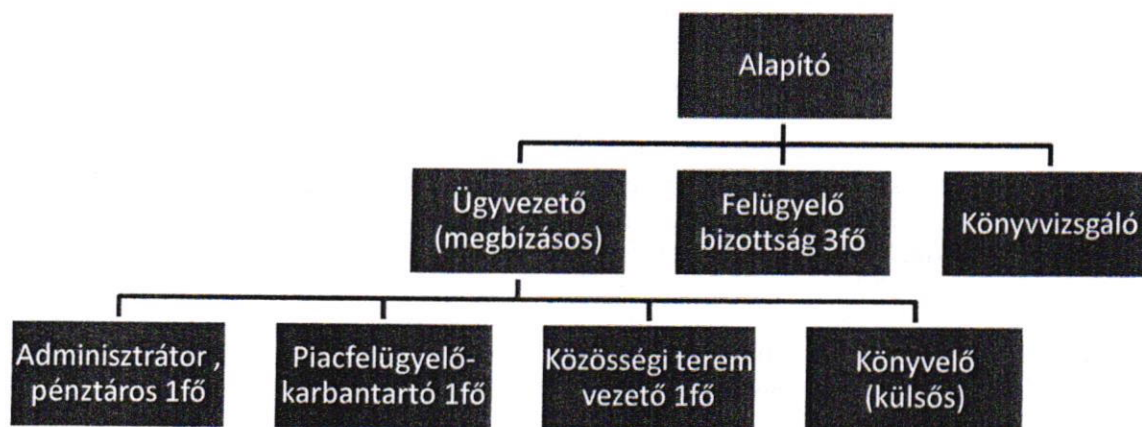
A bevételi források számát igyekszünk továbbra is növelni különféle akciókkal, vásárokkal, rendezvényekkel, és hirdetési felületek kialakításával. A már több mint négy éve bevezetett illemhelyi **pénzbedobó automaták** bevételei fedezni tudják a tisztítószer nagy részét. Bevezettük a közösségi teremben a sport célú **Erzsébet Utalvány** elfogadását is, a korábban már bevezetett **Széchenyi Pihenőkártya** mellett, mely további forrásokhoz juttatja a céget.

A feladatok köre a **Kertváros Kártya** kiadásával teljesebbé vált, hiszen 2014. november 20-tól ingyenessé tette a tulajdonos önkormányzat a kártyát, mellyel jelentősen megugrott az igénylések száma. A kártyával kapcsolatos ügyeket a Sashalmi Közösség Teremben kialakított ügyfélszolgálat látja el, keddtől szombatig.

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 a közösségi terem, összesen háromfős takarító személyzetére is, akiket külsős vállalkozás biztosít számunkra. A piac állandó higiéniját a hatóságok rendszeresen ellenőrzik, ezért komoly felelősség ez számunkra. A közösségi terem folyamatos kihasználtságát egy fő programfelelős biztosítja, aki a terem bérbeadásáért, műszaki állapotáért, az ott dolgozókéért és a folyamatos rendelkezésre állásért felelős, illetve ellátja a Kertváros Kártya kiadással kapcsolatos teendőket is. Egy fő pedig piacfelügyelői és általános karbantartói feladatokat lát el. A piac őrzését szerződéses vállalkozó teljesíti éjszakánként és ünnepnapokon egész nap.



Szervezeti ábra:



2017. évben **7 fő** lesz a Sashalmi Piac Kft. teljes személyi állománya, melyben **3 fő FB tag** is szerepel. Az ügyvezető megbízásos jogviszonyban áll.

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

4. Üzletpolitikai irányelvek

A Kft. fő feladata 2017. 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. A jövőben szeretnénk, ha a Sashalmi Piac egy megbízható minőséget jelentene, ami a komolyabb vásárlóerővel rendelkező lakosságot is meg tudja célozni. 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. Idén is feladatunk lesz a **Kertváros Kártya** kiadása, reklámozása, az ügyfelek elérése és az ebben résztvevő vállalkozásokkal való kapcsolattartás is. Ennek kizárólag költség vonzata van, ugyanis a kártya ingyenes.

Korábban a II-es ütemben elkészült **piacrész, a közösségi terem és az új étkezde** 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, céges események 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 kialkudott villamos energia díjszabás kedvezőbb lesz 2017-ben is. Egy kwh áram díja 11,8 F+KÁT lesz a tavalyi 13,4 Ft helyett, amire rárakódnak a különböző rendszerhasználati díjak, melynek hatósági árszabása van.

Idén **napelem rendszer** kiépítést kezdjük meg, melyet folyamatos fejlesztésekkel kívánunk bővíteni. Eleinte a **közösségi terem villamos energia költségeit kívánjuk mérsékelni**, mindamelllett, hogy

lu

ezzel is tartjuk magunkat az önkormányzat által elfogadott határozathoz, mely szerint minden új beruháznál, fejlesztésnél ragaszkodunk a **megújuló energiaforrások kialakításához, csökkentve a környezetterhelést.** Ezt a tervet a **Fejlesztési elképzeléseknél részletezzük.** Fényforrásaink DML lámpára lettek cserélve még 2011-ben, így a világítás is takarékos. A nem közvetített szolgáltatások között korábban a vízfogyasztás és a csatornadíj volt jelentős, de **locsolási mellékmérővel** mérjük a zöldfelületre felhasznált víz mennyiségét, így ezzel megtakarítást érünk el. Az öntözésre nem lett kialakítva külön rendszer, így jelenleg az ivóvíz hálózatról öntözzük a nagy kiterjedésű zöldfelületet. Ennek megoldására fűrt kút lenne célszerű, de ezzel idén nem számolunk.

Nagy hangsúlyt fektetünk a környezetvédelemre is, hiszen már működésünk eleje óta szelektíven gyűjtjük a piacon keletkezett hulladékok jelentős részét, melyre amúgy a működési engedélyünk is kötelez. Természetesen olyan kommunális hulladék is keletkezik, melyet már nem tudunk szelektálni, ezt a Csaba-R Kft. szállít el. Tavaly újabb céggel szerződünk le a szelektív-, a zöld- és veszélyes hulladékok elszállítására, mely így számunkra kevesebb kiadást jelent.

Marketing munkáink idén: ebben az évben többek között, az **internetes média (Facebook, honlap)** fenntartása, valamint új honlap készítése várható webshoppal. Az írott sajtóban megjelent **cikkek a piacról, rendezvényekről és a közösségi teremről,** valamint a **rendezvényeinkről és a Kertváros Kártyáról szóló kiadványok** létrehozása is ismét feladat. A sikerebb rendezvényeink látogatottsága meghaladta az 1000 főt, mely a piac alapterületéhez mérten komoly létszám. Rendkívül sikeres volt a tavalyi **Család Nap,** melyet idén is megrendezünk. Korábban kiadtunk egy **Sashalmi Piac reklámújságot,** melyben az üzleteket és a piacot kívántuk bemutatni **33.000 példányban.** Szerencsére sikeresnek bizonyult ez az akció, melyet idén is folytatni szeretnénk, de már több kiadásban és akciós termékek megjelölésével. Számos **katalógusban, térképen és adatbázisban** is helyet kapott a piac. A **Facebook kampány** bizonyult eddig a leghatékonyabbnak, így idén többször kívánjuk alkalmazni ezt a célszerű és olcsó hirdetési formát.

A piaci épület egyes felületein hirdetési lehetőséget biztosítunk más vállalkozások számára is.

Nagy sikernek örvend a **piaci rádió, mely jó reklám nekünk is, illetve előszeretettel hirdetnek a vállalkozások is benne.** 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.

A piac melletti információs pavilon nagyon jó eszköz a későbbi rendezvényeink beharangozására.

A **Kertváros Kártya promócióját** idén az internetes- és nyomtatott kiadványok terjesztésével, valamint a rendezvényeken való pultozással kívánjuk elvégezni.

5. Bevételi terv

Az üzlethelyiségek bérleti díját idén is az infláció mértékével kívánjuk emelni. A napijegyek esetében díjemelést tervezünk, de úgy, hogy időszakonként lesz eltérő a díjszabás. A forgalmasabb hónapokban emelünk, a kevésbé forgalmas időszakokban marad az eddigi díj. Ezek 2200-3000 forint között mozognak egy asztalra. A bolhapiacon a jelenlegi 800 Ft helyett 900 Ft lesz a helypénz. A bérletes rendszer díja a napijegy emeléséhez képest fog emelkedni, mely még így is kedvezőbb választás lehet azoknak, akik legalább háromszor jönnek egy héten. Szeretnénk hangsúlyozni, hogy a bérleti díjak a Sashalmi Piacon olcsóbbak, mint a konkurens piacokon, hiszen így tudjuk vonzóvá tenni a kiadásra kínált üzleteket, asztalokat. **Az üzletek kiadási aránya jelenleg egy üzlet kivételével teljes. A termelői árusító helyeink is szezonban piaci napokon foglaltak, így a mobil asztalok számának növelését eszközöltük, melyet a Margit utcán helyezünk el, amikor azt szabályosan le tudjuk zárni.**

A **lakossági bolhapiac** folyamatos sikerként könyvelhető el. Péntektől vasárnapig ezzel jelentős bevételt érünk el, különösebb ráfordítás nélkül.

Az **általános piac** 555,6 nm kiadható üzlethelyiséggel, míg a **második ütem** 185,7 nm kiadható üzlethelyiséggel rendelkezik. Amennyiben egy üzlet valamilyen okból kifolyólag bezárna, időbe telhet újra kiadni az üzletet, főleg nyáron, bár általában rendkívül hamar sikerül ezt megtenni.

Megállapítható továbbá, hogy az asztalról történő árusítást az időjárás és az évszakok váltakozása befolyásolja. Az év eleji „uborkaszezon” (január-február) 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 8.000-10.000 Ft/óra között mozog napszaktól, bérletől és időponttól függően.

Számos egyesület, baráti társaság, vagy cég jár hozzánk sportolni. A legnépszerűbb sport a foci, a kosárlabda és a röplabda. Közkedvelt még az aikido, torna, taekwando és tánc is.

A Kertvárosi SE röplabdásai kiemelt helyzetben lesznek idén is, hiszen az önkormányzat részben azzal támogatja, hogy kedvezményes bérleti díjat állapítunk meg nekik. Sikertült egy előnyös megállapodást kötnünk a kerületi Gourmand Szakiskolával, így az ott tanuló gyermekek minden délelőtt sportolhatnak nálunk a tornaórák keretein belül.

2017-ban már nem valószínűsíthető jelentősebb bevétel növekedés a teremnél, hiszen nincsenek már szabad időpontok. Szeptembertől már teljesen betelnek a hétköznapi időpontok és hétvégekre is csak néhány szabad óra van még. Ezen kívül rendezvények is gyakran kerülnek a programba melyeknél általában 10.000 Ft/óra 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, lagzik, ruhabörze, karate bajnokság, kick-box bajnokság, sumo bajnokság, japán kard szemináriumok, GI falmászó verseny, különböző egyesületi összejövetelek, Magyarországi Jehova Tanúi Egyház összejövetele, NOE rendezvény, Szlovák Kisebbségi Önk. rendezvénye, önkormányzati események, kampányrendezvények, Mazotti fitness, könnyűzenei koncert, zumba party, céges rendezvények, baráti összejövetelek, röplabda bajnokságok stb, stb.

Júliustól szeptemberig, mikor az iskolák már nem veszik igénybe a termet és a szabadban üzhető sportok a népszerűek, kevésbé lesz vonzó a termünk, de idén is szeretnénk tábort szervezni és továbbra is igyekszünk gyermek játszóház kialakításával, valamint esküvőkkel és rendezvényekkel fenntartani a terem és piac folyamatos bevételeit.

Nagyképernyős kivetítőnkkel, projektorunkkal a piac díszterén esténként könnyed zenés programokkal készülünk a tavasz-nyári szezonra.

Idén rendezni szeretnénk ismételten egy jó hangulatú **Családi Napot június 17-én.** Ezen kívül **kertvárosi bolhaságok és egészségnap** is tervezésre kerül, melyek relatíve alacsony költségvetésből, kiváló hangulattal és emlékezetes gasztronómiai élményekkel gazdagítja vendégeinket. Ezen eseményekbe szerencsére a piaci kereskedőket is sikerül bevonni. A rendezvények költségei betervezésre kerültek, illetve a napijegyek sorban szerepel a rendezvények bevétele is.

A korábban támogatásból **beszerzett rendezvény- és catering eszközök bérbeadásával** szeretnénk idén még kiegészíteni bevételeinket, melyet nehezen tudunk előre kalkulálni, de jók a visszajelzések.

Üzemeltetési költséget számlázunk a húsáruval és vendéglátással foglalkozó bérlőknek, hiszen ők terhelik leginkább zsíros szennyvízzel a rendszert. Ebből a díjból valósítjuk meg az objektumok tisztítását és a veszélyes hulladék elszállítását.

A 2017. évi bevételünket 66.144 eFt-ban számszerűsítettük, mely az alábbiak szerint részletezhető:

Bérleti díjak 38.500 eFt

Napijegyek 4.950 e Ft



Közösségi terem 8.800 eFt
Egyéb bérbeadás (rendezvény e.) 350 eFt
Üzemeltetési költség: 330 eFt
Reklám, marketing bevételek 700 eFt
Kamatbevételek 150 eFt
WC Automaták: 200 eFt
Közvetített szolgáltatások bevételei: 9.164 eFt
Egyéb bevételek (támogatásból idei évre eső): 3.000 eFt

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

A korábbi eszközbeszerzésekre kapott támogatás idei évre könyvelésre kerülő része: 1.400 eFt rendkívül bevétel, mely összeg a kiadási oldalon, az ÉCS soron is megjelenik.

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

6. Költségterv

2017. évi kiadásainkat 58.714 eFt összegben konkretizáltuk.

A kiadások 38%-át a bérek, míg 19%-át a közüzemi költségek teszik ki. A maradék 43%-ba tartoznak bele a szolgáltatásokra, karbantartásra, a fenntartási anyagokra és marketingre fordított kiadások.

2016. év végi állapotához képest a személyi állomány terveink szerint nem változik.

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

A bérek és a cafetéria az alábbiak szerint alakulnak: 2016-hoz épest 5% béremeléssel és az ügyvezető megbízási díjának emelkedésével számolunk, mely külön határozatban szerepel. Cafetériára 1.741 eFt-ot terveztünk 4 főnél, melyet az 1 sz. melléklet is tartalmaz.

A **kiadások szerkezetének vizsgálatánál** láthatjuk, hogy főként a bérköltségek (alapbér és tiszteletdíjak+járulékok) 22.120 eFt és a szolgáltatások és karbantartás 17.872 eFt, valamint a közüzemi díjak 11.187 eFt teszik ki a kiadás nagy részét. Az anyagköltség (tisztítószer, fenntartási anyag, munkaruha, irodaszer, eszköz stb.) 1.865 eFt, valamint a reklám- és egyéb kiadások 2.290 eFt lesznek várhatóan.

2017. június 1-től cégünk havonta 300 eFt üzemeltetési díjat fizet a tulajdonos felé, a tervezett üzemeltetési szerződés módosításának megfelelően. Ez 2017-ben 2.100 eFt lesz várhatóan.

Fenntartási anyagok közé soroljuk a tisztítószereseket, segédanyagokat, védőfelszereléseket, irodaszereket, szerszámokat, tárgyi eszközöket (támogatásból is ide kerül a kisértékű te., de az a rendkívüli bevételeknél is szerepel), üzem- és fűtőanyagot (hómaró, fűkasza) melyek az üzemeltetésünk alatt álló számos ingatlan ellátásához elengedhetetlenek. Ezek összköltsége várhatóan **1.865 eFt lesz.**

Tisztítószeresekre, vegyszerekre, fenntartási anyagokra az alábbi helyeken van szükség:



Az általános piacon 8 közösségi wc, 3 pissoir, 4 mosdó, 1 pelenkázó, 1 hulladéktároló, egy mozgássérült wc és mosdó található, valamint az üzemeltetési iroda és raktárak, személyzeti tartózkodók, amit tisztítani kell.

A második ütemnél 8 közösségi wc, 3 pissoir, 4 mosdó, 1 pelenkázó, 1 hulladéktároló, egy mozgássérült wc és mosdó található. A közösségi teremben 1 mozgássérült wc+mosdó, 2 öltöző, 1 bírói öltöző, 14 wc, 9 mosdó, 5 pissoir, a lépcsőház, 600 m² sportfelület, valamint a közlekedők és szertárak találhatók, melyek napi takarítást igényelnek óriási mennyiségű tisztítószer felhasználásával. A két telek mérete 3593+4281 m², melyen zöldfelület, szökőkút, díszburkolat, 100 elárusítóhely és számos gépkocsival is megközelíthető terület is megtalálható, melyeket napi szinten ellenőrzünk, takarítunk és karban tartunk. A piaci épületegyüttes és sportcsarnok tetőszerkezetét szezonálisan tisztítani kell, mert könnyen eldugulnak a vízlevezetők. A hatalmas piaci ponyvaszerkezet tisztítása csak építési állványról lehetséges, ezt is mi végezzük. A két telek zöldfelületének ápolását, a fűnyírást és a növények metszését és az öntözést is mi és alvállalkozónk végezzük.

Hozzánk tartozik a volt HÉV épület és a Havashalom park szociális blokk is, mely télen-nyáron üzemel. Ez utóbbi karbantartása, tisztítása nem hétköznapi feladat a park óriási látogatottsága miatt. Tavaly itt több esetben fordult elő rongálás, mely a beléptető automatát is érintette.

Tárgyi eszközök évről-évre fejlesztésre kerülnek, vagy lecserélődnek. Számos kisgép használódik el, a munkaeszközöket is cserélni kell, valamint az informatikai hátteret is karban kell tartani, hiszen 22 db ipari kamera, hálózati központ, hangosbemondó központ és ezek tartozékai kerültek kiépítésre. A piaci csatornarendszert rendszeresen tisztíttatni kell, mert alul lett tervezve.

Szolgáltatási kiadásaink szerkezetének vizsgálata, érték szerinti csökkenő sorrendben:

Szolgáltatási kiadások között a **biztonsági szolgálatra fordított költségek 4.000 eFt lesz várhatóan.**

A szerződés szerint még két éjjeliőr dolgozik felváltva, átlagban összesen heti 94 órában, mert hétköznapi 12 órában, hétvégi napokon 15 órában, valamint ünnep- és munkaszüneti napokon 24 órában van őrzés. Ebben az összegben rendkívüli feladatokat is ellátnak, mint pl. rendezvények biztosítása. Ismét megjegyezzük, hogy a biztonsági feladatok ellátása ebben a formában jóval kedvezőbb, hiszen ez kevesebb, mint 690 forintos órabérnek felel meg. Amennyiben saját alkalmazottal dolgoznánk, akkor ugyanezt a feladatot 2 emberrel nem tudnánk ellátni ekkora munkaidőben.

A piac, közösségi terem és a Havashalom park szociális blokk komplett takarítása 4.400 eFt lesz várhatóan, melyhez a dolgozókat egy szerződött cég kölcsönzi. Ezt a feladatot 3 dolgozó végzi napi 8 órában, különböző időbeosztás szerint, mely saját alkalmazottakkal jelentősen többbe kerülne.

A könyvelő társaság változatlanul a Lineár Kft. marad idén is (1.376 eFt/év). A könyvvizsgálatot Király Zsuzsanna látja el (350 eFt/év).

A vegyes hulladék elszállítását a Csaba-R Kft. végzi. A szelektív- és zöld hulladék, valamint a hússzármazékok elszállítását az Next Clear Green Kft. végzi. A veszélyes hulladéknak számító zsírfogók, olajfogók tartalmának elszállítására a Faragó Trans bizonyult a legolcsóbbnak ezidáig, ami igen drága szolgáltatás, hisz évente 4-5 alkalommal kell ezt a feladatot elvégezzék, mennyiségtől függően alkalmanként nettó 90-100 eFt összegért. A technológiai szennyvizet zsír- és olaj mentesen szabad csak a csatornába engedni és az esővíz szikkasztásnál is hasonló gyűjtők vannak üzembe helyezve. Érdekes még, hogy míg a fővárosban működik az ingyenes lakossági házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés, addig a cégeknél mindez jelentős költségek mellett valósítható csak meg és olcsóbb lenne, ha vegyes hulladékként szállíttatnánk el mindent. Ennek ellenére mi a szelektív gyűjtés mellett maradtunk, a környezettudatosság elve miatt. **Ide összesen 2.200 eFt-ot tervezünk erre**



A gáz szolgáltatás díja **1.687 eFt** lesz összesen, melyből 1.100 eFt közvetített szolgáltatás. Földgázt az étkeзде, a közösségi terem és a Hév megállóban található üzletek használnak.

Víz- és csatornadíjak összesen 1.000 eFt. Ebből 600 eFt-ot számlázunk tovább. Ami a céget terhelő víz- és csatornadíj, az a közösségi terek, mosdók, locsolás, szökőkút, közösségi terem, iroda és takarítás vízfogyasztásából adódik össze.

Az üzemeltetés során keletkező saját költségek, melyek nem kerülnek továbbszámlázásra, **3.600 eFt** lesz 2017-ben. Ez a közüzemi kiadások 32%-a.

Reklám kiadások, kiküldetés 2.290 eFt.

A 4. pontban ígyekeztünk részletezni a marketing terveinket, melynek költségeit csak irányadó becslésnek tudjuk szánni.

Nagyon fontos viszont kiemelni, hogy az elmúlt évek tapasztalatai bebizonyították, hogy az eddig a PR marketingre költött pénz rendkívül megnövelte a piac ismertségét. Tavasztól őszig, illetve a karácsony előtti hetekben öröm a piacra járni, hiszen olyan a látogatottságunk, hogy már parkolni sem lehet a környékben, annak ellenére, hogy az önkormányzat rengeteg új parkolót alakított ki. Rendezvényeink híre gyakran országos szintű, hiszen számos vidéki csapat vesz részt gasztronómiai eseményeinken, sporteseményeinken és távolról is eljárnak hozzánk a kistermelők, valamint a vevők is.

Eredményes munkánk miatt a bérlők fizetőképessége is javult, valamint a napijegyek árbevétele is folyamatosan javul. Aki figyelemmel kíséri híreinket, az tapasztalta, hogy áprilistól decemberig folyamatos programokkal, akciókkal, nyereményjátékokkal vártuk a lakosságot, nagy sikerrel.

Nincs még egy piac ami ilyen aktív a közösségi médiában. Kevés olyan piac van, ahol ennyi fesztivál, főzőverseny, börze és egyéb esemény kerülne megrendezésre. Véleményünk szerint a reklám kiadások tervezése rendkívül fontos, hiszen a mai világban a magyar értékekre kell fektetni a hangsúlyt, hogy versenyre tudjunk kelni a multikkal szemben az élelmiszerpiacon. Szerencsére divat is lett piacra járni, de csak a tudatos vásárlók körében.

A Kertváros Kártya további promóciójának (honlap, kiadványok, matricák, megállító táblák, hirdetések) költségeit is ide számoljuk.

Június 17-re szeretnénk a kerületi lakosságot ismét meghívni egy sörkülönlegességekkel, családi programokkal, koncertekkel és sporteseményekkel tűzdelt egynapos fesztiválra. Ennek várható költségei is tervezve lettek. Az idei családi nap megszervezésére irányuló költségek, ahogy az 2016-ban is, teszik ki a reklám kiadások nagy részét.

A reklámkiadásra együttesen 2.290 eFt-ot tervezünk.

Ide köthető részben a belföldi kiküldetés költsége, hiszen saját gépkocsival intézi az ügyvezető a partnerekkel történő egyeztetéseket és mivel főként termelőkről van szó, így vidéken. A piacfelügyelő pedig a beszerzéseket és egyéb ügyintézéseket látja el saját gépkocsijával. Ez a költség idén várhatóan 790 eFt lesz.

Az **iparűzési adó** 1.000 eFt lesz várhatóan.

A továbbiakat az **1 sz. melléklet** tartalmazza a várható 2017. évi számadatokkal is, melyet majd külön a beszámolóban véglegesítünk.

7. Eredményterv

Az eredménytervünk 2017-ben is pozitívan zárul.



Kiadások: 58.714 eFt

Bevételek: 66.144 eFt

Tervezett ÉCS: 2.350 eFt

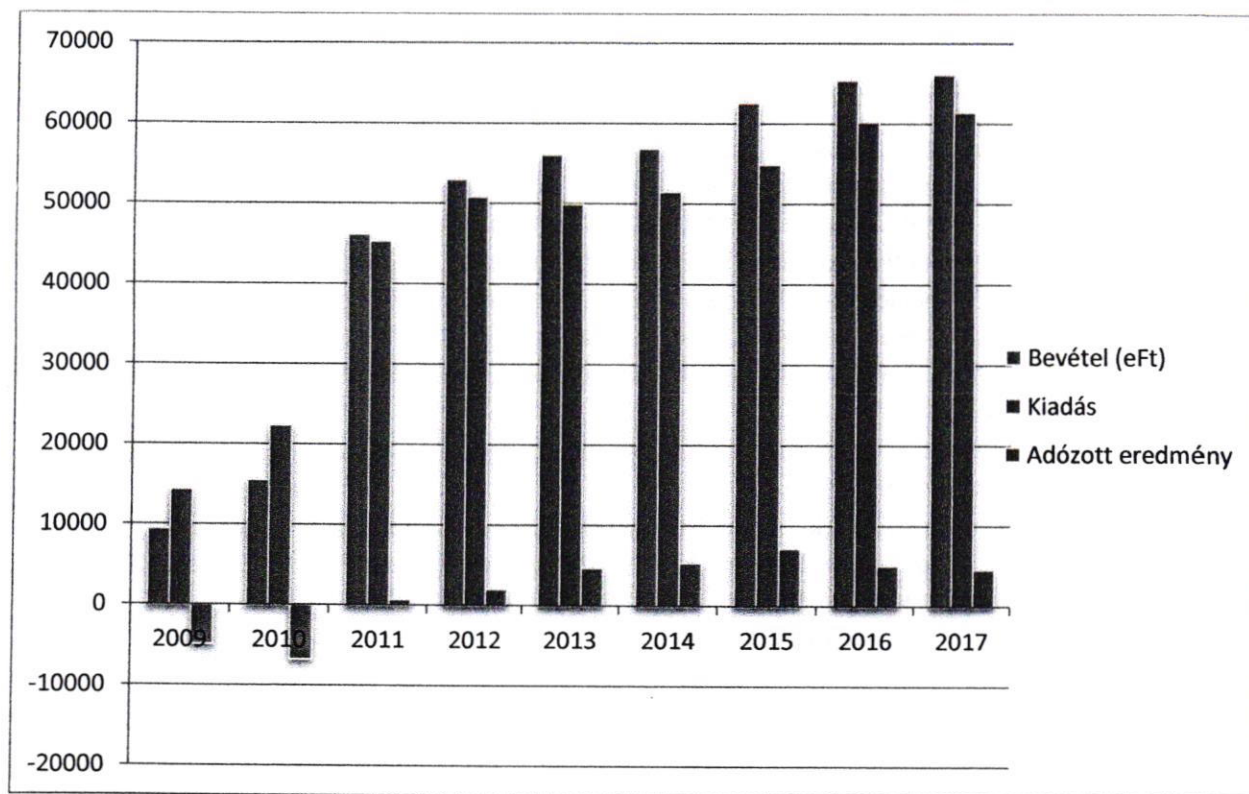
Társasági adó: 420 eFt

Tervezett adózás előtti eredmény: 5.080 eFt.

Tervezett adózott eredmény: 4.660 eFt.

Kezdeményezzük a már meglévő **napelem rendszer további** bővítését és fejlesztését. Amennyiben a fejlesztés saját beruházás lesz, adóalapot is érinti majd, és a beruházás költsége nem egyből jelentkezik, hanem az adott időszakra vonatkozó értékcsökkenésben látszik majd meg, így az eredményterv módosulhat.

Az alábbi grafikonon szeretnénk kimutatni a társaság eredményének alakulását az alapítás évétől kezdődően.



8. Fejlesztési elképzelések

Idén egy hozzávetőlegesen 6.000 eFt-os napelem rendszerre irányuló fejlesztést javasolunk megvalósítani. Erről a fejlesztésről elmondható, hogy általánosságban évente 600-700 eFt megtakarítást eredményezhet. Mi ezt elsősorban a közösségi terem fogyasztásánál kívánjuk igénybe venni, hiszen ennek az épületnek a tetején végezzük el a beruházást, ahol a már korábban megkezdett rendszert bővítenénk.

Ez a tetőfelület teljesen ideális, hiszen a dőlésszöge, tájolása tökéletes ebből a szempontból és 0% a beárnyékoltsága is. A tetőfelületen költséghatékonyan lehet a napelemeket rögzíteni és egyszerűen tudjuk a hálózatra bekötni a napelemek után elhelyezett invertereket is, mely betáplálja a megtermelt villamos energiát a hálózatra.

lu

Erre a tetőfelületre összesen 160 db napelem helyezhető el, melynek összteljesítménye 41,6 kWp.

A fenti összegből kb. 13-15 kWp teljesítményű rendszer építhető ki márkától és kivitelezőtől függően.

A korábbi 2016-os támogatás összegéből egy 2,6 kWp-s rendszer kiépítése zajlik az üzleti terv készítésekor. Így ennek és a jövőbeni fejlesztésnek az összteljesítménye összeadódik. Az együttes megtakarítás így elérheti a 800 eFt-ot is évente, a CO2 kibocsátás megtakarítás pedig 9500-10700 kg/év is lehet.

A tervezett beruházásról a FB folyamatos tájékoztatást kap majd.

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

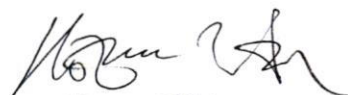
Személyi állományunkban: 2016. év végéhez képest várhatóan nem lesz változás.

9. Összegzés

A fenti 2017. évre előirányzott üzleti terv számszerűsíti a Sashalmi Piac Kft. és a felügyelő bizottság működési elképzeléseit.

Amennyiben semmilyen külső gazdasági tényező nem befolyásolja a piac forgalmát, akkor a fenti elképzeléseket, egy feszes és szigorú költségvetést tartalmazó célkitűzésnek tartjuk. Célunk, az üzemeltetési szerződésben előírt feladatok maximális teljesítése, és egy színvonalas szolgáltatásokat nyújtó piac fenntartása a kertvárosi közösség megalégedésével. Szem előtt tartjuk azt is, hogy közvetlenül, vagy közvetve, jelentős foglalkoztatási arányt tudjon a Sashalmi Piac felmutatni. A korábbi évekből származó megtakarításokat évről-évre különböző fejlesztésekre kívánjuk fordítani. Kérjük a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a Sashalmi Piac Kft. 2017. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2017. március 4.



Kozma Viktor

Ügyvezető igazgató

„SASHALMI PIAC” KFT

1163 Bp., Sashalmi tér 1.

Adószám: 14712230-2-42

CIB: 10702301-48812500-51100005

Sashalmi Piac Kft.
Pénzügyi Terv 2017. év
1. melléklet

KIADÁSOK

SZEMÉLYI JUTTATÁSOK

sorszám		2016 várható	2017 terv
1.	Bruttó tiszteletdíj (FB)	1 893 000	2 272 800
2.	Bruttó bér	12 059 640	13 522 000
3.	Rendszeres személyi juttatások	13 952 640	15 794 800
4.	BKV bérlet	252 000	241 500
5.	Erzsébet utalvány/étkeztetés	552 000	0
6.	SZÉP kártya/egyéb	480 000	1 500 000
7.	Személyhez kapcsolódó költségtérítések, hozzájárulások	1 284 000	1 741 500
8.	SZEMÉLYI JUTTATÁSOK ÖSSZESEN	15 236 640	17 536 300

JÁRULÉKOK

9.	Munkabért terhelő járulékok	4 269 042	4 583 546
10.	JÁRULÉKOK	4 269 042	4 583 546

DOLOGI KIADÁSOK

sorszám	Megnevezés	2016 várható	2017 terv
11.	Munka és védőfelszerelés, kísértékű te.	815 000	270 000
12.	Tisztítószer, takarítószer	871 000	800 000
13.	Irodaszer, nyomtatvány	155 000	155 000
14.	Fenntartási anyagok	640 000	640 000
15.	Fenntartási anyag	2 481 000	1 865 000
16.	Távközlési díjak (telefon, internet), posta ktsg.	280 000	280 000
17.	Kommunikációs szolgáltatások	280 000	280 000
18.	Könyvelés, bérszámfejtés	1 376 000	1 376 000
19.	Könyvvizsgálat	350 000	350 000
20.	Pénzügyi szolgáltatás díja	323 000	323 000
21.	Biztosítás	184 000	184 000
22.	Karbantartás, épület üzemeltetés, javítás	4 206 000	4 200 000
23.	Tűzvédelem, munkavédelem, foglalk.egészségügy, kártevőirt.	464 000	464 000
24.	Piac és Havash.park szociális ép.,rendezvények takarítása	4 526 000	4 400 000
25.	Biztonsági szolgálat	4 149 000	4 000 000
26.	Egyéb fel nem sorolt költség (hatósági díjak, energetikai tanácsadás, előfizetések, oktatás stb.)	73 000	75 000
27.	Szemétszállítás (szelektív+kommunális+veszélyes hulladék)	2 512 000	2 200 000
28.	Informatikai szolgáltatás	250 000	300 000
29.	Szolgáltatási kiadások	18 413 000	17 872 000
30.	Belföldi kiküldetés rendelőnyre	791 000	790 000
31.	Reklám- és propaganda kiadások, Kertváros Kártya PR költs.	2 521 000	1 500 000
32.	Reklámkiadások, reprezentáció, kiküldetés	3 312 000	2 290 000
33.	Villamosenergia szolgáltatás díja	9 270 000	8 500 000
34.	Gáz szolgáltatás díja	1 875 000	1 687 000
35.	Víz és csatornadíjak	1 384 000	1 000 000
36.	Közüzeml kiadások	12 529 000	11 187 000
37.	Üzemeltetési díj	0	2 100 000
38.	DOLOGI KIADÁSOK	37 015 000	35 594 000
39.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	56 520 682	57 713 846

„SASHALMI PIAC” KFT

1163 Bp., Sashalmi tér 1.

Adószám: 14712230-2-42

CIB: 10702301-48812500-51100005

Pénzügyi Terv 2017. év

1. melléklet

BEVÉTELEK			
MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK			
sorszám	Megnevezés	2016 várható	2017 terv
39.	Ingatlan bérbeadása	37 950 804	38 500 000
40.	Napijegy (nyugták árbevétele)	4 773 030	4 950 000
41.	Közösségi terem bérbeadása	8 571 774	8 800 000
42.	Üzemeltetési költség	299 212	330 000
43.	Egyéb bérbeadás	150 165	350 000
44.	Reklám, marketing bevételek	688 035	700 000
45.	Kamatbevételek	150 000	150 000
46.	Közüzem díjak kiszámlázása, közvetített szolg.ért.	9 164 938	9 164 000
47.	Automaták árbevétele	181 780	200 000
48.	A vállalkozás bevételei összesen	61 929 738	63 144 000
49.	Egyéb bevételek, rendkívüli bevételek	3 497 973	3 000 000
50.	MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	65 427 711	66 144 000
ÖSSZESÍTŐ ADATOK			
KIADÁSOK			
sorszám	Megnevezés	2016 várható	2017 terv
51.	Személyi juttatások	15 236 640	17 536 300
52.	Járulékok	4 269 042	4 583 546
53.	Dologi kiadások	37 015 000	35 594 000
54.	Iparűzési adó	996 000	1 000 000
55.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	57 516 682	58 713 846
BEVÉTELEK			
sorszám	Megnevezés	2016 várható	2017 terv
56.	Működési bevételek	65 427 711	66 144 000
57.	BEVÉTELEK ÖSSZESEN	65 427 711	66 144 000
EREDMÉNYTERV			
sorszám	Megnevezés	2016 várható	2017 terv
58.	Kiadások	57 516 682	58 713 846
59.	ÉCS	2 350 000	2 350 000
60.	Bevételek	65 427 711	66 144 000
61.	Adózott előző eredmény (58-59-60)	5 561 029	5 020 154
62.	Társasági adó	415 000	420 000
63.	ADÓZOTT EREDMÉNY (61-62)	5 146 029	4 600 154

„SASHALMI PIAC” KFT

1163 Bp., Sashalmi tér 1.

Adószám: 14712230-2-42

CIB: 10702301-48812500-51100005

Handwritten signature

Könyvvizsgálói vélemény

a

"Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.
(1163 Budapest, Havashalom utca 43.)

2017. évi üzleti tervéről

A társaság 2017. március 05-én bocsájtotta rendelkezésemre a 2017. 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 és műszaki adatainak ellenőrzése nem tartozott feladataim közé.

Az üzleti tervet az alábbi adatokkal:

66 144 eFt bevétellel, melynek elemei:

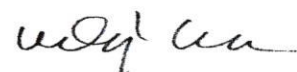
- bérbeadás	38 500 eFt
- napijegyek	4 950 eFt
- közösségi terem bérbeadása	8 800 eFt
- üzemeltetési költség	330 eFt
- egyéb bérbeadás	350 eFt
- reklám, marketing	700 eFt
- pénzügyi műveletek bevételei	150 eFt
- közüzemi díjak kiszámlázása	9 164 eFt
- automatak árbevétele	200 eFt
- egyéb bevételek	3 000 eFt

61 484 eFt kiadással, melynek elemei:

- anyagjellegű kiadások	35 594 eFt
- személyi jellegű ráfordítások	22 120 eFt
- értékcsökkenési leírás	2 350 eFt
- egyéb ráfordítások	1 000 eFt
- társasági adó	420 eFt

4 660 Ft adózás utáni eredménnyel koherensnek tartom.

Budapest, 2017. március 06.



Király Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007264

**Felügyelő Bizottsági ülés
jegyzőkönyv**

mely készült 2017.03.08. napján a Budapest, Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában (1163. Budapest, Havashalom u. 43.) 16:30 órakor kezdődő Sashalmi Piac Kft. Felügyelő bizottsági ülésén.

Jelen lévők:

Dr. Csomor Ervin – elnök

Szatmáry László – tag

Dr. Sebők László – tag

Kozma Viktor – ügyvezető igazgató

1/2017.03.08. határozat

A Bizottság egyhangúlag Kozma Viktort választja meg jegyzőkönyvvezetőnek.

2/2017.03.08. határozat

Az ülés napirendje:

1. Üzemeltetési szerződés módosítása
2. 2017-es célprémium elfogadása
3. Megbízási szerződés módosítása
4. 2017-es üzleti terv elfogadása
5. Egyebek

A Bizottság elfogadja a napirendet.

A Bizottság döntése 3 igen, egyhangú.

A Bizottság elfogadta a napirendet.

3/2017.03.08. határozat

A Bizottság javasolja a Képviselő-testület részére, hogy a Budapest Főváros XVI kerületi Önkormányzata és a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. között kötött üzemeltetési szerződés kerüljön módosításra, amely alapján a Kft. 2017.06.01-től kezdődően havi nettó 300.000 Ft+ÁFA üzemeltetési díjat fizet a tulajdonos önkormányzat részére.

A Bizottság döntése 3 igen, egyhangú.

4/2017.03.08. határozat

A Bizottság javasolja, hogy az üzemeltetési díjból származó bevétel az önkormányzatnál kerüljön elkülönítésre külön költségvetési soron, és ezen bevétellel megegyező összegben szerepeljen az önkormányzat költségvetésében egy olyan kiadási sor, amely csak a Sashalmi Piac Kft. által üzemeltetett ingatlanok és tárgyi eszközök beruházására valamint felújítására fordítható.

A Bizottság döntése 3 igen, egyhangú.

5/2017.03.08. határozat

A Bizottság az alábbiak szerint javasolja az ügyvezető igazgató részére 2017. évre a prémium feladatok kitűzését:

- Prémium 50 %-a: a tervezett ingatlan bérbeadásából származó bevétel meghaladása
- Prémium 40 %-a: az üzleti tervben foglalt adózás előtti eredmény meghaladása
- Prémium 10 %-a: a közösségi terem bérbeadásából származó bevétel meghaladása.

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

A Bizottság döntése 3 igen, egyhangú.

6/2017.03.08. határozat

A Bizottság elfogadja, hogy Kozma Viktor ügyvezető igazgató megbízási díját havonta bruttó 475.000 forintban állapítsák meg és javasolja a megbízási szerződés módosítását.

A Bizottság döntése 3 igen, egyhangú.

7/2017.03.08. határozat

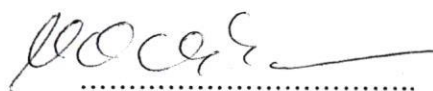
A Bizottság elfogadja és a Képviselő-testület részére elfogadásra javasolja az ügyvezető által előterjesztett 2017-es üzleti tervet, annak eredeti formájában.

A Bizottság döntése 3 igen, egyhangú.

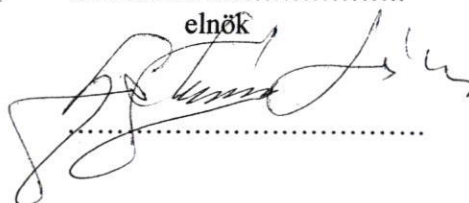
Az Elnök az ülést lezárja.


.....
jegyzőkönyvvezető

k.m.f.


.....

elnök


.....

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

cím: 1163 Budapest, Havashalom u. 43.
adószáma: 15735791-2-42
bankszámlaszáma: 11784009-15516006
statisztikai számjel: 15735791-8411-321-01
képviseli: Kovács Péter polgármester
mint: tulajdonos és Önkormányzat
a továbbiakban: **Tulajdonos**

másrészről a

"Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1.
Cégjegyzékszám: 01-09-916352
adószám: 14712230-2-42
KSH szám: 14712230-6832-113-01
képviseli: Kozma Viktor ügyvezető
mint: Fenntartó és Üzemeltető
a továbbiakban: **Üzemeltető**

között az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal:

Előzmények

A Képviselő-testület 184/2014. (VI.18.) határozatában döntött a jelen üzemeltetési szerződés jóváhagyásáról.

I. A szerződés tárgya:

I.1. Tulajdonos tulajdonát képezi a Budapest, XVI. kerület 100739 hrsz alatti, a 100741/2 hrsz-ú földterület, valamint az azokon található felépítmények (Sashalmi piac területe, Sportcsarnok), továbbá a 100846 hrsz alatt felvett közpark és egyéb épület megnevezésű földterületen található felépítmény (volt Hév megálló), valamint a 100849/1 hrsz alatt felvett, közterületi besorolású ingatlanon (Havashalom park) található szociális pavilon, a továbbiakban **Ingatlan**. Tulajdonos az Ingatlant ellenérték nélkül, a jelen szerződésben szabályozott feltételek mellett az Üzemeltető üzemeltetésébe adja.

I.2. Tekintettel arra, hogy Üzemeltető már az Ingatlan birtokában van, és ismeri annak műszaki állapotát, átadás-átvételi eljárásra nem kerül sor.

II. A szerződés hatálya:

II.1. Jelen szerződés 2014. július 15. napjától 5 év határozott időre, 2019. július 14. napjáig jön létre.

III. Az Üzemeltető jogai és kötelezettségei:

III.1. Üzemeltető köteles a Sashalmi piac területén lévő létesítményeket teljes felelősséggel és hatáskörrel működtetni a Tulajdonos érdekének és célkitűzéseinek teljes körű képviselésével, a hasznosításra átengedett vagyonhasznosítási célnak, a jelen szerződésben foglalt előírásoknak és a hasznosításra vonatkozó tulajdonosi rendelkezéseknek megfelelően.

III.2. Üzemeltető köteles az Ingatlan piacként üzemeltetni, és annak során betartani a piacok üzemeltetésére vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályi és egyéb hatósági előírásokat, különös tekintettel a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásaira.

III.3. Üzemeltető jogosult az Ingatlan birtoklására, rendeltetésszerű használatára, valamint hasznainak szedésére.

III.4. Üzemeltető jogosult az Ingatlanon kialakított üzleteket, sportcsarnokot, szociális pavilont a piac jellegének megfelelő célra bérbe adni, továbbá napi jegyet szedni. A napi jegyek és bérleti díjak fajtáját és mértékét kizárólag Üzemeltető jogosult megállapítani.

III.5. Üzemeltető jogosult az I. 1. pontban megjelölt Ingatlan területén kereskedelmi-vendéglátóipari szolgáltatást végezni. A szolgáltatások ellenértéke teljes egészében az Üzemeltetőt illetik meg.

III.6. Üzemeltető jogosult az Ingatlan részterületét, valamint az azon található felépítményeket a Tulajdonos külön engedélye nélkül harmadik személynek albérletbe, illetve használatba adni, legfeljebb a jelen Üzemeltetési szerződés időtartamára. Az egész ingatlant Üzemeltető kizárólag a Tulajdonos kifejezett hozzájárulása esetén jogosult albérletbe, illetve használatba adni. A hasznosításra átengedett vagyon hasznosításában harmadik személyként kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt. Üzemeltető a jelen szerződés lejártánál hosszabb kötelezettséget az Ingatlanra vonatkozóan nem vállalhat, kivéve, ha ehhez a Tulajdonos előzetesen hozzájárult.

III.7. Üzemeltető köteles gondoskodni az üzemeltetés körébe tartozó élet- és balesetvédelmi, közegészségügyi és egyéb hatósági előírások betartásáról, valamint az ezek megszegéséből eredő, jogszabályban előírt károk megfizetéséről.

III.8. Üzemeltető köteles a piac nyitvatartási idejéről tömegtájékoztatás útján tájékoztatni a lakosságot, továbbá köteles a nyitvatartási időt, valamint a szolgáltatási díjtételeket tartalmazó tájékoztató táblát a piacon jól látható módon elhelyezni.

III.9. Üzemeltető köteles az általa felhasználni kívánt közszolgáltatás szállítóival szerződést kötni, és a közüzemi díjakat ezen szerződés szerint megtéríteni. Az ebből adódó kockázat (üzemeltetésből való kizárás) az Üzemeltetőt terheli.

III.10. Üzemeltető köteles az Ingatlan egészének, valamint az azon található felépítményeknek a karbantartását, állagmegóvását folyamatosan, a jó gazda módjára ellátni. Jelen szerződés időtartama alatt az Üzemeltető köteles az ingatlanokat karbantartani, a működés közben felmerülő hibákat elhárítani, és a rendeltetésszerű használatához szükséges feltételeket biztosítani.

III.11. A Tulajdonossal előzetesen egyeztetett tervek szerint Üzemeltető jogosult az Ingatlan területén egyéb, saját költségkerete terhére történő beruházás megvalósítására is.

III.12. Üzemeltető köteles a piacon kialakított üzletek tulajdonosaival és a bérlőkkel a jelen szerződésből eredő kötelezettségeket betartatni.

III.13. Üzemeltető köteles minden év február 15. napjáig a Sashalmi Piac Kft. tárgyévre vonatkozó üzleti tervét a Tulajdonos elé terjeszteni. Az éves beszámolót az Üzemeltető köteles a tárgyévet követő május 15-ig Tulajdonos elé terjeszteni. Üzemeltető köteles a Tulajdonos felhívására beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségéről számot adni.

Az Üzemeltetőnek a kezelt vagyona vonatkozóan adatszolgáltatási kötelezettsége van. Üzemeltető évente egyszer, a tárgyévet követő év február 15-éig köteles az Ingatlan és egyéb vagyoni eszközök állapotának tárgyévi változásairól a jegyző által meghatározott módon és formában adatot szolgáltatni.

III.14. Az Üzemeltető tudomásul veszi, hogy az ingatlanokat semmilyen formában nem terhelheti meg.

III.15. Tulajdonos viseli az Ingatlanból a Havashalom parkban található, és az általa jelen szerződéssel üzemeltetésbe adott szociális pavilonra vonatkozóan felmerülő üzemeltetési költséget, valamint ellátja a szociális pavilonra vonatkozóan felmerülő felújítási munkákat. Az Ingatlan további közüzemi és üzemeltetési költségeinek megfizetése az Üzemeltető kötelezettsége. Az Ingatlan területén a piacterület tisztán tartása, s a keletkezett szemet eltávolítása az Üzemeltető feladata. A piaci szemétszállítás díja az Üzemeltetőt terheli. Az Üzemeltető felel a károsodástól mentes környezeti állapot megőrzéséért.

III.16. Az Üzemeltető köteles tűrni, hogy a Tulajdonos, illetve a szakhatóságok a rendeltetésszerű használatot a helyszínen ellenőrizze.

A Tulajdonos az ellenőrzés időpontjáról annak megkezdése előtt értesíti az Üzemeltetőt, egyúttal tájékoztatja az ellenőrzést végző személyekről, valamint az ellenőrzés tárgyáról, céljáról. Az ellenőrzést végző személyeket a Tulajdonos mindig az ellenőrizendő feladat szempontjából megfelelő szakértelemmel rendelkező személyek, továbbá a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság tagjai közül jelöli ki.

III.17. Üzemeltető köteles a megyei állategészségügyi és élelmiszer-ellenőrző állomás élelmiszerhigiéniai kirendeltsége részére állandó jelleggel ingyenes helyiséghasználati jogot biztosítani a vásár-, illetve a piac területén.

III.18. Gomba csak ott árusítható, ahol a gombaárusítás ellenőrzésére és árusítási engedély kiadására a piac területén a teljes nyitvatartási idő alatt szakellenőr működik. A szakellenőr munkájához a helyiséget az Üzemeltető köteles térítésmentesen biztosítani.

III.19. Az ingatlanon található közüzemekre - a bérbe adott felépítmények kivételével - a közüzemi szolgáltatókkal a fogyasztói szerződést az Üzemeltető köti meg. A közüzemek felé a fogyasztói bejelentési kötelezettség és annak költségei az Üzemeltetőt terhelik. A fogyasztói szerződések egy másolati példányát az Üzemeltetőnek az Önkormányzat részére 30 napon belül be kell csatolni.

III.20. A vásárok és piacok rendjét, a forgalomba hozott termékeket az ellenőrzésre jogosult hatóságok és a jegyző ellenőrzi. A vásár és a piac rendjét megszegőkkel szemben kiszabható pótdíj mértékét az Üzemeltető köteles legalább két jól látható helyen hirdetményben közzétenni. A hirdetményben ismertetni kell a helyfoglalás, a telepítés szakmai szabályok figyelembe vételével kialakított sorrendjét is.

III.21. Üzemeltető a szerződés időtartama alatt haladéktalanul köteles tájékoztatni a Tulajdonost:

- a) ha ellene csőd- vagy felszámolási eljárás indult,
- b) ha végelszámolási eljárás kezdeményezésére, vagy a jogutód nélküli megszüntetésre irányuló bírósági vagy hatósági intézkedésre került sor,
- c) ha 3 hónapnál régebben lejárt köztartozása van, és annak megfizetésére nem kapott halasztást,
- d) ha ellene végrehajtási eljárás indult,
- e) mindazokról a változásokról, amelyekkel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettséget jogszabály vagy a jelen szerződés előírja.

III.22. Üzemeltető köteles a Havashalom parkban található, és a Tulajdonos által jelen szerződéssel üzemeltetésbe adott szociális pavilont folyamatosan üzemeltetni, melyből származó bevétel Üzemeltetőt illeti meg. Üzemeltető köteles ellátni a szociális pavilonra vonatkozóan felmerülő karbantartási munkálatokat és gondoskodni annak folyamatos tisztántartásáról.

IV. A Tulajdonos jogai és kötelezettségei:

IV.1. A Tulajdonos gyakorolja a tulajdonosi jogokat, és viseli azon kötelezettségeket, mely jelen szerződés alapján nem az Üzemeltetőt terheli.

IV.2. Tulajdonos jogosult a szerződés tartalmával összefüggésben az Ingatlan, valamint az azon található felépítmények üzemeltetését, állapotát, a beruházások, munkálatok kivitelezését ellenőrizni, és észrevételeit, kifogásait írásban megtenni.

IV.3. A Tulajdonos jogosult a rendeltetésszerű használatot, hasznosítást folyamatosan ellenőrizni.

V. A szerződés megszűnése:

V.1. Tulajdonos jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:

- a) A Tulajdonosnak az Üzemeltető felé a jelen szerződésben meghatározott üzemeltetői kötelezettségek elmulasztása vagy megszegése miatt írásban tett figyelmeztetése - az abban előírt határidőig - eredménytelen marad;
- b) Az Üzemeltető az ingatlan piacként történő működtetését folyamatosan hét napot meghaladóan önhibájából nem tudja biztosítani. Az üzemeltetés akadályát az akadály

kezdését követő 24 órán belül az Üzemeltető köteles a Tulajdonos képviselőjének bejelenteni;

c) Az Üzemeltető az Ingatlanban kárt okoz;

d) Az Üzemeltető alapszabályában rögzített módon jogutód nélküli megszűnését határozza el, vagy a megszüntetését kezdeményezik;

e) Az Üzemeltető a számára jogszabályban előírt kötelezettségét megsérti, vagy a jelen szerződésben előírt kötelezettségét súlyosan megszegi;

f) Az Üzemeltető ellen a jelen szerződés hatályának időtartama alatt csőd- vagy felszámolási eljárás indul;

g) Az Üzemeltető adó-, illeték-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék tartozása több mint hat hónapja lejárt, és ennek megfizetésére halasztást nem kapott;

h) Az Üzemeltető a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül az Nvtv. szerint átlátható szervezetnek.

V.2. A Felek bármelyike jogosult az V.1. pontban foglaltakon túl a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, amennyiben a jogviszony folytatása a másik fél súlyos szerződésszegése miatt már nem áll érdekében.

V.3. A rendkívüli felmondás joga a másik félhez intézett tértivevényes levélben közlendő írásos nyilatkozattal gyakorolható, legalább 15 napos határidő betartása mellett a tárgyhó végére szólóan. Felmondás esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni.

V.4. A jelen szerződés előző pontjaiban felsorolt okok miatti, rendes, vagy azonnali hatállyal történő megszűnése esetén Üzemeltető semmilyen pénzügyi ellentételezésre nem tarthat igényt a Tulajdonossal szemben.

V.5. Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül az Ingatlant, valamint az azon található felépítményeket rendeltetésszerű használatra alkalmas, az eltelt bérleti időhöz igazodó állapotban, leltár szerint a Tulajdonosnak visszaadja.

VI. Jelen szerződésben használt fogalmak és értelmezések

Alvállalkozó: az a természetes, vagy jogi személy, amely az ingatlanok egy részét használat céljára bérbe, illetve hasznosításba veszi az Üzemeltetőtől.

E szerződés teljesítése során a karbantartás fogalma alatt a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3.§(4) bekezdés 9. pontjában szereplő fogalmat kell érteni, azaz

karbantartás: a használatban lévő tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.

VII. Záró rendelkezések:

VII.1. Üzemeltető kijelenti, hogy a Nvtv. szerinti, a törvény erejénél fogva átlátható szervezetnek minősül.

VII.2. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a piacokra és vásárokra vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok, valamint az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteinek rendelkezései az irányadók.

A jelen 6 számozott oldalból álló szerződést a Felek kölcsönösen átolvasták, és azt, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2014 JÚL 09.

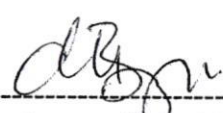

"SASHALMI PIAC" KFT
1163 Bp., Sashalmi tér 1
Adószám: 14712230-2-12
CIB 0702301-48812500-5/100008

Kozma Viktor ügyvezető
"Sashalmi Piac" Kft.
Üzemeltető




Kovács Péter
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Tulajdonos

A szerződést ellenjegyzem: Budapest, 2014 JÚL 09.


BESSENYEI ÉS GYÖRGY ÜGYVÉDI IRODA
dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika
ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi út 7/A
322-6984; besgyui@t-online.hu
Bessenyei és György Ügyvédi Iroda
dr. Bessenyei Erika ügyvéd
(1037 Budapest, Mátyáshegyi út 7/a)

2014 JÚL 03.
pénzügyi ellenjegyzés
Kovács Péter

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

cím: 1163 Budapest, Havashalom u. 43.
 adószáma: 15735791-2-42
 bankszámlaszáma: 11784009-15516006
 statisztikai számjel: 15735791-8411-321-01
 képviseli: Kovács Péter polgármester
 mint: tulajdonos és Önkormányzat
 a továbbiakban: **Tulajdonos**

másrészről a

"Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű

Társaság

székhelye: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1.
 Cégjegyzékszám: 01-09-916352
 adószám: 14712230-2-42
 KSH szám: 14712230-6832-113-01
 képviseli: Kozma Viktor ügyvezető
 mint: Fenntartó és Üzemeltető
 a továbbiakban: **Üzemeltető**

között (együttesen: Szerződő Felek) az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal:

Előzmények

Tulajdonos és Üzemeltető 2014.07.09. napján Üzemeltetési szerződést kötött a Képviselő-testület 184/2014. (VI.18.) határozata alapján a Tulajdonos tulajdonát képező Budapest, XVI. kerület 100739 hrsz alatti, a 100741/2 hrsz-ú földterület, valamint az azokon található felépítmények (Sashalmi piac területe, Sportcsarnok), továbbá a 100846 hrsz alatt felvett közpark és egyéb épület megnevezésű földterületen található felépítmény (volt Hév megálló), valamint a 100849/1 hrsz alatt felvett, közterületi besorolású ingatlanon (Havashalom park) található szociális pavilon (a továbbiakban együttesen: **Ingatlan**) üzemeltetése tárgyában.

Tekintettel a Képviselő-testület/2017. (III.22.) számú határozatára Szerződő Felek az alábbiakban állapodnak meg:

1. Szerződő Felek az Üzemeltetési szerződés I.1. pontját az alábbiakra módosítják:

*I.1. Tulajdonos tulajdonát képezi a Budapest, XVI. kerület 100739 hrsz alatti, a 100741/2 hrsz-ú földterület, valamint az azokon található felépítmények (Sashalmi piac területe, Sportcsarnok), továbbá a 100846 hrsz alatt felvett közpark és egyéb épület megnevezésű földterületen található felépítmény (volt Hév megálló), valamint a 100849/1 hrsz alatt felvett, közterületi besorolású ingatlanon (Havashalom park) található szociális pavilon, a továbbiakban **Ingatlan**. Tulajdonos az **Ingatlant** 300.000,- Ft + Áfa üzemeltetési díj ellenében, a jelen szerződésben szabályozott feltételek mellett az Üzemeltető üzemeltetésébe adja.*

2. Szerződő Felek az Üzemeltetési szerződés III.23. új pontjaként a következőket határozzák meg:

Üzemeltető az üzemeltetési díjat havonta egyenlő részletekben a Tulajdonos által kiállított számla ellenében a számlán jelzett esedékességi időpontig fizeti meg a Tulajdonos 11784009-15516006 számú bankszámlájára.

Felek megállapodnak abban, hogy 15 napot meghaladó fizetési késedelem esetén Tulajdonos a lejárt tartozását a Ptk. szerint meghatározott mértékű késedelmi kamattal köteles megfizetni. A késedelmi kamat érvényesítése nem szünteti meg a Tulajdonos azon jogát, hogy díjfizetési szerződésszegés miatt a jelen Üzemeltetési szerződést felmondja.

3. Szerződő Felek az Üzemeltetési szerződés V.1. új g) pontjaként a következőket határozzák meg:

g) Az Üzemeltető az üzemeltetési díj megfizetésére megállapított időpontig a díjat nem fizeti meg. Tulajdonos ezen esetben köteles - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani, és amennyiben az Üzemeltető a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Tulajdonos a határidő leteltétől számított nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

4. Jelen szerződés módosítás 2017.06.01. napján lép hatályba.

5. Felek az Üzemeltetési szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezéseit változatlan tartalommal hatályban és érvényben tartanak.

6. Üzemeltető kijelenti, hogy a Nvtv. szerinti, a törvény erejénél fogva átlátható szervezetnek minősül.

A jelen szerződés módosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a piacokra és vásárokra vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok, valamint az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteinek rendelkezései az irányadók.

A jelen 2 számozott oldalból álló szerződés módosítást a Szerződő felek kölcsönösen átolvasták, és azt, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budapest,

Kozma Viktor ügyvezető
"Sashalmi Piac" Kft.
Üzemeltető

Kovács Péter polgármester
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Tulajdonos

A szerződést ellenjegyzem:

Dr. Jakab János

PRÉMIUM FELADATOK

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 mindenkori 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 2017. évre az alábbi prémium feladatok kitűzését javaslom:

- Prémium 50 %-a: a tervezett ingatlan bérbeadásából származó bevétel meghaladása
- Prémium 40 %-a: az üzleti tervben foglalt adózás előtti eredmény meghaladása
- Prémium 10 %-a: a közösségi terem bérbeadásából származó bevétel meghaladása.

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

Budapest, 2017. március 8.


Dr Csomor Ervin
FB elnök

