

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

*Készült a 2022. március 2. napján tartandó képviselő-testületi ülésre*

*Készítette: Dr. Köles Zsuzsanna vagyongazdálkodási irodavezető*

**Tárgy:** Javaslat a „Sashalmi Piac” Kft. 2022. évi üzleti tervének elfogadására, ügyvezetői célfeladatok 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 Önkormányzat gazdasági társaságainak gazdálkodásának áttekinthetősége érdekében a Társaság ügyvezetője elkészítette a 2022. évre vonatkozó üzleti tervet. (1. számú melléklet)

Az ügyvezető beszámolója szerint az előző két üzleti év számos olyan helyzetet eredményezett, mely a Társaságot is nehéz feladat elé állította. Több ilyen intézkedést lehet felsorolni, mint például, hogy a vendéglátósoknak szánt támogatások miatt 5 havi bérleti díjat kellett elengednie, a közösségi terem csak versenysportolókat fogadhatott, időszavas vásárlás kellett kialakítani, az idősök nem jöttek árusítani, számos költség megemelkedett a járványkezelés miatt, továbbá az iparüzési adófizetési kedvezménnyel sem tudott élni a Társaság, mivel önkormányzati tulajdonú.

Mindezek ellenére a Társaság jól gazdálkodott, 2020-ban is pozitív adózott eredménnyel zárt és várhatóan 2021-ben sem lesz vesztesége. A jó gazdálkodás bőséges tartalékokat eredményezett a cégnek, így a működését még a COVID sem befolyásolta jelentősen. Tulajdonosi működési támogatásra nem szorult a Társaság és a fejlesztések sem maradtak el.

A Társaság a 2022. évi bevételét 89.930 E Ft-ban számszerűsítette, amely az alábbiak szerint részletezhető:

Bérleti díjak 44.000 E Ft

Napijegyek 5.800 E Ft

Közösségi terem 15.000 E Ft

Egyéb bérbeadás 50 E Ft

Üzemeltetési díj: 2.550 E Ft

Reklám, marketing bevételek 1.350 E Ft

Kamatbevételek 80 E Ft

WC Automaták: 300 E Ft

Közvetített szolgáltatások bevételei: 16.800 E Ft

Egyéb bevételek (támogatásokból idei évre eső): 4.000 EFt

A Társaság a 2022. évi kiadásokat 87.770 EFt összegben konkretizálta, amely még tartalmazza az üzemeltetési díjat egyelőre.

A kiadások 42%-át a bérek, míg 21%-át a közüzemi költségek teszik ki. A maradék 37%-ba tartoznak bele a szolgáltatásokra, karbantartásra, a fenntartási anyagokra és marketingre fordított kiadások.

Várhatóan a 2022-es év pozitív adózott eredménnyel fog zárulni az alábbiak szerint:

Eredményterv

Kiadások: 87.770 EFt

Bevételek: 89.930 EFt

Társasági adó: 180 EFt

Tervezett adózás előtti eredmény: 2.160 EFt.

Tervezett adózott eredmény: 1.980 EFt.

A Társaság könyvvizsgálója az üzleti tervet 2022.02.16. napján véleményezte, a könyvvizsgáló az üzleti tervet 1 980 EFt adózás utáni eredménnyel koherensnek tartja. (2. számú melléklet)

A Felügyelő Bizottság az 1/2022. (II. 16.) számú határozatával elfogadásra javasolja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete részére a Társaság 2022. évre vonatkozó üzleti tervét. (3. számú melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 25.§ (2)-(6) bekezdései szerint:

„(2) 100%-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok, nonprofit társaságok legfőbb szervének törvény által hatáskörébe tartozó jogait - a (4) és (5) bekezdésben foglalt kivételekkel - a Képviselő-testület gyakorolja.

(3) A társaság legfőbb szervének a (2) bekezdés, valamint a (4) és (5) bekezdés alá nem tartozó egyéb, hatáskörébe tartozó jogait, a polgármester a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság egyetértésével gyakorolja.

(4) Az önkormányzat 100%-os tulajdonában levő társaságok legfőbb szervének hatáskörébe tartozó alábbi jogait a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével gyakorolja:

a) döntés a vezető tisztségviselők, felügyelő bizottsági tagok premizálásának, jutalmazásának mértékéről, a társaságok javadalmazási szabályzatában foglaltaknak megfelelően.

b) a vezető tisztségviselők, a Felügyelő Bizottság írásbeli javaslatára hozzájárulás az alapító okirat, társasági szerződés, alapszabály fűtvevényeséget nem érintő melléktevényesség változásának, telephelyváltozásának átvezetéséhez szükséges módosításához.

(5) Az önkormányzat többségi tulajdonában levő társaságok és az Önkormányzat között vállalkozási szerződés aláírásának jóváhagyására, - amennyiben a vállalkozási díjnak megfelelő fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll - a Polgármester jogosult.

(6) A (2)-(4) bekezdésekben felsorolt hatáskörökben gyakorolt döntések meghozatalát megelőzően - a (4) bekezdés a) pontjában, valamint az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - a vezető tisztségviselők, valamint a Felügyelő Bizottság véleményét írásban kell megkérni, a társaságok alapító okiratában (társasági szerződés, alapszabály) foglaltaknak megfelelően.”

II. Az üzleti terv kitér a 2021. július 6-án készült, a Társaság feladatellátásának és gazdálkodásának átfogó vizsgálatáról szóló Ellenőrzési Jelentés (a továbbiakban:

Jelentés) megállapításaira is.

Az Önkormányzat és a Társaság között a Képviselő-testület 234/2019. (VI. 19.) határozata alapján Üzemeltetési Szerződés (a továbbiakban: Szerződés) jött létre 2019.07.15. napjától 2024.07.15. napjáig az Önkormányzat 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. (4. sz. melléklet)

A Jelentés az alábbiakat állapította meg a Szerződésről:

*„A szerződés I.1. pontja alapján a fentiekben felsorolt ingatlanokat a tulajdonos 300.000 Ft + Áfa üzemeltetési díj ellenében adta a társaság üzemeltetésébe. A szerződés III.23. pontja alapján a társaság az üzemeltetési díjat havonta egyenlő részletekben a tulajdonos által kiállított számla ellenében köteles megfizetni...”*

A Jelentés rámutat arra, hogy a Társaság által évente megfizetett 3.600.000,- Ft+Áfa üzemeltetési díj Áfa tartalma (972.000 Ft) – költség számlák hiányában – befizetésre kerül a NAV-nak az Önkormányzat részéről.

Ugyanakkor az Önkormányzat az üzemeltetési díj nettó összegének megfelelően, 3.600.000,- Ft mértékben minden évben fejlesztési támogatást nyújt a cégnek. A fejlesztési célra vásárolt eszközöket a Társaság csak Áfával növelten tudja beszerezni, a nettó összeggel elszámol az Önkormányzat felé, az Áfa-t pedig visszaigényli.

Ezen támogatási konstrukcióval azonban az üzemeltetési díjra számított Áfa tartalom a Társaság részéről pluszként kerül megfizetésre.

A fentiek értelmében a Belső ellenőr javaslata az, hogy költséghatékonyság szempontjából egyszerűbb megoldás lenne, ha a Társaság az adott évi eredménye terhére fejlesztési tartalékot képezhetne, ezért az üzemeltetési szerződés az üzemeltetési díjra vonatkozóan kerüljön felülvizsgálatra, majd azt követően módosításra.

A fejlesztési tartalék 2021-ben az adózás előtti eredmény 100%-ára képezhető. Előnyös, hogy a fejlesztési tartalék csökkenti a társasági adóalapot is. A fejlesztési tartalékot a lekötése adóévét követő négy adóévben kell az adóalanynak beruházásra felhasználnia.

A fejlesztési tartalékról az adott évben a Felügyelő Bizottság tenne javaslatot, valamint koordinálná annak megvalósítását is.

Az előterjesztés I. pontjában ismertetett üzleti terv még tartalmazza az üzemeltetési díj éves összegét a kiadásoknál. Amennyiben a Szerződés módosításra kerül úgy, hogy az üzemeltetési díj helyett, annak mértékével megegyező éves fejlesztési tartalékot képezhet a Társaság, akkor a fentiekben ismertetett Áfa összeg is beruházásra lenne fordítható.

Az önkormányzati Ingatlan ingyenes üzemeltetésbe adása a vonatkozó jogszabályok szerint lehetséges.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése szerint:

*„11.§ 13) Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”*

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 14. pontja szerint:

*„(1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:*

*14. a kistermelők, őstermelők számára - jogszabályban meghatározott termékeik - értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétfégi árusítás lehetőségét is;... ”*

A tisztelt Képviselő-testületnek tehát egyrészt abban szükséges döntenie, hogy:

- jóváhagyja a Szerződés módosítását, mely szerint a Társaság közfeladatot lát el és erre tekintettel nem fizet üzemeltetési díjat az önkormányzat részére
- a Társaság ezzel szemben köteles minden évben nettó 3.600.000,- Ft összegben fejlesztést végezni az általa üzemeltetett piac területén azzal, hogy az ügyvezető a fejlesztési tervet minden év március 1. napjáig köteles a Társaság Felügyelő Bizottságával jóváhagyatni, majd ezt követően a tárgyév december 31. napjáig köteles a fejlesztést végrehajtani.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:188. § (2) bekezdése szerint:

*„(2) A taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik az olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelyet a társaság saját tagjával, ügyvezetőjével, felügyelőbizottsági tagjával, választott társasági könyvvizsgálójával vagy azok közeli hozzátartozójával köt.”*

A Ptk. 3:209. § (1) bekezdése szerint:

*„(1) Az egyszemélyes társaság és annak tagja közötti szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.”*

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 16. § (3) bekezdése és 25. § (2) bekezdése értelmében:

*„16.§ (3) A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak elidegenítéséről, megterheléséről, gazdasági társaságba, nonprofit társaságba, egyesületbe történő beviteléről, illetve egyéb módon történő hasznosításáról – a (4) és (10) bekezdésekben valamint a 19. §-ban és a 22. § (5)-(8) bekezdésében, valamint a 26-26/B. §-ban foglaltak kivételével – értékhátártól függetlenül a Képviselő-testület dönt.”*

*„25.§ (2) 100 %-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok, nonprofit társaságok legfőbb szervének törvény által hatáskörébe tartozó jogait – a (4) bekezdésben foglalt kivételekkel – a Képviselő-testület gyakorolja.”*

A Társaság Felügyelő Bizottsága megtárgyalta a Jelentésben foglalt megállapítást és a 7/2021. (XI. 26.) számú határozatával elfogadásra javasolja a Képviselő-testület részére, hogy az üzemeltetési szerződés I.1. pontját a 2021. július 6-án kelt belső ellenőri jelentés I. 2. pontja szerint módosítsa. A határozat kimondja továbbá, hogy költséghatékonyság szempontjából egyszerűbb megoldás, ha a társaság az üzemeltetési díjnak megfelelő összegű fejlesztési tartalékot képez az eredménytartalékból. (5. sz. melléklet)

III. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a Képviselő-testület



hatáskörében eljárva – a 185/2020. (V. 27.) PM határozatával – mint a tulajdonosi jogok gyakorlója, figyelemmel a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. tv. 5. § (3) bekezdésére – úgy döntött, hogy új Javadalmazási Szabályzatot fogad el a vezető tisztségviselők, felügyelő bizottsági tagok javadalmazása, valamint egyéb juttatások módjának, mértékének elveiről, annak rendszeréről.

A Javadalmazási Szabályzat 5.1.3. pontja tartalmazza a vezető tisztségviselő célfeladatára vonatkozó rendelkezéseket. Ennek értelmében a vezető tisztségviselő részére minden év április 30-ig a tulajdonos célfeladatot határoz meg a felügyelő bizottság javaslata alapján.

A Társaság Felügyelő Bizottsága a 2/2022. (II. 16.) számú határozatával javasolja Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere és a Képviselő-testülete részére, hogy a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. vezető tisztségviselőjének, Kozma Viktor ügyvezetőnek az alábbi célfeladatok kerüljenek meghatározásra 2022. tárgyévre vonatkozóan:

1. Két egész napos rendezvény megszervezése az alábbiak szerint:
  - Nyárindító családi nap megszervezése júniusban, a szünidő kezdetéhez közeli hétfégen, színpadi programokkal, vásárral, játékokkal,
  - A korábbi hagyományos búcsúval egybekötött őszi rendezvény, mely a sashalmi plébániával együttműködésben kerülne megrendezésre.
2. Új, modernebb honlap elkészítése, melyhez később kiszállítással egybekötött termékrendelési felület is integrálható.
3. Karácsonyi vásár, korcsolyapálya megszervezése a Sashalmi Piacról eltérő XVI. kerületi helyszínen, amennyiben sikerül közterület foglalási engedélyt kérni rá az Önkormányzattól.
4. Olyan új kistermelők, őstermelők felkutatása a piac vonzáskörzetéből, akik a Sashalmi Piac minőségi, magyar termelői termékek választékát bővíteni tudják. Az így tervezett létszám bővítés min. 10%-os kell, hogy legyen a megelőző időszakhoz képest.

A Javadalmazási szabályzatnak megfelelően, a fentiekből három célfeladat teljesítése esetén 3 havi megbízási díjnak megfelelő összeg illeti az ügyvezetőt. Ennek megfelelően pedig kettő feladat teljesítésénél 2 havi, egy feladat teljesítése esetén 1 havi összeg jár az ügyvezető számára.

A feladatok elvégzésének határideje 2023.03.31. (6. sz. melléklet)

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntést hozni szíveskedjen.

**Határozati javaslat I.:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., Cg.: 01-09-916352, képviseli: Kozma Viktor ügyvezető, a továbbiakban: Társaság) 2022. évi üzleti tervét jelen előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja azzal, hogy:

- jóváhagyja az Önkormányzat és a Társaság között a Képviselő-testület 234/2019. (VI. 19.) határozata alapján létrejött Üzemeltetési Szerződés (a továbbiakban: Szerződés) módosítását, mely szerint Társaság közfeladatot lát el és erre tekintettel nem fizet üzemeltetési díjat az Önkormányzat részére;
- a Társaság ezzel szemben köteles fejlesztési tartalékot képezni és minden évben nettó 3.600.000,- Ft összegben fejlesztést végezni az általa üzemeltetett piac területén azzal, hogy az ügyvezető a fejlesztési tervet minden év május 31. napjáig köteles a Társaság Felügyelő Bizottságával jóváhagyatni, majd ezt követően a tárgyévet követő év május 31. napjáig köteles a fejlesztésekről a Felügyelő Bizottság részére beszámolni;
- tekintettel arra, hogy a fejlesztési tartalékot a lekötése adóévéét követő 4 adóévben kell az adóalanynak beruházásra felhasználnia, így a Társaság köteles ezen 4 adóév lejártával a Képviselő-testületet tájékoztatni, valamint minden éves beszámolójában a fejlesztési tartalék terhére végzett beruházásokat feltüntetni.

A Képviselő-testület egyidejűleg felhatalmazza a Polgármestert a Szerződés aláírására.

Határidő: 2022. május 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

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

#### **Határozati javaslat II.:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Felügyelő Bizottság 2/2022. (II. 16.) 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 2022. évi célfeladatokat:

1. Két egész napos rendezvény megszervezése az alábbiak szerint:
  - Nyárindító családi nap megszervezése júniusban, a szünidő kezdetéhez közeli hétvégén, színpadi programokkal, vásárral, játékokkal,
  - A korábbi hagyományos búcsúval egybekötött őszi rendezvény, mely a sashalmi plébániával együttműködésben kerülne megrendezésre.
2. Új, modernebb honlap elkészítése, melyhez később kiszállítással egybekötött termékrendelési felület is integrálható.
3. Karácsonyi vásár, korcsolyapálya megszervezése a Sashalmi Piacról eltérő XVI. kerületi helyszínen, amennyiben sikerül közterület foglalási engedélyt kérni rá az Önkormányzattól.
4. Olyan új kistermelők, őstermelők felkutatása a piac vonzáskörzetéből, akik a Sashalmi Piac minőségi, magyar

termelői termékek választékát bővíteni tudják. Az így tervezett létszám bővítés min. 10%-os kell, hogy legyen a megelőző időszakhoz képest.

A Javadalmazási szabályzatnak megfelelően, a fentiekből három célfeladat teljesítése esetén 3 havi megbízási díjnak megfelelő összeg illeti az ügyvezetőt. Ennek megfelelően pedig kettő feladat teljesítésénél 2 havi, egy feladat teljesítése esetén 1 havi összeg jár az ügyvezető számára.

A Képviselő-testület egyidejűleg felkéri a Polgármestert, hogy a határozatról értesítse a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. ügyvezetőjét.

Határidő: 2022. március 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

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

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Kovács Péter  
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

dr. Csomor Ervin  
jegyző

Tárgyalásra illetékes bizottság:  
**Gazdasági és Pénzügyi Bizottság**

Mellékletek:

1. sz. melléklet: A „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2022. évi üzleti terve
2. sz. melléklet: Könyvvizsgálói vélemény
3. sz. melléklet: Felügyelő Bizottság 1/2022. (II. 16.) számú határozata
4. sz. melléklet: Üzemeltetési Szerződés
5. sz. melléklet: Felügyelő Bizottság 7/2021. (XI. 26.) számú határozata
6. sz. melléklet: Felügyelő Bizottság 2/2022. (II. 16.) számú határozata