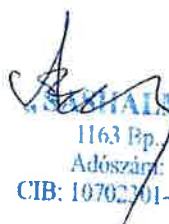


**„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és
Üzemeltető Kft.**

2022. évi üzleti terv



„SASHALMI PIAC” KFT
1163 Bp. Sashalmi tér 1
Adószám: 14712230-2-42
CIB: 10702701-48812500-51100005

Budapest, 2022. február 10.

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>11. oldal</i>
<i>8. Fejlesztési elképzelések</i>	<i>11. oldal</i>
<i>9. Összegzés</i>	<i>11. 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: Angyalosy Zsuzsanna

1112 Budapest, Kapolcs u. 15.

Kamarai nyilvántartási szám: MKVK 007264

Könyvvizsgálati díj: 350.000,- /év

Felügyelő bizottsági tagok:

Szatmáry László (an: Komlós Mária) Megbízási díj: 75.800

Dobre Dániel (an: Arany Rozália Zsuzsanna) Megbízási díj: 56.800 ,-

Daróczi Zoltán (an: Mezei Margit) Megbízási díj: 56.800 ,-

1. Bevezetés

Az alábbiakban előterjesztést teszek a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2021. 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 javaslattal él a testületi döntéseket igénylő kérdésekben.

A piac működésének jövőbeni feltételei, úgy a működtetés, mint a gazdálkodás területén, hogy kiegyensúlyozott legyen, stabil személyi, tárgyi és pénzügyi háttérrel tudjon biztosítani az eredményes gazdálkodáshoz valamint az, hogy munkánk eredményeképpen a kertvárosi piac kulturáltságban és színvonalában is mindenkor a lakosság szolgálatában álljon.

A Sashalom városközpont komplex rehabilitációja és ezzel a Sashalmi Piac teljes felújítása 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. Az **EU-s finanszírozással kapcsolatos** fenntartási időszak **2017-ben véget ért, melyet sikeresen teljesítettünk.**

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

2017.06.01-től kezdve, az akkori üzemeltetési szerződésnek megfelelően cégünk **300.000 Ft + Áfa üzemeltetési díjat fizet havonta** a tulajdonos részére. A **2021. július 6-án készült belső ellenőri jelentés** az alábbiakat állapította meg erről 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 továbbá megállapítja, hogy az évente befizetett 3,6 millió Ft üzemeltetési díj Áfa tartalma (972.000 Ft) - költség számlák hiányában – befizetésre kerül a NAV-nak az Önkormányzat részéről.

Továbbá az Önkormányzat az üzemeltetési díj nettó összegének megfelelően, minden évben fejlesztési támogatást nyújt a cégnek, ugyanakkor a fejlesztési célra vásárolt eszközöket a társaság csak Áfával növelten tudja beszerezni és a nettó összeggel számol el az önkormányzat felé.

A fentiek értelmében a **Belső ellenőr javaslata** az, hogy a költséghatékonyság szempontjából egyszerűbb megoldás lenne, ha a társaság az adott évi eredmény 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, előtte ez 50% volt. Továbbá a fejlesztési tartalék csökkenti a társasági adóalapot is. A fejlesztési tartalékot a lekötése adóévét követő négy adóévben kell az adóalagnak beruházásra felhasználnia. Mivel az adótörvény nem definiálja a beruházás fogalmát, így a Számviteli törvény 3. §-a (4) bekezdése 7. pontjának a rendelkezéseit kell figyelembe venni.

„*beruházás*: a tárgyi eszköz beszerzése, létesítése, saját vállalkozásban történő előállítás, a beszerzett tárgyi eszköz üzembe helyezése, rendeltetésszerű használatbavétele érdekében az üzembe helyezésig, a rendeltetésszerű használatbavételig végzett tevékenység (szállítás, vámkezelés, közvetítés, alapozás, üzembe helyezés, továbbá mindaz a tevékenység, amely a tárgyi eszköz beszerzéséhez hozzákapcsolható, ideértve a tervezést, az előkészítést, a lebonyolítást, a hiteligenybevételt, a biztosítást is); beruházás a meglévő tárgyi eszköz bővítését, rendeltetésének megváltoztatását, átalakítását, élettartamának, teljesítőképességének közvetlen növelését eredményező tevékenység is, az előbbieken felsorolt, e tevékenységhez hozzákapcsolható egyéb tevékenységekkel együtt;”

Ez a megoldás rugalmasabb a társaságnak, mert a korábbi fejlesztési támogatási szerződés megkötésétől az adott üzleti évben általában 7 hónap maradt a fejlesztés megvalósítására, ezért volt szükséges többször a határidők módosítására. A fejlesztési tartalékról az adott évben a Felügyelő Bizottság tenne javaslatot, valamint koordinálná annak megvalósítását is.

Jelen **üzleti tervünk még tartalmazza az üzemeltetési díj éves összegét a kiadásoknál**, mivel még nem született róla Képviselő-testületi határozat.

3. A működés főbb jellemzői

2022-ben optimistán tekintünk a jövőbe, talán idén nem érinti oly mértékben gazdálkodásunkat a pandémia okozta válság, mint az előző két évben. Bízunk abban, hogy hazánk gazdaságilag is kiszámítható marad a továbbiakban és nem kell drasztikus jogszabályváltozásokra számítanunk.

Az **előző két üzleti év** számos olyan helyzetet eredményezett, mely a társaságunkat is nehéz feladat elé állította. Több ilyen intézkedést lehet felsorolni, mint például a **vendéglátósoknak** szánt támogatások miatt **5 havi bérleti díjat kellett elengednünk**, a **közösségi terem csak versenysportolókat fogadhatott**, **idősávós vásárlás** kellett kialakítani, az **idősek nem jöttek árusítani**, számos költség megemelkedett a járványkezelés miatt, továbbá az **iparüzési adófizetési kedvezmény sem érint minket**, mivel önkormányzati cég vagyunk.

Mindezek ellenére jól gazdálkodtunk, mert 2020-ban is pozitív adózott eredménnyel zártunk és várhatóan 2021-ben sem lesz veszteségünk, de ezt majd áprilisban látjuk véglegesen.

Látható, hogy a **jó gazdálkodás bőséges tartalékot eredményezett a cégnek**, így a működésünket még a COVID sem befolyásolta jelentősen. **Tulajdonosi működési támogatásra nem szorultunk, a fejlesztések sem maradtak el! A társaság saját tőkéje 2021-ben megközelíti majd a 30 millió forintot, az eredménytartalék pedig a 18 milliót.**

4. Üzletpolitikai irányelvek

A pandémia ellenére is kötelességünk a minőségi, kulturált piac fenntartása, hiszen a jelen helyzetben az étel- és italbiztonság az egyik legfontosabb stratégiai ágazat az egészségügy mellett.

A színvonalat és az étel- és italbiztonsági feltételeket kötelességünk tartani, ezt a hatóságok szakembereinek pozitív visszajelzései bizonyítják.

Idén is a szokásos piacnapok mellett szeretnénk **különböző tematikájú vásárokat tartani havi rendszerességgel**, mellyel sikerül fenntartani a folyamatos érdeklődést és növelni tudjuk bevételeinket. Ezeket szeretnénk intenzíven kommunikálni, hiszen **a piacok a járvány terjedését tekintve biztonságosabbnak tekinthetők**, mint a zárt légtérű bevásárlóközpontok, hipermarketek.

Új kolléga lett kinevezve 2021-ben, aki a korábbi munkavállaló helyett ellátja az **általános adminisztratív feladatokat**, illetve átveszi a **teljes kommunikációt és marketinget**, mely a szakterülete. Ezzel célunk a különböző elektronikus és nyomtatott felületeken történő megjelenések mennyiségének és minőségének fejlesztése, egy egységes arculat kialakítása a piac és az árusok számára is, állandó vásárok megszervezése (később rendezvények is), PR kampányok lefolytatása. Az egy év alatt az új kolléga sokat bizonyított és nagyon hasznos munkát végez cégünknek.

A **közösségi terem** bevételei idén stabilizálódnak, illetve emelkedni fognak, mert nagyon nagy az igény a sportolási lehetőségekre.

2022-ben minden szolgáltató áremelést jelentett be 5-9% között. Ugyanígy a fenntartási anyagok áraiban is hasonló emelkedésre számítunk. Továbbá a **dolgozók bér- és béren kívüli juttatásainak átlag 10%-os emelésével** tervezzük.

A **villamos energia drasztikus áremelkedése** miatt, a kormány döntött arról, hogy a kisvállalkozások átléphetnek az egyetemes szolgáltatásba, egészen 2022.06.30-ig. Ez egy alacsonyabb áron rögzíti a díjakat, mint amelyet a kereskedelmi szerződések nyújtottak a 2022-es évre. Előrelátásból, mi már nyár végén lekötöttünk kontingenseket, így 2022-re "csak" 41,99 Ft/kWh (+RHD) lett a kereskedelmi díjünk 2022. évre, holott az aktuális ajánlatok 65-90 Ft között mozogtak. Az rendszerhasználati díjakkal együtt számolt egyetemes szolgáltatás bruttó díja és a nyár végén lekötött ár között végül kb. 15 forint különbség alakult ki. A felügyelő bizottsággal egyetértésben azt a döntést hoztuk ősszel, hogy egyelőre **nem lépünk át az egyetemes szolgáltatásba**, mert az csak fél évig nyújt biztonságot és nem látjuk a második félév kereskedelmi árait. Amennyiben a lehetőség a második félévben is fennáll, majd akkor átlépünk egy új szerződéssel.

Az 50kWp-s fotovoltaikus rendszerünk idén is jelentősen csökkenti majd a hálózattól való függőségünket. Az üzemeltetéshez szükséges saját energiát szinte teljes egészében megtermeli. A rendszer éves villamos energia termelése átlagosan, évente 65.000 kWh-t meghaladó. Sajnos a villamos energia kereskedelmi árak 2022-ben jelentősen emelkedtek a cégeknél. Így a napelem rendszer által megtermelt javakat ez némileg árnyalta. Szerencsére a termelés javarészt felhasználásra kerül, és nem kell a hálózatra visszatölteni, hiszen a szerződött éves villamos energia mennyiség 350.000 kWh. **Napelem rendszerünk évente ~35.000 kg CO₂-kibocsátás megtakarítást** eredményez, mellyel jelentősen csökkentettük ökológiai lábnyomunkat.

A gáz szolgáltatás egységára nálunk nem emelkedik idén, mert előrelátásból a 2021-2022 évekre már korábban leszerződöttünk a mostani piaci árakhoz képest sokkal kedvezőbb áron.

A víz-csatorna díjak változásáról nem tudunk, a főváros ellentmondásos információkat közölt.

A piacon tartózkodók hőérzetét javítani szolgáló beruházások végül az asztalsor fűtésekkel egészültek ki (ahol volt rá igény). Sajnos **a piac huzatosságát** az eredeti tervező és más tervező irodák szakvéleménye alapján **gazdaságosan nem lehet csökkenteni**. Az épületek szerkezete nem ennek megfelelően készült, azt átalakítani csak az összkép és szerkezet teljes megváltoztatásával, tetemes

beruházási költségek mellett lehetne elérni, de ekkor sem lesz gazdaságos az üzemeltetés. A bérlők ilyen áron nem kívánnak már ezen változtatni. Amennyiben a tulajdonos másképp kíván dönteni, egy tervpályázatot javasolunk kiírni az átalakításra és a beruházást is a tulajdonos valósítsa meg.

A **hulladékgazdálkodásunkat** az előző években átstrukturáltuk, de idén ezen szolgáltatások díjai is emelkedni fognak. A csomagolási hulladék mértéke láthatóan egyre növekszik, melynek kezelési díját már részben áthárítjuk a bérlőkre. Mivel számos szelektíven kezelt hulladékért már nem is fizetnek az átvevő helyek, így egyre nehezebb feladat elé állít minden vállalkozást ez a téma. A legfőbb célunk ennek ellenére, hogy ne kelljen a költséges, kommunális hulladék mennyiségét növelni, ezért saját hulladék szállítást alakítottunk ki a tavaly beszerzett **elektromos tehergépkocsival**. Ezzel, a **szelektíven gyűjtött, válogatott papír hulladékot** sokkal kedvezőbben tudjuk elszállítani az átvevő helyekre, ahol az aktuális áraknak megfelelően még fizetnek is érte. Bevezettük a **lakossági használt sütőolaj gyűjtést**, melyet szerződött partnerünk, a Biotrans végez. A megállapodás szerint, az itt összegyűjtött mennyiség után cégünk 25 Ft/kg díjat kap éves elszámolás után.

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. A fólia és a piaci vegyes hulladék szállítását a Léma Sped végzi, a veszélyes hulladékok elszállításában nincs idén változás, mert 2022-ben is a Biotrans árai és szolgáltatása volt a leginkább kedvező cégünk számára.

5. Bevételi terv

Úgy látjuk, hogy 2022-ben a bevételeinket tekintve már nem fog minket a pandémia akadályozni. A szolgáltatói árak, a fenntartási anyagok árainak emelkedés miatt és a bérfejlesztések miatt az alábbi bevétel növelést tervezzük.

Az **üzlethelyiségek bérleti díját** idén is az **infláció mértékével, 5,1%-al** emeljük. Ahol a korábbi bérleti szerződés ezt megengedi, ott ez kb 6-7 %-os lesz. **Az üzemeltetési díj 25%-al emelkedik.** Ez a díj a szemétszállítást, a csatornatisztítást a boltokon kívül, az épületek üzemeltetését és a közösségi terekben a mosdók biztosítását és a takarítást is magában foglalja, valamint a közösségi energiafogyasztást tartalmazza. **A napijegyek esetében 9%-os díjemelést** tervezünk tavasztól. A napijegy ára 3250-3800 forint között mozognak egy asztalra. A bolhapiacon 100 Ft/asztal lesz az áremelés. Szeretnénk hangsúlyozni, hogy a bérleti díjak a Sashalmi Piacon így is olcsóbbak, mint a környékbeli piacokon, hiszen így tudjuk vonzóvá tenni a kiadásra kínált üzleteket, asztalokat. **Az üzletek kiadási aránya jelenleg teljes, de évközben van és volt is fluktuáció, mely időszak alatt egy-egy üzlet nincs kiadva. A termelői és mobil árusító helyeink is szezonban, piaci napokon teljesen foglaltak, de télen, vagy rossz idő esetén kihasználatlanok.**

A **lakossági bolhapiac** pénteken és szombaton elérhető.

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.

2021 decemberében kihelyeztünk egy igényes **faházat** az ünnepi időszakra, mely nagyon pozitív visszacsatolást eredményezett. Ezt idén fix bérlőnek tudjuk kiadni, mely további bevételt termel. Tervezzük még több ilyen mobil elárusítóhely létesítését a piacon, a hatályos jogszabályokat betartva. A megtérülés kb. 6 hónap egy ilyen faháznál.

Megállapítható továbbá, hogy az asztalról történő árusítást az időjárás és az évszakok váltakozása befolyásolja. Az év eleji „uborkaszezon” (január-február) gyenge forgalmat jelent 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 11.000 Ft/óra. Reméljük idén már nem lesz korlátozva a járvány miatt a bérlőink köre.

Idén már zenés-táncos, gasztronómiai nappal is számolunk, melyek pénzügyi mérlege általában 0 közeli.

Nyár indító családi nap és a Szent Mihály napi búcsú újraélesztése a tervünk.

A 2022. évi bevételünket 89.930 eFt-ban számszerűsítettük, mely az alábbiak szerint részletezhető:

Bérleti díjak 44.000 eFt

Napjegyek 5.800 e Ft

Közösségi terem 15.000 eFt

Egyéb bérbeadás 50 eFt

Üzemeltetési díj: 2.550 eFt

Reklám, marketing bevételek 1.350 eFt

Kamatbevételek 80 eFt

WC Automaták: 300 eFt

Közvetített szolgáltatások bevételei: 16.800 eFt

Egyéb bevételek (támogatásokból idei évre eső): 4.000 eFt

A közvetített szolgáltatások alatt főként a villany, víz, csatorna és gáz díjainak és egyéb költségek tovább számlázását értjük.

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

6. Költségterv

2022. évi kiadásainkat 87.770 eFt összegben konkretizáltuk, mely 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.

2021. év végi állapotához képest a személyi állomány terveink szerint nem változik, így 10 fő a statisztikai létszám, melyben benne van a 3 fő FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG tag.

A **bérek költségét átlagban 10%-al** emelkedik. A legjelentősebb béremelést a **takarítóknál** tervezünk mely **19%-ot jelent**. Továbbá olyan ösztönző rendszer került kialakításra, mely az általános üzletvitelen felül létrejött bevételek után jutalmat biztosít az adott dolgozók számára. Ilyenek például azon rendezvények bevételei, melyek jelen tervben nem szerepelnek, így az abban résztvevő dolgozók jutalomban részesülnek.

Az ügyvezető számára előírt célfeladatok 2022-re vonatkozóan tervezett összege a javadalmazási szabályzatnak megfelelően 3 havi megbízási díj, melyet ugyancsak tartalmaz a bérek költség.

A **kiadások szerkezetének vizsgálatánál** láthatjuk, hogy főként a béreköltségek (alapbér, béren kívüli juttatások és tiszteletdíjak+járulékok), **37.070 eFt** és a szolgáltatások, karbantartás **18.210 eFt**, valamint a közüzemi díjak **18.500 eFt** teszik ki a költségek nagy részét. Az anyagköltség (tisztítószer, fenntartási anyag, munkaruha, irodaszer, eszköz stb.) **2.970 eFt**, valamint a reklám-, Kertv. kártya és egyéb repi

kiadások **2.000 eFt** lesznek várhatóan, hiszen idén már tervezünk nagyobb rendezvényt is megvalósítani.

2017. június 1-től cégünk havonta 300 eFt üzemeltetési díjat fizet a tulajdonos felé, a hatályos üzemeltetési szerződésnek megfelelően. Ez évente 3.600 eFt költséget jelent. Amennyiben a Képviselő-testület módosítja az üzemeltetési szerződést, ez az összeg növelni fogja az adózás előtti eredményt!

Iparűzési adó: 1.200 eFt. (minket nem érint a kedvezmény, mert nagyvállalatnak minősülünk az önkormányzati tulajdon miatt)

Értékcsökkenés: 4.000 eFt.

Társasági adó: 180 eFt.

Szolgáltatási kiadások között a **biztonsági szolgálatra fordított költségek 6.000 eFt lesz várhatóan, mert némi béremelés itt is várható.** A szerződés szerint két éjjeliőr dolgozik felváltva, átlagban összesen heti 94 órában, mert hétköznap 12 órában, hétvégi napokon 15 órában, valamint ünnep- és munkaszüneti napokon 24 órában van őrzés.

A piac, közösségi terem és a Havashalom park szociális blokk és egyéb közterületek komplett takarítási költsége a bérköltség soron szerepel, de 900 eFt-al tervezzük, hogy a szerződéses partnerünkötől a nagyobb ünnepek előtt és után, extra munkaerőt igénylünk a feladat ellátására, illetve a rendkívüli fertőtlenítő takarításokra gépekkel.

A könyvelő társaság változatlanul a Lineár Kft. marad idén is (**1.860 eFt/év**). A könyvvizsgálatot Angyalosy Zsuzsanna látja el (**350 eFt/év**).

A vegyes hulladék, fém és fólia elszállítását a Léma Sped végzi. A zöld hulladék, valamint a hússzármazékok és a sütóolaj elszállítását az Biotrans Kft. végzi. A veszélyes hulladéknak számító zsírfogók, olajfogók tartalmának elszállítására a Szívó Kft. bizonyul idén is a legolcsóbbnak, ami igen drága szolgáltatás, hisz legalább negyed évente 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.

A papír hulladék elszállítását magunk végezzük.

A többi hulladék szállítás költségére összesen 4.600 eFt-ot tervezünk idén.

Különböző szerkezeti, épületgépészeti és tűzvédelmi berendezések üzemeltetésére, azok karbantartására és javítására 2.400 eFt-ot tervezünk. Számos gépészeti és építészeti javítás válik évente szükségessé, (fűtésszerelés, csőtörés, burkolatjavítás, vízszigetelés, rongálás, dugulás, egyéb elhasználódás stb.). A nagy igénybevételnek köszönhetően az elektromos hálózat elemei is elhasználódnak. Garancia már nem érvényesíthető semmire a piacon. **Nem tervezhető javítások alatt lehet érteni pld.:** a tetőszerkezetet, az oszlopok festését, a díszburkolatokat, a burkolatokat közösségi teremben, a légtechnikát az étteremben, az üvegpavilon felülete is felújításra szorul, pótolni kell a bicikli tárolókat, növényeket is számos helyen kell újra telepíteni földcserével, szennyvíz aknákat kellett cserélni, nyílászárókat javítani, szökőkutat kell javítani, lakatos javítási munkák várnak ránk, zöld munkák, festés/mázolás, egyéb burkolatjavítások, kamerarendszer állandó javíttatása stb. Ez a felsorolás nem teljes, hiszen nem látunk minden javítást előre.

A fentiekkel párhuzamosan az alábbi tervezett **karbantartási feladatok** várnak ránk: a közösségi terem éves pályafestése, mozgássérült lift éves karbantartása, tűz- és füstgátló berendezések karbantartása, légtechnika és klíma karbantartása minden épületben szűrőcserékkel, fűtőrendszerek karbantartása és esetleges javíttatása, a terem sportszereinek karbantartása, szökőkút gépészet karbantartása,

ponyvarendszer karbantartása, esővíz elvezetők javítása és karbantartása, nyílászárók, lámpatestek, informatikai rendszer és egyéb eseti karbantartási feladatok stb.

Továbbá a **munka- és tűzvédelmi** szakember megbízására és az **üzemorvosra 600 eFt** költséget prognosztizálunk. Évente kell oktatást, tűzvédelmi riadó próbát és üzemorvosi vizsgálatot szervezni minden dolgozónak.

Egyéb fel nem sorolt költségek 750 eFt.

Behajtási díjak, dokumentációk, továbbképzés, hatósági díjak, ügyvédi és közjegyzői díjak (szerződések, fizetési meghagyás, végrehajtás), szállítás, előfizetés, tervezés.

A **pénzügyi szolgáltatás** díjai megfelelőnek tűnnek a piaci viszonyokhoz képest, mert a számlacsomagunkat évről-évre aktualizáljuk. Ide **450 eFt**-ot prognosztizálunk. Bevételeink kétharmada immár kártyás vásárlással, illetve utalással realizálódik. A kártyás vásárlás nekünk költséget jelent, a kártya kibocsátójától függően.

Informatikai szolgáltatás alatt a honlapok (sashalmipiac.hu és sashalmipiac.hu/kartya), valamint Facebook oldalunk üzemeltetését, valamint a gépek, a free wifi és kamerarendszer szervereinek karbantartását értjük. Itt főként anyagköltség jelentkezik, mely mindösszesen **50 eFt** lesz várhatóan, hiszen az ügyvezető ezeket többnyire saját maga végzi el!

Felelősség biztosításunk 250 eFt lesz idén, melyben a vezetői felelősségbiztosítás és a KGFB is benne van.

Távközlési díjak, posta költség 220 eFt.

3 db céges telefon van használatban, 1 db vezetékes szám, egy nagy sáv szélességű internet előfizetés és 2 db mobil vonal az ELMŰ-s mérőórákhoz, melyek távleolvasással működnek és mi fizetjük hozzá a díjait. Vezetékes szolgáltatónk a DIGI.

Rezsik:

Teljes rezsiköltség 18.500 eFt, ebből 17.300 közvetített szolgáltatás.

A **piaci bérlők villamos energia fogyasztása folyamatosan növekszik. Villamos energia költségeink összesen 15.000 eFt** lesznek előre láthatólag a korábban említett áremelkedés miatt. A költségeket szinte teljes egészében tovább számlázzuk várhatóan, hiszen a saját fogyasztásunkat fedezi a napenergiából származó termelésünk. A piacon csak villanyal oldható meg a fűtés és a használati melegvíz előállítás, ezen kívül a világítás, a szökőkút, a kamerarendszer, klímák és a szellőzés technika stb. A közvetített szolgáltatás itt 14.500 eFt.

A **gáz szolgáltatás díja 2.000 eFt** lesz összesen, melyből 1.400 eFt közvetített szolgáltatás. Földgázt az étkezdé, a közösségi terem és a Hév megállóban található üzletek használnak.

Víz- és csatornadíjak összesen 1.500 eFt. Ebből 1.400 eFt-ot számlázunk tovább.

Az üzemeltetés során a fentiek alapján keletkező saját rezsiköltségek (18.500-14.500-1.400-1.400=1.200), melyek nem kerülnek továbbszámlázásra, **1.200 eFt** lesz 2022-ben. Ez a közüzemi kiadások 6,5%-a. Ennyiből tudjuk üzemeltetni a piacot!

Reklám- és propaganda kiadások 2.000 eFt.

Idén már rendezvények költségével is tervezünk, ahogy azt a pandémia előtt is megszokhatta a lakosság.

A továbbiakat az **1 sz. melléklet** tartalmazza a várható 2022. évi számadatokkal is, melyet majd külön a beszámolóban véglegesítünk.

7. Eredményterv

Az 1. számú mellékletben szereplő pénzügyi terv alapján is látható, hogy **a 2022-es év pozitív adózott eredménnyel fog zárulni**, melynek mértékét **az üzemeltetési díjjal kapcsolatos későbbi döntés megváltoztathatja**.

Szerencsére likviditási probléma sosem merült fel cégünk fennállása során a jó gazdálkodásnak köszönhetően.

Hangsúlyozzuk, hogy **ez a számadat egy esetleges újabb korlátozás során változhat!**

Amennyiben ez az év további előre nem látható eseményekkel nem terheli gazdálkodásunkat, akkor az üzleti terv fő számai az alábbiak szerint módosulnak.

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.

8. Fejlesztési elképzelések

Eddig az önkormányzat külön költségvetési során szereplő, az általunk befizetett üzemeltetési díjból, fejlesztési támogatásban részesültünk. Amennyiben idén a belső ellenőri jelentés és a Felügyelő Bizottság javaslatai alapján megváltozik a díj fizetésének kötelezettsége, úgy a Felügyelő Bizottság által később elfogadott fejlesztések megvalósítására szeretnénk fejlesztési tartalékot képezni az így kialakuló eredmény terhére, melynek felhasználhatósága 4 év. Ezt a tartalékot pedig minden év eredménye terhére újból létre lehet hozni más-más fejlesztésekre, vagy az előző kiegészítésére.

A tervezett és folyamatban lévő beruházásokról a felügyelő bizottság folyamatos tájékoztatást kap, a projektekbe betekintést nyújtunk. A fejlesztések koordinálása a Felügyelő Bizottság hatáskörében marad a továbbiakban is, de a döntés a Képviselő-testület jogköre.

Személyi állományunkban: 2021. év végéhez képest várhatóan nem lesz változás.

9. Összegzés

A 2022. évre előirányzott üzleti terv számszerűsíti a Sashalmi Piac Kft. ügyvezetője és a Felügyelő Bizottság által előre vetített elképzeléseket.

Reméljük, hogy az év további szakasza nem rejt váratlan gazdasági eseményt, így a fenti költségvetés egy szigorú, feszes gazdálkodást megkívánva, de tartható lesz.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Sashalmi Piac Kft. 2022. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2022. február 10.

Kozma Viktor
Ügyvezető igazgató

Sashalmi Piac Kft.
Pénzügyi terv 2022. év
1. melléklet

KIADÁSOK

SZEMÉLYI JUTTATÁSOK

sorszám		2021 terv	2022 terv
1.	Bruttó tiszteletdíj (FB)	2 272 800	2 272 800
2.	Bruttó bér (7 fő)	24 814 585	26 810 000
3.	Bruttó bérköltség	27 087 385	29 082 800
4.	Belföldi kiküldetés rendelvényre, gk. elszámolás (adómentes)	1 430 000	1 740 000
5.	Kultúra-, sportesemény, védőszemüveg, egyéb (adómentes)	180 000	300 000
6.	Reprez. költségek	80 000	120 000
7.	SZÉP kártya	1 200 000	1 590 000
8.	Béren kívüli juttatások, költségtérítések, hozzájárulások	2 890 000	3 750 000
9.	SZEMÉLYI JUTTATÁSOK ÖSSZESEN	29 977 385	32 832 800
JÁRULÉKOK			
10.	Munkaadói és egyéb járulékok	4 602 748	4 237 164
11.	JÁRULÉKOK	4 602 748	4 237 164
DOLOGI KIADÁSOK			
sorszám	Megnevezés	2021 terv	2022 terv
12.	Munka és védőfelszerelés	40 000	40 000
13.	Tisztítószer, takarítószer	2 000 000	2 000 000
14.	Irodaszer, nyomtatvány	120 000	130 000
15.	Egyéb fenntartási anyagok	650 000	800 000
16.	Fenntartási anyag	2 810 000	2 970 000
17.	Távközlési díjak (telefon, internet), posta ktsg.	200 000	220 000
18.	Kommunikációs szolgáltatások	200 000	220 000
19.	Könyvelés, bérszámfejtés	1 710 000	1 860 000
20.	Könyvvizsgálat	350 000	350 000
21.	Pénzügyi szolgáltatás díja	380 000	450 000
22.	Biztosítás	250 000	250 000
23.	Karbantartás, épület üzemeltetés, javítás	2 000 000	2 400 000
24.	Tűzvédelem, munkavédelem, foglalk. egészségügy, kártevőirt.	560 000	600 000
25.	Piac és Havash.park szociális ép., rendezvények tak., rendkívüli takarítás	850 000	900 000
26.	Biztonsági szolgálat	5 500 000	6 000 000
27.	Egyéb fel nem sorolt költség (kisért.te., hatósági díjak, energetikai tanácsadás, előfizetések, oktatás stb.)	1 400 000	750 000
28.	Szemétszállítás (szelektív+kommunális+veszélyes hulladék)	4 000 000	4 600 000
29.	Informatikai szolgáltatás	50 000	50 000
30.	Szolgáltatási kiadások	17 050 000	18 210 000
31.	Reklám- és propaganda kiadások, Kertváros Kártya PR költs., rendezvény	800 000	2 000 000
32.	Reklámkiadások, reprezentáció	800 000	2 000 000
33.	Villamosenergia szolgáltatás díja	9 500 000	15 000 000
34.	Gáz szolgáltatás díja	1 800 000	2 000 000
35.	Víz és csatornadíjak	1 400 000	1 500 000
36.	Közüzemi kiadások	12 700 000	18 500 000
37.	Üzemeltetési díj	3 600 000	3 600 000
38.	DOLOGI KIADÁSOK	37 160 000	45 500 000
39.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	71 740 133	82 569 964

 SASHALMI PIAC KFT.
1163 Bp., Sashalmi tér 1
Adószám: 14712230-2-43
CIB: 10702301-48812500-51103005

Pénzügyi terv 2022. év

1. melléklet

BEVÉTELEK			
MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK			
sorszám	Megnevezés	2021 terv	2022 terv
40.	Ingtatlan bérbeadása	39 018 875	44 000 000
41.	Napjegy (nyugták árbevétele)	5 300 000	5 800 000
42.	Közösségi terem bérbeadása	13 000 000	15 000 000
43.	Üzemeltetési díj	1 920 000	2 550 000
44.	Egyéb bérbeadás	30 000	50 000
45.	Reklám, marketing bevételek	1 310 000	1 350 000
46.	Kamatbevételek (folyószámla)	70 000	80 000
47.	Közüzemi díjak kiszámlázása, közvetített szolg.ért.	11 500 000	16 800 000
48.	Automaták árbevétele	200 000	300 000
49.	A vállalkozás bevétel összesen	72 348 875	85 930 000
50.	Egyéb bevételek, rendkívüli bevételek, érték.te.	2 800 000	4 000 000
51.	MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	75 148 875	89 930 000
ÖSSZESÍTŐ ADATOK			
sorszám	KIADÁSOK	2021 terv	2022 terv
52.	Személyi juttatások	29 977 385	32 832 800
53.	Járulékok	4 602 748	4 237 164
54.	Dologi kiadások	37 160 000	45 500 000
55.	Iparüzési adó	990 000	1 200 000
56.	ÉCS	3 700 000	4 000 000
57.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	76 430 133	87 769 964
sorszám	BEVÉTELEK	2021 terv	2022 terv
58.	Működési bevételek	75 148 875	89 930 000
59.	BEVÉTELEK ÖSSZESEN	75 148 875	89 930 000
sorszám	EREDMÉNYTERV	2021 terv	2022 terv
60.	Kiadások	76 430 133	87 769 964
61.	Bevételek	75 148 875	89 930 000
62.	Adózás előtti eredmény (59-57)	-1 281 258	2 160 036
63.	Társasági adó	180 000	180 000
64.	ADÓZOTT EREDMÉNY (62-63)	-1 461 258	1 980 036


ASHALMI PIAC KFT
 1167 Pp., Saspartit tér 1
 Adószám: 14712230-2-42
 CIB: 10702301-48812500-511199009

Könyvvizsgálói vélemény
a
"Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.
(1163 Budapest, Sashalmi tér 1.)

2022. évi üzleti tervéről

A társaság 2022. február 15-én bocsájtotta rendelkezésemre a 2022. 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:

89 930 eFt bevétellel, melynek elemei:

- bérbeadás	44 000 eFt
- napijegyek	5 800 eFt
- közösségi terem bérbeadása	15 000 eFt
- üzemeltetési díj	2 550 eFt
- egyéb bérbeadás	50 eFt
- reklám, marketing	1 350 eFt
- pénzügyi műveletek bevételei	80 eFt
- közüzemi díjak továbbszámlázása	16 800 eFt
- automaták árbevétele	300 eFt
- egyéb bevételek	4 000 eFt

87 770 eFt kiadással, melynek elemei:

- anyagjellegű kiadások	45 500 eFt
- személyi jellegű ráfordítások	37 070 eFt
- értékcsökkenési leírás	4 000 eFt
- egyéb ráfordítások	1 200 eFt

2022. évi várható társasági adó 180 eFt

1 980 eFt adózás utáni eredménnyel koherensnek tartom.

Budapest, 2022. február 16.



Angyalosy Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007264

SASHALMI PIAC INGATLANFEJLESZTŐ, BERUHÁZÓ ÉS ÜZEMELTETŐ KFT.**KIVONAT**

a társaság Felügyelő Bizottságának határozathozataláról, mely készült **2022.02.16.** napján, ülés tartása nélkül, elektronikus úton történő szavazással, a Sashalmi Piac Kft. Felügyelő Bizottság ügyrendjének 6. pontjának megfelelően.

NAPIREND: 1. **2022. évi üzleti terv elfogadása.**

HATÁROZAT
1/2022. (II. 16.)

A Felügyelő Bizottság elfogadásra javasolja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere és Képviselő-testülete részére a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 1. sz. mellékletben szereplő, 2022. évre vonatkozó üzleti tervét.

(3 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

**Szatmáry László s.k.
elnök**

„SASHALMI PIAC” KFT

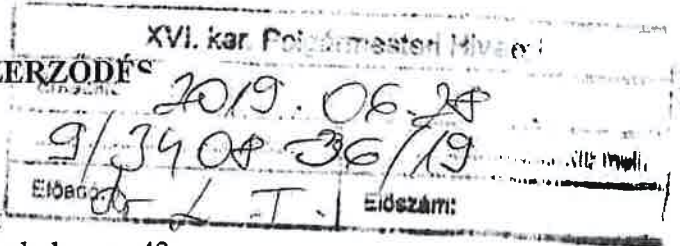
1163 Bp., Sashalmi tér 1.
Adószám: 14712230-2-42
CIB: 10702301-48812500-51100005

A kivonat hitelélül:



Kozma Viktor
üzgyvezető igazgató
Budapest, 2022. február 16.

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

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. Ezen Üzemeltetési Szerződés hatálya 2019.07.14. napján lejárt.

A Képviselő-testület 234/2019. (VI. 19.) Kt. határozatában döntött a jelen üzemeltetési szerződés jóváhagyásáról.

Fentiekre tekintettel a Szerződő Felek az alábbiakban állapodnak meg:

I. A szerződés tárgya:

I.1. Tulajdonos tulajdonát képezi az **Ingatlan**. Tulajdonos az Ingatlant 300.000,- Ft + Áfa üzemeltetési díj ellenében, a jelen szerződésben szabályozott feltételek mellett az Üzemeltető üzemeltetésébe adja.

I.2. Tekintettel arra, hogy Üzemeltető már az Ingatlan birtokában van, átadás-átvételi eljárásra nem kerül sor. Üzemeltető kijelenti, hogy az Ingatlan műszaki állapotát teljes körűen ismeri, és ennek tudatában köti jelen megállapodást.

II. A szerződés hatálya:

II.1. Jelen szerződés 2019. július 15. napjától 5 év határozott időre, 2024. 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 képviselővel, a hasznosításra átengedett vagyonhasznosítási célnak, a jelen szerződésben foglalt előírásoknak és a hasznosításra vonatkozó tulajdonosi rendelkezéseknek megfelelően.

III.2. Üzemeltető köteles az Ingatlant 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 munkálatokat. Az Ingatlan további közüzemi és üzemeltetési költségeinek megfizetése az Üzemeltető kötelezettsége. Az Ingatlan területén a piacterület tisztán tartása, s a keletkezett szemét 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 tőrni, 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 Üzemeltető köteles a Tulajdonos részére megküldeni.

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.

III.23. 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.

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 kezdetét 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.
- i) 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.

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 tárgyhoz 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.

V.6. Szerződő Felek jelen Üzemeltetési Szerződés aláírásával megállapodnak abban és vállalják, hogy az egymáshoz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat (különösen, de nem kizárólagosan a Szerződés felmondásáról szóló nyilatkozatot), amelyeket az Üzemeltető, mint címzett részére (a székhely címére, azaz: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1. címre), illetve a Tulajdonos, mint címzett részére (a 1163 Budapest, Havashalom u. 43. címre) tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt (ajánlott, biztosított ajánlott külön szolgáltatással) levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a címzettel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról a címzett nem szerzett tudomást, mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától; ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon; ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

Szerződő Felek kijelentik és kötelezik magukat arra, hogy a fenti jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó kötelezettségükre tekintettel gondoskodnak arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címeken a jelen okirat szerint részletezett szerződés megkötésétől kezdve ezen bérleti jogviszony fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkeznek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel (meghatalmazott). Ennek elmulasztása esetén, az átvételre jogosult személy (meghatalmazott) hiányára előnyök szerzése végett Szerződő Felek nem hivatkozhatnak.

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.

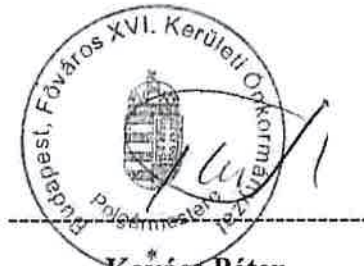
VII.2. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a piacokra és vásárokra vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok, valamint az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteinek rendelkezései az irányadók.

A jelen 7 számozott oldalból álló szerződést a Felek kölcsönösen átolvasták, és azt, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

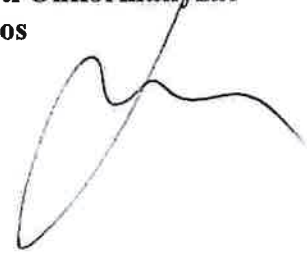
Budapest, 2019 JÚN 28.



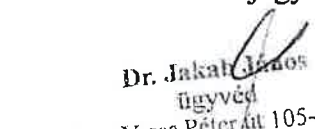
Kozma Viktor ügyvezető
"Sashalmi Piac" Kft.
Üzemeltető



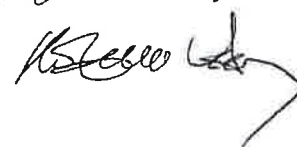
Kovács Péter
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Tulajdonos



A szerződést ellenjegyzem:


Dr. Jakab János
ügyvéd
165 Bp., Veres Péter út 105-107. I/113.
Tel: 471-0800; Fax: 471-0801
Mobil: 06-30-9489-539

Dr. Jakab János ügyvéd
1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. I/113.
Tel: 06-1-471-0800, fax: 06-1-471-0801
Mobil: 06-30-9489-539
KASZ: 36062144
e-mail: jakabj69@t-online.hu

Átvettem: 2019.06.28.


SASHALMI PIAC INGATLANFEJLESZTŐ, BERUHÁZÓ ÉS ÜZEMELTETŐ KFT.**HATÁROZAT**

a társaság Felügyelő Bizottságának határozathozataláról, mely készült 2021.11.26. napján., a Sashalmi Piac Kft. Felügyelő Bizottsági ülésén.

NAPIREND: 1. Az üzemeltetési szerződés felülvizsgálata a belső ellenőri jelentés alapján.

HATÁROZAT
7/2021. (XI. 26.)

A Felügyelő Bizottság elfogadásra javasolja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatának Képviselő-testülete részére, hogy az üzemeltetési szerződés I.1. pontját a 2021. július 6-án kelt belső ellenőri jelentés I. 2. pontja szerint módosítsa. Indoklás: a 300.000 Ft/hó üzemeltetési díj után duplán keletkezik áfa fizetési kötelezettség, mely éves összege $972.000 \text{ Ft} \times 2 = 1.944.000 \text{ Ft}$. További problémát jelent az üzemeltetési díj összegének megfelelő támogatásként történő felhasználása, mert az elfogadás után a támogatás kiutalása között eltelt idő jelentősen megnehezíti a határidőben történő felhasználást (megkezdett beruházás pedig nem elszámolható).

Költséghatékonyság szempontjából egyszerűbb megoldás, ha a társaság az üzemeltetési díjnak megfelelő összegű fejlesztési tartalékot képez az eredménytartalékból. A fejlesztési tartalék a vonatkozó rendelkezés értelmében négy éven belül használható fel, nem keletkezik plusz áfa fizetési kötelezettség és a társasági adóalapot csökkenti.

(3 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.


Szatmáry László
elnök


Dobre Dániel


Daróczy Zoltán

SASHALMI PIAC INGATLANFEJLESZTŐ, BERUHÁZÓ ÉS ÜZEMELTETŐ KFT.**KIVONAT**

a társaság Felügyelő Bizottságának határozathozataláról, mely készült **2022.02.16.** napján, ülés tartása nélkül, elektronikus úton történő szavazással, a Sashalmi Piac Kft. Felügyelő Bizottság ügyrendjének 6. pontjának megfelelően.

NAPIREND: 2. Az ügyvezető célfeladatának meghatározása.**HATÁROZAT**

2/2022. (II. 16.)

A Felügyelő Bizottság elfogadásra javasolja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere és Képviselő-testülete részére, hogy a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. vezető tisztségviselőjének, Kozma Viktor ügyvezetőnek az alábbi célfeladatok kerüljenek meghatározásra 2022 tárgyév vonatkozásán:

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 közterületfoglalási engedélyt kérni rá az önkormányzattól.

4. Olyan új kistermelők, östermelők felkutatása a piac vonzáskörzetéből, akik a Sashalmi Piac minőségi, magyar termelői termékek választékát bővíteni tudják. Az így tervezett létszám bővítés min. 10%-os kell 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.

(3 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

„SASHALMI PIAC” KFT.
1163 Bp., Sashalmi tér 1.
Adószám: 14712230-2-42
CIB: 19702301-48812500-51100005

kmf.

Szatmáry László s.k.
elnök

A kivonat hitelesül:


Kozma Viktor
ügyvezető igazgató

Budapest, 2022. február 16.