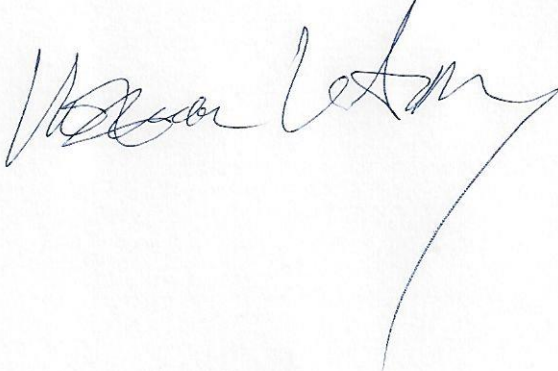


**„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és
Üzemeltető Kft.**

2023. évi üzleti terv



Budapest, 2023. február 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>5. oldal</i>
<i>5. Bevételi terv</i>	<i>6. oldal</i>
<i>6. Költségterv</i>	<i>7. oldal</i>
<i>7. Eredményterv</i>	<i>10. oldal</i>
<i>8. Fejlesztési elképzelések</i>	<i>10. 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. 2023. 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.

A 2022-ben módosított üzemeltetési szerződés értelmében a **Társaság köteles minden évben nettó 3.600.000 Ft összegben fejlesztést végezni** az általa üzemeltetett piac területén.

3. A működés főbb jellemzői

2023-ban a **háborús szankciók** ismét jelentős nehézségek elé állítják a hazai vállalkozásokat is, főképp az **energiaválság és a magas infláció** előidézésével. Cégünket mindez úgy érinti, hogy a megemelkedett költségeket lehetőség szerint, úgy ellensúlyozzuk, hogy legalább a **KSH fogyasztói árindex mértékének megfelelően emeljük** a bérleti díjakból származó bevételeinket és növeljük a bevételi források számát is. A **közüzemi kiadások** is rendkívüli módon megemelkedtek, de ezek jellemzően közvetített szolgáltatásokat tartalmaznak, így azokat tovább számlázzuk bérlőinknek. Számos **energetikai fejlesztést** valósítottunk meg már az előző években is, de 2022-ben egy **nagy teljesítményű**

hőszivattyúval és elektromos fűtőbetétekkel csaknem teljes egészében kiváltottuk a gázfogyasztásunkat, melyet a kötelező fejlesztési keretünkből valósítottunk meg.

Az előző COVID évek ellenére is jól gazdálkodtunk, mert minden évben pozitív adózott eredménnyel zártunk és várhatóan 2022-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 és idén sem lesz likviditási problémánk. **Tulajdonosi működési támogatásra nem szorultunk, a fejlesztések sem maradtak el! A társaság saját tőkéje 2022-ben megközelíti majd a 30 millió forintot, az eredménytartalék pedig a 18 milliót.**

4. Üzletpolitikai irányelvek

A gazdasági válság ellenére a minőségi, kulturált piac fenntartása a célunk.

Véleményünk szerint ebben a helyzetben a hazai termelőket felvonultató piacok felértékelődnek.

Idén is a szokásos piacnapok mellett szeretnénk **különböző tematikájú vásárokat tartani havi rendszerességgel** tavasztól kezdődve, mellyel sikerül fenntartani a folyamatos érdeklődést és növelni tudjuk bevételeinket.

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 stabilak, teljes a kihasználtság. Számos sportcsarnok bezárt télire az energiaválság miatt, ezzel szemben mi már korábban felkészültünk energetikailag, így gazdaságosan tudjuk üzemeltetni a létesítményt.

2023-ban minden szolgáltató áremelést jelentett be 15-35% között. Ugyanígy a fenntartási anyagok áraiban is hasonló emelkedésre számítunk. Továbbá a **dolgozók bér- és béren kívüli juttatásainak átlag 15%-os emelésével** tervezünk idén.

A **villamos energia drasztikus áremelkedése** azt jelentette 2022-ben, hogy a bruttó kWh-kénti árak először 75 forintra, majd évközben 93 forintra emelkedtek. 2023 januárjától ez várhatóan 125 forint lesz. Már 2022 tavaszán szerződöttünk a későbbi évekre a villamosenergia beszerzést illetően, hiszen így az áramdíj 67 forint egészen 2024 végéig.

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-től 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 tőzsdeár követő, így ez hónapról hónapra változik. Gázt az étterem használ és a kávézó. Saját részre már csak használati melegvíz előállításához használunk földgázt, de csak rásegítésre, hiszen itt is elektromos fűtőpatronokat üzemeltünk be.

A víz-csatorna díjak változásáról nem tudunk.

A piacon tartózkodók hőérzetét javítani szolgáló beruházások végül az asztalsor fűtésekkel egészültek ki (ahol volt rá igény) korábban. 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 korábban 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 2023-ben is a Biotrans árai és szolgáltatása volt a leginkább kedvező cégünk számára.

5. Bevételi terv

A szolgáltatói és rezsi, a fenntartási anyagok árainak emelkedése és a bérfejlesztések miatt az alábbi bevétel növelést tervezzük, hogy fenntartsuk a költségvetésünk egyensúlyát.

Az **üzlethelyiségek bérleti díját** idén is az **infláció mértékével, 14,5%-al** emeljük, de idén több bevételi forrásunk is lesz. **Az üzemeltetési díjat decemberben emeltük 2 ezer forinttal üzletenként.** 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 10%-os díjemelést** tervezünk tavasztól. A napijegy ára 3500-4000 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. Mivel még mindig ki tudjuk adni a helyeket, így az látszik, hogy a vállalkozói kedv nem enyhült, van pénz a gazdaságban**

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.

Több **mobil elárusítóhely** került elhelyezésre, kezd kialakulni egy **streetfood udvar**, ahol tavasztól színes programok is várják a közönséget.

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 13.000 Ft/óra lett már decemberben.

A reklámbevételeinket is megpróbáljuk növelni.

A szabad pénzeszközeinkből szeretnénk rövid lejáratú betétbe fektetni, hogy ne veszítse el jelentősen az értékét, így idén legalább **1.000 eFt kamatbevétellel** számolunk.

Az energia költségek javarészt továbbszámlázásra kerülnek. A villanyból 28.000 eFt, a gázból 4.000 eFt, a víz és csatornadíjból 1.000 eFt. Összesen **33.000 eFt lesz a közvetített szolgáltatásból származó bevétel.**

A WC automaták árain nem változtatunk.

A 2023. évi bevételünket 120.900 eFt-ban számszerűsítettük, mely az alábbiak szerint részletezhető:

Bérleti díjak 53.900 eFt

Napijegyek 6.500 e Ft

Közösségi terem 17.500 eFt

Egyéb bérbeadás 100 eFt

Üzemeltetési díj: 3.000 eFt

Reklám, marketing bevételek 1.600 eFt

Kamatbevételek 1.000 eFt

WC Automaták: 300 eFt

Közvetített szolgáltatások bevételei: 33.000 eFt

Egyéb bevételek (támogatásokból idei évre eső): 4.000 eFt

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

6. Költségterv

2023. évi kiadásainkat 117.832 eFt összegben konkretizáltuk.

A kiadások 36%-át a bérek, míg 31%-át a közüzemi költségek teszik ki. A maradék 33%-ba tartoznak bele a szolgáltatásokra, karbantartásra, a fenntartási anyagokra és marketingre fordított kiadások. Megjegyzés: a közüzemi díjak aránya 2022-ben 21% volt az összes kiadást tekintve.

2022. 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 **béreköltség átlagban 15%-al** emelkedik. Előző évben 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 2023-ra vonatkozóan tervezett összege a javadalmazási szabályzatnak megfelelően 3 havi megbízási díj, melyet ugyancsak tartalmaz a béreköltség.

A **kiadások szerkezetének vizsgálatánál** láthatjuk, hogy főként a béreköltségek (alpbér, béren kívüli juttatások és tiszteletdíjak+járulékok), **42.434 eFt** és a szolgáltatások, karbantartás **22.600 eFt**, valamint a közüzemi díjak **36.500 eFt** teszik ki a költségek nagy részét. Ez utóbbi duplájára emelkedik előző évhez képest. Az anyagköltség (tisztítószer, fenntartási anyag, munkaruha, irodaszer, eszköz stb.) **4.280 eFt**, valamint a reklám-, Kertv. kártya és egyéb repi kiadások **2.300 eFt** lesznek várhatóan, hiszen idén is tervezünk nagyobb rendezvényt megvalósítani.

2022-ben módosított üzemeltetési szerződés értelmében a **Társaság köteles minden évben nettó 3.600.000 Ft összegben fejlesztést végezni** az általa üzemeltetett piac területén. Erről a Felügyelő Bizottság tesz javaslatot.

Iparúzési adó: 1.800 eFt. (minket nem érint a kedvezmény, mert nagyvállalatnak minősülünk az önkormányzati tulajdon miatt)

Értécsökkenés: 4.300 eFt.

Társasági adó: 280 eFt.

Szolgáltatási kiadások között a **biztonsági szolgálatra fordított költségek 6.000 eFt lesz várhatóan.** 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 béreköltség soron szerepel, de 2.800 eFt-al szükséges, hogy a szerződéses partnerünktől 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 (**2.358 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 hússzármarék és a sütőolaj 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 5.290 eFt-ot tervezünk idén.

Különböző szerkezeti, épületgépészeti és tűzvédelmi berendezések üzemeltetésére, azok karbantartására és javítására 3.200 eFt-ot tervezünk. Számos gépészeti és építészeti javítás válik évente szükségessé, (fűtészerezés, 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, szőkőkutakot 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 szűrőcseréssel, fűtőrendszerek karbantartása és esetleges javíttatása, a terem sportszereinek karbantartása, szőkőkút 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 700 eFt** költséget prognosztizálunk. Évente kell oktatást, tűzvédelmi riadó próbát és üzemorvosi vizsgálatot szervezni minden dolgozónak. Idén a tűzvédelemre nagyobb hangsúlyt fektetünk.

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 **500 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 320 eFt lesz idén, melyben a vezetői felelősségbiztosítás és a KGFB is benne van.

Távközlési díjak, posta költség 300 eFt.

4 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 rezszi költség 36.500 eFt, ebből 33.000 közvetített szolgáltatás.

A piaci bérlők villamos energia fogyasztása folyamatosan növekszik. Villamos energia költségeink összesen 30.000 eFt lesznek előre láthatólag a korábban említett áremelkedés miatt. A költségekből 28.000 eFt-t tovább számlázunk várhatóan, hiszen a saját fogyasztásunk javát fedezi a napenergiából származó termelésünk.

A **gáz** szolgáltatás díja **5.000 eFt** lesz összesen, melyből 4.000 eFt közvetített szolgáltatás. Földgázt az étkezde, a közösségi terem és a Hév megállóban található üzletek használnak.

Víz- és csatornadíjak összesen 1.500 eFt. Ebből 1.000 eFt-ot számlázunk tovább.

Az üzemeltetés során a fentiek alapján keletkező saját rezszi költségek melyek nem kerülnek továbbszámlázásra, **3.500 eFt** lesz 2023-ban. Ez a közüzemi kiadások 9,6%-a. Ennyiből tudjuk üzemeltetni a piacot!

Reklám- és propaganda kiadások 2.300 eFt.

Idén is szervezünk zenés-táncos piacnapot, főzőversenyyel, színes programokkal.

A továbbiakat az **1 sz. melléklet** tartalmazza a várható 2023. évi számadatokkal is, melyet majd külön a beszámolóban véglegesítünk.

7. Eredményterv

Az 1. számú mellékletben szereplő pénzügyi terv alapján is látható, hogy **a 2023-as év pozitív adózott eredménnyel fog zárulni.**

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

Amennyiben ez az év további előre nem látható eseményekkel nem terheli gazdálkodásunkat, akkor az üzleti terv fő számai nem változhatnak jelentősen.

Kiadások: 117.832 eFt

Bevételek: 120.900 eFt

Társasági adó: 280 eFt

Tervezett adózás előtti eredmény: 3.068 eFt.

Tervezett adózott eredmény: 2.788 eFt.

8. Fejlesztési elképzelések

Idén is a Felügyelő Bizottság által később elfogadott fejlesztési javaslatokat igyekszünk megvalósítani a kötelező fejlesztési keretből.

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, 4 évente pedig beszámol a Képviselő-testület számára.

Személyi állományunkban: 2023. év végéhez képest várhatóan nem lesz változás.

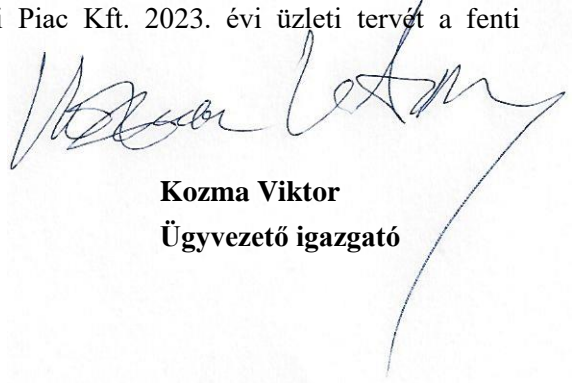
9. Összegzés

A 2023. 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. 2023. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2023. február 4.



Kozma Viktor
Ügyvezető igazgató

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

2023. évi üzleti tervéről

A társaság 2023. február 8-án bocsájtotta rendelkezésemre a 2023. 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:

120 900 eFt bevétellel, melynek elemei:

- bérbeadás	53 900 eFt
- napijegyek	6 500 eFt
- közösségi terem bérbeadása	17 500 eFt
- üzemeltetési díj	3 000 eFt
- egyéb bérbeadás	100 eFt
- reklám, marketing	1 600 eFt
- pénzügyi műveletek bevételei	1 000 eFt
- közüzemi díjak továbbszámlázása	33 000 eFt
- automaták árbevétele	300 eFt
- egyéb bevételek	4 000 eFt

117 832 eFt kiadással, melynek elemei:

- anyagjellegű kiadások	69 298 eFt
- személyi jellegű ráfordítások	42 434 eFt
- értékcsökkenési leírás	4 300 eFt
- egyéb ráfordítások	1 800 eFt

2023. évi várható társasági adó 280 eFt

2 788 eFt adózás utáni eredménnyel koherensnek tartom.

Budapest, 2023. február 13.



Angyalosy Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007264

KIVONAT

a társaság Felügyelő Bizottságának határozathozataláról, mely készült **2023.02.07.** napján megtartott ülésen.

NAPIREND: 1. 2023. évi üzleti terv elfogadása.

HATÁROZAT

1/2023. (II. 7.)

A Felügyelő Bizottság elfogadásra javasolja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere és Képviselő-testülete részére a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2023. évre vonatkozó üzleti tervét.

(3 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.


Szatmáry László
elnök

KIVONAT

4. melléklet

a társaság Felügyelő Bizottságának határozathozataláról, mely készült 2023.02.07. napján megtartott ülésen.

NAPIREND: 2. **Az ügyvezető célfadatainak meghatározása.**

HATÁROZAT

2/2023. (II. 7.)

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 2023 tárgyévve vonatkozóan:

1. Új napelem rendszer megkezdése a 100739 helyrajzi számú ingatlanon, a szabad pénzeszközök függvényében.
2. Az ügyvezető dolgozzon ki egy rendszert kerületi civil szervezetekkel kölcsönösen hasznos együttműködés céljából.
3. Piacról eltérő kerületi helyszínen szervezett rendezvényen való részvétel, együttműködésben a piac kereskedőivel és azok áru kínálatával.
4. Bevételt generáló rendezvény számára helyszín biztosítása a Sashalmi Piac területén.

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 2024.04.30.

(3 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

kmf.


Szatmáry László
elnök