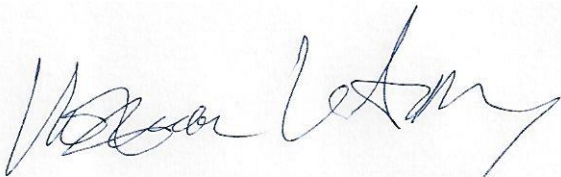


„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.

2024. évi üzleti terv



Budapest, 2024. január 9.

„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: MOBILCONSULT Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Korlátolt
Felelősségű Társaság

1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 37/B. 1.em.6.

A Könyvvizsgáló részéről a könyvvizsgálat elvégzéséért személyében
felelős kijelölt kamarai tag könyvvizsgáló: Nagy Judit (kamarai
nyilvántartási szám: 007070)

Könyvvizsgálati díj: 450.000,- /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 mellékelt táblázatok, melyek a számszerűsített elképzeléseket tükrözik.

2. Előzmények

Budapest, Főváros XVI. kerületének Önkormányzata, mint tulajdonos alapító által létrehozott „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2009. március 26-i időponttal 100 %-os tulajdoni hányaddal, **10 millió Ft-os** jegyzett tőkével kezdte meg működését. A választott ügyvezető, Kozma Viktor jogviszonyának kezdeti időpontja 2009. március 12. A 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

2024-ben is komoly kihívás elé állnak a hazai vállalkozások, de reményeink szerint idén már kevésbé lesz ránk hatással az energiaválság és az infláció. Cégünkben 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**

kiadásokat tavaly sikerült stabilizálni, a vártnál kedvezőbben alakultak a számok. 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 évek nehézségeinek ellenére is jól gazdálkodtunk, mert minden évben pozitív adózott eredménnyel zártunk és várhatóan 2023-ban is így lesz, de ezt majd áprilisban látjuk véglegesen.

Látható, hogy **a jó gazdálkodás bőséges tartalékot eredményezett a cégnek**, így a működésünket még a gazdasági válság sem befolyásolta jelentősen és idén sem lesz likviditási problémánk. **Tulajdonosi működési támogatásra nem szorultunk, a fejlesztések sem maradtak el! A társaság saját tőkéje 2023-ban bőven meghaladja majd a 30 millió forintot, az eredménytartalék pedig a 20 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 stratégiát dolgoztunk ki üzletpolitikánk terén 2021-ben, mely a bevételeinken is meglátszik. 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.

A **közösségi terem** bevételei stabilak, teljes a kihasználtság. Számos sportcsarnokkal ellentétben nálunk mindvégig fűtött, európai színvonalú sportolási lehetőséget nyújtó létesítménybe érkezhettek a bérlők. A terem működtetése gazdaságos és nyereséges, továbbá a bérleti díjaink a környék legversenyképesebb árait nyújtják. A legutóbbi fejlesztésünk eredményeképp egy **professzionális, ipari takarító robot** állt csatasorba a közösség terem tisztántartásáért. Ezzel felszabadult néhány óra a takarítónő számára, melyet más munkafolyamatokra tud fordítani, illetve a közösségi terem színvonala is tovább fog javulni.

2024-ben is minden szolgáltató áremelést jelentett be 15% körül. Ugyanígy a fenntartási anyagok áraiban is hasonló emelkedésre számítunk. Továbbá a **dolgozók bér- és béren kívüli juttatásainak átlag 15%-os emelésével** tervezünk idén is.

Korábban két évre kötöttünk villamos energia kereskedelmi szerződést, melynek árai ma is rendkívül jónak mondhatóak, így ez év végéig nincs változás az áramdíjak tekintetében.

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. A termelés javarészt felhasználásra kerül, és nem kell a hálózatra visszatölteni, hiszen a szerződött éves villamos energia mennyiség 350.000 kWh. Cégünk havi szaldós elszámolásban van a szolgáltatóval, mivel nem jelentős a feltöltés, így ez éri meg jobban. **Napelem rendszerünk évente ~35.000 kg CO₂-kibocsátás megtakarítást** eredményez, mellyel jelentősen csökkentettük ökológiai lábnyomunkat.

A gáz szolgáltatás egységárai ősszel jelentősen csökkentek a 2022-23-as díjakhoz képest, így ebben az évben már fix egységárral számolhatunk. Két különböző teljesítményű gázóránk van, ahol

9- és 15 Ft/MJ a molekuladíj. Gázt az étterem használ és a kávézó. Saját részre már csak használati melegvíz előállításához igénylünk földgázt a teremben, de csak rásegítésre, hiszen itt is elektromos fűtőpatronokat üzemeltünk be.

A víz-csatorna díjak változás sajnos rendkívüli lesz 2024-ben a vállalkozások számára. Budapest Főváros Önkormányzata 2.7-szeresére emelte fel a víz- és csatorna díjakat január 1-től!

A piacon tartózkodók hőérzetét javítani szolgáló műszaki megoldás az asztalsor fűtésekkel (ahol volt rá igény) került kialakításra. 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 bérlok ilyen áron nem kívánnak már ezen változtatni. Amennyiben a tulajdonos később másképp kíván dönteni, egy tervpályázatot javasolunk kiírni az átalakításra és a beruházást is a tulajdonos valósítsa meg.

A **hulladékgazdálkodásunkat** az előző években átstrukturáltuk, de az élet mindig közbeszól és végül más is átstrukturálja helyettünk. 2023- nyarán bevezetésre került a MOHÜ rendszere, mely végeredménybe kedvezőbbé tette a korábbiakhoz képest a hulladékkezelés költségeit számunkra. A papír- és műanyag hulladékokat már díjmentesen szállítják, a kommunális hulladékok szállítási ára némileg növekedett. Azzal számolunk továbbá, hogy az állati eredetű melléktermékek és a lebomló anyagok szállítása idén drágulni fog. A legfőbb célunk ennek ellenére, hogy ne kelljen a költséges, kommunális hulladék mennyiségét növelni, ezért tömörítünk, szelektálunk és magunk is szállítunk ha szükséges az elektromos autónkkal. Korábban 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. Az új MOHÜ Reponit visszagyűjtő rendszer kiépítésén egyelőre csak gondolkodunk, felvettük a kapcsolatot a céggel, annak ellenére, hogy nem kötelező piacunkra nézve ennek a kialakítása. Meglátásunk szerint sajnos ez a rendszer a multikat fogja erősíteni, a kisebb élelmiszerüzletekkel szemben.

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 műanyag szállítását a Léma Sped végzi, a veszélyes és lebomló hulladékok elszállításában az Ökofuel segít, a kommunális hulladékot pedig az FKF viszi ismét, aki bekebelezte a fővárosi hulladékszállítást a többi cégtől.

5. Bevételi terv

A szolgáltatói és rezszi, 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** emeljük, de idén is több bevételi forrásunk is lesz. **Az üzemeltetési díjakat idén nem emeljük!** Ez a díj a személyszállítást, 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 15%-os díjemelést** tervezünk tavasztól. A napijegy ára 4000-4500 forint között mozognak egy asztalra. A bolhapiacon 1250 Ft/asztal lesz a díj. 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 ősziig 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 15.000 Ft/óra lesz idén.

A reklámbevételeinket is megpróbáljuk növelni.

A szabad pénzeszközeinket idén is tőkegarantált befektetési alapban tartjuk, így **1.200 eFt kamatbevétellel** számolunk.

Az energia költségek javarészt továbbszámlázásra kerülnek. A villanyból 25.900 eFt, a gázból 2.000 eFt, a víz és csatornadíjból 1.100 eFt. Összesen **29.000 eFt lesz a közvetített szolgáltatásból származó bevétel.**

A WC automaták árain nem változtatunk.

A 2024. évi bevételünket 126.250 eFt-ban számszerűsítettük, mely az alábbiak szerint részletezhető:

Üzlethelyiség bérleti díjak 57.000 eFt

Napijegyek 7.600 e Ft

Közösségi terem 22.500 eFt

Egyéb bérbeadás 100 eFt

Üzemeltetési díj: 3.400 eFt

Reklám, marketing bevételek 1.600 eFt

Kamatbevételek 1.200 eFt

WC Automaták: 150 eFt

Közvetített szolgáltatások bevételei: 29.000 eFt

Egyéb bevételek (fejlesztésekből idei évre eső ÉCS visszairás): 3.700 eFt

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

6. Költségterv

2024. évi kiadásainkat 117.907 eFt összegben konkretizáltuk.

A kiadások 40%-át a bérek, míg 27%-át a közüzemi költségek teszik ki. A maradék 33%-ba tartoznak bele a szolgáltatásokra, karbantartásra, a fenntartási anyagokra és marketingre fordított kiadások.

9 fő a statisztikai létszám, melyben benne van a 3 fő **FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG** tag.

A **dolgozói bérek 15 %-os átlagos béremelését tervezzük**. A korábbi években 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 ügyvezetői bér 2021-ben volt utoljára megállapítva, mely idén várhatóan az elmúlt két év inflációjának összegével változik, továbbá a felügyelő bizottság tiszteletdíjának hasonló mértékű emelésével is kalkulálunk. Az ügyvezető számára előírt célfeladatok 2024-re vonatkozóan tervezett összege a javadalmazási szabályzatnak megfelelően 3 havi megbízási díj, melyet ugyancsak tartalmaz a bérköltség.

A **kiadások szerkezetének vizsgálatánál** láthatjuk, hogy főként a bérköltségek (alapbér, béren kívüli juttatások és tiszteletdíjak+járulékok), **47.864 eFt** és a szolgáltatások, karbantartás **25.280 eFt**, valamint a közüzemi díjak **32.550 eFt** teszik ki a költségek nagy részét. Az anyagköltség (tisztítószerek, fenntartási anyag, munkaruha, irodaszerek, eszköz stb.) **4.300 eFt**, valamint a rendezvény-, reklám-, Kertv. kártya és egyéb repi kiadások **2.500 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 és ellenőrzi annak megvalósulását, teljesítését is. A 2023-as üzleti tervben ez az összeg sajnos a dologi kiadások soron szerepelt tévesen, mert az adott fejlesztések tárgyától függően ezt az összeget mindig csak az adott év értékcsökkenési során lehet feltüntetni, így az előző évi üzleti terv eredménye helyett várhatóan sokkal szebb adózott eredmény fog szerepelni a beszámolóban tavasszal.

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

Értékcsökkenés: 4.213 eFt.

Társasági adó: 1.300 eFt.

Szolgáltatási kiadások között a **biztonsági szolgálatra fordított költségek 6.500 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 és a hozzájuk tartozó ingatlanok takarításába és fenntartásába külsős segítséget is be kell vonjunk 3.300 eFt értékben.

A könyvelő társaság változatlanul a Lineár Kft. marad idén is (**2.358 eFt/év**). A könyvvizsgálatot idén már a **MOBILCONSULT Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság** látja el (**450 eFt/év**). A Könyvvizsgáló részéről a könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős kijelölt kamarai tag könyvvizsgáló: Nagy Judit (kamarai nyilvántartási szám: 007070).

A **fém, papír és fólia elszállítását a Léma Sped végzi**. A **zöld hulladék, valamint a hússzármaszék** és a **sütőolaj** elszállítását az Ökofuel Kft. látja el. 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, mennyiségétől 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

kommunális hulladékot az **FKF** szállítja és a lakossági használt sütőolajat pedig a Biotrans Kft gyűjti be.

A többi hulladék szállítás költségére összesen 4.900 eFt-ot tervezünk idén.

Különböző szerkezeti, épületgépészeti és tűzvédelmi berendezések üzemeltetésére, azok karbantartására és javítására 4.500 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, 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 610 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 1.200 eFt.

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

A **penzügyi szolgáltatás** díjaira idén **782 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 **100 eFt** lesz várhatóan, hiszen az ügyvezető ezeket többnyire saját maga végzi el!

Felelősség biztosításunk 300 eFt lesz idén, melyben a vezetői és az üzemeltetői felelősségbiztosítás, valamint a KGFB is benne van.

Távközlési díjak, posta költség 280 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 32.550 eFt, ebből 29.000 közvetített szolgáltatás.

A piaci bérlők villamos energia fogyasztása folyamatosan növekszik. Villamos energia költségeink összesen 28.500 eFt lesznek előre láthatólag. Az áram költségekből 25.900 eFt-ot tovább számlázunk várhatóan, hiszen a saját fogyasztásunk javát fedezi a napenergiából származó termelésünk.

A **gáz** szolgáltatás díja **2.150 eFt** lesz összesen, melyből 2.000 eFt közvetített szolgáltatás. Földgázt az étkeзде, a közösségi terem és a Hév megállóban található üzletek használnak.

Víz- és csatornadíjak összesen 1.900 eFt. Ebből 1.100 eFt-ot számlázunk tovább.

Az üzemeltetés során a fentiek alapján keletkező saját rezszi költségek melyek nem kerülnek továbbszámlázásra, **3.550 eFt** lesz 2024-ben. Ez a közüzemi kiadások 10,9%-a. Ennyiből tudjuk üzemeltetni a piacot!

Reklám- és propaganda, valamint rendezvény kiadások 2.500 eFt.

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

A továbbiakat az **1 sz. melléklet** tartalmazza a várható 2024. évi számadatokkal is, melyet majd külön a beszámolóban véglegesítünk.

7. Eredményterv

Az 1. számú mellékletben szereplő pénzügyi terv alapján is látható, hogy **a 2024-es 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: 117.907 eFt

Bevételek: 126.250 eFt

Társasági adó: 1.300 eFt

Tervezett adózás előtti eredmény: 8.343 eFt.

Tervezett adózott eredmény: 7.043 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.

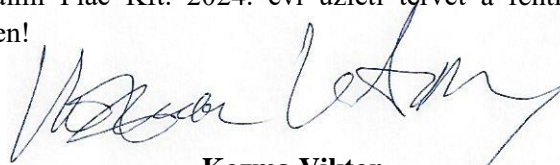
9. Összegzés

A 2024. évre előirányzott üzleti terv számszerűsíti a Sashalmi Piac Kft. ügyvezetője és a Felügyelő Bizottság által előre vetített elképzeléseket.

Reméljük, hogy az év 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. 2024. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2024. január 9.



Kozma Viktor
Ügyvezető igazgató

Sashalmi Piac Kft.
Pénzügyi terv 2024. év
1. melléklet

KIADÁSOK

SZEMÉLYI JUTTATÁSOK

sorszám		2023 terv	2024 terv
1.	Bruttó tiszteletdíj (FB)	2 272 800	3 000 000
2.	Bruttó bér	31 251 000	34 134 800
3.	Bruttó bérköltség	33 523 800	37 134 800
4.	Belföldi kiküldetés rendelőnyre, gk. elszámolás (adómentes)	1 750 000	1 750 000
5.	Kultúra-, sportesemény, védőszemüveg, egyéb (adómentes)	300 000	500 000
6.	Reprez. költségek	400 000	400 000
7.	SZÉP kártya	1 500 000	2 500 000
8.	Béren kívüli juttatások, költségtérítések, hozzájárulások	3 950 000	5 150 000
9.	SZEMÉLYI JUTTATÁSOK ÖSSZESEN	37 473 800	42 284 800
JÁRULÉKOK			
10.	Munkaadói és egyéb járulékok	4 960 094	5 579 000
11.	JÁRULÉKOK	4 960 094	5 579 000
DOLOGI KIADÁSOK			
sorszám	Megnevezés	2023 terv	2024 terv
12.	Munka és védőfelszerelés	100 000	500 000
13.	Tisztítószer, takarítószer	2 800 000	2 000 000
14.	Irodaszer, nyomtatvány	180 000	220 000
15.	Egyéb fenntartási anyagok	1 200 000	1 580 000
16.	Fenntartási anyag	4 280 000	4 300 000
17.	Távközlési díjak (telefon, internet), posta ktsg.	300 000	280 000
18.	Kommunikációs szolgáltatások	300 000	280 000
19.	Könyvelés, bérszámfejtés	2 358 000	2 358 000
20.	Könyvvizsgálat	350 000	450 000
21.	Pénzügyi szolgáltatás díja	500 000	782 000
22.	Biztosítás	320 000	300 000
23.	Karbantartás, épület üzemeltetés, javítás	3 200 000	4 500 000
24.	Tűzvédelem, munkavédelem, foglalk.egészségügy, kártevőirt.	700 000	610 000
25.	Piac és Havash.park szociális ép.,rendezvények tak., rendkívüli takarítás	2 800 000	3 300 000
26.	Biztonsági szolgálat	6 000 000	6 500 000
27.	Egyéb fel nem sorolt költség (kisért.te.,hatósági díjak, energetikai tanácsadás, előfizetések, tanúsítványok, oktatás stb.)	750 000	1 200 000
28.	Szemétszállítás (szelektív+kommunális+veszélyes hulladék)	5 290 000	4 900 000
29.	Informatikai szolgáltatás	50 000	100 000
30.	Szolgáltatási kiadások	22 318 000	25 000 000
31.	Reklám- és propaganda kiadások, Kertváros Kártya PR költs., rendezvény	2 300 000	2 500 000
32.	Reklámkiadások, reprezentáció	2 300 000	2 500 000
33.	Villamosenergia szolgáltatás díja	30 000 000	28 500 000
34.	Gáz szolgáltatás díja	5 000 000	2 150 000
35.	Víz és csatornadíjak	1 500 000	1 900 000
36.	Közüzemi kiadások	36 500 000	32 550 000
37.	Fejlesztési kötelezettség (ÉCS-ben jelenik meg, tárgytól függően)	3 600 000	0
38.	DOLOGI KIADÁSOK	69 298 000	64 630 000
39.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	111 731 894	112 493 800

Pénzügyi terv 2024. év
1. melléklet

Handwritten signature

BEVÉTELEK			
MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK			
sorszám	Megnevezés	2023 terv	2024 terv
40.	Ingatlan bérbeadása	53 900 000	57 000 000
41.	Napijegy (nyugták árbevétele)	6 500 000	7 600 000
42.	Közösségi terem bérbeadása	17 500 000	22 500 000
43.	Üzemeltetési díj	3 000 000	3 400 000
44.	Egyéb bérbeadás	100 000	100 000
45.	Reklám, marketing bevételek	1 600 000	1 600 000
46.	Kamatbevételek (folyószámla+kötvény)	1 000 000	1 200 000
47.	Közüzemi díjak kiszámlázása, közvetített szolg.ért.	33 000 000	29 000 000
48.	Automaták árbevétele	300 000	150 000
49.	A vállalkozás bevételei összesen	116 900 000	122 550 000
50.	Egyéb bevételek, rendkívüli bevételek, érték.te.	4 000 000	3 700 000
51.	MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	120 900 000	126 250 000
ÖSSZESÍTŐ ADATOK			
sorszám	KIADÁSOK	2023 terv	2024 terv
52.	Személyi juttatások	37 473 800	42 284 800
53.	Járulékok	4 960 094	5 579 000
54.	Dologi kiadások	69 298 000	64 630 000
55.	Iparüzési adó	1 800 000	1 200 000
56.	ÉCS	4 300 000	4 213 000
57.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	117 831 894	117 906 800
sorszám	BEVÉTELEK	2023 terv	2024 terv
58.	Működési bevételek	120 900 000	126 250 000
59.	BEVÉTELEK ÖSSZESEN	120 900 000	126 250 000
sorszám	EREDMÉNYTERV	2023 terv	2024 terv
60.	Kiadások	117 831 894	117 906 800
61.	Bevételek	120 900 000	126 250 000
62.	Adózás előtti eredmény (59-57)	3 068 106	8 343 200
63.	Társasági adó	280 000	1 300 000
64.	ADÓZOTT EREDMÉNY (62-63)	2 788 106	7 043 200