



„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.

2025. évi üzleti terv

Budapest, 2025. február 4.


SASHALMI PIAC KFT
1163 Bp., Sashalmi tér 1.
Adószám: 14712230-2-42
CIB: 10702301-48812500-51000005

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 Ft /év

Felügyelő bizottsági tagok:

Szatmáry László (an: Komlós Mária) Megbízási díj: 100.000 Ft/hó

Dobre Dániel (an: Arany Rozália Zsuzsanna) Megbízási díj: 75.000 Ft/hó

Izsák Péterné (an: Válóczy Gizella) Megbízási díj: 75.000 Ft/hó

1. Bevezetés

Az alábbiakban előterjesztést teszek a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2025. 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

2025-ben reményeink szerint további növekedést érünk el és a gazdasági környezet is élénkíteni fog. Idén is, ahogy tavaly, a megemelkedett költségeket a különböző díjak **KSH fogyasztói árindex mértékének megfelelő emelésével** fogjuk összehangolni és növeljük a bevételi források számát is. A **közüemi kiadásokat** tavaly sikerült stabilizálni, a vártnál kedvezőbben alakultak a számok és idén

még jobb egységárakat sikerült elérnünk. Számos **energetikai fejlesztést** valósítottunk meg már az előző években is. Napelem rendszer termeli meg a saját fogyasztásunk jelentős részét, **nagy teljesítményű hőszivattyúval és elektromos fűtőbetétekkel** csökkentjük a gázfogyasztásunkat. Mindezeket a kötelező fejlesztési keretünkből valósítottunk meg.

Az előző évek nehéz gazdasági környezete ellenére minden évben pozitív adózott eredménnyel zártunk és ez várhatóan 2025-ben is így lesz.

Látható, hogy **a jó gazdálkodás bőséges tartalékot eredményezett a cégnek**, így a működésünket még a gazdasági válság sem befolyásolta jelentősen és idén sem lesz pénzügyi problémánk. **Tulajdonosi működési támogatásra nem szorulunk, a fejlesztések nem maradnak el. A társaság saját tőkéje 2024-ben meghaladja majd a 45 millió forintot, az eredménytartalék pedig a 25 milliót.**

4. Üzletpolitikai irányelvek

Célunk egy kulturált, minőségi piac fenntartása, prémium árucikkeket termelő és forgalmazó árusok meghívásával.

Véleményünk szerint a piacozás ismét divat lett, hiszen emberektől vásárolunk, nem pedig polcokról. A hazai termelőket felvonultató piacok felértékelődtek, a többség szeretné elkerülni a külföldi származású alapélelmiszereket.

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.

Néhány éve új stratégiát dolgoztunk ki üzletpolitikánk terén, 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. Ugyanitt **hőszivattyús fűtési rendszer** is működik immár 2 éve.

2025-ben is már megérkeztek a szolgáltatók áremelést célzó bejelentései, de ez már nem haladja meg a 4-5 százalékot. Ugyanígy a fenntartási anyagok áraiban is hasonló emelkedésre számítunk. A **dolgozók bér- és béren kívüli juttatásainak átlag 10-12%-os emelésével** tervezünk.

A 2025-re érvényes villamosenergia-értékesítési szerződésben 49,5 Ft/kWh egységár szerepel az előző 67,7 Ft/kWh-val szemben.

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 változatlanok maradnak az előző évhez képest, ami látva az ideai gázenergia piac alakulását, végül jó döntés volt. 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 változása sajnos 2024-ben rendkívüli mértékű volt a vállalkozások számára. Budapest Főváros Önkormányzata 2.7-szeresére emelte fel a víz- és csatorna díjakat 2024 január 1-től, így ezen a soron nem lesz változás az előző évhez képest.

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 bérlők ilyen áron nem kívánnak már ezen változtatni. Amennyiben a tulajdonos később másképp kíván dönteni, egy tervpályázatot javasunk kiírni az átalakításra és a beruházást is a tulajdonos valósítsa meg.

A hulladékgazdálkodásunk akaratunk ellenére megint meg fog változni, ugyanis a MOHU új regionális hulladékbegyűjtő vállalatot jelölt ki minden hulladék fajtára vonatkozóan, ez pedig a BKM lett. December 27-el felmondta a szelektív hulladékokat szállító cég a szerződést, azóta ez még mindig nem megoldott. A BKM nem képes ezt a feladatot a kommunális hulladékszállítás mellett ellátni, alvállalkozókat szeretne bevonni, de ez még nem alakult ki. A megoldás egyelőre az, hogy a szelektív hulladékokat magunk szállítjuk a különböző átvételehelyekre. Ebből kifolyólag **nagyon nehéz az idei évre költségtervet készíteni a hulladékszállítás vonatkozásában**. Azzal számolunk továbbá, hogy az állati eredetű melléktermékek és a lebomló anyagok szállítása idén is drágulni fog 5%-al. 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. A korábban bevezetett lakossági használt sütőolaj gyűjtés is átalakult, már nem kaphatunk érte pénzt, viszont egyelőre még működik és szállítják. Az új MOHÜ Repont visszagyűjtő rendszer kiépítése a jelenlegi feltételek mellett piacunkon nem megvalósítható. Meglátásunk szerint ez a rendszer a multikat erősíti, 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 műanyag, kevert csomagolási hulladék és a papír szelektálva gyűlik, a veszélyes és lebomló hulladékok elszállításában az Ökofuel segít, a kommunális hulladékot pedig az FKF végzi.

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. Az üzemeltetési díjakban is lesz változás 2.000 forinttal bérleményenként. 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 500**

Ft-os díjemelést tervezünk tavasztól. A napijegy ára 4.500-5.000 forint között mozognak egy asztalra. A bolhapiacon 1.300 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 előfordulhat 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 csökken a kihasználtság.**

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, de általában ez egy hónapról nem több.

Több **mobil elárusítóhelynek** biztosítunk lehetőséget, illetve vannak tavasztól őszig visszatérő streetfood kocsik illetve különböző árusok bérelnék helyet.

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 16.000 Ft/óra lesz idén.

A reklámbevételeinket is megpróbáljuk növelni reklámfelület bérbeadással és online felületeken történő hirdetéssel.

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

Az energia költségek javarészt továbbbszámlázásra kerülnek. A villanyból 27.200 eFt, a gázból 3.000 eFt, a víz és csatornadíjból 3.650 eFt. Összesen **33.850 eFt lesz a közvetített szolgáltatásból származó bevétel.**

A WC automaták árain nem változtatunk.

A 2025. évi bevételünket 145.470 eFt-ban számszerűsítettük, mely az alábbiak szerint részletezhető:

Üzlethelyiség bérleti díjak 61.550 eFt

Napijegyek 12.800 eFt

Közösségi terem 25.100 eFt

Egyéb bérbeadás 2.360 eFt

Üzemeltetési díj: 3.800 eFt

Reklám, marketing bevételek 1.750 eFt

Kamatbevételek 1.200 eFt

WC Automaták: 160 eFt

Közvetített szolgáltatások bevételei: 33.850 eFt

Egyéb bevételek (fejlesztésekből idei évre eső ÉCS visszaírás): 2.900 eFt

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

6. Költségterv

2025. évi kiadásainkat 135.981 eFt összegben konkretizáltuk.

A kiadások 39%-át a bérek, míg 26%-át a közüzemi költségek teszik ki. A maradék 35%-ba tartoznak 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 10-12 %-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 ügyvezető számára előírt prémiumfeladatok 2025-re vonatkozóan tervezett összege a javadalmazási szabályzatnak megfelelően 3 havi bér, melyet ugyancsak tartalmaz a bérköltség.

A **kiadások szerkezetének vizsgálatánál** láthatjuk, hogy főként a bérköltségek (alapbér, béren kívüli juttatások és tiszteletdíjak+járadékok), **53.528 eFt** és a szolgáltatások, karbantartás **30.666 eFt**, valamint a közüzemi díjak **35.867 eFt** teszik ki a költségek nagy részét. Az anyagköltség (tisztítószer, fenntartási anyag, munkaruha, irodaszer, eszköz stb.) **4.600 eFt**, valamint a rendezvény-, reklám-, Kertv. kártya és egyéb repi kiadások **3.000 eFt** lesznek várhatóan, hiszen idén is tervezzük nagyobb rendezvényt megvalósítani.

Az 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. Az adott fejlesztések tárgyától függően ezt az összeget mindig csak az adott év értékcsökkenési során lehet feltüntetni.

Szolgáltatási kiadások között a **biztonsági szolgálatra fordított költségek 8.000 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 és a hozzánk 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 (**3.036 eFt/év**). A könyvvizsgálatot 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 **hulladékszállítás** idej problémáit már vázoltuk, hogy nehéz ezen a soron előre tervezni. Külön még érdemes megemlíteni a zsírfogók tisztítása során elszállított veszélyes hulladékot, mely feladatot a Szívó Kft. végzi, évek óta változatlan áron!

A hulladékszállítás költségére összesen 6.370 eFt-ot tervezünk idén.

Különböző szerkezeti, épületgépészeti és tűzvédelmi berendezések üzemeltetésére, azok karbantartására és javítására 5.500 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, szökökutat 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, szökökút 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 690 eFt** költséget prognosztizálunk. Évente kell oktatást, tűzvédelmi riadó próbát és üzemorvosi vizsgálatot szervezni minden dolgozónak. A tűzvédelemre fokozott figyelmet fordítunk, amit az is bizonyít, hogy a kötelező évi egyszeri felülvizsgálat helyett félévente rendeljük azt meg.

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 **pénzügyi szolgáltatás** díjaira idén **1.100 eFt**-ot prognosztizálunk. Bevételeink kétharmada immár kártyás vásárlással, illetve utalással realizálódik. A kártyás vásárlás nekünk költséget jelent, a kártya kibocsátójától függően, mely sajnos ismét emelkedett.

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 **200 eFt** lesz várhatóan, hiszen az ügyvezető ezeket többnyire saját maga végzi el!

Biztosításunk 470 eFt lesz idén, melyben a vezetői és az üzemeltetői felelősségbiztosítás, vagyonbiztosítás, valamint a KGFB is benne van.

Távközlési díjak, posta költség 350 eFt.

4 db céges telefon van használatban, 1 db adatkártya a tűzjelzőhöz, 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:

A teljes közüzemi kiadás 35.867 eFt, ebből 33.850 eFt közvetített szolgáltatás.

A piaci bérlők villamos energia fogyasztása folyamatosan növekszik. Villamos energia költségeink összesen 28.000 eFt lesznek előre láthatólag. Az áram költségekből 27.200 eFt-t tovább számlázunk várhatóan, hiszen a saját fogyasztásunk javát fedezi a napenergiából származó termelésünk.

A **gáz** szolgáltatás díja **4.000 eFt** lesz összesen, melyből 3.000 eFt közvetített szolgáltatás. Földgázt az étkeзде, a közösségi terem és a Hév megállóban található üzletek használnak.

Víz- és csatornadíjak összesen 3.867 eFt. Ebből 3.650 eFt-t számlázunk tovább.

Az üzemeltetés során a fentiek alapján keletkező saját rezsi költségek melyek nem kerülnek továbbszámlázásra, **2.017 eFt** lesz 2025-ben. Ez a közüzemi kiadások 6%-a. Ennyiből tudjuk üzemeltetni a piacot!

Reklám- és propaganda, valamint rendezvény kiadások 3.000 eFt.

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

Iparűzési adó: 1.900 eFt. (minket nem érint kedvezmény, mert nagyvállalatnak minősülünk az önkormányzati tulajdon miatt)

Értékcsökkenés: 6.420 eFt.

Társasági adó: 1.400 eFt.

A továbbiakat az **1 sz. melléklet** tartalmazza a várható 2025. évi számadatokkal is, melyet majd külön a beszámolóban véglegesítünk.

7. Eredményterv

Az 1. számú mellékletben szereplő pénzügyi terv alapján is látható, hogy **a 2025-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: 135.981 eFt

Bevételek: 145.470 eFt

Társasági adó: 1.400 eFt

Tervezett adózás előtti eredmény: 9.489 eFt.

Tervezett adózott eredmény: 8.089 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: 2024. év végéhez képest várhatóan nem lesz változás.

9. Összegzés

A 2025. 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. 2025. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2025. február 4.



Kozma Viktor

Ügyvezető igazgató

„SASHALMI PIAC” KFT

1163 Bp., Sashalmi tér 1.

Adószám: 14712230-2-42

CIB: 10702301-48812500-51100005

Sashalmi Piac Kft.
Pénzügyi terv 2025. év
1. melléklet

KIADÁSOK

SZEMÉLYI JUTTATÁSOK

sorszám		2024 terv	2025 terv
1.	Bruttó tiszteletdíj (FB)	3 000 000	3 000 000
2.	Bruttó bér	34 134 800	39 200 000
3.	Bruttó bérköltség	37 134 800	42 200 000
4.	Belföldi kiküldetés rendelvényre, gk. elszámolás (adómentes)	1 750 000	1 750 000
5.	Kultúra-, sportesemény, védőszemüveg, egyéb (adómentes)	500 000	300 000
6.	Reprez. költségek	400 000	400 000
7.	SZÉP kártya	2 500 000	2 700 000
8.	Béren kívüli juttatások, költségterítések, hozzájárulások	5 150 000	5 150 000
9.	SZEMÉLYI JUTTATÁSOK ÖSSZESEN	42 284 800	47 350 000

JÁRULÉKOK

10.	Munkaadói és egyéb járulékok	5 579 000	6 178 000
11.	JÁRULÉKOK	5 579 000	6 178 000

DOLOGI KIADÁSOK

sorszám	Megnevezés	2024 terv	2025 terv
12.	Munka és védőfelszerelés	500 000	300 000
13.	Tisztítószer, takarítószer	2 000 000	2 500 000
14.	Irodaszer, nyomtatvány	220 000	220 000
15.	Egyéb fenntartási anyagok	1 580 000	1 580 000
16.	Fenntartási anyag	4 300 000	4 600 000
17.	Távközlési díjak (telefon, internet), posta ktsq.	280 000	350 000
18.	Kommunikációs szolgáltatások	280 000	350 000
19.	Könyvelés, bérszámfejtés	2 358 000	3 036 000
20.	Könyvvizsgálat	450 000	450 000
21.	Pénzügyi szolgáltatás díja	782 000	1 100 000
22.	Biztosítás	300 000	470 000
23.	Karbantartás, épület üzemeltetés, javítás	4 500 000	5 500 000
24.	Tűzvédelem, munkavédelem, foglalk.egészségügy, kártevőirt.	610 000	690 000
25.	Piac és Havash.park szociális ép.,rendezvények tak., rendkívüli takarítás	3 300 000	3 300 000
26.	Biztonsági szolgálat	6 500 000	8 000 000
27.	Egyéb fel nem sorolt költség (kisért.te.,hatósági díjak, energetikai tanácsadás, előfizetések, tanúsítványok, oktatás stb.)	1 200 000	1 200 000
28.	Szemétszállítás (szelektív+kommunális+veszélyes hulladék)	4 900 000	6 370 000
29.	Informatikai szolgáltatás	100 000	200 000
30.	Szolgáltatási kiadások	25 000 000	30 316 000
31.	Reklám- és propaganda kiadások, Kertváros Kártya PR költs., rendezvény	2 500 000	3 000 000
32.	Reklámkiadások, reprezentáció	2 500 000	3 000 000
33.	Villamosenergia szolgáltatás díja	28 500 000	28 000 000
34.	Gáz szolgáltatás díja	2 150 000	4 000 000
35.	Víz és csatornadíjak	1 900 000	3 867 000
36.	Közüzemi kiadások	32 550 000	35 867 000
37.	Fejlesztési kötelezettség (ÉCS-ben jelenik meg, tárgytól függően)	0	0
38.	DOLOGI KIADÁSOK	64 630 000	74 133 000
39.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	112 493 800	127 661 000

LM

Pénzügyi terv 2025. év

1. melléklet

BEVÉTELEK			
MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK			
sorsszám	Megnevezés	2024 terv	2025 terv
40.	Ingatlan bérbeadása	57 000 000	61 550 000
41.	Napijegy (nyugták árbevétele)	7 600 000	12 800 000
42.	Közösségi terem bérbeadása	22 500 000	25 100 000
43.	Üzemeltetési díj	3 400 000	3 800 000
44.	Egyéb bérbeadás	100 000	2 360 000
45.	Reklám, marketing bevételek	1 600 000	1 750 000
46.	Kamatbevételek (folyószámla+kötvény)	1 200 000	1 200 000
47.	Közüzemi díjak kiszámlázása, közvetített szolg.ért.	29 000 000	33 850 000
48.	Automaták árbevétele	150 000	160 000
49.	A vállalkozás bevételei összesen	122 550 000	142 570 000
50.	Egyéb bevételek, rendkívüli bevételek, érték.te.	3 700 000	2 900 000
51.	MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	126 250 000	145 470 000
ÖSSZESÍTŐ ADATOK			
sorsszám	KIADÁSOK	2024 terv	2025 terv
52.	Személyi juttatások	42 284 800	47 350 000
53.	Járulékok	5 579 000	6 178 000
54.	Dologi kiadások	64 630 000	74 133 000
55.	Íparűzési adó	1 200 000	1 900 000
56.	ECS	4 213 000	6 420 000
57.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	117 906 800	135 981 000
sorsszám	BEVÉTELEK	2024 terv	2025 terv
58.	Működési bevételek	126 250 000	145 470 000
59.	BEVÉTELEK ÖSSZESEN	126 250 000	145 470 000
sorsszám	EREDMÉNYTERV	2024 terv	2025 terv
60.	Kiadások	117 906 800	135 981 000
61.	Bevételek	126 250 000	145 470 000
62.	Adózás előtti eredmény (59-57)	8 343 200	9 489 000
63.	Társasági adó	1 300 000	1 400 000
64.	ADÓZOTT EREDMÉNY (62-63)	7 043 200	8 089 000

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

