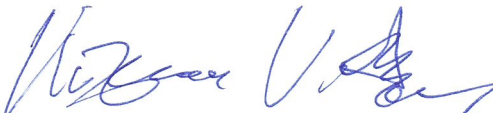


„Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.

2026. évi üzleti terv

Budapest, 2026. január 19.



„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>Vezetői összefoglaló</i>	<i>4. 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>5. oldal</i>
<i>4. Üzletpolitikai irányelvek</i>	<i>5. oldal</i>
<i>5. Bevételi terv</i>	<i>7. oldal</i>
<i>6. Költségterv</i>	<i>8. oldal</i>
<i>7. Eredményterv</i>	<i>10. 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: 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) elnök, megbízási díj: 100.000 Ft/hó

Dobre Dániel (an: Arany Rozália Zsuzsanna) tag, megbízási díj: 75.000 Ft/hó

Izsák Péterné (an: Válóczy Gizella) tag, megbízási díj: 75.000 Ft/hó

Vezetői összefoglaló

A „Sashalmi Piac” Kft. 2026. évi üzleti terve egy kiemelt jubileumi évben, a piac fennállásának 100. évfordulóján készült, a cég fennállása óta, immár 17. alkalommal. A dokumentum egyszerre szolgál stratégiai iránytűként és pénzügyi keretként, miközben hangsúlyt helyez a hagyományok megőrzésére és a modern, fenntartható működésre.

A 2026. évi pénzügyi terv alapján: - Bevételek összesen: 150 490 eFt - Kiadások összesen: 148 053 eFt - Adózás előtti eredmény: 2 436 eFt - Adózott eredmény: 2 007 eFt

A mérsékeltebb eredmény tudatos tervezés következménye: a jubileumi évhez kapcsolódó minőségi fenntartási és fejlesztési kiadások, valamint a piaci környezet költségoldali nyomása mellett is biztosított a stabil, önfenntartó működés.

1. Bevezetés

Jelen dokumentum a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2026. évi **üzleti tervét tartalmazza**. A terv célja, hogy átfogó képet adjon a Társaság működéséről, pénzügyi helyzetéről, üzletpolitikai irányairól és fejlesztési elképzeléseiről, összhangban a hatályos üzemeltetési szerződéssel és a tulajdonosi elvárásokkal. A szöveges értékelés alapját képezik, az üzleti tervhez készített és mellékelte táblázatok, melyek a számszerűsített elképzeléseket tükrözik. A 2025. év adatai referenciaként szolgálnak a 2026. évi tervezés során.

2. Előzmények

Budapest, Főváros XVI. kerületi 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-jével a XVI. kerületi 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 a 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. Célunk továbbá, hogy a környező vállalkozásoknak olyan megjelenési lehetőséget kínáljunk piacunkon, mely versenyképesebb a környező hasonló kereskedelmi központokénál, továbbá vállalkozóbarát üzletpolitikát folytatunk.

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.

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

A 2026. évben a Társaság célja: - a piac teljes körű, biztonságos és gazdaságos üzemeltetése, - a bérlői és lakossági elégedettség fenntartása, - a pénzügyi stabilitás megőrzése, - az energiahatékonysági és fenntarthatósági törekvések további erősítése.

A korábbi években megvalósított energetikai beruházások (napelemrendszer, hőszivattyúk) továbbra is jelentős költségmegtakarítást eredményeznek, és mérséklik a külső gazdasági kockázatokat.

2026-ben reményeink szerint további növekedést érünk el és a gazdasági környezet is élénkülni fog. Idén is, ahogy tavaly, a megemelkedett költségeket az **üzletek bérleti díjainak 5%-kal, a sportpálya bérleti díjainak 10%-kal, az üzemeltetési költségek 2000 Ft-tal, a napijegyek árait pedig 500 Ft-tal történő emelésével** fogjuk összehangolni és növeljük a bevételi források számát is. A **közüzemi kiadásokat** 2024-ben sikerült stabilizálni, a vártnál kedvezőbben alakultak a számok és idén is a piaci viszonyokhoz képest jó egységárat 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 keretünkben 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 2025-ben meghaladhatja majd az 50 millió forintot, az eredménytartalék pedig a 34 millió forintot.**

4. Üzletpolitikai irányelvek

A Társaság üzletpolitikájának középpontjában: - a minőségi, helyi termelőket előnyben részesítő piaci kínálat, - a közösségi funkciók erősítése; - a piac mint városközponti találkozóhely pozicionálása áll.

2026-ban is kiemelt szerepet kap: - tematikus vásárok és közösségi rendezvények szervezése, - egységes, modern arculat és kommunikáció, - online és közösségi média jelenlét fejlesztése.

Célunk egy kulturált, minőségi piac fenntartása, prémium árucikkeket termelő és forgalmazó árusok meghívásával. Vállalkozóbarát üzletpolitikánk egyik eredménye, hogy minden bérleményünk foglalt, vagy viszonylag gyorsan gazdát cserél egy-egy bérlemény.

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 közösségi 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 3 éve.

2026-ban is már megérkeztek a szolgáltatók áremelést célzó bejelentései, melyek 5-10% között mozognak. Ugyanígy a fenntartási anyagok áraiban is hasonló emelkedésre számítunk. A **dolgozók bér- és béren kívüli juttatásainak átlag 10%-os emelésével** tervezünk.

A 2026-ra érvényes villamosenergia-értékesítési szerződésben 52,88 Ft/kWh egységár szerepel.

Az 50kWp-s fotovoltaikus rendszerünk idén is jelentősen csökkent 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 javulnak az előző évhez képest: 5,71 Ft/MJ a gázdíj 2026-ban, szemben az előző évi 15,25 Ft/MJ-lal. Gázt az étterem használ a közösségi terem. Saját részre javarészt használati melegvíz előállításához igénylünk földgázt a teremben, és rásegítés céljából a fűtésre, hiszen itt is elektromos hőszivattyút üzemeltünk be.

A víz-csatorna díjak változása sajnos 2024-ben rendkívüli mértékű volt a vállalkozások számára.

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 hulladékgazdálkodásban idén várhatóan nem lesz változás ugyanis azt MOHU látja el tavaly óta. Azzal számolunk továbbá, hogy az Ökofuel Kft. által végzett állati eredetű melléktermékek és a lebomló anyagok szállítása idén is drágulni fog 10%-kal, a többit még nem ismerjük. 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. 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 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 a MOHU végzi.

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 5%-kal emeljük a bérleti szerződéseknek megfelelően. Az üzemeltetési díjakban is lesz változás 2.000 forinttal bérleményenként. 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 500 Ft-os díjemelést tervezünk tavasztól. A napijegy ára 5.000-5.500 forint között mozognak egy asztalra. A bolhapiacon 1.500 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 hónapnál nem több.

Több mobil elárusítóhelynek biztosítunk lehetőséget, illetve vannak tavasztól ősziig 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 18.000 és 20.000 Ft/óra lesz idén, attól függően, hogy tartós bérleti szerződést köt egy bérlő, vagy alkalmanként bérel. Az egyedi árajánlatos rendezvények díjszabása az igényektől függ.

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

A szabad pénzeszközeinket idén is tőkegarantált befektetési alapon tartjuk, így 1.200 eFt kamatbevéttel számolunk.

A közüzemi kiadásaink összesen 35.900 eFt lesznek várhatóan: villamosenergia 29.000 eFt, gáz 3.000 eFt, víz és csatorna 3.900 eFt. Az energia költségek javarészt továbbszámításra kerülnek, így a villanyból 28.000 eFt, a gázból 2.300 eFt, a víz és csatornadíjból 3.550 eFt. Összesen 33.850 eFt lesz a közvetített szolgáltatásból származó bevétel.

A WC automaták árain nem változtattunk.

A 2026. évi bevételünket 150.490 eFt-ban számszerűsítettük, mely az alábbiak szerint részletezhető:

Üzlethelyiség bérleti díjak 63.600 eFt

Napijegyek 13.900 e Ft

Közösségi terem 26.500 eFt

Egyéb bérbeadás 2.360 eFt

Üzemeltetési díj: 4.700 eFt

Reklám, marketing bevételek 2.000 eFt

Kamatbevételek 1.200 eFt

WC Automaták: 280 eFt

Közvetített szolgáltatások bevételei: 33.850 eFt

Egyéb bevételek (fejlesztésekből idei évre eső ÉCS visszairás): 2.100 eFt

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

6. Költségterv

2026. évi kiadásainkat 148.053 eFt összegben konkretizáltuk.

A költségszint emelkedése elsősorban az infláció, a szolgáltatási díjak és a bérköltségek növekedésének tudható be, melyet a Társaság fegyelmezett gazdálkodással kezel.

A kiadások 38%-át a bérek, míg 24%-át a közüzemi költségek teszik ki. A maradék 38%-ba tartoznak a szolgáltatásokra, karbantartásra, a fenntartási anyagokra és marketingre fordított kiadások.

10 fős a statisztikai létszám, melybe a 3 fő FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGI tagot is számoljuk.

A dolgozói bérek 10 %-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 bérének 5%-os emelésével számolunk. Továbbá a számára előírt prémiumfeladatok **2025-ös teljesítéséből** a javadalmazási szabályzatnak megfelelően **2 havi bérnek megfelelő feladat fog várhatóan teljesülni**, melyet ez a terv tartalmaz.

A kiadások szerkezetének vizsgálatánál láthatjuk, hogy főként a bérköltségek (alapbér, béren kívüli juttatások és tiszteletdíjak+járulékok), 56.487 eFt és a szolgáltatások, karbantartás 37.016 eFt, valamint a közüzemi díjak 35.900 eFt teszik ki a költségek nagy részét. Az anyagköltség (tisztítószer, fenntartási anyag, munkaruha, irodaszer, eszköz stb.) **5.950 eFt**, valamint a rendezvény-, reklám-, Kertv. kártya és egyéb repi kiadások **5.000 eFt** lesznek várhatóan, **hiszen idén 100 éves a Sashalmi Piac** és szeretnénk a lehetőségeinkhez mérten emlékeztetessé tenni ezt az esztendőt.

Az üzemeltetési szerződés értelmében **a Társaság köteles minden évben nettó 3.600.000 Ft összegben fejlesztést végezni** az általa üzemeltetett piac területén. Erre 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 10.200 eFt lesz várhatóan.** A szerződés szerint két éjjeliőr dolgozik felváltva, átlagban összesen heti 94 órában, mert hétköznapi 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 4.700 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 kommunális- és szelektív hulladékok szállítását a MOHU, az állati- és növényi eredetű hulladékok szállítását az Ökofuel Kft. végzi. Külön még érdemes megemlíteni a zsírfogók tisztítása során elszállított veszélyes hulladékot, mely feladatot a Szívó Kft. látja el.

A hulladékszállítás költségére összesen 7.200 eFt-ot tervezünk idén.

Különböző szerkezeti, épületgépészeti és tűzvédelmi berendezések üzemeltetésére, azok karbantartására és javítására 7.000 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 740 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 1.300 eFt.

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

A **pénzügyi szolgáltatás** díjaira idén **1.200 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 **300 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 420 eFt.

4 db céges telefon van használatban, 1 db adatkártya a tűzjelzőhöz, 1 db vezetékes szám, egy nagy sávszélességű internet előfizetés és 2 db mobil vonal az ELMŰ-s mérőórákhoz, melyek távleolvasással működnek és mi fizetjük hozzá a díjait. Mobil szolgáltatónk a Yettel, vezetékes szolgáltatónk a One.

Rezsik:

A teljes közüzemi kiadás 35.900 eFt, ebből 33.850 eFt közvetített szolgáltatás.

A piaci bérlők villamos energia fogyasztása folyamatosan növekszik. Villamos energia költségeink összesen 29.000 eFt lesznek előre láthatólag. Az áram költségekből 28.000 eFt-ot tovább számlázunk várhatóan, hiszen a saját fogyasztásunk javát fedezi a napenergiából származó termelésünk.

A gáz szolgáltatás díja 3.000 eFt lesz összesen, melyből 2.300 eFt közvetített szolgáltatás. Földgázt az étkeзде, a közösségi terem használ.

Víz- és csatornadíjak összesen 3.900 eFt. Ebből 3.550 eFt-ot számlázunk tovább.

Az üzemeltetés során a fentiek alapján keletkező saját rezsiköltségek melyek nem kerülnek továbbszámlázásra, **2.050 eFt** lesz 2026-ban. Ez a közüzemi kiadások 6%-a. Ennyiből tudjuk üzemeltetni a piacot!

Reklám- és propaganda, valamint rendezvény kiadások 5.000 eFt.

Sashalmi Piac centenáriumi évéhez megfelelő rendezvényekkel, marketing anyaggal és emléktárgyakkal készülünk.

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

Értéksökkenés: 5.800 eFt.

Társasági adó (elvárt): 430 eFt.

A továbbiakat az **1 sz. melléklet** tartalmazza a várható **2026. évi** számadatokat és a korai tervezés miatt, egyelőre az előző év terv adatait.

7. Eredményterv

Az 1. számú mellékletben szereplő pénzügyi terv alapján is látható, hogy **a 2026-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.

Megnevezés	Összeg (eFt)
Bevételek összesen	150 490
Kiadások összesen	148 053
Adózás előtti eredmény	2 436
Társasági adó	430
Adózott eredmény	2 007

8. Fejlesztési elképzelések

A 2026-os év különleges jelentőséggel bír, hiszen a Sashalmi Piac 100 éves fennállását ünnepli. A fejlesztési elképzelések célja, hogy a jubileum ne csupán kommunikációs elem legyen, hanem a látogatók és bérlők számára is kézzelfogható minőségi előrelépést jelentsen.

A hatályos üzemeltetési szerződés alapján a Társaság 2026-ban is nettó 3,6 millió Ft értékű fejlesztést hajt végre. A fejlesztések fókuszában: - a piac közösségi tereinek esztétikai és funkcionális megújítása, - jubileumi arculati elemek megjelenítése (100 éves tematika), - energiahatékonyságot és fenntarthatóságot szolgáló kisebb beavatkozások, - látogatói komfortot növelő eszközbeszerzések állnak, továbbá - az infrastruktúra állagmegóvása, - az energiahatékonyság további javítása, - a látogatói komfort növelése.

A fejlesztések kiválasztása és ellenőrzése továbbra is a Felügyelő Bizottság bevonásával történik.

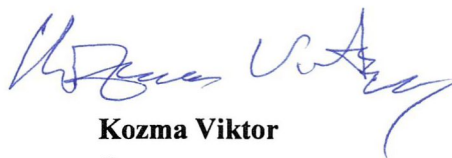
A tervezett és folyamatban lévő beruházásokról a Felügyelő Bizottság folyamatos tájékoztatást kap, a projektekbe betekintést nyújtunk.

Személyi állományunkban: 2025. év végéhez képest várhatóan nem lesz változás.

9. Összegzés

A Sashalmi Piac Kft. 2026. évi üzleti terve reális, felelős és fenntartható gazdálkodást tükröz. A Társaság működése továbbra is stabil, a piac betölti gazdasági és közösségi szerepét a XVI. kerületben. Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Sashalmi Piac Kft. 2026. évi üzleti tervét elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2026. január 19.



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 2026. év
1. melléklet

KIADÁSOK

SZEMÉLYI JUTTATÁSOK

sorszám		2025 terv	2026 terv
1.	Bruttó tiszteletdíj (FB)	3 000 000	3 000 000
2.	Bruttó bér (célprémiummal)	39 200 000	41 324 580
3.	Bruttó bérköltség	42 200 000	44 324 580
4.	Belföldi kiküldetés rendelvényre, gk. elszámolás (adómentes)	1 750 000	1 750 000
5.	Kultúra-, sportesemény, védőszemüveg, egyéb (adómentes)	300 000	480 000
6.	Egészségpénztár (nettó)	400 000	720 000
7.	SZÉP kártya (nettó)	2 700 000	2 700 000
8.	Béren kívüli juttatások, költségtérítések, hozzájárulások	5 150 000	5 650 000
9.	SZEMÉLYI JUTTATÁSOK ÖSSZESEN	47 350 000	49 974 580
JÁRULÉKOK			
10.	Munkaadói és egyéb járulékok	6 178 000	6 512 834
11.	JÁRULÉKOK	6 178 000	6 512 834
DOLOGI KIADÁSOK			
sorszám	Megnevezés	2025 terv	2026 terv
12.	Munka és védőfelszerelés	300 000	400 000
13.	Tisztítószer, takarítószer	2 500 000	3 300 000
14.	Irodaszer, nyomtatvány	220 000	350 000
15.	Egyéb fenntartási anyagok	1 580 000	1 900 000
16.	Fenntartási anyag	4 600 000	5 950 000
17.	Távközlési díjak (telefon, internet), posta ktsg.	350 000	420 000
18.	Könyvelés, bérszámfejtés	3 036 000	3 036 000
19.	Könyvvizsgálat	450 000	450 000
20.	Pénzügyi szolgáltatás díja	1 100 000	1 200 000
21.	Biztosítás	470 000	470 000
22.	Karbantartás, épület üzemeltetés, javítás	5 500 000	7 000 000
23.	Tűzvédelem, munkavédelem, foglalk.egészségügy, kártevőirt.	690 000	740 000
24.	Piac és Havash.park szociális ép.,rendezvények tak., rendkívüli takarítás	3 300 000	4 700 000
25.	Biztonsági szolgálat	8 000 000	10 200 000
26.	Egyéb fel nem sorolt költség (kisért.te.,hatósági díjak, energetikai tanácsadás, előfizetések, tanúsítványok, oktatás stb.)	1 200 000	1 300 000
27.	Szemétszállítás (szelektív+kommunális+veszélyes hulladék)	6 370 000	7 200 000
28.	Informatikai szolgáltatás	200 000	300 000
29.	Szolgáltatási kiadások	30 316 000	37 016 000
30.	Reklám- és propaganda kiadások, Kertváros Kártya PR költs., rendezvény	3 000 000	5 000 000
31.	Reklámkiadások, rendezvény	3 000 000	5 000 000
32.	Villamosenergia szolgáltatás díja	28 000 000	29 000 000
33.	Gáz szolgáltatás díja	4 000 000	3 000 000
34.	Víz és csatornadíjak	3 867 000	3 900 000
35.	Közüzem kiadások	35 867 000	35 900 000
36.	DOLOGI KIADÁSOK	73 783 000	83 866 000
37.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	127 311 000	140 353 414

Pénzügyi terv 2026. év

1. melléklet

BEVÉTELEK			
MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK			
sorszám	Megnevezés	2025 terv	2026 terv
38.	Ingatlan bérbeadása	61 550 000	63 600 000
39.	Elárusítóhely bérbeadás (asztal, helyhasználat)	12 800 000	13 900 000
40.	Közösségi terem bérbeadása	25 100 000	26 500 000
41.	Üzemeltetési díj	3 800 000	4 700 000
42.	Egyéb bérbeadás	2 360 000	2 360 000
43.	Reklám, marketing bevételek	1 750 000	2 000 000
44.	Kamatbevételek (folyószámla+kötvény)	1 200 000	1 200 000
45.	Közüzemi díjak kiszámlázása, közvetített szolg.ért.	33 850 000	33 850 000
46.	Automaták árbevétele	160 000	280 000
47.	A vállalkozás bevételei összesen	142 570 000	148 390 000
48.	Egyéb bevételek, rendkívüli bevételek, érték.te.	2 900 000	2 100 000
49.	MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	145 470 000	150 490 000
ÖSSZESÍTŐ ADATOK			
sorszám	KIADÁSOK	2025 terv	2026 terv
50.	Személyi juttatások	47 350 000	49 974 580
51.	Járulékok	6 178 000	6 512 834
52.	Dologi kiadások	73 783 000	83 866 000
53.	Iparüzési adó	1 900 000	1 900 000
54.	ECS	6 420 000	5 800 000
55.	KIADÁSOK ÖSSZESEN	135 631 000	148 053 414
sorszám	BEVÉTELEK	2025 terv	2026 terv
56.	Működési bevételek	145 470 000	150 490 000
57.	BEVÉTELEK ÖSSZESEN	145 470 000	150 490 000
sorszám	EREDMÉNYTERV	2025 terv	2026 terv
58.	Kiadások	135 631 000	148 053 414
59.	Bevételek	145 470 000	150 490 000
60.	Adózás előtti eredmény (57-55)	9 839 000	2 436 586
61.	Társasági adó	1 400 000	430 000
62.	ADÓZOTT EREDMÉNY (60-61)	8 439 000	2 006 586


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