

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült: a 2026. február 18. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Köles Zsuzsanna Gazdálkodási irodavezető

Tárgy: Javaslat a „Sashalmi Piac” Kft. 2026. évi üzleti tervének elfogadására, ügyvezetői prémiumfeladatok elfogadására, Alapító Okirat módosítására (TEAOR'25)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonosi joggal rendelkezik a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.-ben (Cg.: 01-09-916352, székhelye: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., képviseli: Kozma Viktor Károly, a továbbiakban: Társaság).

- I. A vonatkozó jogszabályok alapján a Társaság esetében üzleti terv elkészítése nem kötelező, azonban a könnyebb átláthatóság és Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat gazdasági társaságai gazdálkodásának áttekinthetősége érdekében a Társaság ügyvezetője elkészítette a 2026. évre vonatkozó üzleti tervet. (1. számú melléklet)

Az ügyvezető beszámolója szerint a 2026. évben a Társaság célja a piac teljes körű, biztonságos és gazdaságos üzemeltetése, a bérlői és lakossági elégedettség fenntartása, a pénzügyi stabilitás megőrzése és az energiahatékonysági és fenntarthatósági törekvések további erősítése.

A megemelkedett költségeket az üzletek bérleti díjainak 5%-kal, a sportpálya bérleti díjainak 10%-kal, az üzemeltetési költségek 2.000 Ft-tal, a napijegyek árait pedig 500 Ft-tal történő emelésével fogják összehangolni és növelik a bevételi források számát is. A napijegy ára 5.000 – 5.500 forint között mozog egy asztalra. A bolhapiacon 1.500 Ft/asztal lesz a díj.

A közösségi terem bérleti díja 18.000 Ft/óra és 20.000 Ft/óra lesz idén, attól függően, hogy tartós bérleti szerződést köt egy bérlő vagy alkalmanként bérel.

A közüzemi kiadásokat 2024-től sikerült stabilizálni, a vártnál kedvezőbben alakultak a számok és idén is a piaci viszonyokhoz képest jó egységarakat sikerült elérniük. Számos energetikai fejlesztést valósítottak meg már az előző években is. Napelem rendszer termeli meg a saját fogyasztásuk jelentős részét, nagy teljesítményű hőszivattyúval és elektromos fűtőbetétekkel csökkentik a gázfogyasztást.

Az előző évek nehéz gazdasági környezete ellenére a Társaság minden évben pozitív adózott eredménnyel zárt. A jó gazdálkodás bőséges tartalékot eredményezett a cégnek, így a működésüket még a gazdasági válság sem befolyásolta jelentősen és idén sem lesz pénzügyi problémájuk. Tulajdonosi működési támogatásra nem szorulnak, a fejlesztések nem maradnak el.

A Társaság a 2026. évi bevételét 150.490 eFt-ban számszerűsítette, 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

A Társaság a 2026. évi kiadásokat 148.053 eFt összegben konkretizálta.

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. A dolgozói bérek 10 %-os átlagos emelését tervezik, az ügyvezető bérének 5%-os emelésével számoltak.

Várhatóan a 2026-os év pozitív adózott eredménnyel fog zárulni az alábbiak szerint:

Eredményterv

Bevételek: 150.490 eFt
 Kiadások: 148.053 eFt
 Tervezett adózás előtti eredmény: 2.436 eFt
 Társasági adó: 430 eFt
 Tervezett adózott eredmény: 2.007 eFt.

A Felügyelő Bizottság a 02/2026.01.21. számú határozatával elfogadásra javasolja Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere és Képviselő-testülete részére a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2026. évre vonatkozó üzleti tervét. (2. számú melléklet)

A Felügyelő Bizottság egyúttal a 03/2026.01.21. számú határozatával javasolja Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere és Képviselő-testülete részére, hogy a Sashalmi Piac Kft. vezető tisztségviselőjének, Kozma Viktor ügyvezetőnek az alapbérét 2026. január 1. napjától az üzleti tervben szereplő 5 %-os mértékkel emelje meg, és bruttó 1 097 250 Ft/hó összegben állapítsa meg. (2. számú melléklet) Az üzleti terv már ezen összeggel lett kalkulálva.

Az ügyvezető alapbére ezt megelőzően az 51/2025. (III. 19.) Kt. határozattal 2025. március 1. napjától bruttó 1 045 000 Ft/hó összegben lett meghatározva.

A Társaság Javadalmazási Szabályzata szerint:

5.2.1. A vezető tisztségviselő (ügyvezető) alapbére

Az ügyvezető alapbérének összegét, valamint fejlesztésének mértékét – a Felügyelő Bizottság véleményére is figyelemmel – az Alapító állapítja meg, a vonatkozó hatályos jogszabályok, a Társaság saját vagyonának, mérleg főösszegének, összes bevételeinek és a foglalkoztatottak létszámának figyelembevételével.

Fentiekre tekintettel javaslom a Felügyelő Bizottság véleményével összhangban az ügyvezető alapbérének fejlesztését.

- II. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 82/2024. (III. 20.) Kt. számú határozatával úgy döntött, hogy új Javadalmazási Szabályzatot fogad el a vezető tisztségviselők, felügyelő bizottsági tagok javadalmazása, valamint egyéb juttatások módjának, mértékének elveiről, annak rendszeréről.

A Javadalmazási Szabályzat 5.2.4. pontja tartalmazza a vezető tisztségviselő prémiumfeladatára vonatkozó rendelkezéseket. Ennek értelmében az ügyvezető számára a prémiumfeladatokat a Társaság Felügyelő Bizottságának javaslata alapján a Tulajdonos határozza meg.

A Társaság Felügyelő Bizottságának javaslatát a 04/2026.01.21. számú határozat tartalmazza. (2. számú melléklet)

Ennek figyelembevételével javaslom a Képviselő-testülete részére, hogy a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. vezető tisztségviselőjének, Kozma Viktor ügyvezetőnek az alábbi módosításokkal kerüljenek a prémiumfeladatok meghatározásra a 2026-os üzleti évre vonatkozóan:

1. Az infláció mértékét meghaladó szolgáltatási költségek emelkedése miatt, az Ügyvezető a bérleti szerződésekben szereplő üzemeltetési díjak emelésére vonatkozóan dolgozzon ki egy olyan javaslatot, mely a későbbiekben differenciáltan működik a bérlők tevékenységi körének figyelembevételével és fokozatosan kerül bevezetésre.
 2. A Sashalmi Piac alapításának 100 éves jubileumához kapcsolódó rendezvény megszervezése és emléktábla megvalósítása.
 3. A 2026. évi üzleti tervben szereplő elárusítóhelyek bérbeadásából származó árbevétel 3%-ot meghaladó növelése.
- A Javadalmazási szabályzatnak megfelelően, a fentiekből három prémiumfeladat teljesítése esetén 3 havi alapbérnek 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 2026.12.31.

- III. A gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR) 2025. január 1-jével megváltozott. A 2008 óta hatályos TEÁOR'08-at a TEÁOR'25 váltotta fel.

A KSH a szervezetek adminisztratív terheinek a csökkentése érdekében minden egyes adószámmal rendelkező szervezetre beállított egy „főtevékenységkódot” a TEÁOR'25 szerint. Az adószámos szervezetek, valamint a civil szervezetek új főtevékenységkódjait a KSH a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnak (a továbbiakban: NAV), míg a költségvetési szervek új főtevékenységkódjait a Magyar Államkincstárnak adta át, mely szervezetek – az érintett kódok saját nyilvántartásaikban történő átvezetését követően – továbbadták ezeket más közhiteles hatósági nyilvántartások (pl. cégbíróságok) számára.

Az adószámos szervezetek „egyéb tevékenységei” közül az adóhatóság fordította át az egyértelműen átsorolható tevékenységeket a fordítókulcs alapján. Amennyiben azonban az „egyéb tevékenységek” az új osztályozás szerint több kódra váltak szét, akkor nem történt automatikus átfordítás, hanem ebben az esetben a szervezeteknek volt bejelentési kötelezettségük, amit egy erre a célra megjelölt NAV-adatlapon kellett teljesíteniük.

Fentieknek megfelelően a Társaság eleget tett tevékenységi körei átsorolási és bejelentési kötelezettségének a NAV felé, az adóhatóság pedig gondoskodott más közhiteles hatósági nyilvántartások, mint Cégbíróság számára történő átadásról.

Létesítő okiratot azonban csak maga az adott szervezet módosíthat, így abban nem kerültek a hatóságok által átvezetésre az új kódok.

A NAV vonatkozó iránymutatása szerint az új tevékenységkódot elegendő akkor átvezetni a létesítő okiratban, amikor a szervezet a cégjegyzékben vezetett adatait módosítja. A főtevékenységen kívüli egyéb tevékenységeket pedig alapesetben is akkor kell csak átvezetni a létesítő okiratban, amikor a szervezet valamilyen oknál fogva eleve változtatni akar a dokumentumon.

Javaslom tehát a Társaság Alapító Okiratának módosítását a fő- és egyéb tevékenységek átsorolása vonatkozásában, a NAV adatbázissal és a Cégbírósági nyilvántartással összhangban.

Fentiek felül javaslom, hogy a Társaságnál 2025. október 22-én lezárult, három évenként szokásos belső ellenőrzés során készült Jelentés megállapítása szerint az Alapító Okirat 7.1. pontja kerüljön kiegészítésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:209. § (2)-(3) bekezdéseivel is:

3:209. § [Egyszemélyes társaság működése]

(1) Az egyszemélyes társaság és annak tagja közötti szerződést közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

(2) Egyszemélyes társaság a saját üzletrészét nem szerezheti meg.

(3) Ha az egyszemélyes társaság új tagokkal egészül ki és így többszemélyes társasággá válik, a tagok kötelesek az alapító okiratot társasági szerződésre módosítani.

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat tervezetét a 3. számú melléklet tartalmazza. A módosulásra kerülő rendelkezések dőlt betűvel kerültek kiemelésre.

Az Alapító Okirat módosított tervezetére vonatkozóan a Felügyelő Bizottság véleményéről szóló határozat kivonat később kézbesítettként kerülnek megküldésre. (4. számú melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 25.§ (2)-(6) bekezdései szerint:

„(2) 100%-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok, nonprofit társaságok legfőbb szervének törvény által hatáskörébe tartozó jogait - a (4) és (5) bekezdésben foglalt kivételekkel - a Képviselő-testület gyakorolja.

(3) A társaság legfőbb szervének a (2) bekezdés, valamint a (4) és (5) bekezdés alá nem tartozó egyéb, hatáskörébe tartozó jogait, a polgármester a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság egyetértésével gyakorolja.

(4) Az önkormányzat 100%-os tulajdonában levő társaságok legfőbb szervének hatáskörébe tartozó alábbi jogait a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság a polgármester egyetértésével gyakorolja:

a) döntés a vezető tisztségviselők, felügyelő bizottsági tagok premizálásának, jutalmazásának mértékéről, a társaságok javadalmazási szabályzatában foglaltaknak megfelelően.

b) a vezető tisztségviselők, a Felügyelő Bizottság írásbeli javaslatára hozzájárulás az alapító okirat, társasági szerződés, alapszabály főtevékenységet nem érintő melléktevékenység változásának, telephelyváltozásának átvezetéséhez szükséges módosításához.

(5) Az önkormányzat többségi tulajdonában levő társaságok és az Önkormányzat között vállalkozási szerződés aláírásának jóváhagyására, - amennyiben a vállalkozási díjnak megfelelő fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll - a Polgármester jogosult.

(6) A (2)-(4) bekezdésekben felsorolt hatáskörökben gyakorolt döntések meghozatalát megelőzően - a (4) bekezdés a) pontjában, valamint az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - a vezető tisztségviselők, valamint a Felügyelő Bizottság véleményét írásban kell megkérni, a társaságok alapító okiratában (társasági szerződés, alapszabály) foglaltaknak megfelelően.”

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., Cg.: 01-09-916352, képviseli: Kozma Viktor Károly ügyvezető) 2026. évi üzleti tervét a jelen előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: 2026. február 18.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadásához minősített szótöbbség szükséges, figyelemmel az SZMSZ 18.§ (2) bekezdésének m) pontjára)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy – figyelembe véve a Felügyelő Bizottság 03/2026.01.21. számú határozatában foglalt véleményét - támogatja a vezető tisztségviselő, Kozma Viktor Károly ügyvezető alapbérének 2026. január 1. napjától történő, az üzleti tervben szereplő 5 % mértékű fejlesztését, azaz bruttó 1 097 250 Ft/hó (egymillió-kilencvenhétezer-kettőszázötven) forint/hó összegben történő megállapítását.

Határidő: 2026. február 18.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határozati javaslat III.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Felügyelő Bizottság 04/2026.01.21. számú határozatában foglalt javaslat szerint – az alábbiakban határozza meg a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. ügyvezetője részére a 2026. évi prémiumfeladatokat:

1. Az infláció mértékét meghaladó szolgáltatási költségek emelkedése miatt az Ügyvezető a bérleti szerződésekben szereplő üzemeltetési díjak emelésére vonatkozóan dolgozzon ki egy olyan javaslatot, mely a későbbiekben differenciáltan működik a bérlők tevékenységi körének figyelembevételével és fokozatosan kerül bevezetésre.

2. A Sashalmi Piac alapításának 100 éves jubileumához kapcsolódó rendezvény megszervezése és emléktábla megvalósítása.

3. A 2026. évi üzleti tervben szereplő elárusítóhelyek bérbeadásából származó árbevétel 3%-ot meghaladó növelése.

A Javadalmazási szabályzatnak megfelelően, a fentiekből három prémiumfeladat teljesítése esetén 3 havi munkabérnek 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 2026.12.31.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a határozatról értesítse a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. ügyvezetőjét.

Határidő: 2026. február 28.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadásához minősített szótöbbség szükséges, figyelemmel az SZMSZ 18.§ (2) bekezdésének m) pontjára)

Határozati javaslat IV.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., Cg.: 01-09-916352, képviseli: Kozma Viktor Károly ügyvezető) jelen előterjesztés 3. számú melléklete szerinti módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratát.

A Képviselő-testület egyúttal felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az Alapító Okirat aláírásáról, cégbírósági benyújtásáról.

Határidő: 2026. március 20.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadásához minősített szótöbbség szükséges az SZMSZ 18. § (2) bekezdés e) pontjára)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

Mellékletek:

1. sz. melléklet: A „Sashalmi Piac” Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2026. évi üzleti terve és melléklete
2. sz. melléklet: a Felügyelő Bizottság ülésének 2026.01.21-i jegyzőkönyve - 01/2026.01.21. - 05/2026.01.21. számú határozatai
3. sz. melléklet: egységes szerkezetű Alapító Okirat
4. sz. melléklet: a Felügyelő Bizottság határozatai – **későbbi kézbesítésű**

Tárgyalásra illetékes bizottság:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság