

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő – testület 2018. január 25-i ülésére

Tárgy: A Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft. 2018. évi üzleti terve

Előterjesztő: Fekete Zoltán ügyvezető igazgató

Tisztelt Képviselő Testület!

Az alábbiak szerint készült el a Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft. 2018. évi üzleti terve. A bevezető részt, a működés feltételeit, az üzletpolitikai irányelveket, várható bevételeket, működési költségeket, az eredményt, a fejlesztési elképzeléseket, valamint a felsoroltak összegzését foglalja magában. A szöveges értékelés alapját képezi, az üzleti tervhez készített és mellékelte táblázatok, melyek a számszerűsített elképzeléseket tükrözik. (Tájékoztatásul jelzem, hogy a bázis adatok még nem tények, mert a terv készítésekor, még nem állt rendelkezésünkre tény adat.)

A 2018. évi terv készítésénél figyelembe vettük a 2018. évi törvényi változásokat, módosulásokat, valamint az elmúlt év, mint bázis időszaknak gazdálkodási mutatóit, melyek alapul és támpontul szolgáltak az ez évi terv elkészítéséhez.

Célunk továbbra is a piac eredményes gazdálkodása, a jelenlegi kínálat fenntartása, megőrzése mellett, a hagyományostól eltérő árú kínálat bővítése az új elképzelések szerint megújuló piaci teret. 2018. évben a bérleti díjak emelését nem tervezzük a 224/2016 (X.20) határozatban elfogadott bérleti díjakkal számoltunk.

Bevezetés

Gödöllő Város Önkormányzata, mint tulajdonos alapító által létrehozott Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft. 1999. augusztus 1. időponttal, 100 %-os tulajdoni hányaddal, 3 millió Ft-os jegyzett tőkével kezdte meg működését.

Az alapítás célja az volt, hogy Kft. társasági formában szervezeti keretet biztosítson a Gödöllő, Szabadság út 3. szám alatt létesített új piaci épületegyüttes, valamint az ehhez építészetiileg szorosan kapcsolódó egyéb épületek, üzemeltetésére és működtetésére.

Az alapítói ellenőrzés gyakorlója a 3 főből álló Felügyelő Bizottság, mely folyamatos megbízással a Kft. tevékenységét ellenőrzi és javaslattal él a testületi döntéseket igénylő kérdésekben, megbízatásuk 2021. 07.31-ig szól. A könyvvizsgáló megbízatását 2019.07.31-ig kapta meg.

A Piac Kft vezetői állományában 2017. évtől változás történt. Az előző ügyvezető igazgató Vilhelm Feren nyugdíjba vonult, a Piac vezetésével 2017. november 1-től a Képviselő-testület Fekete Zoltánt bízta meg.

2018. év működési feltételei

A piaci tevékenységet szolgáló árusítóhelyek, üzletek, a piaci csarnokban, valamint az udvaron lévő őstermelői asztalok bérbeadása szerződéses bérleti jogviszony keretében szerződéskötéssel, illetve azok meghosszabbításával megtörtént, illetve folyamatosan történik. Úgyszintén elmondható ez valamennyi helyiségről, raktárról is. Az élelmiszer, a tej, valamint a húsboltra is hosszú távú megállapodás került aláírásra.

A piaci csarnok emeletén lévő étterem bérlelőjével határozott idejű 10 évre szóló megállapodást (bérleti szerződést) lett megkötve.

A tulajdonosi szándék érvényesítése folytán – profiltisztításra való törekvéssel - az élelmiszer, zöldség, gyümölcs, virág árufélék elsősorban közvetlen a termelőktől származó kínálati és választék bővítése, valamint a bió termékek forgalmazóinak és választékának szélesebb körben történő megjelenítése a cél. Mindemellett a kedvezőbb bérleti feltételek megteremtésével a vállalkozói kedv élénkítése szükséges.

Az épületek, gépészeti berendezések, tűz- és vagyonvédelmi rendszerek karbantartása megoldott. Az épület-komplexumon 2007. évben kamerás térfigyelő rendszer kiépítésére került sor, mellyel fokozottabb ingatlan és vagyonvédelem a biztosított. A rendszer bővítésére már az elmúlt évben is sor került, amit ez évben is folytatni kívánunk. Az ingatlan-együttes vagyon és felelősség biztosítása a tulajdonos által valamennyi vagyontárgyra egységesen kötött szerződéssel biztosított.

A piaci létesítmények karbantartását, belső és külső rendjét, tisztaságát, téli jégmentesítését, hó eltakarítást, szemétszállítást- szerződéses vállalkozók végzik.

A tulajdonosi érdek és befolyás érvényesítését szolgálja a Piac Kft. és az alapító által kötött, majd évente felülvizsgált és megújított szindikátusi szerződés, amely fontosabb kérdésekben egyeztetést és tájékoztatást ír elő az ügyvezető és a tulajdonos képviselője között.

Üzletpolitikai irányelvek

A Kft. fő feladata 2018. évben is a lakossági igényekből fakadó kereslet korszerű, kulturált körülmények közt történő kielégítése, a helyi és környező településeken lévő őstermelők, kereskedelmi vállalkozók kínálati pozícióinak biztosítása a helyi sajátosságoknak és lehetőségeknek megfelelően. Kiemelt jelentőséget tulajdonítunk a lakossági közvetlen kapcsolattartásnak, ezért ebben az évben is több rendezvény szervezésével, akciókkal igyekszünk a piac iránt az érdeklődést fenntartani.

Gödöllő Város Önkormányzat, mint tulajdonos érdekeinek képviselője, az érvényes jogszabályok, rendeletek, testületi határozatok végrehajtása, betartatása a működtetés során.

A fentiekben túl az egyik legfontosabb szempont a működés gazdaságosságának biztosítása. Az ez irányú és a fentiekben leírt elképzeléseink alapján számszerűsítettük a 2018. évre vonatkozó üzleti tervet. A tervezet a számviteli előírásoknak megfelelően részletezett számlatükör szerint tartalmazza az elmúlt év bázis, (még tájékoztató adatait) valamint az ez évi terv adatokat, a bevételi forrásokat, illetve költségnemenként a működés kiadásait és a vállalkozás eredményét.

Bevételi terv

A bevételek tervezésekor elsődleges szempont volt, hogy fedezetet kell nyújtson a működési kiadásokra és egy szerény mértékű eredmény elérésére.

A fenti szempontok figyelembevételével az előző évi bázishoz közel 10 % bevétel növekedéssel számoltunk. A 2018. év tervezett bevétele 60.790 E Ft. A Kft bevételének forrása a bérleti díjak, automata (WC, ital) szolgáltatási díj bevételek, továbbszámlázás költségtérítése és az egyéb bevételek.

A bevételek szerkezetében legjelentősebb mértékű forrás a bérleti díjak bevétele, amely az összbevétel 76 % -ka 46.460 E Ft. Itt számoltuk el a raktárak, üzletek, mozi, egyéb, asztalbérlet, helypénz, mélygarázs bérleti díjait. A mellékelt táblázat pontosan szemlélteti a tervezett díjakat.

A továbbszámlázott költségtérítéseknel, amely mind a bevételi és a kiadási oldalon is megjelenik, nyereséget nem eredményez, összegét 12.630 E Ft-ra becsültük, az előző évi tényadatok alapján, illetve azt 26 %-kal megemelve.

Az automaták (WC, ital) szolgáltatási díj bevételeit 420 E Ft-ban állapítottuk meg, ami megegyezik az előző év várható bevételeivel.

Az egyéb bevételeknél terveztük meg a kamatbevételeket, ami igen kevés mértékű bevételt eredményez, az alacsony jegybanki alapkamathoz igazodó betéti kamat mértéke miatt. A káresemények térítését közel bázis szinten terveztük.

Új bevételi forrás ez évben a Gödöllői Munkaügyi Kirendeltségtől várható foglalkoztatási támogatás, melynek összege közel 1.000 E Ft-tal növeli meg a bevételeket.

A fentieket összegezve 2018. évi üzleti tervben 10 % -kos bevétel növekedéssel számoltunk.

Költségterv

A költségek számbavételekor, az ésszerű, takarékos költséggazdálkodást tartottuk szem előtt ez évben is. A városi takarékosági intézkedésekkel összhangban a 2018. évi kiadásainkat 56.145 E Ft összegben konkretizáltuk, amely a várható kiadásokhoz viszonyítva 8 % -kos emelkedést eredményezett. A „tervezett kiadások” című táblázat részletesen szemlélteti a 2017. évi várható és 2018. évi tervezett kiadások változását.

Az anyagjellegű kiadások 8 % -kal magasabb összegben kerültek tervezésre, a villamos energia és a vízdíj magasabb összeggel lett kalkulálva.

Az igénybe vett szolgáltatásoknál a tervezett költségek 24 %-kal kerültek megemelésre. Jelentősebb mértékű költségemelkedés a bérleti díj, távfűtés, vagyoni védelmi szolgáltatás, szemétszállítás, takarítás díja emelkedett. A bérlemények költségeinek emelkedése a bevételi oldalon kompenzálódik.

Egyéb szolgáltatásoknál, a hatósági igazgatási, bankköltségeket (tranzakciós illeték, számlavezetési díj) a biztosítási díjak 550 E Ft lett tervezve, közel 38 % -kal magasabb a várható éves költséghez.

A bér és személyi jellegű kifizetések, valamint a kapcsolódó járulékok összesen 84 % -kal alacsonyabb mértékűek a tervben. Csökkent az alapbér összege, nem került a tervezésre jutalom. Kevesebb a munkába járás költségtérítése, „Szép” kártya és az egyéb személyi kifizetések tervezett összege.

A ráfordítások tervezett költsége 4 % -kal emelkedett meg. Az ÉCS, az alapítványi támogatás, egyéb ráfordítás tervezett költsége emelkedett meg az üzleti tervben.

A 10 % tervezett bevétel mértékéhez a költségek 8 %-kal emelkedtek a 2018. évre prognosztizáltak alapján.

Eredményterv

2018. évre vonatkozóan a gazdasági társaság 4.645 E Ft adózás előtti, 4.180 E Ft adózott eredménnyel számol az üzleti tervben részletezettek alapján, az eredmény növekedés 36 %.

Tervezett felújítások, fejlesztések

2018-as évre tervezett felújítási és fejlesztési elképzelések. Ezek egyrészt időszerűek, másrészt egy megújuló piac, és nem utolsósorban egy megújuló városközponti képbe illeszkedő, azzal harmonizáló tervek.

Szükségesnek tartom a pavilon sor előtti, és a mobilhelyeken használatos asztalok karbantartását, festését. Számításom szerint nettó egymillió forint ráfordítással ez kivitelezhető.

A másik felújítási feladat a csarnoktető beázásának megszüntetése. Jelenleg több céggel tárgyalunk, velük árajánlati stádiumban vagyunk. A várható ajánlati ár nettó tizenegy – tizenhárom millió forintra tehető.

A felújítások a tavasz folyamán kezdődnének el és az első félévben fejeződne be, melynek pénzügyi forrása az eredménytartalék.

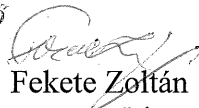
Későbbi elképzeléseim közé tartozik a piac udvarán jelenleg felállított vasvázas, ponyvás árusítóhelyek (elavult, szakadozott) kiváltása mobil faházak telepítésével. A felépítmények egyikében kapna helyet az a konyhai rész, amely alkalmas lehet, a Mesél a Konyha, és más egyéb gasztronómiai programok megtartására.

A 2018. évre előirányzott üzleti terv az előzetesen bázis alapokra épülő és a városi takarékosági elvek alapján egyeztetett, majd összegzett számadatok részletesebb előirányzata.

A Piac Kft. feladatát ennek az előirányzatnak megfelelően a tervezett évben is a rendelkezésre álló személyi, tárgyi és pénzügyi eszközök mellett gazdaságosan a kívánt színvonalon el tudja látni, ezért kérem a képviselő - testületet, hogy a Piac Kft. 2018. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen.

Gödöllő 2018. január 17.

Gödöllői Piac Üzemeltető
és Szolgáltató Kft.
2100 Gödöllő, Szabadság út 3.
Adószám: 11892503-2-13


Fekete Zoltán
ügyvezető igazgató



Főnixbata Auditáló Kft
1152 Budapest, Szentmihályi út 131.
Pólus Center, Wall Street 21.
Adószám: 14786794-2-42
Bankszámla: 14100639-19845949-01000004
E-mail: batajanos6@gmail.com

KÖNYVVIZSGÁLÓI VÉLEMÉNY

A Gödöllői Piac Kft 2018. évi üzleti tervéről

A Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft 2018. évi üzleti terve taglalja a társaság gazdasági feltételeit. A bevételek minimális növelésével (10% összbevételei szinten) számol, hogy a meglévő üzleti partnerek számára is minél kevesebb költségemelés valósuljon meg. A kiadások várható növekedése – 8 %-os emelkedése - mellett összességében a gazdasági társaság eredményes gazdálkodással tervez.

A bevételek tervezése során a 2018-as évre 60.790 E Ft bevétel elérését tervezi a gazdasági társaság, mely az előző évhez képest minimális 10%-os volumen növekedést vetít előre.

A kiadásoknál azonban a takarékos gazdálkodás szempontjai érvényesülése mellett is a költségek növekedésével számolnak, amelyből eredően továbbra is az előző évhez hasonlóan rendkívül hatékony, takarékos gazdálkodást kell megvalósítani a rendelkezésre álló személyi, tárgyi és pénzügyi eszközökkel.

A költségek növekedésével a költségvolumen éves szinten 8 %-os, 4.152 E Ft növekedést mutat a rendkívül takarékos gazdálkodás végrehajtása mellett.

Az előterjesztési anyag tárgyalja és a mellékelt táblázatokkal mutatja be, hogy a társaság jövő évi gazdálkodásának feltételei hogyan és miből kifolyólag fognak változni – kiemelten arra vonatkozóan, hogy milyen fejlesztési elképzelésekkel fogja javítani a működés színvonalát - és várhatóan ezek a változások hatással lesznek a várható eredményre is. Egyértelműen mutatja be, hogy mely tényezők milyen hatást fejtenek ki akár a bevételek, akár a költségek alakulására. A táblázatok egyértelműen szemléltetik a várható hatásokat, hogy a társaság vezetése igyekszik megőrizni az eredményességet.

Az előterjesztés kellő információt és döntési alapot nyújt a Képviselő Testületnek a megalapozott döntés meghozatalához.

Tisztelt Képviselő Testület!

A Gödöllői Piac Kft 2018. évi üzleti terve bemutatja a gazdasági társaság várható eredményességét a bevételek és a kiadások, költségek ismertetése mellett. A mellékelt táblázatokban jól nyomon követhető a várható számszerűsített a bevételek, a várható kiadások és az ilyen feltételek tükrében elérhető eredmény, ami várhatóan 4.180 E Ft adózás előtti eredményt vetít előre.



Főnixbata Auditáló Kft
1152 Budapest, Szentmihályi út 131.
Pólus Center, Wall Street 21.
Adószám: 14786794-2-42
Bankszámla: 14100639-19845949-01000004
E-mail: batajanos6@gmail.com

Össességében elmondható, hogy az üzleti tervet a Kft kidolgozta, és reálisan ítéli meg a 2018. évben elérhető eredmény várható volumenét.

Kérem a Tisztelt Képviselő Testületet a Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft. 2018. évi üzleti tervét tárgyalja meg és fogadja el, mint reális alapot a jövő évi gazdálkodásra tekintve.

Karancskeszi, 2018. január 17.

Bata János
Bejegyzett könyvvizsgáló

Gödöllői Piac Üzemeltető
és Szolgáltató Kft.
2100 Gödöllő, Szabadság út 3.

K I V O N A T


A Piac Kft. Felügyelő Bizottságának
2018. január 17-i üléséről

1/2018.sz. FB. határozat

A Felügyelő Bizottság tagjai egyhangúan elfogadták az alábbi javaslatokat:

- Gödöllői Piac Kft. 2018. évre szóló üzleti tervet a mellékletek szerint.

Gödöllő, 2018. január 17.


Balogh Gyula
FB. elnök