



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő – testület 2019. januári ülésére

Tárgy: A Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft. 2019. évi üzleti terve

Előterjesztő: Fekete Zoltán ügyvezető igazgat

Tisztelt Képviselő Testület!

Az alábbiak szerint készült el a Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft. 2019. 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 mellékelt 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 2019. évi terv készítésénél figyelembe vettük a 2019. évi törvényi változásokat, módosulásokat, valamint az elmúlt év, mint bázis időszaknak gazdálkodási mutatóit, melyek alapul és támpontul szolgáltak az aktuális év tervének elkészítéséhez.

Célunk továbbra is a piac eredményes gazdálkodása, a jelenlegi kínálat fenntartása, megőrzése mellett, a hagyományostól eltérő áru kínálatával bővíteni az új elképzelések szerint megújuló piaci teret. 2019. évben a bérleti díjakban arányosítások és egységesítések történtek, ezért a 215/2018 (X.18.) 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.

2019. év működési feltételei

A piaci tevékenységet szolgáló árusítóhelyek, üzletek, a piaci csarnokban, valamint az udvaron lévő östermelői asztalok bérbeadása szerződéses bérleti jogviszony keretében szerződéskötéssel, illetve azok meghosszabbításával megtörtént, illetve folyamatosan történik. Úgyszintén elmondható ez valamennyi helyiségről, raktárról is. Az élelmiszer, zöldséges, valamint a húsboltra is hosszú távú megállapodás került aláírásra. A piaci csarnok emeletén lévő étterem bérlőjével 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 BIO 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 karbantartására folyamatosan szükség van. 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, személyszállítást- szerződéses vállalkozók végzik. Az ingatlan külső, és belső takarítását, 2018. 09.07-től kezdődően cégünk által foglalkoztatott személy végzi.

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 2019. 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 (főzőverseny, kolbásztöltő verseny, önkormányzatok termékeinek bemutatása, FLASHMOB rendszeressé tétele) akciókkal igyekszünk a piac iránt az érdeklődést fenntartani. Folyamatosan teszteljük vásárlóinkat új, eddig még piacunkon nem található termékek kínálatával.

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 2019. 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 költség nemenként a működés kiadásait és a vállalkozás eredményét.

Bevételi terv

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

A fenti szempontok figyelembevételével az előző évi bázis szintjén számoltuk. A 2019. év **tervezett bevétele 57.230,- e Ft.**

A Kft bevételeinek 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 80 % -ka 45.780 E Ft.** Itt számoljuk el a raktárak, üzletek, mozi, egyéb, asztalbérlet, helypénz, mélygarázs bérleti díjait. A mellékelt táblázat részletesen szemlélteti a tervezett díjakat.

A továbbszámlázott költségtérítéseknél, amely mind a bevételi és a kiadási oldalon is megjelenik, nyereséget nem eredményez, összegét **10.640 E Ft-ra** becsüljük, az előző évi tényadatok alapján, ami a bevételünkben 19 %.

Az automaták (WC, ital) szolgáltatási díj bevételét **500 E Ft**-ban állapítottuk meg, ami kismértékű emelkedést jelent az 2018-as év várható bevételéhez képest.

Az egyéb bevételeknél terveztük meg (**310 E Ft**) a kamatbevételeket, ami igen kevés mértékű bevételt eredményez, az alacsony jegybanki alapkamathoz igazodó betéti kamat mértéke miatt. A káresemények térítését szintén minimális összegben terveztük.

A fentieket összegezve 2019. évi üzleti tervben bázis szintű bevétellel számoltunk.

Költségterv

A költségek számbavételekor, az ésszerű, takarékos költséggazdálkodást tartottuk szem előtt ez évben is. A városi takarékosági intézkedésekkel összhangban a 2019. évi kiadásainkat **53.585 E Ft** összegben konkretizáltuk. A „tervezett kiadások” című táblázat részletesen szemlélteti a 2018. évi várható és 2019. évi tervezett kiadások változását.

Az anyagjellegű kiadások, a villamos energia és a vízdíj bázis összeggel lett kalkulálva.

Az igénybe vett szolgáltatásoknál a tervezett költségek csökkenést mutat. Ennek oka, hogy 2018. szeptemberétől a takarítást saját dolgozóval végeztetjük, így az a díj kikerült ebből az oszlopból. Számolnunk kell a vagyonvédelmi szolgáltatás költségének növekedésével. Oka a garantált bérminimum emelkedése. Az egyéb szolgáltatások díjtételeit a bázis szinten terveztük. Az itt említett tervezett költségünk **33.080 E Ft, ami 62 %**. A bérlemények költségei, a bevételi oldalon kompenzálódnak.

Egyéb szolgáltatások, a hatósági igazgatási, bankköltségek (tranzakciós illeték, számlavezetés) tervezete **600 E Ft**.

A bér és személyi jellegű kifizetéseknél kalkuláltuk a tervezett garantált bérminimum emelkedését. A tervben szerepel a takarítói állás költsége. A kafetéria adóváltozása miatt megszüntetésre kerül a korábbi években biztosított étkezési hozzájárulás. Azt az összeget a „Szép Kártya” keretén belül kapják meg dolgozóink. Így az összes bér, és a hozzá rakódó költségek, járulékok tétele **18.305 E Ft, ami a kiadások arányában 34 %**.

A ráfordítások, a kötelezően tervezendő ÉCS, az alapítványi támogatás, egyéb ráfordítás tervezete **1.600 E Ft, 3 %**.

A tervezett bevétel mértékéhez a költségek arányosan lettek a 2019. évre prognosztizálva.

Eredményterv

2019. évre vonatkozóan a gazdasági társaság 3.645 E Ft adózás előtti, 3.280 E Ft adózott eredménnyel számolunk, az üzleti tervben részletezettek alapján.

Tervezett felújítások, fejlesztések

A 2019-es év jelentős változásokat hozhat a piac életében. Az önkormányzat által tervezett „udvar beépítés” rövidtávon (az építkezés ideje alatt) forgalom csökkenést eredményezhet, ami bérlemények átmeneti, vagy végleges felmondását jelentheti.

A tervezett beruházás átalakítja a piacon keletkezett hulladék elhelyezését, parkolás eddig kialakult rendszerét. Folynak az előzetes egyeztetések ennek jövőbeni kezelésére. Az önkormányzati épület építésével összehangoltan kell átalakítani a piac parkoló-beléptető rendszerét, a térburkolat újra rakását.

Az üvegtető cseréje pályázati pénz, vagy saját erő bevonásával (az önkormányzat által benyújtott pályázat eredményétől függően) a tavasz folyamán elkezdődik.

Tervezés alatt áll a fedett udvar, kerékpár tároló, és a csarnok épületéhez igazodó üzlethelyiségek szabályszerű, és minden külső szempontot figyelembe vevő kialakítása.

A 2019. évre előirányzott üzleti terv az előzetesen bázis alapokra épülő és a városi takarékosági elvek alapján egyeztetett, majd összegzett szám adatok 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. 2019. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen.

Gödöllő 2018. december 07.

Gödöllői Piac Üzemeltető
és Szolgáltató Kft.
2100 Gödöllő, Szabadság út 3.
Adószám: 11892508-2-13


Fekete Zoltán
ügyvezető igazgató

Gödöllői Piac Kft. Bevételei

2018. évi várható és a 2019. évi tervezett bevételek

Megnevezés	2018.évi	2019. évi	2019. évi
	várható	terv	tervindex
	(eFt)	(eFt)	%
I. Bérleti díjak			
1. Raktárak	1800	1800	
2. Üzletek bérleti díjai	22020	22692	
3. Mozi	1200	1440	
4. Egyéb	5940	6048	
Összesen:	30960	31980	
5. Asztalbérleti díjak	4000	4000	
Bérleti díjak összesen:	34960	35980	103%
6. Helypénz*	4500	5000	
I. Összesen:	39460	40980	104%
II. Mélygarázs			
1. Bérlet	3100	3000	
2. Napijegy	1400	1800	
II. Összesen:	4500	4800	107%
III. Továbbszáml.ktség.tér.			
1. KALÓRIA	4000	4000	
2. Almérők szerinti térítés	5000	4000	
3. Egyéb áth. költs.(bíztszolg.)	2630	2640	
III. Összesen:	11630	10640	91%
IV. Automaták bevétele			
1. Italautomata	80	100	
2. WC automata	250	400	
IV. Összesen:	330	500	152%
V. Egyéb bevételek			
1. Kamat bevétel	100	100	
2. Egyéb bevétel	1080	210	
V. összesen:	1180	310	26%
I. - V. Mindösszesen:	57100	57230	100%

Gödöllői Piac Kft. Költségei

2017. évi várható és a 2018. évi tervezet kiadások

Megnevezés	2018. évi várható (eFt)	2019. évi terv (eFt)	2018. évi tervindex %
I. Anyagköltség			
1. Fenntartási anyag	300	300	
2. Villamos energia	3600	3600	
3. Víz-, csatorna díj	1000	1000	
4. Közüz. költséghányad (Múzeum)	0	0	
5. Egyéb ag.	30	30	
I. Anyagköltség összesen:	4930	4930	100%
II. Igénybevett szolgáltatások			
1. Bérleti díj ingatlan és eszköz	4000	4000	
2. Karbantartás	2200	2200	
3. Igénybevett szolg.	350	400	
4. Távfűtés	7500	7500	
5. Könyvviteli szolg.	850	850	
6. Vagyonvédelmi szolgálat	11000	12000	
7. Könyvvizsgálat	100	100	
8. Takarítás	2000		
9. Szemétszállítás	900	1000	
10. Egyéb szolg.	100	100	
II. Szolgáltatás összesen:	29000	28150	97%
III. Egyéb szolgáltatás			
1. Hatósági, igazgatási	50	50	
2. Bankköltség	350	350	
3. Biztosítás	200	200	
III. Egyéb szolgáltatás össz.:	600	600	100%
IV. Bérköltség			
1. Alapbér	10563	12285	
2. Vezetői jutalom	900	0	
3. Jutalom	300	0	
4. Állományon kívüli	0	0	
5. Egyéb (FB. Tiszteletdíj)	360	360	
IV. Bérköltség összesen:	12123	12645	104%
V. Személyi jellegű egyéb kifiz.			
1. Munkába járás	120	100	
2. Saját gk. Haszn.	900	900	
3. Erzsébet ut. + SZÉP kártya	900	1350	
4. Reprezentáció	20	0	
5. Egyéb személyi jellegű kifiz.	200	0	
V. Személyi jellegű egyéb	2140	2350	110%

VI. Bérjárulékok			
1. Bérjárulékok	2000	2700	
2. Szakképzési hozzájár.	150	150	
3. Egyéb	130	460	
VI. Bérjárulékok összesen:	2280	3310	145%
VII. Ráfordítások			
1. Tervszerinti ÉCS	750	700	
2. Haszn.vételkor azon. elsz. ÉCS.	840	100	
3. Káreseménnyel kapcsolatos ktség.	230	100	
4. Alapítványi támogatás	0	50	
5. Egyéb ráfordítás	40	50	
6. Helyi adó	600	600	
VII. Ráfordítás összesen:	2460	1600	65%
I. - VII. Összes költség	53533	53585	100%

	2018. évi várható	2019. évi tervezett
Bevétel:	57100	57230
Költség:	53533	53585
Eredmény:	3567	3645
Társasági adó	357	365
Adózott eredmény:	3210	3280