

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

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő Testület 2008. december 11-i ülésére

Tárgy: a Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft. 2009. évi Üzleti terv koncepciója

Előterjesztő: Vilhelm Ferenc ügyvezető igazgató

A Piac Kft. 2009. évi üzleti koncepciója

Tisztelt Képviselő Testület!

Az üzleti koncepció megfogalmazásánál elsőrendű feladatunk a tevékenységi körből fakad, mely szerint a vállalkozást a városi piac üzemeltetésére, működtetésére, az üzletek bérbeadására, a piachoz építészeti szorosan kapcsolódó épületegyüttes hasznosítására alapította a tulajdonos. Ezen túlmenően kiemelt jelentőséget tulajdonítunk, az építmény állagának megóvására, folyamatos karbantartására, fejlesztési elképzelések kezdeményezésére, továbbá Gödöllő Város Önkormányzata – mint tulajdonos – érdekeinek képviselőjére, az érvényes jogszabályok, rendeletek, testületi határozatok végrehajtására, betartatására

A fentiek mellett továbbra is az egyik legfontosabb szempont – a működés gazdaságosságának, a kiegyensúlyozott és stabil pénzügyi háttér folyamatos biztosítása mellett az eredményes gazdálkodás megvalósítása.

Igen fontos feladatunknak tartjuk a lakossági igényekből fakadó kereslet korszerű, kulturált körülmények közt történő kielégítését, a helyi és környező településeken lévő őstermelők, kereskedelmi vállalkozók kínálati pozícióinak biztosítását a helyi sajátosságoknak és lehetőségeknek megfelelően.

Mindezek figyelembevételével készítettük el a következő 2009. évre szóló díjmelési javaslatunkat, melynél alapvető szempont volt, hogy az új bérleti díjaknak fedezetet kell nyújtani a működési költségekre és szerény mértékű eredmény elérésére. Számításaink, majd javaslatunk alapján átlagosan 2,42 %-os díjmelést tartottunk szükségesnek, hogy a fent megfogalmazott elképzeléseinket megvalósíthassuk és a bérlők számára se jelentsen az emelés mértéke elviselhetetlen plusz terhet. A Képviselő Testület októberi ülésén ezt a javaslatot támogatta és elfogadta. A bérleti díjak képezik bevételeink több, mint 70 %-át, ezért tarjuk fontosnak, ezek évenkénti felülvizsgálatát és a növekvő működési kiadásainkhoz való korrekcióját.

Működési feltételek:

Az előttünk álló 2009. év rendhagyó lesz a gazdálkodásuk terén, hiszen a gazdasági és pénzügyi válság hatásait, már most is érezzük, úgy a vásárlói kereslet csökkenésével, mint a kínálati oldal bérleti szűkülésével. Számos szerződés nem került megújításra, míg új szerződéseket sem kötöttünk. Mindezek következményeként a bevételi lehetőségeink visszaesése mellett a költségek ésszerű lefaragásával (elsősorban a bérköltségeknél), igazodik a város takarékosági intézkedéseire.

A működési feltételeknél feltétlen említést kell tenni még a lakosságot (vásárlóerőt) ért megszorító intézkedésekről, az energia és közmű árak emelkedéséről, a fogyasztói kínálat

bővüléséről stb. A fentiek következtében a bérlemények iránti **csökkenő tendencia** továbbra is érvényesülni fog az elkövetkező időszakokban, ezért vonzóbbá kell tennünk a bérlők számára a bérleményre vonatkozó feltételeket, akár a szolgáltatás bővítésével, vagy kedvezőbb fizetési feltételekkel. Változtatni szükséges azon a korábbi állásponton is, mely szerint a piaci csarnok földszinti és udvari része elsősorban élelmiszer, zöldség – gyümölcs, virág kínálatát kell, hogy szolgálja. Szükségesnek tartjuk az **igény szerinti választékbővítést**.

Elkerülhetetlen lesz az elkövetkező időszakban a csarnok emeleti részén lévő bérlemények **strukturális átalakítása**, a kereskedelmi tevékenység helyett a szolgáltatói, tevékenység látszik perspektivikusabbnak. A pelikán üzletház megvalósulásával a bővülő kereskedelmi szolgáltatások hatását - a piac működésére - pontosan nem lehet tudni, de a következő évben még ezzel nem számolunk. Az azt követő időszakra viszont az üzemeltetési feladatokat illetően a beruházó részéről már történt megkeresés - várjuk tehát az építkezés beindulását

Gazdálkodás:

A fenti előterjesztéssel párhuzamosan, azt kiegészítve vázoltuk fel és számszerűsítettük a következő évi elképzeléseink főbb irányszámait, melyet a koncepcióhoz csatolt melléklet táblázat formájában tartalmaz. Ennek megfelelően a következő évben 51,8 millió Ft bevétellel számolunk, mely a várható ez évihez képest 11,3 %-os mértékű csökkenést fog jelenteni (az élelmiszer bolt megszűnése miatt). A kiadásaink pedig előreláthatólag 2,7 %-al mérséklődnek – indexe 97,3 %-ban valószínűsíthető és 50,6 millió Ft körül várható. Így a fentiek alapján közel bruttó 2,1 millió Ft eredmény elérésével számolunk. Az iparüzési adó adóalapból történő, valamint a társasági és különadó levonása után 1,8 millió Ft adózott eredmény valószínűsíthető a következő évben.

A bevételi lehetőségeknél számításba vesszük az élelmiszerboltnál, hogy az építkezés megkezdése és a lépcsőzetes megvalósulás közti időszakot. Így addig kisebb időtartamú szerződéssel hasznosítjuk a bérleményt.

A piaci rendezvények gyakoriságával is a bevételi lehetőségeket tartjuk szem előtt. Kintlévőségeink nincsenek és továbbra sem lehetnek, pénzforgalmunk következetes és fegyelmezett végrehajtási szabályok szerint bonyolódik. A költségcsökkentés következménye volt új könyvviteli és vagyonzóvdelmi szerződéskötés - új szolgáltatókkal.

Szervezeti működés:

A Kft. működésében a következő időszakra szervezeti változtatást nem tervezünk. Továbbra is számítunk azokra a szolgáltatókra, vállalkozás keretén belül, akiknek munkájukkal korábban is és jelenleg is elégedettek vagyunk (piactakarítás, karbantartás, műszaki berendezések felügyelete karbantartása, stb.).

Személyi összetétel:

Személyi összetételben egy fő előnyügdíjba történő távozása kapcsán kieső főt napi 4 órás foglalkoztatással kívánjuk pótolni a korábbi dolgozó személyével. Az így rendelkezésre álló létszámmal és összetétellel biztosítani tudjuk a kitűzött feladatok és célok megvalósítását

2009. évben is. Alapbéremelést, jutalmat, vezetői prémiumot a fent említett bevétel csökkenés, (11,3%) illetve egy szerényebb mértékű költségcsökkenés (2,3%) miatt nem tervezzük.- igazodva a város takarékosági intézkedéseire.

Tárgyi eszközök:

Tárgyi eszközök fejlesztésénél a lehetőségeink korlátozottsága miatt beruházást a 2009. évben nem tervezzük. Célunk a meglévő eszközök, építmények jobb kihasználásával a zavartalan működés fenntartására. Természetesen a szükséges állagmegóvásokat, karbantartási feladatokat a következő évben is elvégezzük, melyekre fedezetet saját erőforrásból, működési költség keretén belül biztosítunk.

Pénzeszközök:

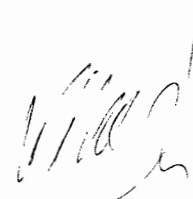
A pénzforgalmat, annak alakulását a következő időszakra is a rendelkezésre álló saját pénzeszközállományunkból kívánjuk biztosítani. Ennek pontos követésére az üzleti tervet kiegészítve pénzforgalmi tervet készítünk, melyben előre ütemezetten tervezzük meg havi részletességgel a pénzmozgást, illetve szükségletet.

Az előrefizetett bérleti díjakból a folyószámla mellett, kamatoztatjuk azt az összeget, melynek felhasználására az ütemezés szerinti későbbi kötelezettségünk fedezetéül szolgál. Ezt a konstrukciót a továbbiakban is alkalmazzuk, hiszen az ebből származó kamat egyéb bevételeinket gyarapítja.

A bérlők által befizetett kaució elkülönített számlán kizárólagos felhasználásra folyamatosan rendelkezésünkre áll.

A fentiekben vázolt koncepcióból látható, hogy 2009. évben is a városi piac működtetését a megkötött éves bérleti szerződések alapján - a rendelkezésünkre álló személyi, tárgyi és pénzügyi eszközöknek köszönhetően - a kívánt színvonalon biztosítani tudjuk, ezért kérem a Tisztelt Képviselő Testületet a koncepció támogatására.

Gödöllő. 2008. december 01.



Vilhelm Ferenc
ügyvezető

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

Gödöllői Piac Kft. Bevételei**2009. év**

Megnevezés	2008. évi Várható adatok (eFt)	2009. évi Terv adatok (eFt)
I. Bérleti díjak		
Raktárak	2023	1138
Üzletek bérleti díjai	27204	26766
Mozi	1800	1860
Egyéb	1089	1169
	32116	30933
Asztalbérleti díjak	3920	3740
Bérleti díjak összesen:	36036	34673
Helypénz*	5000	4000
I. Összesen:	41036	38673
II. Mélygarázs		
Bérlet	3500	2800
Napjegy	250	250
II. Összesen:	3750	3050
III. Továbbszáml.ktség.tér.		
KALÓRIA és SZÁMADÓ	4571	850
Múzeumi irodák	2660	2800
Almérők szerinti térítés	4494	4600
Egyéb	0	0
III. Összesen:	11725	8250
IV. Automaták bevétele		
Italautomata	300	300
WC automata	250	250
IV. Összesen:	550	550
V. Egyéb bevételek		
Kamat bevétel	1300	1300
V. Összesen:	1300	1300
I. - V. Összesen:	58361	51823

* "ARANYKAPU" helypénz bevételt is tartalmazza

Gödöllői Piac Kft. Költségei

2009. év

Megnevezés	2008. évi Várható adatok (eFt)	2009. évi Terv adatok (eFt)
I. Anyagköltség		
Fenntartási anyag	400	490
Villamos energia	5000	5700
Víz-, csatorna díj	450	500
Közüzemii költséghányad (Múzeumnak)	1400	1800
Egyéb ag.	20	20
I. Anyagköltség összesen:	7270	8510
II. Igénybevett szolgáltatások		
Bérelti díj	3340	3340
Karbantartás	1400	1500
igénybe vett szolg.	420	420
Távfűtés	5800	5800
Könyvviteli szolg.	750	520
Vagyonvédelmi szolgálat	4400	4600
Könyvvizsgálat	400	450
Takarítás	3800	4200
Szemétszállítás	2500	2600
Egyéb szolgáltatás	50	50
II. Szolgáltatások összesen:	22860	23480
III. Egyéb szolgáltatás		
Hatósági, igazgatási	20	20
Bankköltség	340	350
Biztosítás	300	300
III. Egyéb szolgálát. Összesen:	660	670
IV. Bérköltség		
Alapbér	8845	8845
Vezetői prémium	1980	0
Jutalom	1350	0
Állományon kívüli	0	0
Egyéb (FB tiszteletdíj)	600	600
IV. Bérköltség összesen:	12775	9445
V. Személyi jellegű egyéb kif.		
Munkába járás	600	600
Saját gk. használat	650	700
Étkezési költségtér.	300	300
Jóléti és kulturális költség	90	90
Reprezentáció	120	130
Egyéb személyi jell. Kifiz.	70	70
V. Személyi jellegű egyéb kif. Össz.:	1830	1890

VI. Bérjárulékok		
Nyugdíjbiztosítási Alap	2557	1889
Egészségbiztosítási Alap	974	756
Egészségügyi hozzájárulás	120	120
Munkaadói járulék	365	283
Szakképzési hozzájárulás	183	142
Egyéb	0	0
VI. Bérjárulékok összesen:	4199	3190
VII. Ráfordítások		
Tervszerinti ÉCS	1200	1200
Haszn. Vételkor azonnal elszámolt ÉCS	100	150
Káreseménnyel kapcsolatos költség	50	100
Alapítványi támogatás	80	80
Egyéb ráfordítás	30	30
Helyi adó	1000	1000
VII. Ráfordítások összesen:	2460	2560
I. - VII. Összes költség:	52054	49745

	2008. évi	2009. évi
Bevétel:	58361	51823
Költség:	52054	49745
Várható eredm.:	6307	2078
Társasági adó:	849	172
Különadó:	252	83
Várható eredmény	5206	1823

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

K I V O N A T

A Piac Kft. Felügyelő Bizottságának
2008. december 3.-ai üléséről

11/2008.sz. FB. határozat

Az FB. tagjai egyhangúlag elfogadták a Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft. 2009. évi Üzleti terv koncepcióját és a képviselő-testület elé terjesztésre javasolják.

Gödöllő, 2008. december 3.

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


Bálogh Gyula
FB. elnök