

8/330/26/2009.

Budapest,
2009. május 04.

**Kőbánya-Gergely Utca
Ingatlanfejlesztő Kft.**

**Tárgy: Javaslat a Kőbánya-Gergely Utca
Ingatlanfejlesztő Kft. 2009. évi üzleti
tervének elfogadására**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. elkészítette a 2009. évre vonatkozó üzleti tervét, amely az előterjesztés mellékleteként kerül bemutatásra.

A mellékelt üzleti tervet a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. Felügyelő Bizottsága a 2009. április 15-i ülésén megtárgyalta és azt 8/2009. sz. határozatával elfogadásra javasolta a tulajdonos számára.

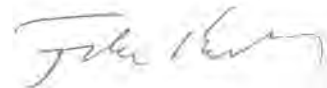
Határozati javaslat:

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. 2009. évi üzleti tervét.

Határidő: azonnal


Felelős: Fecske Károly

Budapest, 2009. május 04.



Fecske Károly
ügyvezető

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Neszteli István
Jegyző

A Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő

Korlátolt Felelősségű Társaság

ÜZLETI ÉS PÉNZÜGYI TERVE

2009. ÉVRE

Előzmények:

Mint az bizonyára Ön előtt is ismeretes, 2005. áprilisában a Képviselő-testület új ügyvezető igazgatót nevezett ki a terület tulajdonosának, a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. vezetésére. Az új ügyvezetővel szembeni elvárást – mint a társaság tulajdonosa – abban fogalmazta meg, hogy fejezze be a terület lezárását, majd azt követően kezdje meg egy közpark kialakítását, létrehozását.

Ezeknek az elvárásoknak az ismeretében a társaság elkészített egy tervet a terület parkosítására. A terv tartalmazta a kialakítás ütemét és a várható felmerülő költségeket. A tervek és költségek ismeretében a Képviselő-testület úgy döntött, hogy a kivitelezés finanszírozására tőkeemeléssel biztosít forrást a társaság részére. A tőkeemelés első üteme még 2005. év folyamán megvalósult. Ennek a döntésnek a tudatában kezdte meg a társaság ügyvezetése a park kialakításának előkészítését. Sajnálatos módon azonban a tulajdonos a későbbiek folyamán úgy döntött, hogy a további tőkeemelés összegét a társaság a már korábban keletkezett tagi kölcsön visszafizetésére kell hogy felhasználja. Ennek a döntésnek a társaság eleget tett.

2009-ra vonatkozó tervek:

A 2008 évre vonatkozó feladatokat mindenféleképpen szükségesnek látjuk két jól elkülöníthető csoportra bontani. Ezek az alábbiak:

1. Fejlesztéssel kapcsolatos feladatok, beruházások
2. Működtetéssel, üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok

Fejlesztéssel kapcsolatos feladatok, beruházások:

A fejlesztés fő iránya egy olyan közpark létrehozása, amely alkalmas arra, hogy a környék és Kőbánya lakosságának aktív vagy passzív pihenését biztosítsa. A parkosítás ugyan 2006. évben elkezdődött, azonban forráshiány miatt jelenleg csak a terület üzemeltetése lehetséges. Azonban a terület további fejlesztése elengedhetetlen, hiszen jelen állapotában csak és kizárólag a kutya tulajdonosok tudják igénybe venni sétáltatásra. Tisztában vagyunk azzal, hogy a terület fejlesztése igen sok forrást igényel, ezért első lépésként olyan beruházások elvégzését tartanánk szükségesnek melyek kisebb volumenűek, esetlegesen önmaguk is forrást képesek generálni. Természetesen keressük azokat a lehetőségeket, amelyek során esetlegesen üzemeltetési jogok átadása kapcsán külső beruházó hoz létre sportolásra alkalmas funkciókat. Az ezzel kapcsolatos funkciótervet és annak várható költségeit a társaság a tavalyi évben benyújtotta a tulajdonos felé. A koncepcióval kapcsolatosan a tulajdonos által létrehozott munkacsoport foglalkozik.

A fentiek tekintetében első lépésként még a tavalyi év folyamán szerződést kötöttünk a szánkózó domb kivitelezésére. Az építési tilalom feloldását követően a jogerős építési engedély birtokában megkezdődtek a kivitelezési munkálatok is. Sikerült olyan megállapodást kötnie a társaságnak, amely során a domb megépítése nem ró terheket sem a társaságra, sem a tulajdonosra. Ennek megfelelően plusz forrást nem igényel a kialakítása. Várhatóan a domb megépítése 2009. augusztusára befejeződik. A késedelem oka, hogy a sorozatos feljelentések kapcsán a hatósági vizsgálatok hónapokkal késleltetik a munkálatokat.

A további fejlesztések iránya véleményünk szerint két irányba kell mutasson. Egyik a tulajdonos által 2005-ben már elfogadott és jóváhagyott kertészeti építési terv alapján a növénytelepítés befejezése. Ehhez kapcsolódóan a részben már megépített sétáló utak teljes, a park területét bejárhatóvá tévő befejezése. Ennek azonban a forrás oldala nem biztosított. Ennek megfelelően az üzleti tervben nem is szerepeltetjük mint kiadást sem. A tulajdonos döntésétől és anyagi helyzetétől függően kerülhet sor a kivitelezésre.

Másik irány a különböző funkciók kialakítása akár saját forrásból, akár külső beruházó igénybevételével. Természetesen nem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy ezek a fejlesztési elképzelések egy része – főleg a növénytelepítés – túlmutatnak a 2009-es éven. Azonban ahhoz, hogy a területre olyan külső fejlesztők érkezzenek akik saját költségükre sportolásra alkalmas fejlesztéseket hajtanak végre, szükséges egy infarstrukturális bázis kialakítása, amely szervesen kapcsolódik a végső cél, a közpark funkció eléréséhez. Ez egy olyan ún. „vizesblokk” kialakítása, amely lehetővé teszi a parkban sportolók és pihenők részére a mosakodás és egyéb higiénias szükségleteik elvégzését. Ennek költsége jelenlegi kalkulációink szerint mintegy 16,5-17,0 millió forint + Áfa összeget tesz ki. A kialakításhoz szükséges terveket elkészítettük és az építési engedélyt várhatóan a napokban kapja meg társaságunk. A forrást a tulajdonos már a tavalyi évben tőkeemelés formájában biztosította. Mivel ez beruházásként jelenik meg és forrása a tőkeemelés, a kiadások között a ténylegesen elszámolható költség része az értékcsökkenésben jelenik meg. Ez szintén igaz a szánkózó domb kialakítására kötött szerződés elszámolására is. Ebben az évben tervezzük a külső bérleti és reklámdíjak terhére a nagycsaládos pihenőhelyek kialakítását.

Működtetéssel üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok:

A működtetéssel és üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok igen sokrétűek. Ennek oka, hogy a terület volt bányajellege miatt a KDV mint szakhatóság határozatok formájában kötelezettségeket ró a társaságra. A területen szintén a KDV előírásai miatt a tulajdonos Kőbányai Önkormányzatnak létre kellett hoznia egy biogáz elszívó és égető telepet, melynek üzemeltetése – megbízási szerződés alapján – a társaság feladata. Az előzőeken kívül a terület karbantartásával, gondozásával és őrzésével kapcsolatos feladatok teszik ki a tevékenység legnagyobb részét. A feladatok ellátásának 90%-a napi feladat, melyet a társaság állományában lévő dolgozókkal és eszközökkel oldunk meg.

A hatósági előírások következtében elvégzendő feladatok jelenleg a terület folyamatos monitoringozása. Ez lényegében a területen található gáz és talajvíz, valamint karsztvíz figyelő kutak mintavételezésével történik. A mintavételezést csak és kizárólag olyan társaság tudja elvégezni, aki rendelkezik az ehhez szükséges tapasztalattal és eszközökkel. A gázkutak mintavételezése viszonylag egyszerű, nem túl költséges feladat. A vízmonitoring kutak mintavételezése ezzel szemben igen összetett és költséges feladat. Ennek oka, hogy a mintavételezést követően a mintákat erre akkreditált laborral kell bevizsgáltatni. A gáz mintákat havonta, a vízmintavételezéseket pedig negyedévente kell végezni. A gáz mintavételezések költsége nettó 50 ezer forint/hó, a vízminták vételezése és bevizsgáltatása viszont negyedévente nettó 2,875 millió forint. A KDV mint szakhatóság az elmúlt időszakban kettő újabb talaj- és rétegvízfigyelő kútpár létesítésére kötelezte a társaságot. Ezek a kutak az elmúlt év során elkészültek. Ennek köszönhetően a kutak száma 8-ról 12-re emelkedett, ami magyarázza a tavalyi évhez képest megnövekedett költségeket is. A monitoring tevékenységről a hatóság felé negyedévente kell jelentést adni, amit éves szinten egy összefoglaló jelentéssel kell kiegészíteni. A hatóság által meghozott kötelezés alapján – amely két éven keresztül írta elő elsősorban a monitoring tevékenységet – leadtuk a két évet felölelő jelentést. Ezt a hatóság az üzleti terv készítésének idejében megküldött határozatában elfogadta azzal, hogy a monitoring tevékenységet az előzőekhez hasonlóan folytatni kell. Ebből kifolyólag a negyedéves monitoringozási tevékenységet a társaságnak folytatnia kell.

Ezek olyan feladatok, amelyek elvégzése nem döntés kérdése, hanem hatóság által előírt kötelezően elvégzendő munkálatok.

Másik feladatkörben a területen végzendő karbantartási, őrzési munkálatok a meghatározóak. A Biogáz telep őrzése és üzemeltetése gyakorlatilag a terület karbantartásához kapcsolódóan napi rutin feladat. A felmerülő kisebb karbantartásokat a társaság dolgozói végzik, ám a nagyobb átfogó karbantartási feladatokra, esetleges meghibásodások elhárítására szakemberek szolgáltatását vesszük igénybe. Hasonlóképpen járunk el a terület karbantartása kapcsán felmerülő műszaki problémák esetében is. Ami a helyszínen különösebb szakértelem nélkül elvégezhető, azt megjavítjuk, ám a nagy értékű, bonyolultabb eszközök (öntöző kutak, traktorok) javítása időszakos karbantartása szakkégekkel történik.

Amint az a fentiekből is kitűnik, a tevékenység ellátása igen sokrétű, kellő szervezés nélkül megoldhatatlan feladatot jelentene. Másik alapvető tény, hogy a tevékenység humánerőforrás igénye viszonylag magas a terület méreteiből adódóan. Ezen tények és tervezett feladatok figyelembevételével készítettük el a 2009 évre vonatkozó üzleti tervet, melynek számszaki ismertetése a mellékletben található táblázatokban került kimunkálásra. Az elmondható, hogy a költségek jelentős része az igénybevett szolgáltatásokból és a személyi jellegű költségekből tevődik össze. Ennek magyarázat, hogy azoknak a tevékenységeknek az elvégzése amelyek munkaerő igénye nem nagy megfelelő géppark és szakemberek nélkül nem kivitelezhető(pl: szánkózó domb,). A személyi jellegű kiadások évközbéli emelkedésének oka, hogy a terület karbantartási feladatainak ellátására – mint eddig minden évben – idén is tervezzük diák és idény munkavállalók alkalmazását. A munkavállalókat a vegetációs időszakban, május és október közötti időszakban fogjuk alkalmazni.

Bevételek:

A tervezés elengedhetetlen része, hogy bemutatásra kerüljenek a társaság által várható bevételek. Ahogy a költségeket, úgy bevételeket is úgy kell vizsgálni. A bevételek jelentős része bérleti díjból származik. Egyrészt a terület parkként használható részének bérbeadásából, a területen található garázsok és parkoló bérbeadásából, valamint a reklámtáblák által elfoglalt terület bérbeadásából származnak bevételek. Ennek kapcsán megállapítható, hogy a fő bevételi forrás jelenleg az Önkormányzattal kötött bérleti szerződés alapján fizetett bérleti díj bevétel. Ennek összege 71 millió forint, melyet az Önkormányzat a költségvetésében biztosít. Ezen felül bevételi forrásként jelentkezik a terület egy részének bérbeadásából befolyó bevétel, ami éves szinten mintegy 3,728 e Ft-ot jelent. Ezen felül számolunk mintegy 1,5 millió forintos pénzügyi bevétellel, ami a működési források időszakos lekötéséből származik. Ezek a bevételek gyakorlatilag – amint azaz üzleti tervből is látszik – csak és kizárólag a működésre nyújtanak fedezetet. A szánkózó domb építéséhez behordott anyag ellentételezése az építési költségekre nyújt fedezetet.

Összegzésként megállapítható, hogy jelentősebb forrás bevonás nélkül csak és kizárólag a szánkózó domb megépítésére van lehetősége a társaságnak a karbantartási és működési feladatok mellett.

Budapest 2009. március 27.



Fecske Károly
ügyvezető

ÁRBEVÉTELEK

	I. hó	II. hó	III. hó	IV. hó	V. hó	VI. hó	VII. hó	VIII. hó	IX. hó	X. hó	XI. hó	XII. hó	összesen
Összes árbevétel	370 710	370 710	36 050 710	370 710	5 370 710	13 150 710	5 370 710	370 710	36 050 710	370 710	370 710	550 710	98 768 520
													0
Értékesítés és egyéb árbevétel	370 710	370 710	36 050 710	370 710	5 370 710	13 150 710	5 370 710	370 710	36 050 710	370 710	370 710	550 710	98 768 520
Bérbeadás+üzemeltetés			35 500 000						35 500 000				71 000 000
szánkódomb behordás	0	0	0	0	5 000 000	12 600 000	5 000 000	0	0	0	0	0	22 600 000
Pénzügyi műveletek bevétele	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	1 440 000
garázs bérbeadás	0	0	180 000	0	0	180 000	0	0	180 000	0	0	180 000	720 000
parkoló bérbeadás	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	216 000	2 592 000
reklámtábla bérbeadás	34 710	34 710	34 710	34 710	34 710	34 710	34 710	34 710	34 710	34 710	34 710	34 710	416 520
gáztelep üzemeltetés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ÖSSZEIGENBEVETT SZOLGÁLTATÁS

	I. hó	II. hó	III. hó	IV. hó	V. hó	VI. hó	VII. hó	VIII. hó	IX. hó	X. hó	XI. hó	XII. hó	összesen
összesen	3 633 000	5 008 000	2 541 000	5 608 000	2 883 000	2 541 000	5 008 000	2 133 000	3 141 000	5 758 000	2 133 000	2 541 000	42 928 000
Összes igénybevett szolgáltatások költségei	3 598 000	4 973 000	2 098 000	5 573 000	2 848 000	2 098 000	4 973 000	2 098 000	2 698 000	5 723 000	2 098 000	2 098 000	40 876 000
javítás, karbantartás költsége	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	3 000 000
gép karbantartás költsége	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	480 000
gázkutak mintavételezése	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	840 000
vízutak mintavételezése, szakvélemény	1 500 000	2 875 000	0	2 875 000	0	0	2 875 000	0	0	2 875 000	0	0	13 000 000
számviteli tevékenység	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	1 440 000
könyvvizsgálói tevékenység	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 200 000
jogi szolgáltatás	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	4 560 000
telefon, telex költségei	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	240 000
posta költség	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	36 000
Internet szolgáltatás	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	300 000
gáztelep időszakos karb. tart.	0	0	0	600 000	0	0	0	0	600 000	0	0	0	1 200 000
környezetvédelmi felügyelet	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	1 080 000
övérek takarítás	0	0	0	0	750 000	0	0	0	0	750 000	0	0	1 500 000
kertész megbízási szerz. alapján	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	3 000 000
sz.domb kialakítása és környezete rendezése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gáztelep üzemeltetés	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	3 000 000
egyéb anyagok költsége	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	6 000 000
													0
Összes egyéb szolgáltatások költségei	35 000	35 000	443 000	35 000	35 000	443 000	35 000	35 000	443 000	35 000	35 000	443 000	2 052 000
illetékek	0	0	400 000	0	0	400 000	0	0	400 000	0	0	400 000	1 600 000
bankköltség	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	420 000
biztosítások	0	0	8 000	0	0	8 000	0	0	8 000	0	0	8 000	32 000

ÖSSZES EGYÉB RÁFORDÍTÁS

	I. hó	II. hó	III. hó	IV. hó	V. hó	VI. hó	VII. hó	VIII. hó	IX. hó	X. hó	XI. hó	XII. hó	összesen
összes egyéb ktg.	87 000	87 000	303 000	652 000	227 000	378 000	227 000	227 000	378 000	652 000	107 000	17 138 000	20 463 000
Összes anyagköltség	87 000	87 000	262 000	152 000	227 000	337 000	227 000	227 000	337 000	152 000	107 000	197 000	2 399 000
nyomtatvány, irodaszer	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000
üzemanyag	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	864 000
egyéb ármefelhasználás	0	0	110 000	0	0	110 000	0	0	110 000	0	0	110 000	440 000
ármefelhasználás öntözéshez	10 000	10 000	75 000	75 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	75 000	30 000	10 000	1 035 000
													0
Összes egyéb ráfordítások	0	0	41 000	500 000	0	41 000	0	0	41 000	500 000	0	16 941 000	18 064 000
innovációs adó	0	0	41 000	0	0	41 000	0	0	41 000	0	0	41 000	164 000
le nem vonható áfa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900 000	900 000
értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 000 000	16 000 000
iparüzési adó	0	0	0	500 000	0	0	0	0	0	500 000	0	0	1 000 000

	I. hó	II. hó	III. hó	IV. hó	V. hó	VI. hó	VII. hó	VIII. hó	IX. hó	X. hó	XI. hó	XII. hó	összesen
személyi jellegű összesen	2 489 175	2 489 175	2 609 175	2 754 375	2 954 625	3 194 775	3 074 775	3 194 775	2 954 625	2 874 375	2 754 375	2 754 375	34 098 600
Összes bérköltség	1 755 000	1 755 000	1 755 000	1 955 000	2 105 000	2 195 000	2 195 000	2 195 000	2 105 000	1 955 000	1 955 000	1 955 000	23 880 000
bérköltség	1 625 000	1 625 000	1 625 000	1 765 000	1 915 000	2 005 000	2 005 000	2 005 000	1 915 000	1 765 000	1 765 000	1 765 000	21 780 000
tiszteletdíj	130 000	130 000	130 000	190 000	190 000	190 000	190 000	190 000	190 000	190 000	190 000	190 000	2 100 000
Összes személyi jellegű egyéb kifizetés	162 825	162 825	282 825	165 825	168 075	289 425	169 425	289 425	168 075	285 825	165 825	165 825	2 476 200
reprezentációs költség	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	180 000
gépkocsi használat, útnyilv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
munkaruha és védőfelsz. Költsége	0	0	120 000	0	0	120 000	0	120 000	0	120 000	0	0	480 000
bérletterítés	79 500	79 500	79 500	79 500	79 500	79 500	79 500	79 500	79 500	79 500	79 500	79 500	954 000
étkezési jegy	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	504 000
üdülési hozzájárulások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
szakképzési hozzájárulás	26 325	26 325	26 325	29 325	31 575	32 925	32 925	32 925	31 575	29 325	29 325	29 325	358 200
Összes bérjárulékok	571 350	571 350	571 350	633 550	681 550	710 350	710 350	710 350	681 550	633 550	633 550	633 550	7 742 400
nyugdíjbiztosítási járulék	315 900	315 900	315 900	351 900	378 900	395 100	395 100	395 100	378 900	351 900	351 900	351 900	4 298 400
egészségbiztosítási járulék	193 050	193 050	193 050	215 050	231 550	241 450	241 450	241 450	231 550	215 050	215 050	215 050	2 626 800
lappénz 1/3-a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tételes egészségügyi hozzájár.	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	13 650	163 800
munkaadói járulék	48 750	48 750	48 750	52 950	57 450	60 150	60 150	60 150	57 450	52 950	52 950	52 950	653 400