

## **ÜZLETI TERV 2016.**

### **I. Vezetői összefoglaló**

A Kft. a 2016. évre vonatkozó Üzleti terv összeállítása során a 2015. évben várható bevételekből és kiadásokból indult ki. A terv megvalósulását jelentősen befolyásolhatja az Önkormányzat részéről évközben felmerülő feladatok végrehajtása.

A 2016-os évben az eddigi feladatok pontos elvégzése mellett, a Kft. folyamatosan vizsgálja az egyéb bevételt jelentő lehetőségeket.

A Kft. dolgozói létszáma a 2015-évben 4 fő. Az alapfeladatok ellátásához megfelelő munkaerővel rendelkezik, de a nagyobb feladatok kivitelezéséhez, ahogy az előző években is történt, alkalmi munkavállalókat alkalmaz.

### **II. A Kft. általános bemutatása, szervezeti felépítése, működése**

A Pilisi Klastrom Nonprofit Kft. 2004. május 14. napjával lett alapítva a 38/2004. sz. önkormányzati határozattal az Önkormányzat 100%-os tulajdonú gazdasági társaságaként.

A Kft. alapításának elsődleges célja a község Egészségügyi centrum nagyberuházás bonyolítása, valamint az ingatlanvagyon kezelése és hasznosítása volt.

A Kft. az alapítás óta alapvetően ingatlan üzemeltetési-, bérbeadási-, és közterület fenntartási feladatokat lát el. Remélhetőleg a jövőben szélesedni fog a profilja egyéb területeken is.

### **A Kft. Általános bemutatása**

Működési forma:	Korlátolt Felelősségű Társaság
Tulajdonos:	Pilisszentkereszt Község Önkormányzata
A Társaság neve:	Pilisi Klastrom Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
A Társaság rövidített cégneve:	Pilisi Klastrom Nonprofit Kft.
A Társaságszékhelye:	2098 Pilisszentkereszt, Fő u. 12.
Képviselőre jogosult neve:	Magyar Zsolt ügyvezető
Társasági forma:	Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

### **Vezetőség, tisztségviselők**

Alapító:	Pilisszentkereszt Község Önkormányzata
Ügyvezető igazgató:	Magyar Zsolt
Jogi képviselet:	Dr. Fodor Krisztina
Könyvvizsgáló:	PEPI Könyvvizsgáló, Adószakértő és Üzleti Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
	Székhelye: 2014 Csobánka, Panoráma u. 17.
	Cégjegyzékszáma: 13-09-071857
	Könyvvizsgálói Kamarai tagság száma: 001536,
	A könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgáló:

Bartha Gyula bejegyzett könyvvizsgáló  
Cím: 2014 Csobánka, Panoráma u. 17.  
Anyja neve: Martók Éva  
Bejegyzés száma: MKVK 001107

### **A Kft. szervezeti felépítése**

A Kft.-t közvetlenül az ügyvezető irányítja. Az ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos feladatokat az ügyvezető látja el. A parkoltatási-, és közterület fenntartási tevékenységet az ügyvezető irányítása alatt a Kft. dolgozói végzik, hétvégenként a parkolóknak az ügyvezető személyesen is részt vesz a feladatok ellátásában.

A Kft. jelenleg 3 fő állandó alkalmazottat foglalkoztat. A folyamatosan felmerülő feladatok ellátását a Közmunka Program keretében foglalkoztatottak mellett, alkalmi-, vagy megbízási szerződéssel biztosítja.

### **A Társaság működése**

#### **Főtevékenység (TEAOR '08 szerint):**

94.99 '08 Máshova nem sorolt egyéb közösségi, társadalmi tevékenység

A Társaság a fent megjelölt főtevékenységén kívüli tevékenységeket is végez, illetve jogosult végezni, a mindenkor hatályos jogszabályi kereteken belül, a jelen alapító okirat további rendelkezései szerint.

#### **Közhasznú tevékenység:**

- 68.20.08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 68.32.08 Ingatlankezelés
- 64.20.08 Vagyongazdálkodás
- 01.61.08 Növénytermesztési szolgáltatás
- 81.30.08 Zöldterület-kezelés
- 52.21.08 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
- 02.10.08 Erdészeti, egyéb erdőgazdálkodási tevékenység
- 02.20.08 Fakitermelés
- 16.10.08 Fűrészáru gyártás
- 47.61.08 Könyv-kiskereskedelem
- 47.78.08 Egyéb mns új áru kiskereskedelme
- 47.89.08 Egyéb áruk piaci kiskereskedelme
- 53.20.08 Egyéb postai, futártevékenység
- 58.14.08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
- 58.19.08 Egyéb kiadói tevékenység
- 82.19.08 Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás
- 82.20.08 Telefoninformáció
- 82.92.08 Csomagolás
- 18.12.08 Nyomás
- 18.13.08 Nyomdai előkészítő tevékenység
- 18.14.08 Könyvkötés, kapcsolódó szolgáltatás
- 43.12.08 Építési terület előkészítése

#### **Vállalkozási tevékenység:**

- 02.10.08 Erdészeti, egyéb erdőgazdálkodási tevékenység
- 02.20.08 Fakitermelés

16.10.08	Fűrészáru gyártás
41.10.08	Épületépítési projekt szervezése
42.99.08	Egyéb mns építés
43.91.08	Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
43.99.08	Egyéb speciális szaképítés, mns
68.32.08	Ingatlankezelés
64.20.08	Vagyonkezelés
43.12.08	Építési terület előkészítése
10.92.08	Hobbiállat-eledel készítése
55.20.08	Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás
55.90.08	Egyéb szálláshely szolgáltatás
59.11.08	Film-, videó-, televízió műsorgyártás
63.99.08	Mns, egyéb információs szolgáltatás
73.11.08	Reklámügynöki tevékenység
59.14.08	Filmvetítés
71.12.08	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
73.20.08	Piac-, közvélemény-kutatás
72.19.08	Egyéb, természettudományi, műszaki kutatás-fejlesztés
74.90.08	Mns, egyéb szakmai-, tudományos-, műszaki tevékenység
77.31.08	Mezőgazdasági gép kölcsönzése
81.30.08	Zöldterület-kezelés
90.02.08	Előadó-művészetet kiegészítő tevékenység
93.11.08	Sportlétesítmény működtetése
93.29.08	Mns, egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység

### **III. A 2015. évben végzett tevékenységek bemutatása**

#### **1. Beruházások:**

A 2015-ös évben a Kft. vásárolt egy takarítógépet és egy gyepszellőztető berendezést. Mindkét eszköz tekintetében 2016. évben tervezi a Kft. az eszközök rendszeres bérbeadását, mely tevékenységgel bevételhez jut.

#### **2. Szolgáltatási tevékenységek:**

Szolgáltatásokat illetően a Kft. két jelentős tevékenységet végzett, egyrészt beszedte a Dobogókő területén elhelyezkedő alsó és felső parkolóhelyen a parkolásért fizetett díjat, biztosítva a parkolók megfelelő állapotát, környezetét, másrészt működtette és folyamatosan karbantartotta a szintén Dobogókőn lévő illemhelyet, ahol szintén a használatért díjat számolt fel.

2014. december 1-én bekövetkezett, Dobogókő nagy részét érintő jégkár jelentősen befolyásolta a parkolók és az illemhely üzemeltetéséből származó bevétel nagyságát, mivel hosszabb ideig a kárt szenvedett terület le volt zárva.

#### **3. Ingatlankezelés:**

Az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú bérlemények kezelését a Közszerződésben felsorolt ingatlanok tekintetében végezte.

Az ingatlanok esetében beszedte a bérleti díjakat és elvégezte az 50.000,- Ft alatti karbantartásokat, kisjavításokat, továbbá a nagyobb felújításokat a Képviselő-testület által jóváhagyott költségvetés alapján. A bérleti díjak megfizetése a 2015-ös év további részében is várhatóan zökkenőmentesen történt.

#### **4. Közterület karbantartási feladatok:**

A 2015-es évben Dobogókő üdülőterületén elvégezte a közterületek karbantartását, úgymint fűkaszálás, gallyazás, téli síkosság-mentesítés, szemétszedés a központi-, és az alsó parkoló területén.

Egyéb önkormányzati területeken a közterület karbantartást a Kft. alkalmi munkavállalói mellett az önkormányzat saját közcélú dolgozóival együtt látta el.

#### **5. Egyéb feladatok:**

A Kft. feladati között szerepel a Hírforrás évi 6 alkalommal történő megjelenítése, továbbá a magánkertek karbantartása, mely tevékenység sajnos a 2015-ös évben csekély bevételt eredményezett. A lapkiadás sem hozta az évi tervezett lapszámot, ugyanakkor jelentősen megnövekedett egy lapszám előállítása a minőségi változások miatt.

### **IV. A KFT pénzügyi helyzete**

Az év végére várhatóan a Kft. kiadási meghaladják a bevételeket, melynek oka egyrészt a 2014-es évről áthozott bér-, és járulékfizetési kötelezettség (Vargyai Györgyi), másrészt a szolgáltatási és üzemeltetési feladatok tervezett bevételeinek elmaradása. A Kft. folyamatosan törekszik a pénzügyi egyensúly megtartására. Az egyéb feladatokkal az Önkormányzat csak a feladat elvégzéséhez szükséges forrás egyidejű biztosítása mellett bízta meg.

### **V. A 2016-os évet érintő célkitűzések**

A Társaság gazdasági tevékenysége alapvetően nem jövedelemszerzésre irányul. A Társaság vállalkozási tevékenységet csak a közhasznú céljainak megvalósítása érdekében, azokat nem veszélyeztetve végez. Üzletszerű gazdasági tevékenységet csak kiegészítő jelleggel folytathat, a Társaság gazdálkodása során elért eredményét nem osztja fel. Az elért eredmény a Társaság vagyonát gyarapítja, melyet a Közszolgáltatási szerződésben meghatározott tevékenységre fordít.

A Társaság a jövőben is részt kíván venni az önkormányzati munkák elvégzésében, különböző felújítási, beruházási, bonyolítási munkáiban.

Jelenleg a Kft-nek nincs tudomása arról, hogy a 2016-os évben bármilyen beruházási-, bonyolítási tevékenységre kapna megbízást.

A Kft. meghirdetette, hogy kertészeti, kertgondozási munkákat vállal Pilisszentkereszten. Jelenleg e tevékenység a meglévő munkavállalói létszám mellett csupán helyben végezhető, ugyanis e vállalkozás a közfeladat ellátásának rovására nem mehet. Ugyanakkor a Kft. jövőbeni tervei között szerepel e tevékenység más településekre való kiterjesztése a megfelelő önkormányzati támogatás mellett.

A bérlemények esetében a bérleti díjaknak az infláció mértékével megegyező emelését a szerződések lehetővé teszik, de az infláció várhatóan rendkívül alacsony mértéke miatt (0,3 %) a 2016-os évben ezen emeléssel a Kft. a terv készítésekor nem számolt. A 2016-os év folyamán azonban az emelés megvalósítható.

A fentiekén túl természetesen a Kft. profiljába illeszkedő pályázatokon való indulás lehetőségének felmérése is fontos feladata a Kft-nek (pl.: telephely és eszközfejlesztés, kisebb beruházások).

### **VI. A Pilisi Klastrom Nonprofit Kft. 2016-os évre vonatkozó Pénzügyi terve:**

<b>BEVÉTELEK</b>	<b>TÉNY</b>	<b>VÁRHATÓ</b>	<b>TERV</b>
	<b>2015.01-01-09.30</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Értékesítés árbevétele (könyv-, képeslap értékesítés)</b>	<b>219 192</b>	<b>219 200</b>	<b>220 000</b>
<b>Szolgáltatás árbevétele</b>	<b>10 052 896</b>	<b>13 204 371</b>	<b>14 280 000</b>
<i>Szolgáltatás árbevétele</i>	<i>2 740 394</i>	<i>4 150 000</i>	<i>4 700 000</i>
- Dobogókő parkolók	2 262 991	3 500 000	4 000 000
- Dobogókő Nyilvános WC	477 403	650 000	700 000
<b>Közterület karbantartási feladatok</b>	<b>5 324 960</b>	<b>6 400 000</b>	<b>6 850 000</b>
- Közterület karbantartás Dobogókő	789 146	900 000	1 000 000
- Fűkaszás (PSZTK)	26 252	30 000	30 000
- Fűkaszás (Dobogókő 3*15Ft/m2, max 20.000m2)	711 073	750 000	800 000
- Hó eltakarítása (6.000 Ft/óra, szerződés alapján)	0	20 000	20 000
- közutak murvázása, javítása PSZTK	1 381 232	1 400 000	1 500 000
- Egyéb: szeméthyűjtés, vízelvezetők tisztítása, építése, festés, iskolai, óv	2 417 257	3 300 000	3 500 000
<b>Egyéb feladatok</b>	<b>1 987 542</b>	<b>2 654 371</b>	<b>2 730 000</b>
- Hírforrás megjelenítése	196 311	270 000	300 000
- Magán kertek karbantartása	11 811	11 811	30 000
- Jutalék árbevétele (Biatorbágy/előfizetők alapján)	611 519	815 359	800 000
- Közvetített szolgáltatás árbevétele (közüzemi díjak továbbszámolása)	1 167 901	1 557 201	1 600 000
<b>Bérleti díjból származó bevétel összesen (terembérlet, bérleti díj)</b>	<b>3 823 411</b>	<b>4 743 030</b>	<b>4 897 600</b>
<b>Terembérlet ( Közösségi Ház-s pártá, TRX,Glückné,Taek Wondo)</b>	<b>709 188</b>	<b>945 584</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Bérleményekből származó bérleti díj:</b>	<b>3 114 223</b>	<b>3 797 446</b>	<b>3 797 600</b>
- kábeltévé helység	145 350	193 800	193 800
<b>Egészségügyi Centrum</b>	<b>501 285</b>	<b>668 352</b>	<b>668 400</b>
- Berecz Bt.	251 829	335 772	335 800
- Fogorvos	116 235	154 980	155 000
- Védőnői szolgálat (negyedéves díj)	133 221	177 600	177 600
<b>Egyéb bérlemények</b>	<b>1 069 627</b>	<b>1 268 470</b>	<b>1 268 500</b>
- Bugas Bt. (Szabadság tér 2/A)	523 197	697 596	697 600
- Gázcseretelep (Hrsz.:68.)	73 332	97 776	97 800
- 68.hrsz.Magyar Telekom (éves díj)	473 098	473 098	473 100
<b>Dobogókő</b>	<b>1 397 961</b>	<b>1 666 824</b>	<b>1 666 900</b>
- Platz büfé	758 169	1 010 892	1 010 900
- 1012. hrsz.Peller M.	48 420	64 560	64 600
- 1220.hrsz Telekom (éves díj)	591 372	591 372	591 400
<b>Egyéb (takarítógép bérbeadás...)</b>	<b>6 300</b>	<b>6 300</b>	<b>10 000</b>
<b>Egyéb (kerekítési különbözet, pénzügyi műveletek bevételei - kamatok)</b>	<b>123 584</b>	<b>164 779</b>	<b>170 000</b>
<b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	<b>14 225 383</b>	<b>18 337 680</b>	<b>19 577 600</b>

<b>KIADÁSOK</b>	<b>TÉNY</b>	<b>VÁRHATÓ</b>	<b>TERV</b>
	<b>2015.01-01-09.30</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Anyagköltség</b>	<b>3 770 880</b>	<b>5 037 840</b>	<b>5 600 000</b>
- alapanyag, segédanyag (Javításhoz, karbantartáshoz vásárolt anyagok)	1 537 949	2 050 599	2 200 000
- Villamosenergia és vízfelhasználás (bérleményekhez kapcsolódó)	926 310	1 235 080	1 400 000
- Fűtőanyag (gáz) (bérleményekhez kapcsolódó)	794 034	1 058 712	1 200 000
- Nyomtatvány, irodaszer	21 079	38 105	50 000
- Üzemanyag (fűkaszalás+traktorhoz kapcs.)	41 311	55 081	100 000
- Tisztítószer (Közösségi Ház, Dobogókő WC)	171 299	228 399	250 000
- Egyéb anyagköltség (munkaruha,50 eFt alatti szerszámok, egyéb munka	278 898	371 864	400 000
<b>Igénybevett szolgáltatások</b>	<b>2 273 762</b>	<b>3 045 855</b>	<b>3 390 000</b>
- Szállítás, rakodás, raktározás	23 823	31 764	50 000
- Posta, telefon, internet	151 185	201 580	220 000
- Javítás, karbantartás, szoftver frissítés (bérleményhez kapcsolódó)	11 852	15 803	50 000
- Könyviteli, könyvvizsgálói szolgáltatás, jogi szolgáltatás	466 500	772 000	900 000
- Hirdetés, honlap, reklám,	0	0	70 000
- Hírforrás (6 megjelenés évente)	226 025	301 367	350 000
- Alvállalkozói díjak	1 226 871	1 500 000	1 500 000
- Egyéb igénybevett szolg. Ktg	167 506	223 341	250 000
<b>Hatósági díjak, Bankköltség</b>	<b>138 202</b>	<b>184 269</b>	<b>190 000</b>
- Hatósági díjak	7 362	9 816	10 000
- Bankköltség	130 840	174 453	180 000
<b>Bérköltség, személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	<b>3 793 786</b>	<b>5 058 381</b>	<b>5 100 000</b>
- Bérköltség (ügyvezető + 2 fő alkalmazott)	3 793 786	5 058 381	5 100 000
<b>Személyi jellegű egyéb kifizetések (munkavállalóknak)</b>	<b>2 335 231</b>	<b>3 103 074</b>	<b>3 180 000</b>
- EFO bér (Alkalmi munkavállaló 5.000 Ft+1.000 Ft/fő)	1 530 000	2 040 000	2 100 000
- Kiküldetés ktg	445 851	594 468	600 000
- Betegszabadság	37 925	40 000	50 000
- Egyéb személyi jellegű kifiz(egyes meghatározott juttatás +adói)	321 455	428 607	430 000
<b>Bérjárulék</b>	<b>755 161</b>	<b>1 006 881</b>	<b>1 071 000</b>
- Szociális hozzájárulási adó (27%)	701 925	935 900	1 000 000
- Szakképzési hozzájárulás (1,5%)	53 236	70 981	71 000
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>519 277</b>	<b>692 369</b>	<b>710 000</b>
<b>Aktívált saját teljesítmények értéke</b>	<b>1 052 765</b>	<b>1 052 765</b>	<b>0</b>
<b>KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>14 639 064</b>	<b>19 181 435</b>	<b>19 241 000</b>
Egyéb ráfordítások (Bírság, kötbér, késedelmi kamatok,..)	471	628	1 000
<b>KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN:</b>	<b>14 639 535</b>	<b>19 182 063</b>	<b>19 242 000</b>

## Magyarázat:

### Bevételek:

- Értékesítés árbevétele: Könyv-, képeslap értékesítése
- Szolgáltatások árbevétele:
  - hétköznapi 800 Ft/üzemóra, hétvégén 2.000 Ft/üzemóra díjszámítással
  - nyilvános illemhely, az előző években keletkezett bevételek alapján
- Közterület karbantartási feladatok:
  - Fűkaszalás: Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződésben szereplő, dobogókői-, (aminek összterülete 20.000 m2. háromszori lekasználása és 15 Ft/m2 áron) és pilisszentkereshti közterületek lekaszásából jelentkező bevétel.
- Hó takarítás: Magánterületek téli tisztítása.
- Közutak murvázása:
  - Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződésben szereplő, Dobogókői és Pilisszentkereshti belterületi önkormányzati utak javításából származó bevétel.
- Szemégyűjtés, ároktisztítás:
  - Önkormányzati megrendelés alapján számított, heti 1 illetve heti 2 alkalomszerű szemetesek ürítése, valamint a vízelvezetők tisztításából származó bevétel.

- Egyéb feladatok:
  - Hírforrás nyomdai és terjesztési költségei
  - Magánkertek karbantartása: 2015-ös évben nem jelentkezett nagy bevétel e soron, a jövőben több lehetőséget szeretne benne látni a Kft.
  - Jutalék árbevétele: Biatorbágy-i kábeltévé által, az előfizetők száma alapján kiszámlázott jutalék
  - Közvetített szolgáltatás árbevétele: A Községi házban felmerült, a bérlőknek továbbszámlázott közüzemi díj.
- Terembérletből származó bevétel:
  - Terembérlet: Községi Házban végzett különböző sporttevékenységek által beszedett bérleti díj (Spárta, TRX, Glückné, Taek Wondo, zumba, jóga 1.000 Ft/óra) Triola a szerződése alapján még 2016-ban nem fizet bérleti díjat.
- Bérleti díjból származó bevétel:
  - Biatorbágy Kábeltévé Társaság által bérelt helyiség bérleti díja
  - Egészségügyi Centrumban lévő szolgáltatók által fizetett bérleti díj: Berecz Bt, Fogorvos, Védőnői szolgálat.
  - Egyéb bérlemények PSZTK.: Bugas Bt, Gázcseretelep, Magyar Telekom,
  - Dobogókőn működő egységek által bérelt területek bérleti díja: Platz büfé, dobogókői ajándékbolt, Magyar Telekom.

#### **Kiadások:**

- Anyagköltség:
  - javítás-karbantartáshoz szükséges anyagok eszközök, kis értékű szerszámok, közüzemi számlák, nyomtatvány, irodaszer, gépekhez szükséges üzemanyag, tisztítószer.
- Igénybevett szolgáltatások:
  - szállításhoz-, rakodáshoz kapcsolódó költségek,
  - posta, telefon, internet,
  - bérleményekhez kapcsolódó, 50.000 Ft-ot meg nem haladó javítási-, karbantartási feladatok,
  - könyvelő-, és a könyvvizsgáló díja,
  - Hírforrás újság megjelentetésével és a lakossághoz való eljuttatásával kapcsolatos költségek
  - az 50.000 Ft-ot meghaladó javításokhoz, karbantartásokhoz szükséges vállalkozók díja
  - Egyéb igénybevett szolgáltatások: mosodai tisztítás, kulcsmásolás,
- Hatósági díjak, bankköltség: pénzforgalommal kapcsolatos költségek
- Bérköltség: Az ügyvezető és a három alkalmazott munkabére
- Személyi jellegű egyéb kifizetések:
  - EFO bér, alkalmi munkavállalók bére, kiküldetési költség az ügyvezető munkaszerződésében meghatározott költségtérítése, betegszabadság, egyéb személyi jellegű kifizetés,
- Bérjárulékok:
  - a munkabérek után fizetett szociális hozzájárulási adó és a szakképzési hozzájárulás
- Értécsökkenés: Ingatlanok, Gépek, berendezések 2016-ban elszámolandó értécsökkenése

*Pilisszentkereszt, 2016. január 21.*

Magyar Zsolt  
ügyvezető