

ÜZLETI TERV 2017.

I. Vezetői összefoglaló

A Kft. a 2017. évre vonatkozó Üzleti terv összeállítása során a 2016. évben várható bevételekből és kiadásokból indult ki. A terv megvalósulását jelentősen befolyásolhatja az Önkormányzat részéről évközben felmerülő feladatok végrehajtása.

A 2017-es évben az eddigi feladatok pontos elvégzése mellett, a Kft. folyamatosan vizsgálja az egyéb bevételt jelentő lehetőségeket.

A Kft. dolgozói létszáma a 2016-évben 3 fő. Az alapfeladatok ellátásához megfelelő munkaerővel rendelkezik, de a nagyobb feladatok kivitelezéséhez, ahogy az előző években is történt, alkalmi munkavállalókat alkalmaz.

2016.06.01-től a Kft. ügyvezetője Kiss István lett.

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:	Kiss István ügyvezető
Társasági forma:	Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Vezetőség, tisztségviselők

Alapító:	Pilisszentkereszt Község Önkormányzata
Ügyvezető igazgató:	Kiss István
Jogi képviselő:	Dr. Fodor Krisztina
Könyvvizsgáló:	PEPI Könyvvizsgáló, Adószakértő és Üzleti Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
	Székhelye: 2014 Csobánka, Panoráma u. 17.
	Cégjegyzékszám: 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 parkolóknál az ügyvezető személyesen is részt vesz a feladatok ellátásában.

A Kft. jelenleg 2 fő állandó alkalmazottat foglalkoztat, az ügyvezető megbízással dolgozik a Kft.-nek. 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	Vagyonkezelés
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 2016. évben végzett tevékenységek bemutatása

1. 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 parkolóknak megfelelő állapotát, környezetét, másrészt működtette és folyamatosan karbantartotta a szintén Dobogókőn lévő illemhelyet, ahol szintén a használatért díjat számolt fel.

2. Ingatlankezelés:

Az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú bérlemények kezelését a Közhasznú szerződésben 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.

3. 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.

IV. A KFT pénzügyi helyzete

Az év végére várhatóan a Kft. kiadási meghaladják a bevételeket, melynek oka egyrészt a rendkívüli jogi tanácsadás díja, másrészt a szolgáltatási és üzemeltetési feladatok tervezett bevételeinek elmaradása, továbbá a Kft. által elvégzett feladatokért kiszámlázott díjak nem

releváns piaci díjak, ezen díjak felülvizsgálata is tette szükségessé a Közzolgáltatási szerződés módosítását. A veszteséget növelte az új ügyvezető megbízási díjának emelése és a két alkalmazott munkabérének rendezése is.

A Kft. folyamatosan törekszik a pénzügyi egyensúly megtartására. Az egyéb feladatokkal az Önkormányzat csak a feladat elvégzéséhez szükséges forrás egyidejű biztosítása mellett bízta meg. A Kft. 2017-es Üzleti terve kizárólag a javasolt módosított Közzolgáltatási szerződéssel valósulhat meg.

V. A 2017-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 Közzolgáltatási 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 2017-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 díjnak az infláció mértékével megegyező emelését a szerződések lehetővé teszik, de az infláció várhatóan rendkívül alacsony mértéke miatt (várhatóan maximum 1%) a 2017-os évben ezen emeléssel a Kft. a terv készítésekor nem számolt.

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. 2017-os évre vonatkozó Pénzügyi terve:

BEVÉTELEK	TÉNY	VÁRHATÓ	TERV
	2016.01.01-2016.09.30	2016	2017
Értékesítés árbevétele (könyv-, képeslap értékesítés)	1 000	1 000	1 000
Szolgáltatás árbevétele	6 535 691	8 762 291	14 660 000
<i>Szolgáltatás árbevétele</i>	<i>2 733 777</i>	<i>3 645 035</i>	<i>7 900 000</i>
- Dobogókó parkolók üzemeltetési díj	2 288 503	3 051 337	7 300 000
- Dobogókó Nyilvános WC	445 274	593 699	600 000
Közüterület karbantartási feladatok	2 149 435	2 403 913	2 960 000
- Turisztikai központ karbantartás (Dobogókó)	502 000	669 333	720 000
- Közüterület fűkaszás (Dobogókó)	361 500	482 000	1 196 200
- Közüterület karbantartás, Fűkaszás (PSZTK)	778 515	1 038 020	1 320 000
- Hó eltakarítása	0	20 000	20 000
- Egyéb: szemétygyűjtés, vízvezetők tisztítása, építése, festés, iskolai, óvodai javítás ...	507 420	676 560	900 000
Egyéb feladatok	1 652 479	2 713 343	3 800 000
- Hírforrás megjelenítése	0	600 000	600 000
- Magán kertek karbantartása	0	0	50 000
- Jutalék árbevétele (Biatorbágy/előfizetők alapján)	561 959	749 279	750 000
- Közvetített szolgáltatás árbevétele (közüzemi díjak, fűkaszás, EFO- megbízási díjak to	1 090 520	1 364 064	2 400 000
Bérleti díjból származó bevételek összesen (terembérlet, bérleti díj)	4 404 526	5 665 188	5 791 700
Terembérlet - Közösségi Ház	979 858	1 306 477	1 300 000
- Terembérlet (torna, TaekWondo, TRX..)	979 858	1 306 477	1 300 000
Bérleményekből származó bérleti díj:	2 819 995	3 748 480	4 440 700
<i>Triola</i>	<i>0</i>	<i>150 000</i>	<i>360 000</i>
<i>Kábeltévé helység</i>	<i>145 350</i>	<i>193 800</i>	<i>193 800</i>
Egészségügyi Centrum	501 282	668 376	668 400
- Berecz Bt.	251 829	335 772	335 800
- Fogorvos	116 235	154 980	155 000
- Védőnői szolgálat (negyedéves díj)	133 218	177 624	177 600
Egyéb bérlemények	1 069 627	1 268 470	1 170 700
- Bugas Bt. (Szabadság tér 2/A)	523 197	697 596	697 600
- Gázcseretelep (Hrsz.:68.)	73 332	97 776	0
- 68.hrsz.Magyar Telekom (éves díj)	473 098	473 098	473 100
Dobogókó	1 103 736	1 467 834	2 047 800
- PUB büfé	463 944	811 902	1 391 800
- 1012. hrsz.Peller M.	48 420	64 560	64 600
- 1220.hrsz Telekom (éves díj)	591 372	591 372	591 400
Egyéb (takarítógép bérbeadás, parkoló bérbe adása...)	604 500	610 000	50 000
Egyéb (kerekítési különbözet, pénzügyi műveletek bevételei - kamatok)	173	231	1 000
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	10 941 390	15 038 710	20 503 700

KIADÁSOK	TÉNY	VÁRHATÓ	TERV
	2016.01.01-2016.09.30	2016	2017
Anyagköltség	2 058 910	2 745 213	2 680 000
- alapanyag, segédanyag (Javításhoz, karbantartáshoz vásárolt anyagok)	349 543	466 057	450 000
- Villamosenergia és vízfelhasználás (bérleményekhez kapcsolódó)	689 207	918 943	920 000
- Fűtőanyag (gáz) (bérleményekhez kapcsolódó)	644 737	859 649	860 000
- Nyomtatvány, irodaszer	55 265	73 687	70 000
- Üzemanyag (fűkaszás+traktorhoz kapcs.)	29 195	38 927	50 000
- Tisztítószert (Közösségi Ház, Dobogókő WC)	98 016	130 688	130 000
- Egyéb anyagköltség (munkaruha, 50 eFt alatti szerszámok, egyéb munkaeszközök)	192 947	257 263	200 000
Igénybevett szolgáltatások	2 722 389	2 913 584	2 971 000
- Szállítás, rakodás, raktározás	13 548	18 064	20 000
- Posta, telefon, internet	154 284	205 712	200 000
- Javítás, karbantartás, szoftver frissítés (bérleményhez kapcsolódó)	992	1 323	10 000
- Könyvtári, könyvvizsgálói szolgáltatás, jogi szolgáltatás	727 280	1 119 707	1 000 000
- Hirdetés, honlap, reklám	0	0	1 000
- Hírforrás (4 megjelenés évente)	440 400	587 200	600 000
- Alvállalkozói díjak (fűkaszás, egyéb vállalkozók)	690 615	920 820	1 000 000
- Bérleti díjak	649 701	650 000	90 000
- Egyéb igénybevett szolg. Ktg (munkavédelmi szolg., egyéb..)	45 569	60 759	50 000
Hatósági díjak, Bankköltség	132 175	176 233	180 000
- Hatósági díjak	5 000	6 667	10 000
- Bankköltség	127 175	169 567	170 000
Bérek, személyi jellegű egyéb kifizetések	4 008 000	5 344 000	6 096 000
- Bérek (2 fő alkalmazott)	2 298 000	3 064 000	3 216 000
- Megbízási díj (Ügyvezető)	1 710 000	2 280 000	2 880 000
Személyi jellegű egyéb kifizetések (munkavállalóknak)	2 723 361	3 681 148	3 860 000
- EFO bér (egyszerű foglalkoztatás keretében)	1 920 300	2 560 400	2 600 000
- Kiküldetés ktg	490 135	653 513	600 000
- Betegszabadság		50 000	40 000
- Egyéb személyi jellegű kifizetés (meghatározott juttatás + adói)	312 926	417 235	620 000
Bérfelrakás	789 795	1 053 060	1 737 360
- Szociális hozzájárulási adó (27%)	734 490	979 320	1 645 920
- Szakképzési hozzájárulás (1,5%)	55 305	73 740	91 440
Értékesítés	530 622	707 496	730 000
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	12 965 252	16 620 735	18 254 360
Egyéb ráfordítások (Bírság, kötbér, késedelmi kamatok,..)	25 927	26 000	20 000
Eladott szolg. értéke	773 690	947 248	950 000
Társasági adó		36 000	50 000
KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN:	13 764 869	17 629 983	19 274 360
EGYENLEG:	-2 823 479	-2 591 273	1 229 340

Magyarázat:

Bevételek:

- Értékesítés árbevétele: Könyv-, képeslap értékesítése
- Szolgáltatások árbevétele:
 - Parkoló üzemeltetési díja a módosított Közfoglalkoztatás szerint
 - nyilvános illemhely, az előző években keletkezett bevételek alapján
- Közterület karbantartási feladatok:
 - Fűkaszás: Önkormányzattal kötött Közfoglalkoztatási szerződésben szereplő, dobogókői-, és pilisszentkereszt közterületek lekaszásából jelentkező bevétel. Az előző évhez képest 15 Ft/nm-ről 20 Ft/nm díj került meghatározásra.
 - Turisztikai Központ karbantartása, a módosított Közfoglalkoztatási szerződés alapján 60.000 Ft/hó.
- Hó takarítás: Magánterületek téli tisztítása.
- Közutak murvázása:
 - Önkormányzattal kötött közfoglalkoztatási szerződésben szereplő, Dobogókői és Pilisszentkereszt belterületi önkormányzati utak javításából származó bevétel.
- Szemétygyűjtés, ároktisztítás:
 - Önkormányzati megrendelés alapján számított, heti 1 illetve heti 2 alkalmoszerű szemetesek ürítése, valamint a vízelvezetők tisztításából származó bevétel.
- Egyéb feladatok:
 - Hírforrás nyomdai és terjesztési költségei

- 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)
- Bérleti díjból származó bevétel:
 - Triola a szerződése alapján 2016. Júliusától fizet bérleti díjat.
 - 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 – tulajdonosi változások miatt terület sorsa még kérdéses, ezért e terület bérleti díjával nem számolt a Kft., Magyar Telekom,
 - Dobogókőn működő egységek által bérelt területek bérleti díja: PUB büfé, Peller butik, 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,
 - Jogi tanácsadás díja, 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 két alkalmazott munkabére
- Személyi jellegű egyéb kifizetések:
 - EFO bér, alkalmi munkavállalók bére, kiküldetési költség az ügyvezető munkaszerződésében meghatározott költségtérítése, betegszabadság, egyéb személyi jellegű kifizetés, munkavállaló utazási költségtérítése
- Bérjárulékok:
 - a munkabérek után fizetett szociális hozzájárulási adó és a szakképzési hozzájárulás
- Értécsökkenés: Ingatlanok, Gépek, berendezések 2017-ban elszámolandó értécsökkenése

Pilisszentkereszt, 2016.december 14.

Kiss István
ügyvezető