



Minőségi munka vs Adózás

„Adócsaló árak”, kontár cégek
Tudjuk-e kommunikálni a **jó szolgáltató** és a
minőségi szolgáltatás fontosságát?

Balogh Tibor - Millenia

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu

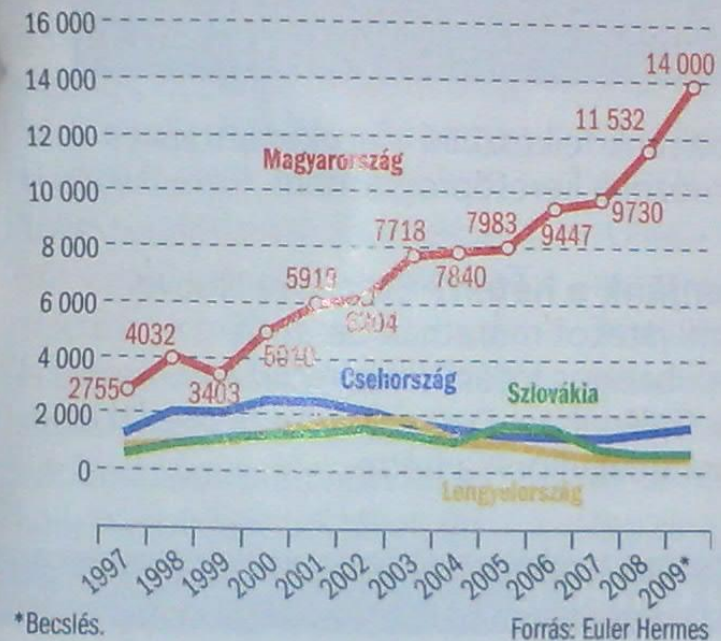




Cégfelszámolás Magyarországon

- Magyar népesség: 10.000.000 fő
- Lengyel népesség: > 38.000.000 fő
- **Felszámolások száma a lakosságra vetítve**
(14 x 3,8 =): **10 - 60 szoros!** (HVG)
- A cégek egy részét direkt módon
„**felszámolásra alapítják**”
- A cégek jó része az előzőek által generált
fizetéseképtelenség áldozata lesz
- **Következmények nélkül** lehet pénzt
kimenteni, csődbe menni és új céget alapítani
- Törvények vannak...

A felszámolási eljárások számának alakulása Kelet-Közép-Európában



Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





Ki lehet üzemeltető?

- Festő brigád nem lehet ács-állványozó nélkül
- Egy villanyszerelő brigád minimum 3 személyes kell legyen

Generálüzemeltető BÁRKI lehet, aki ezt állítja magáról, pedig

- az üzemeltetők ezermilliárdos nagyságrendű ingatlanvagyonért felelnek,
- közvetlenül felelősek az emberéletekért,
- közvetve a munkakörülményekért, a raktározott termékekért, stb.!

Korábban teljesen más piacon tevékenykedő (vagy most alakult) cégek hirdetik magukról, hogy profi üzemeltetők...

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





A következmények nélkül megalakuló-átalakuló, eltűnő cégek - a kontárok megjelenése az üzemeltetői piacon

A „kontár” cégek általában

- nincsenek tisztában az adott feladattal (műszaki, jogi, anyagi stb. tekintetben)
- minden munkát elvállalnak (az ok nem felétlenül rosszindulat, inkább naivitás, felelőtlenség)
- fentiekből kifolyólag alulvállalják a munkát
- nem végeznek minőségi munkát
- és elégedetlen ügyfeleket hagynak maguk után

Szakmaiság

- Szakemberekkel nem vagy csak hiányosan rendelkeznek
- Szakmai múlt nélkül indítják tevékenységüket
- Belső szabályzók (SOP, ISO, szabályzatok) nélkül dolgoznak

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





A következmények nélkül megalakuló-átalakuló, eltűnő cégek - a kontárok megjelenése az üzemeltetői piacon

Jogszabályok követése

- Nem ismerik a vonatkozó jogszabályokat
- Ha ismerik, sem akarják azokat betartani

Költségek, árak

- a kontár cégek nem tudják felmérni költségeiket (indirekt hiba)
- feketén foglalkoztatják munkatársaikat (direkt hiba)
- megbízást az áraikkal szereznek

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





Honnan tudjuk, hogy egy cég „adócsaló árakat” alkalmaz, vagy kontár?

Ajánlatok

- Vagyonőr ajánlat: **470 Ft/óra**
- Takarító ajánlat: **2,1 Ft/m²**
- Szakipari ajánlat: **1.200 Ft/óra**
- Mérnök óradíj ajánlat: **2.500 Ft/óra**

Jogszabály szerint:

- Napi maximális munkaóra: 24 óra
- Heti munkaóra maximum: **48 óra**
- Havi munkaóra maximum: **174** (3 havi időkeretet szabhatunk meg, átlag)
- De a példa kedvéért számolhatunk 10 nap/hó = **240** órával is

Tisztelt Cégvezető !

A nehéz gazdasági helyzetre való tekintettel szeretném :
vagyonvédelmi szolgáltatásaira, aminek igénybevételével **cége ki**
Vállalkozásunk 2000-ben alakult, fő tevékenységi köre az **e**
technikai rendszerek telepítése, valamint a **takarítás**. Jele
óra/hó óraszámmal őrzünk Budapesten és Pest Megyében. I
logisztikai telephelyek, kereskedelmi egységek, lakóparkok, irod
A cégvezetés szakirányú mérnöki- és közgazdász végzettségű, r
tartó személyekből áll. A működéshez szükséges komoly in
rendelkezik **DIN EN ISO 9001** minőségbiztosítási rendszerrel.
és 1 fő éjszakai ellenőr biztosítja az örök minőségi munkav
dolgozunk, akiket munkaszerződéssel, bejelentett munkaviszony
Jelenlegi nettó őrzési vállalási díjünk **490 - 620 Ft/fő/óra** , take
ahol az elvárt feladatok meghatározását és a vállalási díjat Önnel
Amennyiben sikerült érdeklődését felkeltenem, úgy várom jela

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





• Vagyonőr kereseti számítás

174 óra esetén

Nem számítva:

- Ruha, cipő
- Oktatás
- Központi költségek
- Ellenőrzés
- Gépkocsi, kommunikáció stb.
- EREDMÉNY!

Munkabér/óra - óraszám	Havi összes
470 Ft/óra - 174 óra	81 780 Ft
Munkaadó összes havi költsége:	81 780 Ft
Bruttó havi munkabér:	63 642 Ft
Éves bruttó jövedelem:	763 704 Ft
Munkaadói egészségbiztosítási járulék (3%):	1 909 Ft
Munkaadói TB járulék (24%):	15 274 Ft
Szakképzési alap hozzájárulás (1,5%):	955 Ft
Munkavállalói járulék (1,5%):	955 Ft
Munkavállalói eü-i járulék (6%):	3 819 Ft
Állami nyugdíjjárulék (1,5%):	955 Ft
Magánnyugdíjpénztári befizetés (8%):	5 091 Ft
Számított SZJA:	13 740 Ft
Családi adókedvezménnyel csökkentett SZJA:	13 740 Ft
Adójóváírás:	15 100 Ft
Összes kedvezmény:	15 100 Ft
Havi összes levonás a bruttó bérből:	10 819 Ft
Havi összes munkaadói járulék:	18 138 Ft
Összesen havonta az államnak fizetendő:	28 957 Ft
Nettó havi munkabér:	52 823 Ft

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





• Vagyonőr kereseti számítás

240 óra esetén

Nem számítva:

- Ruha, cipő
- Oktatás
- Központi költségek
- Ellenőrzés
- Gépkocsi, kommunikáció stb.
- **EREDMÉNY!**

Munkabér/óra - óraszám	Havi bruttó
470 Ft/óra - 240 óra/hó	112 800 Ft
Munkaadó összes havi költsége:	112 800 Ft
Bruttó havi munkabér:	87 782 Ft
Éves bruttó jövedelem:	1 053 385 Ft
Munkaadói egészségbiztosítási járulék (3%):	2 633 Ft
Munkaadói TB járulék (24%):	21 068 Ft
Szakképzési alap hozzájárulás (1,5%):	1 317 Ft
Munkavállalói járulék (1,5%):	1 317 Ft
Munkavállalói eü-i járulék (6%):	5 267 Ft
Állami nyugdíjjárulék (1,5%):	1 317 Ft
Magánnyugdíjpénztári befizetés (8%):	7 023 Ft
Számított SZJA:	18 952 Ft
Családi adókedvezménnyel csökkentett SZJA:	18 952 Ft
Összes adó:	3 852 Ft
Adójóváírás:	15 100 Ft
Összes kedvezmény:	15 100 Ft
Havi összes levonás a bruttó bérből:	18 775 Ft
Havi összes munkaadói járulék:	25 018 Ft
Összesen havonta az államnak fizetendő:	43 793 Ft
Nettó havi munkabér:	69 007 Ft

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





• Takarító kereseti számítás

Napi 8 óra esetén

300 m²/óra, 2.400 m²/nap/fő!!!

Nem számítva:

- Ruha, cipő
- Központi költségek
- Ellenőrzés
- Gépkocsi, kommunikáció stb.
- EREDMÉNY!

Óradíj, napidíj	Havonta
600 Ft/óra = 4800 Ft/nap	103 200 Ft
Segédanyag, amortizáció: 1000 Ft/nap	21 500 Ft
Munkaadó összes havi költsége:	81 700 Ft
Bruttó havi munkabér:	63 580 Ft
Éves bruttó jövedelem:	762 957 Ft
Munkaadói egészségbiztosítási járulék (3%):	1 907 Ft
Munkaadói TB járulék (24%):	15 259 Ft
Szakképzési alap hozzájárulás (1,5%):	954 Ft
Munkavállalói járulék (1,5%):	954 Ft
Munkavállalói eü-i járulék (6%):	3 815 Ft
Állami nyugdíjjárulék (1,5%):	954 Ft
Magánnyugdíjpénztári befizetés (8%):	5 086 Ft
Számított SZJA:	13 727 Ft
Családi adókedvezménnyel csökkentett SZJA:	13 727 Ft
Adójóváírás:	15 100 Ft
Összes kedvezmény:	15 100 Ft
Havi összes levonás a bruttó bérből:	10 809 Ft
Havi összes munkaadói járulék:	18 120 Ft
Összesen havonta az államnak fizetendő:	28 929 Ft
Nettó havi munkabér:	52 771 Ft

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





Megrendelők nélkül nem megy

Kik a megrendelők?

A középületek aránya ma Mo-on kb. a következő:

- Állami, önkormányzati épület >50%
- Nemzetközi tulajdonban: kb. 25%
- Magyar céges tulajdonban: < 25%

A külső cég által ÜZEMELTETETT középületek (irodák, raktárak, bevásárlóközpontok, iskolák, kórházak, stb.)

- Külföldi befektetési és ingatlanalapok (57%)
- Állam, önkormányzatok (28%)
- Kisebb részben belföldi befektető cégek (15%)

(Forrás: nemzetközi ingatlantanácsadó cégek portfóliószámítása)

Az arány folyamatosan a nemzetközi alapok irányába tolódik el.

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





Megrendelők nélkül nem megy

Milyen a megrendelői magatartás hatása?

- A megrendelők az aktuális helyzet egyik indikálói
- Saját oldalon sincs megfelelő képzettség egy üzemeltető tender kiírására, pénzügyi, műszaki vizsgálatára
- Természetes módon a legalacsonyabb árakat fogadják el (Apeh székház felújítási ügy)
- Nem vizsgálják az üzemeltető szakmai hátterét
- Nem, vagy csak dokumentáció szinten vizsgálják a referenciákat
- A minősítések és pénzügyi háttér is egyre kevésbé fontos

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





Milyen hatása van a megrendelői magatartásnak és a kontár cégeknek az üzemeltetői piac régi szétvevőire?

- Alulvállalt munkák
- Fekete-foglalkoztatási kényszer
- Adóelkerülés kényszere
- Szakmaiság felfüggesztése
- Olcsó anyagok, eszközök használatának kényszere
- Minőségi munka elmaradása

A piaci szereplők romló megítélése!

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





Mit tehet egy üzemeltető cég a romló viszonyok ellen?

Átveszi a vállalhatatlan árakat

- előbb-utóbb megbukik
- a régi üzemeltetők többsége hosszú távra tervez
- nem akar csődbe menni,
- majd új néven újjáalakulni évente, vagy
- menekülni a hatóság elől

Tartja a becsületes árakat

- nem fogják megrendelni szolgáltatását

Feljelentget, egyénileg próbálkozik harcolni

- morálisan nehezen vállalható
- nem lesz eredménye
- NEM TUDHATJA BIZTOSAN, VAJON VAN-E ALAPJA A HATÓSÁG MEGKERESÉSÉNEK

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





Ami megoldás lehet

- **Összefogás**
- A **professzionális generálüzemeltető** kategória meghatározása
- A cégszintű oktatás, **minősítés** kritériumainak megteremtése
- **Kamara jellegű képviselet** létrehozása
- Valódi **érdekképviseletet** működtetése
- **Certifikáció**
- A megfelelő fórumokon kell **kommunikálni** a minőségi szolgáltatás fontosságát (ingatlan-fejlesztői, -befektetői stb.)
- Mielőbb elérni, hogy a **jogszabályok** is feltételeket szabjanak a(z) (generál)üzemeltetők számára

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu





Hogyan működnek ezek a cégek?

Bejelentés nélküli vagy csak részben bejelentett feketemunkások

- Nincs, vagy alacsony járulék
- Túl alacsony bérek
- Nincs beteg- és baleset-biztosítás

Szakemberek hiánya

- Bérmegtakarítás
- Szakmaiság teljes elhagyása

Pénzügyi tervezés hiánya

- Költségtervek hiánya, alulvállalt munkák

Gyorsan keletkeznek és tűnnek el, vagy évente újraalakulnak

Következmények nélkül rongálják a gazdaságot, a piacot, a megítélésünket

Üzemeltetői kerekasztal - Balogh Tibor – Millenia

tibor.balogh@millenia.eu

