



Iktató szám: 156 /2020

1156 Budapest, Nyírpalota út 52.
Tel/Fax: 06-1-418-3188
www.ujpalotapiaca.hu

Beszámoló

a társaság 2019. évi

gazdálkodásáról

Budapest, 2020.03.31.

ügyvezető

I. BEVÉTELEK

Árpolitikánk megalapozása érdekében a tervezési időszakban átfogó helyzetfelmérést és kockázat elemzést végeztünk a piaci helyhasználókra /tartós és az alkalmi bérlőkre/ vonatkozóan a napi működésben megfigyelhető tények számbavételével. Az elmúlt évben előállt sajátságos helyzet következtében az elkészített üzleti tervünk nem került a Képviselő Testület által elfogadásra, így a beszámolóban a 2018.évi tényadatokhoz hasonlítjuk a tárgyévi teljesüléseket. A bérleti díjak szerződés szerinti emelését 2019. március 1-i hatállyal vezettük be.

A 2019. évben a bérleti díj jellegű bevételek az előző év viszonylatában az

alábbiak szerint alakultak:	2018. évi tény: (ezer Ft)	2019. évi tény: (ezer Ft)	%
Üzlethelyiség:	52.191	56.071	107
Kiegészítő bérleti díj:	4.189	4.852	116
Bérelt terület	33.306	37.071	111
Raktár:	9.244	10.590	115
Szociális helyiség:	2.278	4.579	201
Szállító eszközök	172	165	96
Nyitvatartási különbözet:	848	848	100
Kölcsönözteszköz:	138	143	104
Kirakás (napidíjas):	2.401	2.475	103
Kirakás (havi elszámolás)	19.568	19.811	101
Kirakás (idényjellegű):	700	700	100
*Ruhapiaci árusítóhely:	5.898	4.892	83
Asztal szerz. (termelői)	10.405	10.678	103
Asztal szerz. (vállalkozói)	3.501	4.039	115
Asztal napidíjas (termelői)	1.713	1.769	103
Asztal napidíjas (váll.)	1.077	1.712	159
Kistermelői asztal:	305	266	87
Pavilonok bérleti díja:	35.946	37.701	105
Összesen:	183.880	198.362	107,8

A bérleti díj jellegű bevételek **198.362 eFt-tal 7,8 %-kal** több bevételt mutatnak az előző évhez képest. Különösen a pavilonok bevétele alakult kedvezőbben a várakozásainknál, ami annak köszönhető, hogy évközben sikerült minden pavilonunkra bérlőt találni. A teljes évre vetítve a ruhapiaci helyek bevételénél látható jelentősebb visszaesés. A 2019. évi újjalotai átrendezés következtében a termelői piac területén a ruhaárusok kirakásai visszaszorultak. A szociális helyiség bérbeadásából jelentős bevétel többlet keletkezett a tényleges WC használat új rendjének bevezetését követően.

Megnevezés: /táblázat folyt/	2018. évi tény: ezer Ft:	2019. évi tény: ezer Ft:	%
Egyéb szolgáltatások:	1.796	1.863	104
Elektromos energia:	28.219	27.709	98
Fűtés:	92	55	60
Hulladékszállítás:	12.280	12.328	100
Víz-csatorna:	4.779	5.062	106
Összesen:	45.370	45.154	100

Értékesítés árbevétele:	nettó	231.046	245.379	106
Egyéb bevételek:		9.846	8.278	84
Pénzügyi bevételei:	műveletek	10	3	30
Mindösszesen:		240.902	253.660	105

Egyéb szolgáltatás bevételei a bérbe adott nyilvános WC bérleti díját, parkolási díjakat, valamint a hirdetésekért kiszámlázott díjakat tartalmazzák.

Ruhabörzék: 2019-ben **1.304 eFt** bevétel realizálódott a heti rendszerességgel szervezett használt ruha börzéken. 2018. azonos időszakában ez 1.372 eFt volt.

Az **értékesítés nettó árbevétele** 2019. december 31-én **245.379 eFt**, mely az előző évhez képest (231.046 eFt) **106%-os** teljesítést mutat.

A **közvetített szolgáltatásokból**, vagyis a tovább számlázott közüzemi díjakból – az *elektromos energia, a víz, a csatorna, a fűtés és a hulladékszállítás* - befolyó bevételek **45.154 eFt**.

A **Pénzügyi műveletek bevételei: 3 eFt** a tartósan lekötött pénzeszközök „kamatát” foglalja magában. Az idézőjel azt jelzi, hogy a számlavezető bank gyakorlatilag nem fizet kamatot a lekötött betétek után.

Egyéb bevételek: 8.278 eFt-tal realizálódott 2019-ban. Itt számolandó el a számviteli törvény alapján az előző években kapott önkormányzati fejlesztési megvalósult beruházások 2019. évre eső értékcsökkenésével szemben a passzív időbeli elhatárolások feloldása is – ami jelentős tétel 5.564 eFt.

Itt kerül elszámolásra 2019. évben 1.313 eFt összegben a Wesselényi projekthez kapcsolódóan értékesítésre került bérleti jogok vételára (értéke) is, ami a bérleti jogok vételárának (a tulajdonképpen 2009-ben befolyt és felhasznált, a számviteli szabályok szerint elhatárolt összegnek) az időarányos része. Fenti összeg már csak a CBA által hasznosított üzlethelyiségre vonatkozik mivel ennek szerződés szerinti futamideje 10 évben került megállapításra. (A kisebb üzleteknél 7 év volt a futamidő. A CBA szerződése alapján 2019. évben még elszámolandó összeg 1.313 eFt volt és szeptember 30. val lejárt.)

A lejárt leírt követelésekből végrehajtás útján utólagosan befolyt összeg: 319 eFt volt.

A bérlőktől beszedett késedelmi kamat: 779 eFt.

II. KIADÁSOK

Kiadásaink a 2019. évben december 31-ig 238.705 eFt értékben merültek fel.

	2018. évi tény (ezer Ft)	2019. évi tény (ezer Ft)	%
A/ Anyagjellegű ráfordítások:	127.727	141.979	111
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	72.617	69.834	96

C/ Értécsökkenési leírás:	24.071	22.269	93
D/ Ráfordítások: (Iparüzési adó)	4.964	4.623	93
Költségek összesen:	229.379	238.705	104

A/ Anyagjellegű ráfordításaink: 141.979 eFt összegben az előző évvel összevetve **11%-os** növekedést mutatnak.

Anyagjellegű ráfordítások:	2018. évi tény (ezer Ft)	2019. évi tény (ezer Ft)	%
I. Anyag költségek:	28.342	29.427	104
1. Vásárolt anyag költség:	27.480	27.016	98
2. Egyéb anyag költség:	862	2.411	280
II. Igénybe vett szolg. költségei:	99.385	112.552	113
1. Hulladék szállítás:	11.476	13.090	114
2. Egyéb szállítási szolgáltatás:	41	130	317
3. Bérleti díj:	14.511	14.914	103
4. Karbantartási (ingatlan, gép) költségek:	9.863	19.832	201
5. Hirdetés, reklám:	541	610	113
6. Oktatás, továbbképzés:	153	102	67
7. Takarítás:	27.271	30.716	113
8. Őrző-védő:	25.344	26.030	103
9. Egyéb igénybe vett szolgáltatás:	5.931	4.086	69
10. Egyéb szolg. költsége:	4.254	3.042	72
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	127.727	141.979	111

A **vásárolt anyagköltségeink** közül az energia költségek a legjelentősebbek:

- elektromos energia:	19.594 eFt	104%
- gázdíjak (távfűtés):	1.599 eFt	78%
- víz-csatorna:	4.122 eFt	89%

az előző évhez képest.

Fenntartási anyagok: 1.133 eFt. A téli időszakban a síkosság mentesítésre szolgáló anyagok beszerzési költségét és a tisztaságmegőrzés érdekében vásárolt 10 új hulladékgyűjtő edény költségét is itt számoljuk el.

Tisztítószerek költsége. **568 eFt** volt 2019-ben, ami az előző év költségéhez képest 66%. A költségek alakulása megfelel az előzetes várakozásoknak, mivel a kereskedői WC tisztítószer használatának költsége már az üzemeltetőt terheli.

A legjelentősebb költségösszetevők 2019. gazdasági évben az

Igénybe vett szolgáltatások költségei

Takarítás	30.716 eFt	(113 %)
Őrző védő sz.	26.030 eFt	(103%) 2018.évhez hasonlítva.

A **takarítási** költség 13%-os növekedését két tényezőre vezethetjük vissza. Az egyik a minimálbér év eleji növekedése, a másik a kereskedői WC üzemeltetés átszervezése, amihez kapcsolódó költség ezen a soron jelentkezik.

Az **őrző-védő** szolgáltatás esetében a kicsit korábban kezdődő adventi időszakban megerősített szolgálat költsége jelentkezik.

A **hulladék szállítás** költségei kedvezőtlenül alakultak. 2019-ben összesen **13.090 eFt** (114%) fordítottunk hulladékszállításra. Előre nem látott mértékben nőtt az állati eredetű hulladékszállítás mennyisége és költsége. A szelektív hulladék piac összeomlásával új kihívásnak kellett megfelelni. Új hulladékbálázó gép került beszerzésre. Így sikerült a szelektív hulladékszállítás kihívásainak megfelelnünk.

Bérleti díj: a társaság rendben teljesítette az önkormányzati költségvetés felé a befizetési kötelezettségét, melynek összege 2019-ben 14.796 eFt volt.

Az épületek és berendezések karbantartására 19.832 eFt-t fordítottunk 2019. december 31-ig.

A karbantartási költségek rendszeresen és keret-, vagy átalány szerződés keretében felmerülő összetevői az elektromos hálózat, a térfigyelő és vagyónvédelmi rendszerek vagy tűzvédelmi berendezések rendszeres ellenőrzésének és karbantartásának költségei, az óra szolgáltatás és a mérlegek javítása, továbbá a kisebb-nagyobb útjavítások, lakatos és vízszereleési munkák is idetartoznak.

2019. júniusában fejlesztési javaslatokkal fordultunk a tulajdonos Önkormányzathoz. Hozzájárulást kértünk a piac átrendezéséhez és a katasztrófa megelőzési és balesetveszély elhárítási célokat szolgáló beruházások, fejlesztések és karbantartások elvégzéséhez, mindezt a CSAPI-15 Kft eredménytartalékának terhére. Ezek a fejlesztések 2019. szeptember végéig befejeződtek.

Aszfalt javítási munkákat végeztünk két piacon is a balesetmentes közlekedést biztosítva. Az Újpalotai piacon mindkét gazdasági udvaron megtörtént az aszfalt burkolat cseréje és a sárgavonalak felfestése is megújult. A régi, elkorrodált piac kerítés is megújult Újpalotán. Kis átszervezéssel egy eddig alig használt helység felújításával új raktárt alakítottunk ki, amire már meg találtuk a bérletet.

Az Újpalotai piacon észrevehető előrelépés történt a tisztaság, rendezettség és higiénia területén a visszajelzések alapján.

Oktatás-továbbképzés: **102 eFt** költöttünk oktatásra 2019. december 31-ig. Elsősorban az adójogszabályokhoz kapcsolódó továbbképzések igénybevételére került sor.

Hirdetés/reklám: a 2019. évben **610 eFt** költség merült fel.

Az **egyéb igénybe vett szolgáltatások** között I-IV negyedévben felmerült költségei: **4.086 eFt**.

Ebből:

A telefonköltség 885 eFt-.

Ügyvédi költség: 700 eFt összegben merült fel az elmúlt évben. Az évek óta átalányszerződéssel alkalmazott ügyvédunktől november hónapban a teljesítés hiányában megváltunk. Azóta sem sikerül tőle az általa kezelt ügyekről semmiféle tájékoztatást kapnunk többszöri kérés vagy felszólítás ellenére.

A szakértői díjak: 670eFt. Ide alapesetben a tűz és munkavédelemmel kapcsolatos szakértői költségek tartoznak

Könyvvizsgálat költsége szerződés szerint alakult: **960 eFt**.

Számítástechnikai szolgáltatások díja: a 717 eFt.

Egyéb szolgáltatások költsége: 3.042 eFt, az előző évhez képest megtakarítást mutat. Itt számolandók el a **hatósági díjak** (62 eFt), a **bankköltség** (1.698 eFt) valamint a **biztosítási díjak** (727 eFt) is.

Az ún. **egyéb költségek** (rovarirtás, kisállat befogás, üzemorvos stb.) **555 eFt**, mivel 2019-ben elfogadott költségvetés és üzleti terv hiányában az összes szinte már hagyományosnak mondható rendezvényünk elmaradt.

B/ Személyi jellegű ráfordítások: 69.834 eFt.

Megnevezés:	2018. évi tény: (ezer Ft-ban)	2019. évi tény: (ezer Ft-ban)	%
I. Bérköltség:	52.365	56.637	102
1. Munkabér:	38.634	38.865	101
2. Túlóra:	308	368	119
3. Jutalék:	124	-	-
4. Tiszteletdíj:	3.540	3.702	105
5. Prémium:	9.073	6.734	74
6. Jutalom:	330	2.320	703
7. Megbízási díj:	140	1.230	879
8. Szabadság megváltás:	216	417	193
II. Személyi jell. egyéb kifizetések:	8.635	7.465	86
1. Betegszabadságra fizetett bér:	308	198	64
2. Költségtérítések:	1.919	1.892	99
3. Természetbeni juttatások:	6.408	5.375	84
III. Bérjárulékok:	11.617	8.733	75
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	72.617	69.834	96

Személyi jellegű kiadásaink az előző évhez képest megtakarítást mutatnak, ami a 2 félévben betöltetlen státusz következménye. A munkavállalók bérének szerény mértékű emelésére is csak a költségvetés elfogadása után kerülhetett sor. (A státusz jelenleg is betöltetlen.)

Jutalék: Ez a juttatási forma 2018-ban évközben megszüntetésre került.

Tiszteletdíj: a Felügyelő Bizottság tagjainak jóváhagyott megbízási díja – **3.702 eFt** értékben került kifizetésre. Az előző évhez képest a változást a novemberben megválasztott új Felügyelő Bizottsági tagok emelt tiszteletdíja magyarázza.

Betegszabadságra kifizetett bér: 198 eFt volt 2019. december 31-ig.

Túlóradíj 368 eFt került kifizetésére 2019-ban.

Szabadságmegváltás címén 417 eFt került elszámolásra a leköszönő ügyvezető felhalmozódott szabadságnapjainak elszámolásaként.

Természetbeni juttatások 5.375 eFt között szerepel a dolgozók részére nyújtott munkaruha költségtérítés és Széchenyi Pihenő Kártyán nyújtott juttatások és ezek adóvonzata.

Költségtérítések: 1.892 eFt, itt kerül elszámolásra a saját gépkocsi használat és a munkába járás költségtérítése, a reprezentációs költségek, egyéb személyi jellegű kifizetések. Az adójogszabályoknak és a munkaszerződéseknek megfelelően elszámolt költségeket az *üzemanyagárak* alakulása befolyásolja jelentősen.

C/ Értékcsökkenési leírás: a 22.269 eFt. Az értékcsökkenés előzetesen becsült mértéke elsősorban a már meglévő tárgyi eszközök után – *különösen a nagyságrendben is jelentős értékű idegentulajdonon végzett beruházások* aktiválása eredményeként - elszámolandó Écs-t foglalja magába.

D/ Egyéb ráfordítások: 4.623 eFt. Tartalmazza a bevételek alapján fizetendő iparüzési adót, valamint a kerekítési különbözetet, közhasznú alapítványi támogatás és adomány értékét.

A társaság 2019. december 31-i fordulónappal kimutatott adózott eredménye: **13.751 eFt**, amely tartalmazza a társasági adónak és az iparüzési adónak az előírások szerint számított összegét.

A 2019. évi eredmény levezetése ezer Ft-ban:

Tétel megnevezése:	2018. évi tény	2019. évi tény
I. Értékesítés nettó árbevétele	231.046	245.379
III. Egyéb bevételek	9.846	8.278
IV. Anyagjellegű ráfordítások	127.727	141.979
V. Személyi jellegű ráfordítások	72.617	69.834
VI. Értécsökkenési leírás	24.071	22.269
VII. Egyéb ráfordítások	4.964	4.623
A. Üzleti tevékenység eredménye	11.513	14.952
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	10	3
IX. Pénzügyi műveletek kiadásai	0	0
B. Pénzügyi műveletek eredménye	10	3
C. Adózás előtti eredmény	11.523	14.955
X. Adófizetési kötelezettség	1.110	1.204
D. Adózott eredmény	10.413	13.751

*. Megjegyzés: a mérleg zárás időpontja a számviteli szabályzat szerint 2020. február 15.

BERUHÁZÁSOK /FEJLESZTÉSEK

A társaság 2018. évi adózott eredménye **10.413 eFt** volt, melyet az Önkormányzat Képviselő Testülete a kerületi piacok fejlesztésére rendelt felhasználni.

Az Újpalotai Vásárcsarnok forgalma kinőtte **az állati eredetű hulladéktároló (2.177 eFt)** méretét, melynek bővítése október végén befejeződött. Ugyanitt a szelektív hulladékgyűjtés és elszállítás optimalizálását is megkezdjük és **a bálázógép (2.450 eFt)** üzembe állítása is megtörtént.

Az Újpalotai Vásárcsarnok külső területének balesetmegelőzés és katasztrófa elhárítás érdekében történő átrendezése után megújult **a termelői piac** rész is. Az üres helyeket feltöltöttük a Páskomliget utca felőli oldalon megszűnt asztalok bérlőivel. 12 db Fix Soltis ponyva és 12 db motoros **nap és huzat védő roló (8.790 eFt)** felszerelésével az eső, huzat és benapozás elleni védelem első szakasza is lezárult.

A tapasztalat az, hogy a huzat és benapozás csökkentése érdekében további beruházásra van szükség.

A vásárcsarnok Páskomliget utca felőli oldalán az összes pavilon – beleértve a ruháspavilonokat is - új, egységes **kitekerhető napernyőket (6.333 eFt)** kapott. Ezen az oldalon elkészültek a vásárcsarnok bejáratai elé az **esővédő előtetők** és minden bejárathoz esős időjárás esetére **belépő**

szőnyegek (402 eFt) vásárlására is sor került a tisztaság megőrzése és az esetleges csúszás veszély elhárítása érdekében.

Az átrendezés közben felmerült egy újabb rendezendő feladat. A Páskomliget utcai **üzletsor** Vásárcsarnok felöli oldalán levő asztalok elszállítása után derült ki, hogy az asztalok **mögötti falfelület** is teljes magasságában erős felújításra szorul. A Főépítész Úr véleményét kikérve árajánlatot kértünk a RÉPSZOLG Nonprofit Kft-től, majd a Tulajdonos jóváhagyása után novemberben elkezdődött a felújítás. Az időjárás sajnos a vártnál hamarabb megakadályozta, hogy 2019-ben befejeződjenek a munkálatok. Örömmel számolok be róla, hogy jelen beszámolómmal elkészültével egyidejűleg ez is megtörtént. Elmondhatjuk, hogy áttekinthető, rendezett és kulturált vásárlási és eladási területet hoztunk létre.

A CSAPI-15 Kft egy változásokkal teli, de egyben **eredményes évet zárt** 2019-ben.

Budapest, 2020. 03. 31.

Szakály Kis Csilla
ügyvezető