



Iktató szám: 109 /2023.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52.

Tel/Fax: 06-1-418-3188

www.ujpalotapiaca.hu

A CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

2023. évi üzleti terve



2023. február 22.

I. Vezetői összefoglaló

A 2023. gazdasági év tervadatait a rendelkezésre álló információk megfontolt értékelésével, a jogszabályok figyelembevételével, a takarékoság és az óvatosság elvét követve állítottuk össze. Fontos célkitűzésünk, hogy a társaság jövedelemtermelő képességét megőrizzük, ami a kerületi piacok fejlesztésének forrása.

A 2022-es évben újabb veszélyhelyzet tetézte a gazdasági és járványügyi kihívások sorát. A szomszédunkban dúló háború következményének tulajdonított sokéve nem látott infláció nehezíti a tervezési folyamatot.

A KSH által kiadott Gyorstájékoztató alapján a tavalyi évben **az infláció mértéke** egész évre vetítve **14,5%** volt. A szolgáltatói árindex 9,5%. Miután átnéztük az érvényes szerződéseinket, és mindegyikben szerepel:

„A bérleti díj összege minden évben, a szerződés külön módosítása nélkül megemelkedik az elmúlt 12 hónapra visszamenőleg számított, a KSH által januárban közzétett egy éves szolgáltatói árindex kétszeres szorzatának mértékével. Bérbeadó jogosult a jelen pontban rögzített áremelés mértékétől eltérni. Az áremelés mértékéről Bérbeadó írásbeli tájékoztatás küldésére köteles Bérlet részére. Bérlet az értesítés kézhezvételéig az előző évre érvényes bérleti díjat jogosult fizetni, azonban a közlést követően a különbözetet köteles Bérbeadó részére megfizetni”,

A fentiek alapján a szerződések módosítása nélkül 20 %-os díjtételemeléssel számoltunk. Miután az elmúlt években a bérleti díjakat az inflációtól jelentősen eltérő mértékben, vagy egyáltalán nem emelhattük, ebben az évben a kiadási oldalon jelentkező többletek miatt nem tudunk eltekinteni a bérleti díjak emeléséből származó többletbevételről. Más módon nem látunk lehetőséget a bevételeink növelésére, mivel elmondható, hogy az üzletek tekintetében mind három piacunkon közel 100%-os kihasználtsággal üzemelünk. (A díjemelést bérlelőink elfogadták.)

Kiemelt mértékű költséget és - a fogyasztás alapján történő tovább számlázás által - bevételt jelent az áramdíj változása. Jelenleg a 2022. októberében 5 nap alatt ránk kényszerített szerződés alapján - amit a szolgáltató is csak fél évre vállalt – egy képlet alapján történne a számlázás, de a mai napig nem sikerült a januári elszámoló számlát megkapnunk. A szolgáltatónál érzékelhetően teljes káosz uralkodik a számlázás területén. A decemberben kiállított és 31-ig a szolgáltatás megszüntetése mellett befizetni kötelezett januári előleghozzájárulást 227,58Ft+ áfa/kwh áron állították ki. Nincs azóta hiteles adatunk az áramdíjat illetően. Ez mind a bevételi, mind a kiadási oldalon 40-50 millió Ft feletti többletet mutat az előző évhez képest.

A kiadási oldalon a másik jelentős növekedés a minimál bér és a garantált bérminimum 15 %-os emelésének következtében merül fel. A törvényi előírások és a havi kb 25%-os infláció miatt nem kerülhető el a béremelés. Fontos szempont a megbízható és tapasztalt munkatársak megbecsülése és megtartása a zavartalan működés fenntartásához.

Ebben az évben a legnagyobb lélegztvételi beruházás az Újpalotai vásárcsarnok tetejére telepítendő napkollektorok telepítése. A beruházás következtében az áramköltség 15%-a váltható zöld energiára. Jelenleg a változó szabályozás dzsungelében keressük az optimális megoldást és kivitelezőt. Az a törekvésünk, hogy az őszi időszakban már üzembe helyezett rendszerről számolhassunk be.

Az Újpalotai vásárcsarnok környezetében a parkolási nehézségek enyhítésére továbbra is keressük a megoldási lehetőségeket.

A 2023. évben az Önkormányzat költségvetéséből nem igénylünk támogatást, mivel az előkészítés alatt álló fejlesztésekre elegendő fedezetet biztosítanak a Képviselő Testületi jóváhagyással eredmény tartalékba helyezett előző évi eredmények. Így a napkollektorok telepítésének cca. 50 milliós költsége a CSAPI-15 Kft eredménytartalékának terhére valósulhat meg, ami a felhalmozott eredménytartalék legtakarékosabb felhasználása.

A kitűzött feladatok elvégzése, a fejlődés és a zavartalan működés biztosítása érdekében a gazdasági kihívásokra adott válaszainkban továbbra is hatékony és rugalmas reagálásra törekszünk.

II. Társaság általános bemutatása

1./Azonosító adatok:

- 1.1 A társaság neve, rövidített cégneve: CSAPI -15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság. „CSAPI -15 Kft.”
- 1.2 A társaság székhelye: 1156 Budapest, Nyírpalota út 52.
- 1.3 A társaság adószáma: 11873855-2-42
- 1.4 Cégjegyzékszám: 01-09-680801
- 1.5 A társaság KSH törzs száma: 11873855-6820-113-01
- 1.6 Számlavezető bank adatai: Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. XV. kerületi Fiók /1152 Budapest, Szentmihályi u. 131./
- 1.7 Bankszámlaszám: 11715007-20406934-00000000
- 1.8 Társaságot jegyző vezető neve: Szakály Kis Csilla, ügyvezető igazgató
- 1.9 Tevékenység megkezdésének időpontja és a cégbejegyzés dátuma: 1999. június 1. és 1999. június 21.
- 1.10 A társaság bejegyzett e-mail címe: csapi-info@t-online.hu
- 1.11 Kapcsolattartás: Szakály Kis Csilla ügyvezető igazgató
Telefon: 06-70- 616-1594
- Lakossági kapcsolattartás:
Pátkay Orsolya vezető adminisztrátor
Telefon. 06-30-210-4941
e-mail: csapi.info@t-online.hu
- Wesselényi utcai vásárcsarnok és piac
1154 Budapest, Wesselényi u. 1-3. /üzemeltetői iroda/
Telefon: 06-1-307-62-37
- 1.12 Társaság honlapja: www.xvpia.hu

2/ Alapinformációk:

2.1 A társaság alapítója és 100% részesedéssel tulajdonosa:

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (Képviselő-testülete).
1153 Budapest, Bocskai u.1-3.

A CSAPI- 15. Vásárcsarnok- és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság 1999. június 1-én kelt alapító okirata értelmében egyszemélyes társaság.

2.2 A Társaság törzstőkéje: Az Alapító törzsbetétje: **10.090.000 Ft**, amelyből a pénzbetét összege **7.000.000 Ft**, míg a nem pénzbeli betét (apport) értéke: **3.090.000 Ft**.

2.3 A társaság jogállása

A társaság, mint jogi személy sajátos cégneve - *CSAPI-15 Vásárcsarnok- és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság* - alatt jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, így különösen tulajdont szerezhet, szerződést köthet, pert indíthat és perelhető.

A társaság vagyonával a jogszabályok és az Alapító határozatainak keretei között önállóan gazdálkodik, kötelezettségeiért az Alapító önkormányzat a vagyoni betétje mértékéig felel.

A társaságot működése keretében minden olyan jog megilleti, amelyet tőle jogszabály és az Alapító határozatai kifejezetten nem vonnak el.

A társaság gazdasági jogalanyként a működése során szerződéses kapcsolatba kerülhet harmadik személyekkel. A szerződésekből keletkező jogok és kötelezettségek nem az Alapítót, hanem a társaságot illetik meg, illetve terhelik. Az általa kötött szerződések jogosultja, illetve kötelezettje a társaság.

A társaság perbeli cselekményeit jogi meghatalmazottja útján végzi. Saját nevében áll perben a társaság akkor is, ha a társaság Alapítója áll perben a társasággal szemben.

Fentiekén túlmenően a társaság önálló adó-, munkajogi és társadalombiztosítási jogalanyisággal is rendelkezik.

2.4 A társaság számviteli nyilván tartási rendszere: A CSAPI- 15 Kft. könyveit magyar nyelven, a kettős könyvvitel elvei és szabályai alapján Ft-ban vezeti, a költségelszámolás során csak költségnemenként könyvel.

2.5 A társaság kiemelt feladata: A *vásárokról, a piacokról, és a bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III.13.) Korm. rendelet 1.§ (2) bek.* foglalt piacfenntartói jogosítvány birtokában Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata tulajdonában álló vásárcsarnokok és piacok fenntartása és üzemeltetése az Alapító és tulajdonos önkormányzattal kötött bérleti szerződés alapján.

A piacok fenntartása az Önkormányzat egyik *önként vállalt* feladata, ami az alapítás előtt *intézményi rendszerben* valósult meg. A feladat kihelyezése a gazdasági társasághoz deregulációt is jelentett egyúttal, amely a 2006-t követő évben teljesedett ki.

2.6 A társaság tevékenységi köre a TEÁOR 08 besorolás szerint:

A társaság megjelölt főtevékenysége:

68.20 saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése,
továbbá:

- 41.10 épület építési projekt szervezése
- 68.31 Ingatlanügynöki tevékenység
- 68.32 Ingatlankezelés
- 81.10 Építményüzemeltetés
- 73.20 Piac- és közvélemény-kutatás
- 82.30 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezés

2.7 A társaság telephelyeinek (az üzemeltetett piacok) leírása:

A/ Újpalotai vásárcsarnok és piac

1156 Budapest Nyírpalota út 52. – egyúttal a társaság székhelye is

Elhelyezkedés:

A *Páskomliget utca* és a *Nyírpalota út* sarkán, forgalmas közlekedési főútvonalak kereszteződésénél található a XV. kerület legnagyobb és legforgalmasabb hagyományos élelmiszer piaca, az **Újpalotai Vásárcsarnok**. A vásárcsarnok és a piac tömegközlekedéssel kiválóan megközelíthető.

A Vásárcsarnokban számos **hús** és **hentesáru**, valamint **baromfi** szaküzlet, **zöldség-gyümölcs** kiskereskedés, **REÁL** élelmiszerüzlet, **édességbolt** és **pékiség** üzemel, továbbá **savanyúság**, **füstölt hús**, **hal**, **tej**, **tejtermék**, **tojás** és **szárzészta**, **virág**, **mag** és **aszalvány** árusok és kereskedők széles választékkal szolgálják ki a vásárlók igényeit.

Nyitott piac: A vásárcsarnokot körül ölelő (a *Kontyfa utca – Páskomliget utca – Nyírpalota út* által határolt) mintegy 4490m² kiterjedésű piaci területen 90 árusítóasztalon, 23 pavilonban, illetve reszortokon **őstermelők és vállalkozók** árusítanak. A **zöldség-gyümölcskereskedőknél** pedig beszerezhető a legjobb minőségű primőr, illetve importált zöldségek és gyümölcsök teljes skálája. A **szabadpiac** területén a konyhai és egyéb **háztartási felszerelések, tisztítószerek**, és a ruházati termékek kínálata is jelentős.

A Páskomliget utcai üzletsor

A *Páskomliget utca* és a *Nyírpalota út* mentén épült üzlethelyiségekben **pékségek**, mini **ABC-k** és diszkontok, **ital, édesség, dohányáru** üzletek, **kifőzde, gyros-büfé, divatáru** üzletek, **kulcsmásoló, órás, ékszerész, lottózó, ingatlaniroda, játékbolt, díszállat** kereskedés, **papír, írószer** bolt, **cipőjavító, gyógynövény** szaküzlet, **függöny** szaküzlet üzemelnek.

Sajátos jellemzője a CSAPI-15 Kft gazdálkodásának, hogy az **Újpalotai vásárcsarnok és piac** abszolút túlsúllyal rendelkezik a többi telephelyhez képest. A fejlesztési célok kijelölésénél és a hozzárendelt források allokációjánál ezt feltétlenül figyelembe kell venni.

B/ Wesselényi utcai vásárcsarnok és piac **1154 Budapest, Wesselényi utca 1-3.**

Elhelyezkedés:

Rákospalotán, a *Wesselényi utcának* a *Rákos út* és az M3-as autópálya közötti szakaszán található a hatvanas években épült „műemlék jellegű” kis csarnok, amely nyitvatartási időben gyalogosan is átjárható a szomszédos lakótelepet övező Kazán utca felől. A vásárcsarnok M3-as autópálya közelében helyezkedik el, ahonnan a *Wesselényi utca*, nem rendelkezik lejárattal, azonban az autóval közlekedők kisebb kerülővel (pl: a *Szerencs utcai átjáró*) elérhetik a piacot. A parkolási lehetőség a kerületi piacok közül itt a legkedvezőbb. 2021-ben a TÉRKÖZ pályázat keretében a vásárcsarnok előtti parkoló rész megújult és parkosított szép környezet várja a betérő vásárlókat és kereskedőinket egyaránt. Tömegközlekedés esetén autóbusszokkal közelíthető meg, mintegy 3-5 perces sétával.

A vásárcsarnok

A 60-as években épült kis vásárcsarnok épülete un. képérték védelmet élvez, mivel jól harmonizál a szomszédos, néhány évtizeddel előbb épült és szintén védett MÁV házakkal. Ez annyit jelent, hogy homlokzatát meg kellett őriznünk (tkp. helyre kellett állítanunk) az épület 2009. decemberében lezárult teljeskörű rekonstrukciója, átépítése során.

Az átépítés óta egy nagyobb alapterületű CBA áruház, valamint 7db. 30m² és 4 db 11m² alapterületű üzlethelyiségben működő kiskereskedő/termelő várja a vásárlókat: **zöldség-gyümölcs üzlet, húshentesárú, termelői tej-tejtermék**, valamint **termelői húsrú üzlet**, továbbá **vegyes savanyúság** és egy baromfibolt és egy mézes kínálja a portékáit.

C/ Kolozsvár utcai piac **1153 Budapest, Kolozsvár út 48-50.**

Elhelyezkedés:

Pestújhely és Zugló határán - a vasúti felüljáró mellett - a *Zuglói körvasútsor* és a *Darnó utca* közötti található a sajátos hangulatú, családias légkörű **Kolozsvár utcai piac**. A piac tömegközlekedéssel kiválóan megközelíthető.

A piac jellemzője, hogy az árusítás zömében az 1980-as években magánberuházásban épült igen eltérő kialakítású és méretű, illetve műszaki minőséget képviselő pavilonokban valósul meg – csak az üzleteket kiszolgáló 1960-ban épült raktársor önkormányzati tulajdon.

A családias hangulatú, népszerű a két „őskori” – *1980 körül alapított - büfé-falatozó*, ahol jóízű, könnyű és nehezebb magyaros meleg ételekkel várják a vendégeket. A választék az utóbbi években egy **gyros-büfével** is kibővült.

A piacra látogatók igényeit egy **zöldség-gyümölcs** üzlet, egy-egy **vegyes-savanyúság, baromfi**, kisebb **abc-jellegű vegyeskereskedés** és egy **virágüzlet**, valamint egy vegyes kereskedés is szolgálja. A kereskedők pavilonjai mellett árusító asztalokon, **őstermelők** kínálják portékáikat a péntek-szombati nagyobb vásárnapokon. Az élelmiszer piacoktól elvárt kínálati portfólióból sajnos hiányzik a kenyér, pékáru, tej-termék üzlet, illetve a hús-és hentesárú üzlet.

A jó elhelyezkedéssel és szép múlttal rendelkező egyébként ma is népszerű Kolozsvár utcai piac immár jó ideje teljes átépítésre szorul. A teljes megújulás jogi és finansziális feltételei sajnos ma nem adóttak, azonban előrelépés történt a megvalósulás irányába. A tavalyi évben - a megvalósuló átépítés első lépéseként - az omladozó és műszakilag leromlott állapotban levő raktársort lebontottuk és helyére ideiglenes jelleggel raktár konténerek kerültek kihelyezésre a piaci működés zavartalanságának biztosítása végett.

III. Működési terv:

3.1 A hagyományos élelmiszer piacok helyzete

A hagyományos élelmiszerpiacok versenyképességi problémákkal küszködnek. Az elmúlt negyedszázadban radikálisan átalakult a kiskereskedelem struktúrája. Nem csak a konkurencia erősödött különösen a multinacionális kereskedelmi vállalkozások betelepülésével, de átalakultak a fogyasztói szokások is.

Évek óta megfigyelhető trend, hogy a friss zöldségfélék értékesítésének a volumene visszaesőben van, a zöldségfélék fogyasztásáé pedig nem. Ennek oka a háztartások gyakorlatának átalakulása, amiben jelentős generációs eltérések is megfigyelhetők. Nem véletlen, hogy a hagyományos élelmiszerpiacok vásárlóközönségében közép és az idősebb korosztályok felülreprezentáltak. E téma értelmezésében a központi kategória a „kényelem”. A „fiatalok” kevesebbet és ritkábban főznek otthon, mint a szüleik, gyakrabban veszik igénybe gyorséttermek, kifőzdék, vagy éppen a készétel házhozszállításával foglalkozó vállalkozások szolgáltatásait. A tisztítatlan nyers alapanyagok helyett szívesebben választják konyhakész, félkész termékeket (fagyasztott vagy friss, de tisztított vákuum v. védőgázos csomagolású zöldség) konyhai felhasználás céljára.

A vásárlási folyamat „kényelme” - **parkolási lehetőség, bevásárlókocsi használatának lehetősége stb.** – még ennél is nagyobb jelentőséggel bír.

Valószínűsíthető, hogy a közvetlen értékesítést is vállaló kis- és középgazdaságok száma csökkenni fog az elkövetkező években, többen pedig nem az alapélelmiszerek, hanem magasabb hozzáadott értékű (feldolgozottságú) termékkínálattal törekszenek jobb eredményt elérni a piacon.

Fogyatkoznak az őstermelők. Kétségtelen, hogy ebben az utóbbi évek kormányzati intézkedéseinek a hatása is szerepet játszik (új digitális őstermelői kártya és új transzparens nyilvántartási rendszer bevezetése, ellenőrzések fokozása stb.), ami már rövidtávon is a piac megtisztulását eredményezi az „álőstermelőség” visszaszorításával. Ugyanakkor az idős kistermelők visszavonulását követően az esetek nagyobb részében az utódok nem folytatják a gazdálkodást.

Vannak persze a piacok szempontjából kedvező hatású trendek is például a vásárlói tudatosság terén: ilyen például hagyományos (kézműves) és az egészséges élelmiszerek iránt erősödő igény. A két kategória természetesen nem azonos, ami összeköti őket: az adalékanyagok és tartósítószeres túlzott (sokszor alapanyag helyettesítő, manipuláló) alkalmazásának, a globális élelmiszeripar „elvegyiparosodó” kínálatának az elutasítása.

3.2 Helyi adottságok és lehetőségek

A felsorolt tényezők közül közlekedési kapcsolatok és **parkolási lehetőség** kialakításának a jelentőségére kívánjuk a figyelmet külön is felhívni.

Stratégiai kérdés! Úgy véljük nagyszámú és jelentős vásárlóerőt képviselő fogyasztói csoportokat nyerhetnénk meg a piacnak, ha a parkolási lehetőségek jelentősen bővülnének.

Újpalotán már a 90-es évek elején nyilvánvalóvá vált, hogy az oly szellős és zöld panelépületek környezetében a parkolószám alultervezett. A fejlesztési lehetőségek pl. egy 1998-ban készült tanulmány szerint vagy rendkívül költségesek (felszín alatti parkolás), vagy csak zöldfelületek rovására történhetnek, amit viszont okkal ellenez a lakosság. A lehetőségek nagyon szűkösek. Öröndetes, hogy 2018-ban folytatódott a Nyírpalota úti zöldsávba tervezett, 2014-ben felerészben megvalósult zöldparkoló projekt. Noha az új parkolóhelyek már kicsit távolabb vannak vásárcsarnoktól, úgy véljük ez a fejlesztés csökkenti a piacra nehezedő nyomást. **Körülbelül 30-40 db parkolóhely létesítésre azért lenne mód csarnok szűkebb környezetében is a zöldfelületek megőrzéséhez kötődő érdek érdemi sérelme nélkül.** Felmerült a vásárcsarnok felett egy tartópillérekre épített parkoló ötlete is.

A vásárcsarnok tömegközlekedési kapcsolatai viszont kiválóak. A 7-es és a 96-s buszcsalád járatai közvetlenül a piactelek melletti megállóknál elérhetőek.

Kolozsvár utcai piacon a 2020-as évben a fogalmi rend változása miatt - az Önkormányzati vezetés gyors reagálásának eredményeképpen - 8 parkoló hely kialakítása történt meg, ami enyhített a piac ellehetetlenült parkolási helyzetén. Enélkül a piac léte/működőképessége került veszélybe.

Nyitva tartás: összetett kérdés, jelentős költségvonzattal, amelynek csak a bérlők széleskörű az egyes kereskedelmi egységek saját nyitva tartására is kiterjedő támogatásával van értelme. Eddig az erre irányuló kezdeményezések elakadtak. Bár a 2020-as évben az újraindításkor szóbeli megállapodás született a kereskedőkkel a nyitvatartási idő 90%-os lefedettségéről, ezt csak kevés kereskedő érzi magára nézve kötelezőnek, ezért nehéz érvényt szerezni a betartatásának. Más kerületekben már bevezették a vásárcsarnokok nyitvatartási idejének betartása érdekében, hogy azok a kereskedők, akik előbb bezárnak, azoknak többlet bérleti díjat számolnak fel. Megfontolandó a bevezetése nálunk is, mivel a „szép szóval” eddig nem értünk el érzékelhető eredményt.

3.3 Marketing terv

A laikus köztudat általában egyszerűen a **reklámtevékenységre** és az **eladásösztönzésre** egyszerűsíti le a marketing fogalmát, pedig a cégek működésének gyakorlatilag minden szintjén valamilyen módon érvényesíteni kell és lehet a vásárlócentrikus szemléletet.

A kifejezetten hirdetésre fordítható költségvetésünk minimális 2023-ban csak 435eFt. Kétségtelen, ennek a sokszorosából sem lehet érdemi hatást kifejtő reklámkampányt finanszírozni. A kerületi piacok jól bevezetettek a lakosság előtt ismertek az Újpalotai vásárcsarnok látogatottsága pedig kiemelkedő: bizonyítottan napi 13-15 ezer fő. Már 2021 évben terveink között szerepelt az Újpalotai vásárcsarnok arculatának megújítása, ami 2022 decemberében szerencsésen be is fejeződött. Jelentős esztétikai és elektromos megújulás érzékelhető, ami a vásárló közönségnek és a bérlőknek biztosít kulturált és tiszta vásárlási körülményeket. Ez véleményünk szerint az egyik legjobb közvetlen hírverés.

Az eladásösztönzés témaköre, illetve az abban való üzemeltetői szerepvállalás lehetősége pedig sajátos a piacok esetében, ami az itt reprezentált kkv szektor adottságaival függ össze. A bérlőink közül sokan rendszeresen kiírnak pl. egyszerű árengedményes akciókat. Ám ezt kevésbé tudják előre eltervezni, inkább ad hoc módon, (pl. a nagybani kereskedelem aktuális trendjeit követve) szervezik és hajtják végre. Ezt figyelembe véve igen körülményes például minden kereskedőre, vagy a termékek egy csoportjára kiterjedő akciós időszakot meghirdetni, ahogy egyes bevásárlóközpontok azt megteszik. Ide tartozó kérdés az is, hogy verseny miatt a kereskedők jó része viszonylag szűk árrésszel kényszerül dolgozni. Őket különösen nehéz egy-egy közös, árengedményes akciónak megnyerni.

3.4 Árpolitika

Árpolitikánkat döntően a piacokon tapasztalható helyhasználati trendek, a kereslet-kínálat alakulása határozta meg az elmúlt tíz-tizenöt évben. Az utóbbi években a folyamatos veszélyhelyzet miatt nem lehetett bérleti díjat emelni, még az inflációt elérő mértékben sem. A bevételeinket nem csak a meglévő szerződések keretében érvényesített díjemeléssel törekedtünk növelni, hanem portfóliónkban (árusítóhely kínálatunkban) a magasabb bérleti díjért kiadható bérlemény típusok részarányát növeltük lehetőségeink szerint. Ez jelentheti egyszerűen csak a tudatos átrendezését és átsorolását meglévő árusítóhelyeknek, de járhat műszaki fejlesztéssel pl. a pavilonok telepítése/ bővítése esetén. Jelenleg közel 100%-os kihasználtsággal üzemelünk a Havidíjas területeink esetében.

- **Inflációs várakozások:** a KSH 2023. januári gyorstájékoztatója szerint 14.5 %-os volt a fogyasztói áremelkedés mértéke megelőző év 12 hónapjára vetítve, ami egy hónapi távlatban 25.7%. Nyilván nem az átlag inflációval, hanem a ténylegessel emelt áron kapjuk a szolgáltatásokat és a működéshez szükséges anyag és anyagjellegű szolgáltatásokat.

A saját költségszerkezetünkben ennél jóval erősebb inflációs nyomást érzékelünk és ennek oka is egyértelműen beazonosítható: jellemzően munkaigényes szolgáltatásokat veszünk igénybe. A legnagyobb értékben vásárolt szolgáltatás díját (takarítás) pl. kötelező minimálbér alakulása közvetlenül befolyásolja. Erőteljes munkaerőpiaci kölcsönhatások – az egyre nagyobb szakemberhiány -nyomják felfelé az építőipari, karbantartási szolgáltatások árszintjét is.

Az energia árak alakulása, mértéke és előre nem látható brutális emelkedése az elmúlt évben nyilván nem volt tervezhető. Az idei évben ennek megfelelően a költségek és bevételek tekintetében is a jelenleg ismert magas árral tervezünk és reménykedünk , hogy évközben az árak inkább lefelé tendálnak, mintsem felfelé. Ugyanakkor az elektromos áramdíjak esetében a szerződést csak fél évre tudtuk aláírni a szolgáltatóval, így nincs rálátásunk mi lesz az év második felében.

A legkülönbözőbb vállalkozások nyilatkozatai szerint a szakemberhiány miatti trend nem csak a „minimálbéren foglalkoztató” ágazatokra jellemző. Ami számunkra releváns a piaci kiskereskedelemben is egyre gyakrabban vonnak vissza eltervezett fejlesztést, bővítést (gyakori tünet: hogy forgalmas árusító pult üzemeltetését szüneteltetik) mert nem találnak alkalmas, megfizethető munkavállalót.

A jövőben problémát okozhat, hogy a bérlő vállalkozások jelentős részének nyilatkozata szerint a költségek oldalán jelentkező nyomást nem feltétlenül tudják realizálni a pultokon. A piacok vásárlóközönségének meghatározó része például nyugdíjas és az Ő vásárlóerejüket inkább a transzferek (nyugdíjak, segélyek) határozzák meg, mintsem a bérek.

- **A bevételi oldal kockázatai,** ami a bérlők fluktuációjában és a kintlévőség állomány ugrásszerű növekedésében nyilvánulhat meg, illetve bizonytalanabb lehet az árusítóhelyek folyamatos bérbeadása.

Ezek figyelembevételével a helyhasználati díjak emelésétől nem lehet eltekinteni, amit a veszélyhelyzet fennállása alatt nem tehattünk és nem is volt célszerű. 2022 decemberében értesítettük bérlőinket, hogy a moratórium feloldása után a bérleti díjakat a szerződések adta maximális mértékkel kívánjuk emelni 2023. január 1-től. A díjemelés javasolt 20%-os mértéke egész évre vetítve várhatóan fedezetet képez a 2023-ban felmerülő költségeinkre.. Hatékonyság növeléssel és a folyamatok, szolgáltatások optimalizálásával törekszünk az eredményességünk megőrzésére.

3.5 Költségvetési kapcsolatok

A kerületi Önkormányzat által alapított gazdasági társaságok közül pénzügyileg talán a CSAPI-15 Kft kapcsolódik a legszűkebben a kerület költségvetéséhez: a három kerületi piacért szerződés szerint fizetett bérleti díjra és a nagyobb léptékű fejlesztésekhez nyújtott támogatásokra korlátozódik.

A 1999-ben alapított CSAPI-15 Kft 2019-ben volt 20 éves. A tulajdonos Önkormányzat a társaság éves eredményét mindvégig következetesen a piacok fejlesztésére rendelte fordítani. Az alábbi táblázatban a számok nyelvén foglaltuk össze a társaság gazdálkodásának, illetve a költségvetési kapcsolatának főbb számait az alapítástól, melyek a megvalósított fejlesztések forrásait is megvilágítják.

Év:	Költségvetési kapcsolat		Gazdálkodás eredmény számai			
	Fizetett bérleti díj eFt	Kapott fejlesztési támogatás: eFt	Értékcsökkenési leírás eFt	Értékesítés nettó árbevétele eFt	Adózott eredmény eFt	Megvalósult fejlesztések: eFt
1999	4 166	0	545	37 854	3 608	0
2000	10 000	0	907	98 156	7 480	6 205
2001	10 500	20 000	1 950	100 882	5 761	11 641
2002	10 500	0	2 166	117 202	12 550	11 664
2003	10 500	0	3 296	125 620	15 982	16 637
2004	10 500	10 000	7 174	131 706	3 134	16 488
2005	10 500	18 000	7 393	140 412	4 158	28 553
2006	10 500	3 000	8 487	161 571	9 322	5 802
2007	10 500	0	8 450	176 162	15 699	5 081
2008	10 500	0	8 754	189 269	22 887	9 476
2009	11 140	15 000	9 917	190 866	12 317	105 357
2010	11 608	0	12 757	207 525	18 532	10 233
2011	12 247	0	15 010	212 017	18 269	7 377
2012	12 655	0	14 758	211 710	18 496	6 005
2013	13 407	0	15 648	213 724	20 058	2 975
2014	13 604	47 000	15 144	202 845	6 892	10 949
2015	13 604	0	22 545	226 701	15 529	155 704
2016	14 004	0	23 583	225 699	17 670	10 827
2017	14 074	0	22 826	225 810	13 789	1 691
2018	14 393	0	24 071	231 046	7 353	14 812
2019	14 796	0	22 269	245 379	13 751	23 752
2020	15 299	0	23 161	244 738	13 097	20 478
2021	15 299	0	23 649	246 599	9 930	7 281
2022*	15 299		23 064	289 726	2 068	49 277
Összesen:	289 595	113 000	317 524	4 453 219	288 332	538 265

*Előzetes adat

3.6 Piackutatás

A bérlők véleményének kikérésére irányuló technikát igen, a vásárlók kérdőíves megkérdezésén alapuló piackutatást nem tervezünk 2023-ban. Ellenben rendszeresen megbeszéljük és koncepció kialakításakor is felhasználjuk munkatársainknak a vásárlókkal és a bérlemény üzemeltetőikkel folytatott beszélgetéseinek tapasztalatait.

3.7 Public relations (közösségi kapcsolatok)

2020-ban befejezett honlapfejlesztés adta bázison a közösségi térre léptünk, azzal a szándékkal, hogy hatékonyabban érjük el vásárlók aktív középkorú és fiatalabb nemzedékét. Ma már a kereskedők leginnovatívabb köre facebookon is hirdeti a kínálatát. Ehhez szeretnénk egyfajta keretet és támogatást biztosítani a jövőben. A honlap karbantartása folyamatos munkát igényel.

IV. Szervezeti terv:

4.1.A társaságban foglalkoztatottak létszáma:

A jelen üzleti terv elkészítésének időpontjában (2023.02.22.) a társaság 18 főt foglalkoztat határozatlan idejű munkaszerződéssel. Teljes munkaidőben 13 munkavállaló és részmunkaidőben 5 munkavállaló dolgozik. A foglalkoztatott munkavállalók közül 6 fő nyugdíjas.

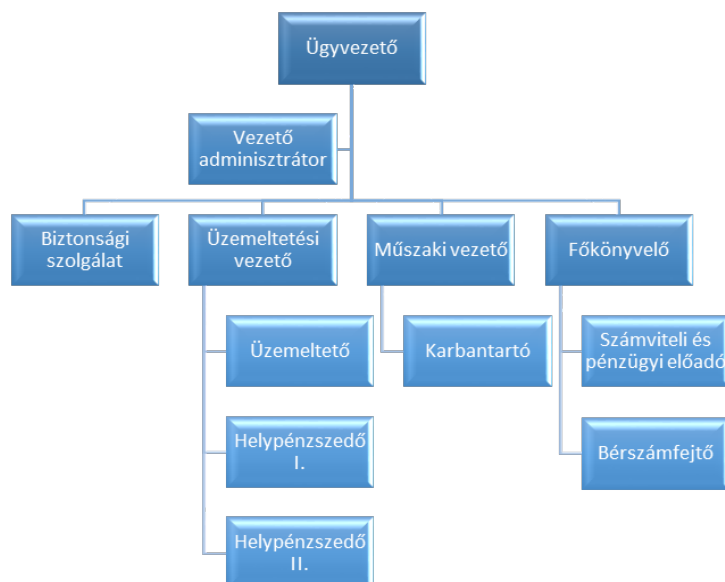
4.2. A társaság munkaszervezete

A társaság 2021-ig kizárólag szellemi munkakörökben foglalkoztatott munkavállalókat. A piacokra jellemző fizikai munkakörök pl. a takarítás, biztonsági szolgálat (portaszolgálat) ideértve a karbantartást is kiszervezésre kerültek. A karbantartói és a biztonsági szolgálat feladatait saját munkavállalókkal oldjuk meg 2021. március 1. óta.

Az Újpalotai Vásárcsarnok és Piac üzemeltetési és a bérlemény gazdálkodási feladatait 5 fő látja el: váltásban két üzemeltető és két helypénzszedő munkatárs, illetve a vezető adminisztrátor.

A Kolozsvár utcai piac és Wesselényi utcai vásárcsarnok (együtt: „a kispiacok”) üzemeltetését 2 fő, részmunkaidős munkavállaló látja el „Üzemeltetési előadó II” munkakörben. A pénzügyi csoport két főből áll, akik a pénzügy, könyvelés és a bérszámfejtés területén végzik tevékenységüket. A társaság egy fő műszaki vezetőt is foglalkoztat részmunkaidőben, valamint 2021-ben sikerült találnunk egy karbantartó munkatársat.

CSAPI-15 Kft. Szervezeti diagram (2022.október 1-től):



V. Pénzügyi terv 2023:

A CSAPI-15 Kft a kezelésébe tartozó piacok és vásárcsarnokok területén található árusítóhelyek használati díjának **2023. január 1.-től** történő emelésével számoltunk. Már 2022. decemberében értesítettük szerződéses bérlőinket, hogy a CSAPI-15 Kft 2023.01.01-től el szerződés adta jogával, miszerint a bérleti díjakat automatikusan a szolgáltatói árindex kétszeresével emelni szándékozik. Az elmúlt évben olyan gazdasági változások történtek, amik ezt elengedhetlenné tették. A 2023-es évben előre jelzett minimál bér- és áram és üzemanyag költségemelkedés, ami a többi területre is jelentős hatással bír, nem teszi lehetővé, hogy a bérleti díjemeléstől eltekintsünk.

A bevételi terv elkészítése során elvégeztük a bázis adatok előzetes tételes korrekcióját a 2022. év végén hatályos bérleti szerződéseknek és helyhasználatnak megfelelően!

Ezek alapján az un. **bérleti díj jellegű bevételek** (az értékesítés nettó árbevételének a közvetített szolgáltatásokkal csökkentett része) tekintetében **272.127eFt**-tal számolunk 2023-ban.

Üzlethelyiségek tervezett bevétele **78.136eFt**. A bérleti díjak 20 %-os emelése mindhárom piacon 2023. január 1-től került bevezetésre.

Bérelt területek várható bevétele 2023-ban: **67.534eFt**. Az Újpalotán a külső épített pavilonsorokon található a közterület felé nyitott egységek mellett itt kerülnek elszámolásra a Kolozsvár utcai piacon működő (szintén idegentulajdonú felépítmények) után beszedett területbérleti díjak is.

Szociális helyiség / WC használat. A bérlők és piacon dolgozók - *jogszabály szerint a vásárlóktól elkülönítve biztosítandó* - WC használat után felszámított díjat tartjuk itt nyilván.

Nyitvatartási különbözet a közterület felé nyitott és a piactól eltérő nyitva tartással árusító üzletektől beszedett díjak alkotják. Itt már 2011-től lassú visszaesés tapasztalható elsősorban a vendéglátó egységek megszűnése és az érintett üzletek nyitvatartási idejének csökkenése miatt. Megjegyzés: még nem kezdeményeztük, de megfontolandó e kategória kivezetése a portfólióból, mivel az eredeti, a piaci versenyfeltételeket kiegyenlítő funkciójával szemben manapság a hosszabb nyitva tartást ösztönző hatás lenne a cél.

Kiegészítő bérleti díj a Wesselényi utcai vásárcsarnokban az átépítés után bevezetett szerződéses díj. Tartalma szerint a közvetlen közös költségek átalánydíja, mely területi alapon havonta fizetendő. A szerződés szerint egyes meghatározott költség elemek tényleges alakulása alapján évente kerül felülvizsgálatra. A 2022. évi adatok alapján felülvizsgáltuk és a számítások alapján 2023-ban 810 Ft/m²/hó összegre változik.

Asztalok bérbeadásából származó bevételek nagyobb részét a szerződés alapján tartósan lekötött asztalok után fizetik a bérlők. Itt megfordulni látszik az eddigi trend, az idősebb őstermelők távozása után az utánpótlás tölti fel az árusítóhelyeket, akik már vállalkozói formában kereskednek. A tavalyi évben több új vállalkozó is bérelt asztalt a termelői piac részen. A napidíjas árusítóhelyeken tervezett bevételeink is ezt a folyamatot tükrözik.

Napidíjas asztalok bevétele között az *alkalmanként* árusítani szándékozó őstermelők, kisárutermelők és vállalkozók által igénybe vett árusítóasztalok után beszedett összegeket tartjuk nyilván. A hétvégi forgalom megnövekedett súlya miatt egyre többen a hétvégi napijegyes árusítást választják, és nem jönnek a hét első felében. A díjtétel táblában a napi díjas asztalok díját az átlagostól nagyobb mértékben növelnénk, ezzel visszatérésre ösztönözve a bérlőket a szerződéses keretek közé.

Kölcsönöszközök a mérlegkölcsönzésből származó bevételek. Az olcsó digitális mérlegek megjelenése miatt radikálisan csökkent a kölcsönzések száma. A hagyományos karos mérlegeket teljesen ki is vontuk a piacüzemeltetés által nyújtott szolgáltatások köréből és helyettük digitális mérlegeket állítottunk be.

A **pavilonok** az Újpalotai piac területén – kerítésen belül - található könnyűszerkezetű pavilonok bevétele. A bevételek szempontjából az egyik legjelentősebb árusítóhely típus **34.074eFt** bevétellel számolunk ezek kiadásából. A bérelt területek és a pavilonok között átsorolás történt, ez a magyarázata a két terület bevételeinek előző évtől való eltérésének.

A 2023. év várható árbevétele a 2022. év várható tényleges bevételeivel szemben:

Megnevezés:	2022 terv	2022.12.31 előzetes	% 2022.12.31 előzetes	2023 terv	% 2023 terv
I. Havidíjas (m²x Ft/hó)					
Üzlethelyiség	66 721	65 113	98%	78 136	120%
Bérelt terület	42 154	56 278	134%	67 534	120%
Raktár:	10 792	13 355	124%	16 026	120%
Szociális helyiség:	5 436	5 455	100%	6 546	120%
Szállító eszközök	-	-		-	
Nyitvatart különbözet:	240	240	100%	288	120%
Kiegészítő bérleti díj	5 868	5 698	97%	6 872	121%
Összesen:	131 211	146 139	111%	175 401	120%
II. Napidíjas (m²x Ft/nap)					
Kirakás (napidíjas term):	750	866	115%	1 039	120%
Kirakás (napidíjas váll).	1 100	1 093	99%	1 312	120%
Kirakás (havi elszámolás)	23 137	24 664	107%	29 597	120%
Kirakás (idényjellegű):	900	688	76%	826	120%
Ruhapiaci hely:	3 345	3 726	111%	4 471	120%
Asztal szerződéses (termelői)	9 670	8 802	91%	10 562	120%
Asztal szerződéses (vállalkozói)	3 600	4 534	126%	5 441	120%
Asztal napidíjas (termelői)	2 200	2 228	101%	2 674	120%
Asztal napidíjas(vállalkozói)	1 750	2 615	149%	3 138	120%
Kistermelői asztal	250	266	106%	319	120%
Szezonális Asztal	-	23		28	
Kölcsönözteszköz:	250	264	106%	317	120%
Összesen:	46 952	49 769	106%	59 723	120%
III. Pávilon (m²x Ft/nap)					
Pavilonok bérleti díja:	44 138	28 395	64%	34 074	120%
Összesen:	44 138	28 395	64%	34 074	120%
IV. Egyéb szolgáltatások bevételei:					
Szolgáltatások többlet bevétele:	1 300	1 066	82%	2 929	275%
Összesen:	1 300	1 066	82%	2 929	275%
Bérleti jellegű bevételek:	223 601	225 369	101%	272 127	121%
V. Közvetített szolgáltatások:					
Elektromos energia:	45 833	47 309	103%	82 404	174%
Fűtés:	130	81	62%	98	121%
Hulladékszállítás:	12 500	13 356	107%	13 500	101%
Víz-csatarna:	4 000	3 611	90%	4 000	111%
Összesen:	62 463	64 357	103%	100 002	155%
Értékesítés nettó árbevétele:	286 064	289 726	101%	372 129	128%
VI. Egyéb bevételek:	7 300	26 148	358%	7 000	27%
VII. Pénzügyi műveletek bevételei:	-	1 507		9 000	597%
Mindösszesen:	293 364	317 381	108%	388 129	122%

*A 2023. évi bevételi tervek díjemeléssel kalkulálva.

A **kisárutermelők** (a gyakorlatban: idősebb konyhakert tulajdonosok) számára meghatározott, de kedvező forgalmi mutatókkal bíró helyen, viszont szigorú áruvolumen korlátozással, a szokásostól kisebb méretű (65x80 cm) árusítóasztalt biztosítunk

A **szezonális asztal:** az április 15.-től szeptember végéig az újjalotai piac legforgalmasabb területein magasabb bérleti díjért kiejánlott árusítóhely, melyekre 2016 óta nincs kereslet. A kategóriát egyelőre nem emeljük ki a portfólióból, mivel a bevezetését indokló fokozott kereslet megjelenését nem lehet kizárni.

A 2023. évben a **ruhapiaci árusítóhelyek** várt bevétele Újjalotán **4.471eFt**.

A **kirakási** bevételek esetében az elmúlt év emelkedő trendje alapján növekedő bevételekkel számolunk – szoros összefüggésben az asztalok bérletével, mivel alapesetben az asztalok előtti /melletti területeket tudjuk napjegygyel kiadni.

Az **idényjellegű kirakás**, azaz a karácsonyi fenyőfa vásár bevétele a 20%-os díjemelkedést figyelembe véve állítottuk be a 2022-es év bázisadatát alapul véve. A több évtizede itt árusító zalai termelők felhozatala, kínálata körülbelül egyensúlyban van a kereslettel, bővüléssel nem számolunk.

Az un. **közvetített szolgáltatásokból:** **100.002eFt** bevételt várunk 2023-ben. Az áram alapidj emelés költségnövelő hatásáról már fent részletesen írtam. Az áramdíj évközi változása jelentősen befolyásolhatja a 2023-as év közvetített szolgáltatásokból származó bevételeit. Amennyiben az áramdíj az év folyamán csökken, úgy annak mértékével mi is csökkenteni szándékozunk a továbbszámolt áram díját. Az állati eredetű hulladék elszállításának költségét a bérlőknek kell megfizetnie, a CSAPI-15 Kft az elszállítás megszervezését és szabályos lebonyolítását végzi.

2023. évre 327.129eFt nettó árbevétellel számol a társaság. Ez az egész évre vetítve mindösszesen **28%-os** emelkedést jelent 2022. viszonylatában.

Pénzügyi műveletek bevételei: 2023-ban várható a betételhelyezés utáni kamatokból bevétel, mivel az infláció erre is hatással van. A tervezéskor a decemberben érvényes kamatlábat vettük alapul.

Egyéb bevétel: az előzetes kalkulációk alapján **7.000 eFt** egyéb bevétellel számolunk 2023-ben. Ezen összegben figyelembe vettük a kapott késedelmi kamatok mellett, a támogatás bevétel elhatárolásából 2023 évet illető összeget, a hulladék értékesítésből várhatóan befolyó összegeket.

Terv szerint 388.129eFt bevétellel számolhat a Társaság 2023-ban.

Anyagjellegű ráfordítások 2023. évi tervezete:

A 2023. évben az anyag jellegű ráfordítások költségtételei közül többnél jelentős emelkedéssel kell terveznünk, amit a bevételi oldalon az árpolitikánk körültekintő kialakításával kellett finanszírozhatóvá tennünk. A bevezetőben már említett áram alapidj emelés mértéke (191%) 41 millió Ft-os költségemelkedést eredményez.

Anyag költségeink tervezett mértéke **93.677eFt**, a 2022. évi bázis viszonylatában 178%.

A közüzemi költségek vonatkozásában az áramdíj még januárra visszamenőleg sem ismert. Elégge megnehezíti a tervezést, hogy az áramszolgáltató a saját maga által kitalált számlázási rendet sem tartja be. Az előzőév tendenciáit és a fokozottan takarékos és költséghatékony gazdálkodás szempontjait figyelembe véve alkottuk meg ez évi tervünket.

A vásárolt **elektromos energia** várható költsége **85.361eFt**, amit a tervezéskor ismert áramdíj alkalmazásával számoltunk. (A tényleges fogyasztást leginkább a nyári hőség és nem a téli fűtés befolyásolja a tapasztalataink szerint.)

Távfűtés, gáz: **1.500eFt**, a költségtakarékosság elrendelése miatt a távhő szolgáltatási szerződést átállítottuk a szolgáltatóval leolvasásos rendszerre. Lepakcsoltattuk a távfűtést, mivel az ár az év elejéhez képest 18-szorosára növekedett 2022. októbertől decemberig. 2023-ban ugyan csökkentették a szolgáltatás költségét, de a kialakított fűtésrendszer még mindig olcsóbb. Ezért nem terveztünk távhődíjjal az idei évben.

Víz-csatorna várható költsége: **3.163eFt**, amit a 2022 év bázisán terveztünk.

A 2023. évi **tisztítószer** költségeknél **367eFt-os** kerettel tervezünk tekintve, hogy Újpalotán megváltozott a kereskedői WC fenntartásának, üzemeltetésének feltételrendszere és ezen egységek tisztítószer és toalettpapír költsége már nem társaságnál, hanem az üzemeltetőnél jelentkezik. A Wesselényi vásárcsarnokban fenntartott vásárlói és kereskedői WC-k költségeit továbbra is itt számoljuk el, amit optimalizálni törekszünk ez évben is az elért színvonal megtartása mellett.

Az alábbi költségek és ráfordításokat fedezi a fenti árbevétel:

A/ Anyagjellegű ráfordítások:	2022 terv	2022.12.31 előzetes	% 2022.12.31 előzetes	2023 terv	% 2023 terv
I. Anyag költségek:	54 560	52 731	97%	93 677	178%
1. Vásárolt anyag költség:	53 510	51 423	96%	92 073	179%
- fenntartási:	1 100	1 374	125%	1 682	122%
- tisztítószerek:	300	304	101%	367	121%
- elektromos energia:	46 110	44 591	97%	85 361	191%
- gázdíjak:	2 000	2 540	127%	1 500	59%
- víz-csatorna:	4 000	2 614	65%	3 163	121%
2. Segédanyag	-				
3. Egyéb anyag költség	1 050	1 308	125%	1 604	123%
- irodaszer, nyomtatvány:	600	587	98%	750	128%
- hírlap szakkönyv:	450	721	160%	854	118%
4. Fogyóeszköz	-				
5. Egyéb anyag költség					
II. Igénybevett szolg. költségei:	76 097	105 291	138%	97 471	93%
1. Hulladék száll.	8 700	9 008	104%	9 000	100%
2. Egyéb szállítási szolgáltatás:	-				
3. Bérleti díj	15 417	17 571	114%	21 735	124%
4. Karbantartási (ingatl.,gép) költségek	10 000	33 961	340%	17 000	50%
- ingatlan fenntartás, karbantartás:	8 000	31 166	390%	15 000	48%
- gépek, berendezések, számítógép:	2 000	2 795	140%	2 000	72%
5. Hirdetés, reklám	450	360	80%	435	121%
6. Oktatás, továbbképzés	50	-	0%	500	
7. Takarítás	33 500	33 984	101%	37 382	110%
8. Őrző-védő					
9. Egyéb igénybevett szolgáltatás:	4 210	5 567	132%	6 441	116%
- posta:	150	213	142%	250	117%
- telefon:	1 000	841	84%	987	117%
- ügyvédi díj:	100	364	364%	400	110%
- könyvvizsgálat:	960	960	100%	1 104	115%
- szakértői díjak:	1 000	1 806	181%	2 000	111%
- szám.techszolg.	1 000	1 383	138%	1 700	123%
10.Egyéb szolg.költs.	3 770	4 840	128%	4 977	103%
- hatósági díjak:	150	61	41%	77	127%
- bankköltség:	1 700	2 374	140%	2 500	105%
- biztosítások:	870	820	94%	900	110%
egyéb költségek (üzemorvos, kisállat befogás, rovarirtás Korona vírus stb.)	1 050	1 585	151%	1 500	95%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	130 657	158 022	121%	191 148	121%

A **bérleti díjak** növekedését az Önkormányzat inflációt követő díjemelése (Éves bérleti díj így **17.517eFt**), illetve a tavaly évközben kötött bérleti szerződések (konténer) egész évre számított díjai magyarázzák.

A társaság gazdálkodásában meghatározó további költségtényezők **az igénybe vett szolgáltatások** között találhatók:

- A szervezett formában történő szelektív hulladékgyűjtés és hulladékszállítás tervezett költség kerete **9.000 eFt**. A 2020-ban végrehajtott optimalizálás és következetes szelektív hulladékgyűjtés eredményeit megtartva és a tendenciát folytatva terveztünk a fenti költséggel.
- A piacok takarításának 2023 évre tervezett költsége **37.382eFt**. A 2022-ben lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeképp megkötött szerződés 2024-ben jár le. A 2023. évre tervezett költség a minimálbér emelésének következtében növekszik és reményeink szerint a kereten belül marad. A takarítás tervszáma az Irodák és egyéb CSAPI helyiségek stb. takarításának költségeit szintén tartalmazza.

Az ingatlan/gép-karbantartásra 2023-ben a társaság, illetve a piacok teherbíró képességének, valamint a karbantartások tervezett ütemének figyelembevételével **15.000eFt** terveztünk fordítani. A keret a biztonságos üzemeltetéshez szükséges, szokásosan felmerülő karbantartási feladatok mellett, azokra a javítást, szerelést igénylő munkákra is biztosít egy korlátozott keretet, amelyek átütemezése nem lehetséges.

Hirdetés/reklám: **435eFt**-os keret a szerződéses költségek mellett az árusítóhelyek értékesítésére irányuló hirdetések és a munkaerő felvétel hirdetésének költségeivel hivatott fedezni.

Oktatási költségek: **500eFt** tervezett költség kerettel. Kiemelt feladat az Adó és TB jogszabályváltozások naprakész követése, valamint az egyes informatikai fejlesztések elsajátítása, ugyanakkor munkatársaink szakmai fejlődését is támogatni kívánjuk.

Egyéb igénybe vett szolgáltatások díja: 6.441eFt. Ide tartoznak a szakértői díjak, az ügyvédi költségek, a telefonköltség, de a könyvvizsgálat és az igénybe vett számítástechnikai szolgáltatások éves költsége is.

Az un. egyéb szolgáltatások költsége: 4.977eFt

Itt kerülnek elszámolásra:

- a hatósági díjak és a biztosítási díjak,
- a bankköltségünk: 2023-ben a várható pénzügyi forgalom alapján 2.500eFt- kerettel számoltunk.
- Az egyéb költség soron 1.500eFt kerettel terveztünk

Az „egyéb költségek” sor szokásos tartalma pl. olyan jogszabályok által előírt vagy a tevékenységi körünkben egyébként nélkülözhetetlen szolgáltatások finanszírozása, ill. elszámolása, mint a rovarirtás, kisállat befogás, galambriasztás, az üzemorvos díja stb.

Személyi jellegű ráfordítások 2023. évi tervezete:

Személyi jellegű költségeink tervszámait több tényező befolyásolja. Először a tavalyi évet érintő betegállomány és évközi változások hatását kellett kiszűrni. Figyelembe vettük a minimálbér ez évi 15%-os növelését is a munkavállalóink bérének növelésénél, ami elengedhetetlen, ha a gyakorlott és megbízható munkatársakat meg akarjuk tartani a színvonalas és zavartalan piac-üzemeltetéshez.

Az összes bérköltség legjelentősebb összetevője az alaphér, amit a tulajdonos jóváhagyása alapján 8%-kal emelt összeggel terveztük minden munkavállalónk esetében. Ez az emelés a januárban közzétett inflációnak (25,7%) a harmada,. Itt is érvényesül az óvatosság és a takarékoság elve.

Munkabér: A fent leírt tényezők jelennek meg a számításokban.

A **túlorára** vonatkozó keretet a múlt év bázisán az emelt bérrel, **600eFt** összeggel terveztük.

A **betegszabadság** keretösszegét az előző években tervezettnél magasabb összeggel állítottuk be.

Megbízási díj: Ebben az évben nem számolunk ilyen költséggel.

Tiszteletdíj: **6 000eFt**, mely a Felügyelőbizottság tagjai, elnöke díjazásának, a Tulajdonos által meghatározott mértékét tartalmazza. A kinevezés időtartama alatt változatlan.

Költségtérítések: 4.530eFt, a saját gépkocsi használat és a munkába járás költségtérítése, a reprezentációs költségek, és az egyéb személyi jellegű kifizetések tartoznak ide. Az üzemanyag költségek inflációt meghaladó és gerjesztő növekedése jelentősen befolyásolja a költségeket.

Természetbeni juttatások: 7.230eFt. Az adóvonzatával együtt szerepel az iskolakezdési támogatás és az óvodai ellátáshoz való hozzájárulás, valamint a cafetéria juttatásokat is itt számoljuk el.

A javasolt béremelés hatása a Személyi jellegű ráfordítások 2023. évi tervszámaira, a 2022. évi várható tények bázisán:

Megnevezés:	2022 terv	2022.12.31 előzetes	% 2022.12.31 előzetes	2023 terv	% 2023 terv
I. Bérköltség:	110 284	112 143	102%	121 507	108%
1 Alapbér	93 439	94 485	101%	102 706	109%
2 Túlóra:	350	547	156%	600	110%
3 Jutalék:	-	-		-	
4. Tiszteletdíj:	6 000	6 000	100%	6 000	100%
5. Prémium:	-	-		-	
6. Jutalom:	10 495	11 111	106%	12 201	110%
7. Megbízási díj:	-	-			
7. Végkielégítés:	-	-			
8. Szabadság megváltás:	-	-			
II. Személyi jell. egyéb kifizetések:	4 333	5 293	122%	12 260	232%
1. Betegszabadságra fiz. bér:	300	960	320%	500	52%
2. Költségtérítések:	3 433	3 493	102%	4 530	130%
3. Természetbeni juttatások:	600	840	140%	7 230	861%
III. Bérjárulékok:	11 512	10 744	93%	13 171	123%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	126 129	128 180	102%	146 938	115%

Értécsökkenési leírás: 2023. évi kalkulált mértéke: 24.500eFt.

Az értécsökkenési leírást az Önkormányzat tulajdonát képező piacokon és vásárcsarnokokon, mint *idegen tulajdonon* elvégzett és a társaság könyveiben aktivált fejlesztésekre, beruházásokra számolunk el az előírások szerint. Itt számoljuk el a Társaság eszközeinek értécsökkenését is. Az értécsökkenés speciális költség, amely csökkenti ugyan az eredményt, de ugyanakkor könyvviteli értelemben forrást is teremt az elavult eszközök pótlására, fejlesztésre a vállalkozás fenntartására.

Egyéb ráfordítás: 6.458eFt, ami az iparüzési adót, az innovációs járulékot és nyújtott támogatások tervezett összegét foglalja magába.

<u>Költségek összesítve:</u>	2022 terv	2022.12.31 előzetes	% 2022.12.31 előzetes	2023 terv	% 2023 terv
A/ Anyagjellegű ráfordítás	130 657	158 022	121%	191 148	121%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	126 129	128 180	102%	146 938	115%
C/ Értécsökkenési leírás:	24 000	23 064	96%	24 500	106%
D/ Ráfordítások: (IPA+INNO+86)	4 730	5 525	117%	6 458	117%
Költségek összesen:	285 516	314 791	110%	369 044	117%

Várható eredmény

A 2023. évben 17.585eFt adózott eredménnyel tervezünk.

A CSAPI-15 Kft 2023.évi eredmény terve:	-				
Tétel megnevezése:	2022.terv	2022.12.31 előzetes	% 2022.12.31 előzetes	2023.terv	% 2023 terv
I. Értékesítés nettó árbevétele	286 064	289 726	101%	372 129	128%
III. Egyéb bevételek	7 300	26 148	358%	7 000	27%
IV. Anyagjellegű ráfordítások	130 657	158 022	121%	191 148	121%
V. Személyi jellegű ráfordítások	126 129	128 180	102%	146 938	115%
VI. Értéksökkenési leírás	24 000	23 064	96%	24 500	106%
VII. Egyéb ráfordítások	4 730	5 525	117%	6 458	117%
A. Üzleti tevékenység eredménye	7 848	1 083		10 085	
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	-	1 507	-	9 000	597%
IX. Pénzügyi műveletek kiadásai	-				
B. Pénzügyi műveletek eredménye	-	1 507	-	9 000	597%
C. Adózás előtti eredmény	7 848	2 590	33%	19 085	737%
X. Adófizetési kötelezettség	706	522	74%	1 500	287%
D. Adózott eredmény	7 142	2 068	29%	17 585	850%
*. Megjegyzés: a mérleg zárás időpontja a számviteli szabályzat szerint december 31.					

A 2022. évi eredmény könyvvizsgáló által még nem auditált, nem végleges.

Összefoglaló

A 2023-es gazdasági év tervadatait a rendelkezésre álló információk átgondolt értékelésével, a jogszabályi előírások figyelembevételével és az óvatosság és főként a takarékoság elvét követve állítottuk össze.

Rugalmas hozzáállással, az eddig megteremtett értékek megőrzésével, új megoldások keresésével és a kihívásokra adott gyors reagálással igyekszünk eredményességünket megtartani.

Budapest, 2023. február 22.

Szakály Kis Csilla
ügyvezető

Beruházások, fejlesztések

A tulajdonos Önkormányzat eddigi gyakorlata, hogy az adózott eredményt Eredménytartalékba helyezi a későbbi fejlesztések fedezetéül. A CSAPI-15 Kft néhány év eredményét összegyűjtve végez kisebb-nagyobb beruházásokat és karbantartásokat a vásárcsarnokok és piacok területén. Az Újpalotai piacon 2022. évben lezárult Arculatváltási projekt keretében számviteli szempontból beruházásnak, illetve karbantartásnak minősülő gazdasági események is történtek. Így tervezzük ezt az idei évben is az alábbi táblázatok szerint az előzetes egyeztetésnek megfelelően.

A 2023. évre tervezett beruházások, felújítások, (ezer Ft)			
Tétel megnevezése	*Tervezett költsége: (ezer Ft)	*Forrásigény	
		CSAPI-15 Kft (eredmény-tartalékából)	Átadott
Napkollektor telepítése	49 500 000	49 500 000	
Arculatváltás mindösszesen:	49 500 000	49 500 000	0

*ÁFA nélkül

Több év óta tervezzük, de a tavalyi évben bekövetkezett áramdíj és közüzemi díj robbanás elengedhetlenné és időszerűvé tette a **napkollektor telepítési** projekt felgyorsítását. Több helyről kértünk és kaptunk is előzetes árajánlatokat, de a kormányzati rendelet változás egy időre teljesen megakasztotta a tervezés és kivitelezés előkészítését. Jelenleg a statikus szakvéleményére várunk, hogy mennyi napelem feltelepítését bírja el a tetőszerkezet. Ennek birtokában tudunk továbblépni a már csak erre a véleményre váró kivitelezők kiválasztásában. Az előzetes költségbecslések alapján **49.500eFt**-ból a tavalyi áron az áramfogyasztásunk kb 15%-át tudjuk zöldenergiára váltani. Ez a nagyságrend több, mint a tovább nem számlázható költségünk. A beruházás megtérülése nagyban függ az áramdíjak alakulásától. A 2022. év elején érvényes árral számolva 3,5-4 év alatti megtérüléssel számoltunk. Az a törekvésünk, hogy az őszi időszakban már üzembe helyezett rendszerről számolhassunk be.

A 2023. évre tervezett karbantartások(ezer Ft)			
Tétel megnevezése	*Tervezett költsége: (ezer Ft)	*Forrásigény	
		CSAPI-15 Kft (eredmény-tartalékából)	Átadott
Felülvilágító ablakok hajtómű javítása	1 000	1 000	
Felülvilágító üveglapok tömítése	1 000	1 000	
Kereskedői WC trapézlemez burkolása, festése /antigraffiti/	2 000	2 000	
Gazdasági kapuk festése	1 000	1 000	
Csatorna, vízhálózat részleges felújítása, karbantartása	5 000	5 000	
Wesselényi u. csarnok lábazat javítása	1 500	1 500	
Mindösszesen:	11 500	11 500	0

*ÁFA nélkül

A karbantartások tervezésénél az elmúlt időszakban tapasztalt építőipari árak, alapanyag árak és a munkadíjak jelentős növekedésével kell számolnunk.

2022-ben a pillérek védőburkolatának, a vázszerkezetnek, bejárati ajtóknak, és a középső gazdasági folyosó, valamint az épületet határoló falszerkezetének **festés -mázolása** megtörtént. Folytani szeretnénk a

vásárcsarnok vasszerkezeteinek karbantartását és esztétikai megújítását a nagy gazdasági udvar kapuinak, ajtóinak a mázolásával. Ennek várható költsége **1 millió Ft**.

A tavalyi évben szükségessé vált az Újpalotai vásárcsarnok ablakmozgató hajtóművek közül két hajtómű javítása. Ekkor kérésünkre felmérte a vállalkozó a többi mozgató szerkezet állapotát és jelezte, hogy simering cserével és olajfeltöltéssel még sokáig működhet. Erre a karbantartásra **1 millió Ft**-os árajánlatot kaptunk.

Az utóbbi időszak özönvízszerű esőzése után néhány helyen beázást észleltünk a csarnokban. Megállapításra került, hogy az ötven éves csarnok felülvilágító ablakainak tömítése jó néhány helyen elfáradt. Van, ahol beázik, van ahol még nem, de várható, hogy egyre több helyen engedi át a vizet. Ezért a tömítés cseréjére és javítására **1 millió Ft** költséggel számolunk az előzetes költségbecslés alapján.

Február végére a Páskomliget utcai üzletsor cégtáblái felkerülnek. Ezzel egy régóta várt utcaképi megújulás válik valóra. Folytatódhat 2023-ban az üzletsor Kontyfa utca felüli részének külső rendbe tétele. Ez a felépítmény tulajdonosok feladata és költsége, viszont a sarkon álló kereskedői WC külső festése és burkolása, graffiti mentesítése a CSAPI-15 Kft feladata.

Terveink között szerepel az újpalotai vásárcsarnokban a csatorna és vízhálózat állapotának részletes felmérése után a szükséges szakaszcserek lebonyolítása, megelőzve az esetleges meghibásodásokat. Mivel ezek a vezetékek az üzletek tetején futnak, meghibásodásuk jelentős kárt okozhat. **Erre 5 millió Ft**-os költségkerettel számolunk.

A 2009-ben átépített Wesselényi utcai vásárcsarnok lábazata elválni készül a falazattól. A műemlék jellegű épület ezért karbantartásra szorul, a jellegzetes kép és épület állagának megóvása érdekében. Ennek költségére **1.5 millió Ft** karbantartási összeggel számolunk, az esetleg nem látható vagy a karbantartás során feltárással kerülő hibákat is számításba véve.

A **Kolozsvár úti piac** átépítésének szükségszerűsége szinte már lerágott csont. Az Önkormányzat vezetésének támogatásával a Főépítész úr irányításával elkészült egy terv a kispiac átépítésére. 2020-ban 8 db parkoló hely villámgyors kialakítását indukálta a forgalmi rend változása. 2021-ben elkezdődött a **raktár sor lebontása** és 2022 év elejére áthúzódott a raktározás ideiglenesen kihelyezett konténerekkel történő megoldása. Itt a forrás hiányzik az átépítés megvalósításához.

Végül, de nem utolsó sorban a **vásárlói parkolás** kérdésének megoldására hívnánk fel a figyelmet, ami eddig többszöri nekifutás ellenére sem sikerült. A XXI.-századi változások a korszerű és kényelmes vásárlás feltételeként alapszükségletnek tekintik a parkolási lehetőség megteremtését. Jogosnak tűnik az igény itt nálunk is.

Budapest, 2023. február 22.



Szakály Kis Csilla
ügyvezető