



Iktató szám:16/2022.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52.

Tel/Fax: 06-1-418-3188

[www.ujpalotapiaca.hu](http://www.ujpalotapiaca.hu)

## A CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

# 2022. évi üzleti terve



2022. február 2.

## I. Vezetői összefoglaló

A 2022. 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. Jelenleg kiszámíthatatlan makrogazdasági környezetben kell terveznünk és gazdálkodnunk.

A 2021-es évben a gazdasági és járványügyi kihívások hullámzó mértékben folytatódtak. Ez a mentális szinten egyre jobban érzékelhető terhelés még szigorúbb következetességet és rugalmasságot követelt és követel tőlünk. A várható tendenciák tekintetében a 2021-es év tapasztalatait, illetve a már ismertté vált változások hatásait vezettük végig az üzleti tervünkön a bevételi és a kiadási oldalon egyaránt.

A KSH által kiadott Gyorstájékoztató alapján a tavalyi évben **az infláció mértéke** egész évre vetítve **5,1%** volt. 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 árszorzó 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”,*

ezért a szerződések módosítása nélkül 10 %-os díjtétel emeléssel számoltunk. Miután a tavalyi évben nem emeltünk egyáltalán díjat, 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.

Kiemelt jelentőségű az idei áramdíj emelés a vállalkozásoknál. Az eddig alkalmazott 21.5,-Ft árat 63.05,-Ft-ra emelte a szolgáltató. Ez mind a bevételi, mind a kiadási oldalon 20 millió Ft feletti többletet mutat az előző évhez képest.

A kiadási oldalon - mint említettem - az áramdíj emelés az egyik meghatározó növekedés. A másik jelentős növekedés a minimál bér és a garantált bérminimum 20 %-os emelésének következtében merül fel. A törvényi előírások miatt nem kerülhető el a béremelés. Emellett fontos szempont a megbízható és tapasztalt munkatársak megbecsülése és megtartása is.

A takarítási szolgáltatásnál már 2022.01.01-től meg kellett - a közbeszerzési törvény figyelembevételével - emelni 10%-kal a díjat a vállalkozó kérésére. A májusban lejáró szerződés megint döntés elé állít bennünket. Az érték miatt közbeszerzést indítunk, vagy ezt a szolgáltatást is „insourcingoljuk”.

A beruházások ebben az évben nagy szerephez jutnak. Az **Újpalotai vásárcsarnok** arculat váltásának előkészítése a tavalyi évben elkezdődött, mind tervezési mind fizikai szinten. A tervezői szerződés várhatóan ebben a hónapban megkötendő és a közbeszerzés lebonyolítása után szerencsés időjárás mellett a tavaszi időszakban elkezdhető és 4-6 hét alatt kivitelezhető a projekt.

A parkolás bővítésének kérdésére, mint az utóbbi tíz évben, most is nagy hangsúly esik. Megoldást kell találnunk.

**A Kolozsvár utcai piac** már-már életveszélyes raktár sorának lebontásának és ideiglenes megoldásának előkészítése megtörtént, a vállalkozó rajta készen várja, hogy az ELMŰ végre le és felszerelje a kért órákat. Amint ez megtörténik a vállalkozó elkezdheti a munkálatokat.

A 2022 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 az arculat váltás 80 milliós és a raktár bontás kb. 5 milliós megvalósítása is a CSAPI-15 Kft eredménytartalékának terhére valósulhat meg, ami a felhalmozott eredménytartalék legtakarékosabb felhasználása.

A társaság a várható gazdasági kihívásokra adott válaszaiban továbbra is rugalmas és hatékony reagálásra törekszik a kitűzött feladatok teljesítése érdekében.

## 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
- 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](mailto: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](mailto: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.xvpiac.hu](http://www.xvpiac.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 teljessé vált 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 **pékség** 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 4490m<sup>2</sup> kiterjedésű piaci területen 90 árusítóasztalon, 23 pavilonban, illetve rezortokon **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 üzlethelységeiben **könyv- és hírlapárus, cukrászdák, pékségek**, mini **ABC-k** és diszkontok, **ital, édesség, dohányáru** üzletek, **kifőzde, gyrosbűfé, divatáru** üzletek, **kulcsmásoló, órás, ékszerész, lottózó, ingatlaniroda, játékbolt, díszállat** kereskedés, **papír, írószer bolt, gyógynövény szaküzlet, optika, virágbolt, 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 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. 30m<sup>2</sup> és 4 db 11m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségben működő kiskereskedő/termelő várja a vásárlókat: Három **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 **gyrosbűfével** is kibővült.

A piacra látogatók igényeit két nagy múltra visszatekintő **zöldség-gyümölcs** üzlet, egy-egy **vegyes-savanyúság**, **baromfi**, kisebb **abc-jellegű vegyeskereskedés** és egy **virágüzlet** 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, tejtermék 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 pénzügyi feltételei sajnos ma nem adóttak, azonban előrelépés történt a megvalósulás irányába. Ebben az évben - a megvalósuló átépítés első lépéseként - az omladozó és műszakilag leromlott állapotban levő raktársor lebontásáról született döntés.

### 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) termékkínálatot töreksenek jobb eredményt elérni a piacon.

Fogyatkoznak az őstermelők. Kétségtelen, hogy ebben az utóbbi évek kormányzati intézkedéseinek 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. Örvedetes, 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 megállóknban 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 tavalyi évben az újraindításkor szóbeli megállapodás született a kereskedőkkel a nyitvatartási idő 90%-os lefedettségéről, ezt csak kevés kereskedő érzi magára nézve kötelezőnek. Az érdek érvényesítésünk korlátozott ezen a téren, mert míg nincs a szerződésekben egyértelműen rögzítve a kötelezettség, addig nehéz érvényt szerezni a betartatásnak. Jegyzem meg utána is.

### 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 reklámra fordítható költségvetésünk minimális 2022-ben csak 450eFt. 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, aminek előkészítő munkálatai jelenleg is folynak, A kivitelezés oroszlán része a közbeszerzési eljárás után az ez évi terveink között szerepel. amit a fejlesztéseink között részletesen bemutatok.

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 akciók 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. A bevételeinket nem csak a meglévő szerződések keretében

érvényesített díjmeléssel 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 2022 januárban gyorstájékoztatója szerint 5,1 %-os volt a fogyasztói áremelkedés mértéke megelőző év 12 hónapjára vetítve.

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

A legkülönbébb vállalkozások nyilatkozatai szerint a szakemberhiány miatti trend nem csak a „minimálbéren foglalkoztató” ágazatokra jellemző. Ami számunkra releváns a piaci kiskereskedelemben is egyre gyakrabban vannak 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.

Új elemként, első körben a Kolozsvár utcai piac adottságaira és igényeire 2019-ben vezettük be a „Vendéglátó terasz” kategóriát, amit az 1200 Ft/m<sup>2</sup>/hó árral jól fogadott a kispiac. A két régi vendéglátós mellett a két nemrég nyitott gyros-büfé is élt a kitelepülés lehetőségével. Lehetséges, hogy a vendéglátás bővülése, kibontakozása egyfajta fejlődési pályát jelenthet a kispiac számára. Végül is a körúton belül már több street food udvar sikeresen működik, népszerűségük a külső kerületekben is igényformáló lehet. A „Vendéglátó terasz” kategóriáját – a tervezett fejlesztések oldaláról még nem teljesen kibontott lehetőségekre is gondolva – a Wesselényi utcai piacon is bevezetnénk, továbbá egy magasabb árszabással az Újpalotai piacon is bevezetésre került az elmúlt évben. A jelen vírushelyzet a bevételeket itt korlátozza, ám a veszélyhelyzet elmúltával minden bizonnyal árbevételt tudunk realizálni.

Ezek figyelembevételével a helyhasználati díjak emelésétől nem lehet eltekinteni, azonban a veszélyhelyzet fennállása alatt ezt nem tehetjük és nem is lenne célszerű. A díjmelés javasolt 10 %-os mértéke egész évre vetítve a 2022-ben felmerülő költségeink csak egy részére képez fedezetet. 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 adatait az alapítástól, melyek a megvalósított fejlesztések forrásait is megvilágítják.



| Év:              | Költségvetési kapcsolatok |                                   | 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                                 | 23 776                      | 249 597                          | 12 745               | 14 035                        |
| <b>Összesen:</b> | <b>274 296</b>            | <b>113 000</b>                    | <b>294 587</b>              | <b>4 166 491</b>                 | <b>289 079</b>       | <b>495 742</b>                |

\*Előzetes adat

### 3.6 Piackutatás

A bérlők véleményének kikérésére irányuló technikát igen, a vásárlók kérdőíves megkérdezésén alapuló piackutatást nem tervezünk 2022-ben. Ellenben rendszeresen megbeszéljük és koncepció kialakításakor is felhasználjuk munkatársainknak a vásárlókkal és a bérlemény üzemeltetőkkel 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.

## IV. Szervezeti terv:

### 4.1.A társaságban foglalkoztatottak létszáma:

A jelen üzleti terv elkészítésének időpontjában (2022.01.11.) a társaság 18 főt foglalkoztat – az ügyvezető kivételével határozatlan idejű munkaszerződéssel. Teljes munkaidőben 13 munkavállaló és részmunkaidőben 5 munkavállaló dolgozik. A foglalkoztatott munkavállalók közül 6 fő nyugdíjas.

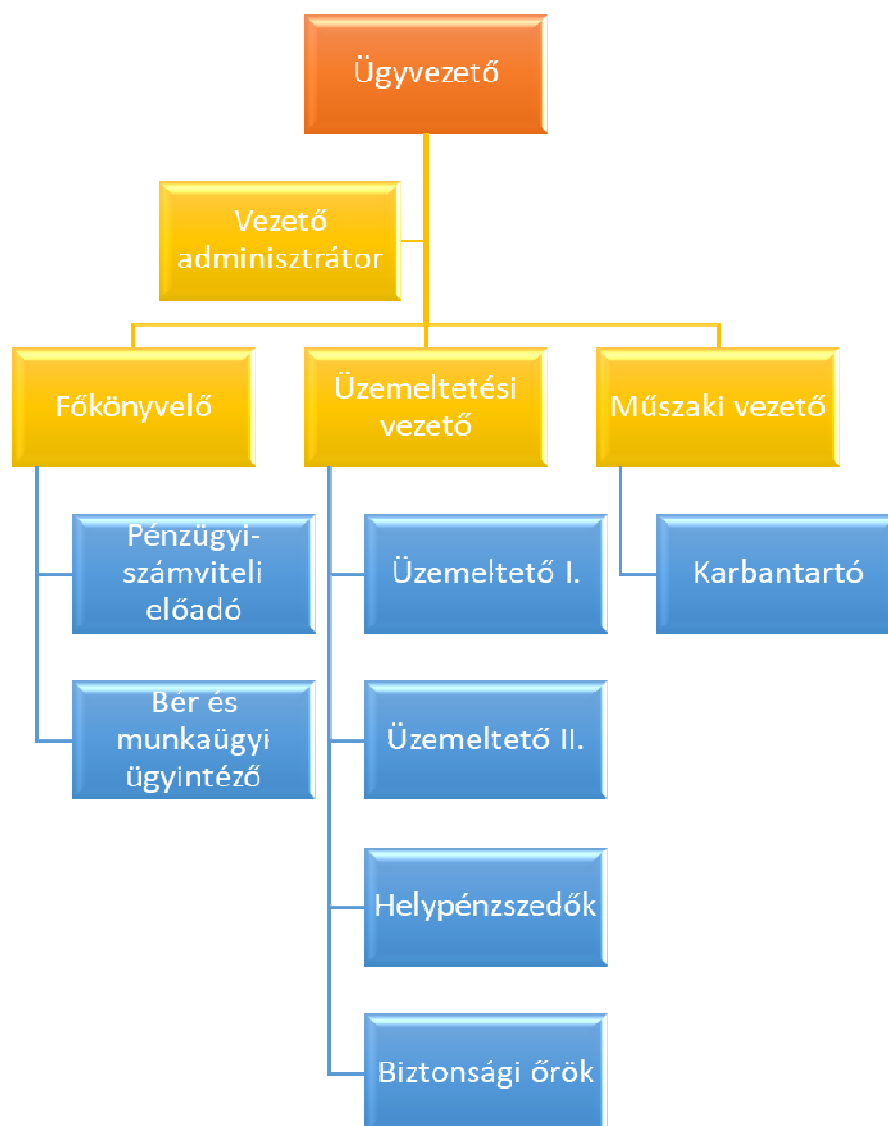
#### 4.2. A társaság munkaszervezete

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 oldottuk meg 2021 március 1. után.

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 rész munkaidőben, valamint 2021-ben sikerült találnunk egy karbantartó munkatársat.

#### CSAPI-15 Kft. Szervezeti diagram ( 2021. március 1-től):



## V. Pénzügyi terv 2022:

A CSAPI-15 Kft a kezelésébe tartozó piacok és vásárcsarnokok területén található árusítóhelyek használati díjának **2022. január 1.-től** történő módosításával számoltunk, azzal a kitételrel, hogy a tényleges bevezetést -figyelembe véve az év eleji időszak évek óta megfigyelhető visszafogott forgalmát – 2022. május 1-től visszamenőleg tervezzük. A visszamenőleges bevezetést indokolja, hogy 2021-ben egyáltalán nem tudtunk bérleti díjat emelni a veszélyhelyzet miatt. Továbbá a kormányrendelet értelmében ki nem számlázható bérleti díjak elmaradása is jelentős bevétel kiesést okozott. A 2022-es évben előre jelzett minimál bér- és áram költség emelkedés, ami a többi területre is jelentős hatással bír, nem teszi lehetővé, hogy a bérleti díj emeléstől eltekintsünk.

A bevételi terv elkészítése során elvégeztük a bázis adatok előzetes tételes korrekcióját a 2021. 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 **223.601eFt**-tal számolunk 2022-ben.

**Üzlethelyiségek** tervezett bevétele **66.721eFt**. A bérleti díjak 10 %-os emelése mindhárom piacon 2022. május 1-től kerül bevezetésre.

**Bérelt területek** várható bevétele 2022-ben: **42.154eFt**. Az Újpalotán a külső épített pavilionsoron 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 díját 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 2021. évi adatok alapján felülvizsgáltuk és a számítások alapján 2022-ben 680 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegre változik.

**Asztalok** bérbeadásából származó bevételek nagyobb részét a szerződés alapján tartósan lekötött asztalok után fizetik a bérlők. Itt kevesebb bevétellel számolhattunk, mivel 2021-ben is folytatódott a trend az idősebb őstermelők távozásával és sajnos az utánpótlás egyelőre nem tölti fel az árusítóhelyeket. A napidíjas árusítóhelyeken tervezett bevételeink ezt a folyamatot tükrözik.

**Kölcsönözhető** 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 **44.138eFt** bevétellel számolunk ezek kiadásából.

**Napidíjas asztalok** bevétele között az *alkalmanként* árusítani szándékozó őstermelők, kisárutermelők és vállalkozók által igénybe vett árusítóasztalok után beszedett összegeket tartjuk nyilván. A hétfégi forgalom megnövekedett túlsúlya miatt egyre többen a hétfégi 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.

### A 2022. év várható árbevétele a 2021. év várható tényleges bevételeivel szemben:

| Megnevezés:                                  | 2021. terv júliusi emeléssel** | 2021.12.31 előzetes | 2022 terv bérleti díj emeléssel | % 2021.12.31 előzetes | % 2022 terv bérleti díj emeléssel |
|--|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>I. Havidíjas (m<sup>2</sup>x Ft/hó)</b>   |                                |                     |                                 |                       |                                   |
| Üzlethelyiség                                | 62 085                         | 57 466              | 66 721                          | 93%                   | 116%                              |
| Bérelt terület                               | 39 405                         | 38 611              | 42 154                          | 98%                   | 109%                              |
| Raktár:                                      | 12 031                         | 12 123              | 10 792                          | 101%                  | 89%                               |
| Szociális helyiség:                          | 5 404                          | 4 967               | 5 436                           | 92%                   | 109%                              |
| Szállító eszközök                            | -                              | 14                  |                                 |                       | 0%                                |
| Nyitvatart különbözet:                       | 240                            | 240                 | 240                             | 100%                  | 100%                              |
| Kiegészítő bérleti díj                       | 5 464                          | 5 314               | 5 868                           | 97%                   | 110%                              |
| <b>Összesen:</b>                             | <b>124 629</b>                 | <b>118 735</b>      | <b>131 211</b>                  | <b>95%</b>            | <b>111%</b>                       |
| <b>II. Napidíjas (m<sup>2</sup>x Ft/nap)</b> | -                              |                     |                                 |                       |                                   |
| Kirakás (napidíjas term):                    | 971                            | 775                 | 750                             | 80%                   | 97%                               |
| Kirakás (napidíjas váll).                    | 630                            | 1 077               | 1 100                           | 171%                  | 102%                              |
| Kirakás (havi elszámolás)                    | 21 312                         | 21 956              | 23 137                          | 103%                  | 105%                              |
| Kirakás (idényjellegű):                      | 800                            | 791                 | 900                             | 99%                   | 114%                              |
| Ruhapiaci hely:                              | 3 724                          | 3 057               | 3 345                           | 82%                   | 109%                              |
| Asztal szerződéses (termelői)                | 9 396                          | 8 792               | 9 670                           | 94%                   | 110%                              |
| Asztal szerződéses (vállalkozói)             | 3 331                          | 3 899               | 3 600                           | 117%                  | 92%                               |
| Asztal napidíjas (termelői)                  | 2 293                          | 2 027               | 2 200                           | 88%                   | 109%                              |
| Asztal napidíjas (vállalkozói)               | 1 596                          | 1 617               | 1 750                           | 101%                  | 108%                              |
| Kistermelői asztal                           | 280                            | 243                 | 250                             | 87%                   | 103%                              |
| Szezonális Asztal                            | -                              |                     |                                 |                       |                                   |
| Kölesönöszköz:                               | 135                            | 227                 | 250                             | 168%                  | 110%                              |
| <b>Összesen:</b>                             | <b>44 468</b>                  | <b>44 461</b>       | <b>46 952</b>                   | <b>100%</b>           | <b>106%</b>                       |
| <b>III. Pávilon (m<sup>2</sup>x Ft/nap)</b>  | -                              |                     |                                 |                       |                                   |
| Pávilonok bérleti díja:                      | 39 054                         | 37 531              | 44 138                          | 96%                   | 118%                              |
| <b>Összesen:</b>                             | <b>39 054</b>                  | <b>37 531</b>       | <b>44 138</b>                   | <b>96%</b>            | <b>118%</b>                       |
| <b>IV. Egyéb szolgáltatások bevételei:</b>   |                                |                     |                                 |                       |                                   |
| Szolgáltatások többlet bevétele:             | 720                            | 1 097               | 1 300                           | 152%                  | 119%                              |
| <b>Összesen:</b>                             | <b>720</b>                     | <b>1 097</b>        | <b>1 300</b>                    | <b>152%</b>           | <b>119%</b>                       |
| <b>Bérleti jellegű bevételek:</b>            | <b>208 871</b>                 | <b>201 824</b>      | <b>223 601</b>                  | <b>97%</b>            | <b>111%</b>                       |
| <b>V. Közvetített szolgáltatások:</b>        | -                              |                     |                                 |                       |                                   |
| Elektromos energia:                          | 29 917                         | 31 202              | 45 833                          | 104%                  | 147%                              |
| Fűtés:                                       | 100                            | 128                 | 130                             | 128%                  | 102%                              |
| Hulladék szállítás:                          | 12 554                         | 12 465              | 12 500                          | 99%                   | 100%                              |
| Víz-csatoma:                                 | 3 822                          | 3 978               | 4 000                           | 104%                  | 101%                              |
| Őrzés:                                       | -                              |                     |                                 |                       |                                   |
| <b>Összesen:</b>                             | <b>46 393</b>                  | <b>47 773</b>       | <b>62 463</b>                   | <b>103%</b>           | <b>131%</b>                       |
| <b>Értékesítés nettó árbevétele:</b>         | <b>255 264</b>                 | <b>249 597</b>      | <b>286 064</b>                  | <b>98%</b>            | <b>115%</b>                       |
| <b>VI. Egyéb bevételek:</b>                  | <b>8 100</b>                   | <b>8 727</b>        | <b>7 300</b>                    | <b>108%</b>           | <b>84%</b>                        |
| <b>VII. Pénzügyi műveletek bevételei:</b>    | <b>1</b>                       |                     |                                 | <b>0%</b>             |                                   |
| <b>Mindösszesen:</b>                         | <b>263 365</b>                 | <b>258 324</b>      | <b>293 364</b>                  | <b>98%</b>            | <b>114%</b>                       |

\*A 2022. évi bevételi tervek díjmeléssel 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 2022. évben a **ruhapiaci árusítóhelyek** várt bevétele Újpalotán **3.345eFt**.

A **kirakási** bevételek esetében is csökkenéssel számolunk – szoros összefüggésben az asztalok bérletével, mivel alapesetben az asztalok előtti /melletti területeket szoktak napijeggyel bérelni.

Az **idény jellegű kirakás**, azaz a karácsonyi fenyőfa vásár bevételét a 10%-os díjemelkedést figyelembe véve állítottuk be. A több évtizede itt árusító zalai termelők felhozatala, kínálata körülbelül egyensúlyban van kereslettel, bővüléssel nem számolunk.

Az un. **közvetített szolgáltatásokból: 62.463eFt** bevételt várunk 2022-ben. Az áram alapdíj emelés költségnövelő hatásáról már fent részletesen írtam. Az állati eredetű hulladék elszállításának költségét a bérlőknek kell megfizetnie, a CSAPI-15 Kft az elszállítás megszervezését és szabályos lebonyolítását végzi.

**2022. évre 286.064eFt nettó árbevétellel számol a társaság.** Ez az egész évre vetítve mindösszesen **15%-os** emelkedést jelent 2021. viszonylatában.

**Pénzügyi műveletek bevételei:** **Nem** várható a betételhelyezés utáni kamatokból. A tervezéskor irányadó inkább csak jelképesnek nevezhető „kamatlábat” vettük alapul.

**Egyéb bevétel:** az előzetes kalkulációk alapján **7.300 eFt** egyéb bevétellel számolunk 2022-ben. Ezen összegben figyelembe vettük a kapott késedelmi kamatok mellett, a támogatás bevétel elhatárolásából 2022 évet illető összeget, a hulladék értékesítésből befolyó összegeket.

**Terv szerint 293.364eFt bevétellel számolhat a Társaság 2022-ben.**

### **Anyagjellegű ráfordítások 2022. évi tervezete:**

A 2022. évben az anyag jellegű ráfordítások költségtervelei közül többenél emelkedéssel kell terveznünk, amit a bevételi oldalon az árpolitikánk körültekintő kialakításával kellett finanszírozhatóvá tennünk. A bevezetőben már említett áram alapdíj emelés mértéke (293%) 25 millió Ft-os költség emelkedést eredményez. A takarítási szolgáltatásunk elmúlt évi közbeszerzetése kedvező eredménnyel zárult, viszont a 2022. január 1-től bevezetett 20 %-os minimál bér emelés miatt, kénytelenek voltunk elfogadni a szolgáltató 2022. január 1-től érvényesítendő 10 %-os díjemelési kérelmét. A májusban lejáró szerződés nagyságrendje miatt közbeszerzési eljárás szükséges az előző évek gyakorlatát követve, vagy megfontolandó ezt a szolgáltatást is saját munkavállalókkal elvégeztetni. A piacörzést már saját munkavállalókkal oldottuk meg, így ennek költsége 2022-ben egész évben már a Bérköltségek között jelenik meg.

**Anyag költségeink** tervezett mértéke **54.560eFt**, a 2021. évi bázis viszonylatában 178%.

A közüzemi költségek vonatkozásában az áramdíjon kívül díjemelkedéséről nem kaptunk értesítést. Az előzőév tendenciáit és a fokozottan takarékos és költséghatékony gazdálkodás szempontjait figyelembe véve alkottuk meg ez évi tervünket.

A vásárolt **elektromos energia** várható költsége **46.110eFt**, (A tényleges fogyasztást leginkább a nyári hőség és nem a téli fűtés befolyásolja a tapasztalataink szerint.)

**Távfűtés, gáz: 2.000eFt,**

**Víz-csatorna** várható költsége: **4.000eFt.**

A 2022. évi **tisztítószer** költségeknél **300eFt-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:   | 2021. terv júliusi emeléssel** | 2021.12.31 előzetes | 2022 terv bérleti díj emeléssel | % 2021.12.31 előzetes | % 2022 terv bérleti díj emeléssel |
|---|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>I. Anyag költségek:</b>  | <b>30 550</b>                  | <b>30 568</b>       | <b>54 560</b>                   | 100%                  | <b>178 %</b>                      |
| <b>1. Vásárolt anyag költség:</b>   | <b>29 550</b>                  | <b>29 115</b>       | <b>53 510</b>                   | 99%                   | <b>184 %</b>                      |
| - fenntartási:  | 900                            | 1 213               | 1 100                           | 135%                  | <b>91 %</b>                       |
| - tisztítószer:   | 350                            | 297                 | 300                             | 85%                   | <b>101 %</b>                      |
| - elektromos energia:   | 22 500                         | 20 485              | 46 110                          | 91%                   | <b>225 %</b>                      |
| - gázdíjak:   | 1 800                          | 2 054               | 2 000                           | 114%                  | <b>97 %</b>                       |
| - víz-csatoma:  | 4 000                          | 5 066               | 4 000                           | 127%                  | <b>79 %</b>                       |
| <b>2. Segédanyag</b>  | -                              |                     |                                 |                       |                                   |
| <b>3. Egyéb anyag költség</b>   | <b>1 000</b>                   | <b>1 008</b>        | <b>1 050</b>                    | 101%                  | <b>104 %</b>                      |
| - irodaszer, nyomtatvány:   | 500                            | 613                 | 600                             | 123%                  | <b>98 %</b>                       |
| - hírlap szakkönyv:   | 500                            | 395                 | 450                             | 79%                   | <b>114 %</b>                      |
| <b>4. Fogyóeszköz</b>   | -                              |                     |                                 |                       |                                   |
| <b>5. Egyéb anyag költség</b>   | -                              | <b>445</b>          |                                 |                       | <b>0 %</b>                        |
| <b>II. Igénybevett szolg. költségei:</b>                                    | <b>113 449</b>                 | <b>78 316</b>       | <b>76 097</b>                   | 69%                   | <b>97 %</b>                       |
| <b>1. Hulladék száll.</b>   | 8 400                          | 9 000               | 8 700                           | 107%                  | <b>97 %</b>                       |
| <b>2. Egyéb szállítási szolgáltatás:</b>                                    | 300                            |                     |                                 | 0%                    |                                   |
| <b>3. Bérleti díj</b>   | 15 299                         | 15 417              | 15 417                          | 101%                  | <b>100 %</b>                      |
| <b>4. Karbantartási (ingatl.,gép) költségek</b>                             | <b>16 000</b>                  | <b>9 051</b>        | <b>10 000</b>                   | 57%                   | <b>110 %</b>                      |
| - ingatlan fenntartás, karbantartás:  | 14 000                         | 6 406               | 8 000                           | 46%                   | <b>125 %</b>                      |
| - gépek, berendezések, számítógép:  | 2 000                          | 2 645               | 2 000                           | 132%                  | <b>76 %</b>                       |
| <b>5. Hirdetés, reklám</b>  | 500                            | 366                 | 450                             | 73%                   | <b>123 %</b>                      |
| <b>6. Oktatás, továbbképzés</b>   | 100                            | 42                  | 50                              | 42%                   | <b>119 %</b>                      |
| <b>7. Takarítás</b>   | 31 000                         | 30 713              | 33 500                          | 99%                   | <b>109 %</b>                      |
| <b>8. Őrző-védő</b>   | 34 000                         | 5 509               |                                 | 16%                   | <b>0 %</b>                        |
| <b>9. Egyéb igénybevett szolgáltatás:</b>                                   | <b>4 210</b>                   | <b>3 831</b>        | <b>4 210</b>                    | 91%                   | <b>110 %</b>                      |
| - posta:  | 150                            | 147                 | 150                             | 98%                   | <b>102 %</b>                      |
| - telefon:  | 1 000                          | 987                 | 1 000                           | 99%                   | <b>101 %</b>                      |
| - ügyvédi díj:  | 100                            | 77                  | 100                             | 77%                   | <b>130 %</b>                      |
| - könyvvizsgálat:   | 960                            | 960                 | 960                             | 100%                  | <b>100 %</b>                      |
| - szakértői díjak:  | 1 000                          | 681                 | 1 000                           | 68%                   | <b>147 %</b>                      |
| - szám.techszolg.   | 1 000                          | 979                 | 1 000                           | 98%                   | <b>102 %</b>                      |
| <b>10.Egyébszolg.költs.</b>   | <b>3 640</b>                   | <b>4 387</b>        | <b>3 770</b>                    | 121%                  | <b>86 %</b>                       |
| - hatósági díjak:   | 100                            | 179                 | 150                             | 179%                  | <b>84 %</b>                       |
| - bankköltség:  | 1 700                          | 1 689               | 1 700                           | 99%                   | <b>101 %</b>                      |
| - biztosítások:   | 840                            | 868                 | 870                             | 103%                  | <b>100 %</b>                      |
| egyéb költségek (üzemrivos, kisállat befogás, rovarirtás Korona vírus stb.) | 1 000                          | 1 651               | 1 050                           | 165%                  | <b>64 %</b>                       |
| <b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>                                  | <b>143 999</b>                 | <b>108 884</b>      | <b>130 657</b>                  | 76%                   | <b>120 %</b>                      |

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

- A szervezett formában történő szelektív hulladékgyűjtés és hulladékszállítás tervezett költség kerete **8.700 eFt.** A 2020-ban végrehajtott optimalizálás és következetes szelektív hulladékgyűjtés eredményeit megtartva és a tendenciát folytatva terveztünk a fenti költséggel.
- A piacok takarításának 2022 évre tervezett költsége **33.500eFt.** A 2021. májusban közbeszerzési eljárás eredményeképp megkötött szerződés 2022. májusában lejár. A 2022. 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. A költség: 1.040eFt+Áfa/év, pontosabban nettó 20eFt/heti két alkalom.

- Az Újpalotai vásárcsarnok őrzés-védelmi feladatainak elvégzése 2021. március 1-től saját munkavállalók alkalmazásával történik, ezért ez a költség a bérjellegű költségek között kerül kimutatásra.

**Az ingatlan/gép-karbantartásra** 2022-ben a társaság, illetve a piacok teherbíró képességének, valamint a karbantartások tervezett ütemének figyelembevételével **10.000eFt** tervezünk 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: 450eFt**-os keret a szerződéses költségek mellett az árusítóhelyek értékesítésére irányuló hirdetések és a munkaerő felvétel hirdetésének költségeivel hivatott fedezni.

**Oktatási költségek: 50eFt** tervezett költség kerettel. Kiemelt feladat az Adó és TB jogszabályváltozások naprakész követése, valamint az egyes informatikai fejlesztések elsajátítása.

**Egyéb igénybe vett szolgáltatások díja: 4.210eFt.** 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: 3.770eFt**

Itt kerülnek elszámolásra:

- a hatósági díjak és a biztosítási díjak,
- a bankköltségünk: 2022-ben a várható pénzügyi forgalom alapján 1 700eFt- kerettel számoltunk.
- Az egyéb költség soron 1 050eFt kerettel tervezünk

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 befogas, az üzemorvos díja stb.

## **Személyi jellegű ráfordítások 2022. évi tervezete:**

Személyi jellegű költségeink tervszámait több tényező befolyásolja. Először a tavalyi évet érintő betegállomány és évközi változások hatását kellett kiszűrni (karbantartó és az örök évközi felvétele). Figyelembe vettük a minimálbér ez évi 20%-os növelését is a munkavállalóink bérének növelésénél, ami elengedhetetlen, ha a gyakorlott és megbízható munkatársakat meg akarjuk tartani a folyamatos és színvonalas piac üzemeltetéshez.

A saját munkavállalókkal végzett porta és biztonsági szolgálat megszervezése, a körültekintő szervezésnek és kalkulációnak köszönhetően, zökkenőmentesen lezajlott, bár az általam vártnál nagyobb fluktuációval. Mindemellett a tavalyi költségtervet tartani tudtuk. A garantált bérminimum 2022 évi emelése a biztonsági örök órabérének január 1-től történő emelését teszi szükségessé. Az elmúlt évi tapasztalatok birtokában terveztük az idei év őrzési bérköltségét.

Az összes bérköltség jelentős összetevője az alaphér, amit a tulajdonos jóváhagyása alapján 15%-kal emelt összeggel terveztük minden munkavállalónk esetében. A táblázat adatai ezt nem egyértelműen tükrözik A viszonylag sok - legalábbis a megelőző évekhez képest - betegszabadság, táppénz, és az évközből belépő munkavállalók hatása látható a számokban.

**Munkabér:** A fent leírt tényezők jelennek meg a számításokban. Az őrző-védő szolgáltatást saját munkavállalókkal oldjuk meg, a bérköltségük ezen a soron, a hozzátartozó járulék pedig a Bérjárulék soron fog növekményt előidézni.

A **túlórára** vonatkozó keretet az elmúlt évvel megegyezően **350eFt** összeggel terveztük.

A **betegszabadság** keretösszegét is az előző években tervezett 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: 3.433eFt**, a saját gépkocsi használat és a munkába járás költségtérítése, a reprezentációs költségek, és az egyéb személyi jellegű kifizetések tartoznak ide.

**Természetbeni juttatások: 600eFt.** Az adóvonzatával együtt szerepel az iskolakezdési támogatás és az óvodai ellátáshoz való hozzájárulás.

**A javasolt béremelés hatása a Személyi jellegű ráfordítások 2022. évi tervszámaira, a 2021. évi várható tények bázisán:**

| Megnevezés:                                  | 2021. terv júliusi emeléssel** | 2021.12.31 előzetes | 2022 terv béremeléssel | % 2021.12.31 előzetes | % 2022 terv béremeléssel |
|--|--------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>I. Bérköltés:</b>                         | <b>68 116</b>                  | <b>91 117</b>       | <b>110 284</b>         | 134%                  | <b>121 %</b>             |
| 1 Alapbér                                    | 52 334                         | 75 518              | 93 439                 | 144%                  | <b>124 %</b>             |
| 2 Túlóra:                                    | 350                            | 511                 | 350                    | 146%                  | <b>68 %</b>              |
| 3 Jutalék:                                   | -                              |                     |                        |                       |                          |
| 4. Tiszteletdíj:                             | 6 000                          | 6 000               | 6 000                  | 100%                  | <b>100 %</b>             |
| 5. Prémium:                                  | -                              |                     |                        |                       |                          |
| 6. Jutalom:                                  | 9 182                          | 8 955               | 10 495                 | 98%                   | <b>117 %</b>             |
| 7. Megbízási díj:                            | 250                            |                     |                        | 0%                    |                          |
| 7. Végteljesítés:                            | -                              |                     |                        |                       |                          |
| 8. Szabadság megváltás:                      | -                              | 133                 |                        |                       | <b>0 %</b>               |
| <b>II. Személyi jell. egyéb kifizetések:</b> | <b>2 492</b>                   | <b>4 205</b>        | <b>4 333</b>           | 169%                  | <b>103 %</b>             |
| 1. Betegszabadságra fiz bér:                 | 300                            | 1 410               | 300                    | 470%                  | <b>21 %</b>              |
| 2. Költségtérítések:                         | 1 870                          | 2 130               | 3 433                  | 114%                  | <b>161 %</b>             |
| 3. Természetbeni juttatások:                 | 322                            | 665                 | 600                    | 207%                  | <b>90 %</b>              |
| <b>III. Bérjárulékok:</b>                    | <b>8 026</b>                   | <b>11 409</b>       | <b>11 512</b>          | 142%                  | <b>101 %</b>             |
| <b>B/ Személyi jellegű ráfordítások:</b>     | <b>78 634</b>                  | <b>106 731</b>      | <b>126 129</b>         | 136%                  | <b>118 %</b>             |

**Értécsökkenési leírás:** 2022. évi kalkulált mértéke: **24.000eFt.**

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: 4 730eFt**, ami az iparüzési adót és nyújtott támogatások tervezett összegét foglalja magába.

| <b><u>Költségek összesítve:</u></b> | 2021. terv júliusi emeléssel** | 2021.12.31 előzetes | 2022 terv bérleti díj emeléssel | % 2021.12.31 előzetes | % 2022 terv bérleti díj emeléssel |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| A/ Anyagjellegű ráfordítás          | 143 999                        | 108 884             | 130 657                         | 76 %                  | 120 %                             |
| B/ Személyi jellegű ráfordítások:   | 78 634                         | 106 731             | 126 129                         | 136 %                 | 118 %                             |
| C/ Értécsökkenési leírás:           | 24 000                         | 23 776              | 24 000                          | 99 %                  | 101 %                             |
| D/ Ráfordítások: (Iparüzési adó)    | 4 690                          | 4 577               | 4 730                           | 98 %                  | 103 %                             |
| <b>Költségek összesen:</b>          | <b>251 323</b>                 | <b>243 968</b>      | <b>285 516</b>                  | <b>97 %</b>           | <b>117 %</b>                      |

**Várható eredmény**

**A 2022. évben 7.142eFt adózott eredménnyel tervezünk.**



A CSAPI-15 Kft 2022.évi eredmény terve:

| Tétel megnevezése:                 | 2021. terv júliusi emeléssel** | 2021.12.31 előzetes | 2022 terv bérleti díj emeléssel | % 2021.12.31 előzetes | % 2022 terv bérleti díj emeléssel |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| I. Értékesítés nettó árbevétele    | 255 264                        | 249 597             | 286 064                         | 98%                   | 115%                              |
| III. Egyéb bevételek               | 8 100                          | 8 727               | 7 300                           | 108%                  | 84%                               |
| IV. Anyagjellegű ráfordítások      | 143 999                        | 108 884             | 130 657                         | 76%                   | 120%                              |
| V. Személyi jellegű ráfordítások   | 78 634                         | 106 731             | 126 129                         | 136%                  | 118%                              |
| VI. Értékcsökkenési leírás         | 24 000                         | 23 776              | 24 000                          | 99%                   | 101%                              |
| VII. Egyéb ráfordítások            | 4 690                          | 4 577               | 4 730                           | 98%                   | 103%                              |
| A. Üzleti tevékenység eredménye    | 12 041                         | 14 356              | 7 848                           | 119%                  | 55%                               |
| VIII. Pénzügyi műveletek bevételei | 3                              | -                   | -                               | 0%                    |                                   |
| IX. Pénzügyi műveletek kiadásai    | -                              | -                   | -                               |                       |                                   |
| B. Pénzügyi műveletek eredménye    | 3                              | -                   | -                               | 0%                    |                                   |
| C. Adózás előtti eredmény          | 12 044                         | 14 356              | 7 848                           | 119%                  | 55%                               |
| X. Adófizetési kötelezettség       | 1 111                          | 1 611               | 706                             | 145%                  | 44%                               |
| D. Adózott eredmény                | 10 933                         | 12 745              | 7 142                           | 117%                  | 56%                               |

\* A mérlegzárás időpontja tárgyév december 31.

\*\* A bérleti díj emelés 2021-ben elmaradt.

A 2021. évi eredmény könyvvizsgáló által még nem auditált, nem végleges.

## Összefoglaló

A 2022-es gazdasági év számadatait a rendelkezésre álló információk átgondolt értékelésével, a jogszabályi előírások figyelembevételével és az óvatosság és főként a takarékoság elvét követve állítottuk össze.

Az alap értékrend következetes szem előtt tartásával, ugyanakkor rugalmas hozzáállással igyekszünk reagálni a felmerülő kihívásokra.

Budapest, 2022. február 2.

Szakály Kis Csilla  
ügyvezető

## Beruházások, fejlesztések

Számítunk rá, hogy a tulajdonos Önkormányzat a 2021. év eredményét is a megszokott gyakorlatának megfelelően piacfejlesztésre engedi fordítani. Az előzetes egyeztetésnek megfelelően került meghatározásra a társaság tárgyévi beruházási, karbantartási programja is. Jelenleg a leghatékonyabban és a likviditás szem előtt tartásával a CSAPI-15 Kft beruházásával lehet felhasználni ezt a forrást.

| A 2022. évre tervezett beruházások, felújítások,(ezer Ft) |                                |                                      |          |
|---|--------------------------------|--------------------------------------|----------|
| Tétel megnevezése   | *Tervezett költsége: (ezer Ft) | *Forrásigény                         |          |
|   |                                | CSAPI-15 Kft (eredmény-tartalékából) | Átadott  |
| Újpalotai Vásárcsarnok homlokzat felújítása               | 69 481                         | 69 481                               |          |
| Hangtechnika kialakítása                                  | 2 713                          | 2 713                                |          |
| Műszaki ellenőrzés  | 500                            | 500                                  |          |
| Kamera rendszer újra telepítése                           | 300                            | 300                                  |          |
| Elektromos kiállítások                                    | 1 500                          | 1 500                                |          |
| Arculatváltás   |                                |                                      |          |
| <b>Mindösszesen:</b>                                      | <b>74 494</b>                  | <b>74 494</b>                        | <b>0</b> |

\*Áfa nélkül

Újpalotán tervezzük a **VÁSÁRCSARNOK** felirat és a homlokzat megújítását, ami az előzetes költségbevételek alapján **69.481eFt.** Az **Újpalotai piacon az arculat váltást** - ami egyben jelentős megújítást is tartalmaz az 50 éves elektromos hálózatban - a vásárcsarnok külső burkolatának megújításával és megjelenésének esztétikusabbá tételével javasoljuk megvalósítani. Figyelembe véve az Önkormányzat jelenlegi szűkös fejlesztési forrásait ez tulajdonképpen a kulturált piaci megjelenés takarékos, lehetőségekhez alkalmazkodó megvalósítása, ami a CSAPI-15 Kft eredménytartalékának terhére megvalósítható.

Az Újpalotai Vásárcsarnok tervezett arculat váltásának előkészítése folyamatosan zajlik. A legújabb felmerülő probléma a vásárcsarnok eredeti tervének szerzői jogvédelem vizsgálata, aminek esetlegesen felmerülő költsége jelen pillanatban még meg sem becsülhető. Az időtényezőt nem is említve. Megkértük az árajánlatot a hangtechnika korszerűsítésére, mivel a közel 50 éves hangszórók kiszolgáltak. A megújult felületre nem tudjuk visszaszerelni őket.

| A 2022. évre tervezett karbantartások(ezer Ft)               |                                |                                      |          |
|--|--------------------------------|--------------------------------------|----------|
| Tétel megnevezése  | *Tervezett költsége: (ezer Ft) | *Forrásigény                         |          |
|  |                                | CSAPI-15 Kft (eredmény-tartalékából) | Átadott  |
| Meglévő elektromos kábelek, betápszekrény kábeleinek cseréje | 2 900                          |                                      |          |
| Bádogos szerkezetek javítása                                 | 3 500                          |                                      |          |
| Pillérek védőburkolatának festés-mázolása                    | 3 000                          |                                      |          |
|  |                                |                                      |          |
| <b>Mindösszesen:</b>   | <b>9 400</b>                   | <b>0</b>                             | <b>0</b> |

\*ÁFA nélkül

A pillérek védőburkolatának, a vázszerkezetnek, bejárati ajtóknak, és a középső gazdasági folyosó, valamint az épületet határoló falszerkezetének **festés -mázolása** aktuális. Ennek költségbecslése 17 millió Ft, ami megfelelő előkészítés után, szakaszosan végrehajtható. Erre az évre eső szakaszként a vásárcsarnok gazdasági folyosójának és az aulának a festése után a pillérek védőburkolatának festését tervezzük **3.000eFt**-os árajánlattal.

A meglévő közel ötven éves elektromos kábelek cseréjének következő szakasza a betápláló kábel fogadószekrény kábeleinek cseréje. Ennek várható költsége **2,9 millió Ft**.

Az Újpalotai vásárcsarnok tetején a vízelvezető bádogból készültek. A tisztítás során felmérték, hogy egyes részeken esedékes lenne ezek javítása. A kapott árajánlat szerint ennek költsége **3 millió Ft**

A **Kolozsvár úti piac** átépítésének szükségszerűsége szinte már lerágott csont. A raktár sor helyzete már nem teszi lehetővé, hogy a tényleges cselekvést tovább halogassuk. Az Önkormányzat vezetésének támogatásával a Főépítész úr koordinálásával elkészült egy terv a kispiac átépítésére. 2020-ban 8 db parkoló hely villámgyors kialakítását indukálta a forgalmi rend változása. 2021-ben a **raktár sor lebontása** és a raktározás ideiglenesen kihelyezett konténerekkel történő megoldása a következő lépése az átépítési folyamatnak. Jelenleg az ELMŰ-re várunk, miután kb fél éve húzódik az elektromos mérő berendezések levétele és új vezeték kihúzása, a szükséges minőségű vezeték hiányára hivatkozva.

A vásárcsarnok 21.századhoz igazodó megújításának egyik lépése lehet **napelemek felszerelése**. Az elektromosáram ez évi díjának emelése egyre sürgetőbbé teszi ennek a kérdésnek a konkrét napirendre vételét. A napokban várjuk a szakembert, hogy vizsgálja meg, milyen lehetőségeink vannak és az adottságaink megfelelőek-e a telepítéshez. A várható költségekre és a megtérülésre ezek után tudunk információval szolgálni. Fontos szempont, hogy ezzel a kereskedőinket kicsit tehermentesíteni tudnánk a megnövekedett költségek alól, amelyek alakulására sajnos semmi ráhatásunk nincs. A szolgáltató csak bejelenti az emelést. Alternatív megoldásokkal lehet kezelni a helyzetet.

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 2022. február 02.



---

Szakály Kis Csilla  
ügyvezető