



Iktató szám:12/2020.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52.

Tel/Fax: 06-(1)-418-3188

www.ujpalotapiaca.hu

A CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

2020. évi üzleti terve



Légifotó: XV. kerület, Kolozsvár úti piac és környezete

2020. január 28.

I. Vezetői összefoglaló

A változó gazdasági környezet (pl. minimálbér emelkedése, munkaerőhiány) az éves inflációt (KSH: 3,3%) jelentősen meghaladó mértékű költségnövekedést vetített az előttünk álló gazdasági évre. Az elmúlt évben megszokottnál magasabb bérleti díj emelést hajtottunk végre, ezért ebben az évben a hivatalos inflációs mértékhez igazodó bérleti díj növeléssel számoltunk előzetesen.

A 2020. gazdasági év adatait a rendelkezésre álló információk átgondolt értékelésével és az óvatosság elvét követve állítottuk össze. A makrogazdasági környezetben kiszámíthatatlan folyamatai mellett kell terveznünk és gazdálkodnunk.

Fontos célkitűzésünk volt és maradt, hogy a társaság jövedelemtermelő képességét megőrizzük, ami a kerületi piacok fejlesztésének meghatározó forrása volt az elmúlt két évtizedben. A Kft jelentős összegű felhalmozással zárta a 2014-ben megvalósított Újpalotai piac-fejlesztést követő éveket, így egy viszonylag jelentős összegű önrész 80 MFt tudunk biztosítani a továbblépéshez. A további fejlesztések a Kolozsvár utcai és az Újpalotai piacon is rendkívül időszerűek, a társaság gazdálkodása és annak eredményessége nem választható el a működés fizikai-műszaki feltételeitől.

Szükséges léptékű fejlesztéssel és karbantartással terveztünk ebben az évben, de a tulajdonos Önkormányzat igényei szerint részt veszünk a kerületi piacok fejlesztési koncepciójának kimunkálásában.

A 2020 évben az Önkormányzat költségvetésből nem igénylünk támogatást, mivel az előkészítés alatt álló fejlesztésekre elegendő fedezetet biztosítanak a Képviselő Testületi jóváhagyással eredmény tartalékba helyezett előző évi eredmények.

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

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
- 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
- 1.11 Kapcsolattartás:** Szakály Kis Csilla ügyvezető igazgató
Telefon: 06-(70- 616-1594)
- Lakossági kapcsolattartás:**
Pátkay Orsolya vezető adminisztrátor
Telefon. 06-(1)-418-31-88
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.ujpalotapiaca.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 jogosítottja, 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.

Fentieken 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 költség nemenként 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

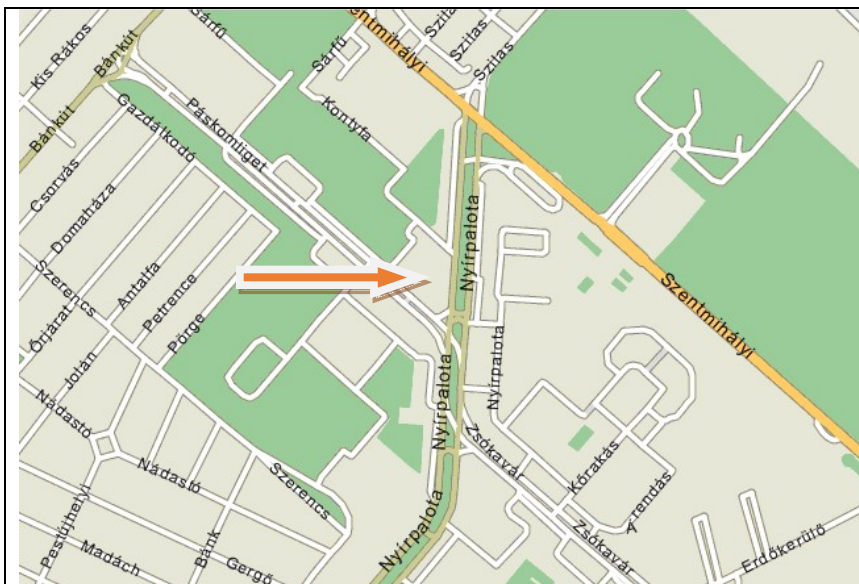
73.20 Piac- és közvélemény-kutatás

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**. Alig 300 méterre a Szentmihályi út mentén elhelyezkedő nagy bevásárlóközpontoktól: a Pólus Centertől és az Ázsia Centertől.

Megközelíthetőség:

A vásárcsarnok és a piac tömegközlekedéssel kiválóan megközelíthető. A Nyírpalota úti oldalon, közvetlenül a piac bejárata mellett állnak meg a **46-os**, a **146-os**, a **130-as**, **133-as**, a **7E**, **7**, **8E**, valamint a **224-es** jelzésű buszok, a Páskomliget utcai oldalon a piac bejárataitól néhány méterre található a **69-es** villamos, a **96-os**, a **196-os**, **196A**, továbbá a **296-os** autóbuszok megállója.

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 szolgálgatják ki a vásárlók igényeit.

Szabad piac: A vásárcsarnokot körül ölelő (a Kontyfa utca – Páskomliget utca – Nyírpalota út által határolt) mintegy 4490m² kiterjedésű piaci területen 116 árusítóasztalon, 17 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 üzlethelységekből **könyv-** és **hírlapárus**, **cukrászdák**, **pékiségek**, **mini ABC-k** és **diszkontok**, **ital**, **édesség**, **dohányáru** üzletek, **kifőzde**, **gyros-büfé**, **divatáru** üzletek, **kulcsmásoló**, **órás**, **ékszerész**, **lottózó**, **ingatlaniroda**, **játekbolt**, **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, ezért a központ kisebb mértékű hatékonyságromlása is nagyobb terhet jelenthet, mint pl. a Wesselényi utcai csarnok akár félétvet

meghaladó kiesése. 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: Pestújhelyen, 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.

Megközelíthetőség:

A vásárcsarnok M3-as autópálya közelében helyezkedik el, ahonnan a *Wesselényi utca*, nem rendelkezik lejárattal. Így az autóval közlekedők kisebb kerülővel (*pl: a Szerencs utcai átjáró*) érhetik el a piacot. A parkolási lehetőség a kerületi piacok közül itt a legkedvezőbb.

Tömegközlekedés: az **5**-ös, a **25**-ös, a **96**-os, a **224**-es és a **296**-os autóbusszokkal közelíthető meg, mintegy 3-5 perces sétával.

A vásárcsarnok

A 60-as években kis vásárcsarnok épülete un. képték 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: Három **zöldség-gyümölcs üzlet**, **hús-hentesárú**, **termelői tej-tejtermék** valamint **termelői húsárú üzlet**, továbbá **vegyes savanyúság** és egy baromfibolt kínálja a portékáit.

A kínálatból jelenleg hiányzik: a vendéglátás. 2019. évben sikerült végre egy kenyér-pékárú szaküzletet üzemeltető pék-kereskedővel szerződünk, így az ellátás már nem csak a CBA kínálatára korlátozódik.

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 megközelítőleg 2.322 m²-en található a sajátos hangulatú, családias légkörű **Kolozsvár utcai piac**.

Megközelíthetőség:

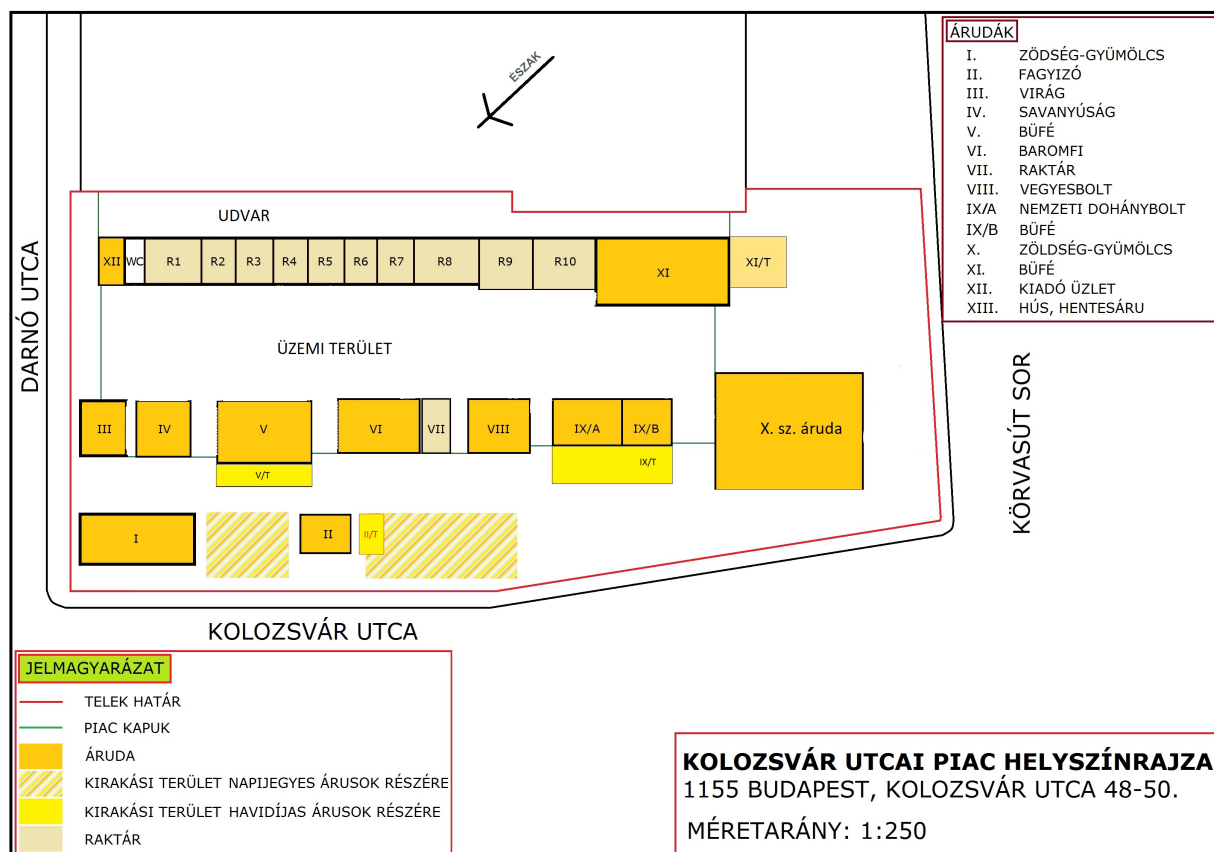
A piactól alig félperces sétával elérhető az **5**-ös, a **124**-es és **125**-ös, valamint a **224**-es buszok, és a **62**-es, a **62/A**, és a **69**-es villamosok megállója a „Tóth István utca” megálló - *Kolozsvár utcában* illetve az „Öv utca” megálló – az *Erzsébet királyné útja* sarkánál.

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.

**Történeti érdekesség, ám üzemeltetési szempontból is számos tanulságot hordoz: a raktársor eredetileg üzletsor volt – ebben a funkciójában lassan elhalt, amikor az előtte lévő teret beépítették a mai pavilonokkal. Ennek eredményeképp több kereskedelmi szempontból alacsony intenzitású terület képződött. Az egykori üzletek feltöltését is szolgáló „UDVAR” például teljesen funkcióját veszítette.*

A családi hangulatú, népszerű a két „őskori” – 1980 körül alapított - **büfé-falatozó**, ahol jóízű meleg ételekkel várják a vendégeket. Igény és ízlés szerint megtalálhatóak az étlapon a könnyű, alacsony kalória-tartalmú fogások mellett a hagyományos, nehezebb, magyaros étek is. A választék az utóbbi években egy **gyros-büfével** is kibővült, melynek üzemeltetője 2019. év végén változott.

A kispiacon a vendéglátás várhatóan tovább bővül 2020-ban. Magyaros és mediterrán grill ételekkel egészül ki a kínálat a nem rég megszűnt fagyfalatozó helyén. Megfontolandó, hogy a kispiacon az un. Street-food udvarok irányába fejlődjen tovább, ami egyébként sem a magyar, sem nemzetközi hagyományban nem tekinthető idegennek az élelmiszer piacoktól....



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. A kirakási területen heti-kétheti rendszerességgel iparcikk, illetve ruha árusok várják termékeikkel a vásárlókat.

Az élelmiszer piacoktól elvárt kínálati portfólióból sajnos hiányzik: a kenyér, pékáru, tej-termék üzlet, illetve a hús-és hentesáru üzlet.

A jó elhelyezkedéssel és szép múlttal rendelkező egyébként ma is népszerű Kolozsvár utcai piac immár jó ideje teljes átépítésre szorul. A megvalósítás „tartalmát” illetően viszont nem alakult ki konszenzus az elmúlt két és fél évtizedben. (A kispiacon újráépítése 1992-től van napirenden!) A teljes megújulás jogi és pénzügyi feltételei (kb. 300 MFt), sajnos ma nem adóttak. A mutatói alapján „tíz-szer nagyobb” Újpalotai piac sűrűtő fejlesztési projektjei is forráshiányosak.

Működési terv:

3.1 A hagyományos élelmiszer piacok helyzete (ágazati elemzés)

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 visszaesően 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.** – valószínűleg még ennél is nagyobb jelentőséggel bír majd a jövőben.

Az agrárgazdaság fejlődésének trendje is befolyással lehet - akár jelentős regionális eltérésekkel is – a hagyományos élelmiszerpiacok perspektívájára a kínálati oldalon. Például bizonyos gazdaság méret, illetve termelési volumen fölött már nem feltétlenül járható útja a termékelhelyezésének a fogyasztók részére történő közvetlen, személyes értékesítés (például a termelői piacon). Valószínűsíthető, hogy a közvetlen értékesítést is vállaló kis- és középgazdaságok száma csökkeni fog az elkövetkező években, többen pedig nem az alapélelmiszerek, hanem magasabb hozzáadott értékű (feldolgozottságú) termékkinálattal 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.

Ma úgy tűnik, hogy a hagyományos piacok ezeknek az összetett folyamatoknak a vesztesei lesznek. Elnyúló és hosszadalmas soradásuk következhet be, amennyiben nem dolgoznak ki valamilyen helyi, lokális stratégiát a versenyképességük javításra.

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. (Ebben legmesszebb a bio-élelmiszerek termelői mennek el. A magas költségek miatt valószínűleg ez csak egy szűkebb vásárlói réteg programja lehet.)

Az elemzésünk során célszerűnek láttuk következetesen, legalább két csoportra (az inkább a piacfenntartó és üzemeltető által, illetve az inkább az árusítóhely használók által

meghatározottakra) elkülöníteni, szétválasztani a piacok, vásárcsarnokok versenyképességét meghatározó tényezőket. Ezzel egyfajta elméleti keretet nyerünk e tényezők között meglévő, különböző intenzitású kölcsönhatások feltárására és elemzésére és nem utolsósorban ezek bemutatására is.

	I. csoport: a piac üzemeltetők /fenntartók érdekkörébe tartozó tényezők.	II. csoport: a bérlők /helyhasználók, (vagyis az árut, szolgáltatást közvetlenül lakosság részére értékesítő vállalkozások) érdekkörébe tartozó tényezők:
Vásárlók által preferált szempontok	- a vásárlók komfortérzetét elvárásait kielégítő kereskedelmi környezet és működési rend kialakítása és fenntartása. Ennek összetevői: * jó közlekedési kapcsolatok és parkolási lehetőség kialakítása; * a bérlemények árusítóhelyek tudatos telepítése, illetve azok korrekciója; * a bevásárlási folyamat kényelmének és akadály-mentességének a biztosítása * létesítmény és a berendezések jó műszaki állapota (korszerűség) * megfelelő higiéniai viszonyok fenntartása (takarítás, hulladékkezelés) * rendészet és közbiztonság - közösségi „marketing” és a piac egyedi arculatának formálása köztudatban - vásárlóbarát nyitva tartás (a piacé)	- versenyképes ár és termék kínálat - a bevezetett termékek és szolgáltatások minőségvédelme és higiénia (személyi higiénia is) - tiszteséges kereskedelmi gyakorlat és panaszkezelés - gyors és udvarias kiszolgálás - vásárlói igényekhez igazodó nyitva tartás (az üzleté) - vásárló orientált szemlélet és gyakorlat
Bérlők preferenciái:	- piac és az árusítóhely forgalma és közlekedési kapcsolatai - alacsony bérleti díjak és üzemeltetési költségek - az áruvédelem szempontjait kielégítő műszaki kialakítás az árusítóhelyeken - kényelmes logisztikai feltételek (beszállításhoz és a raktározáshoz) - konkurenciavédelem (!) - konfliktus kezelés (pl. mediáció vásárlók bérlők néha hatóság között is)	Pozitív: - egészséges VERSENY - együttműködés a beszerzés és a finanszírozás területén - a jó minták felismerése és követése - érdekképviselés Negatív: - a belső verseny visszafogása (kartell?) - felelőtlen magatartási formák a napi tevékenység során (konfliktus generálás, hibás minták követése)

***Megjegyzések:**

1. A fenti – *tapasztalataink és megfigyeléseink alapján* összeállított- táblázatban fentről lefelé, a vásárlói- illetve a bérlői preferencia csökkenő sorrendjében ábrázoltuk a legrelevánsabbnak ítélt tényezőket, amelyek leginkább befolyásolják a piacok versenyképességét.

2. A felső sor első oszlopában a piaccal, mint a vásárlás helyével kapcsolatos elvárásokat foglaltuk össze, a második oszlopban pedig a vásárlóknak az árusokkal szemben támasztott elvárásait.

Az értékesítés-vásárlás folyamatában különösen a nagyobb piacokon a vásárlói és az eladói oldalon is nagyszámú szereplő vesz részt. A piac versenyképességét és külön-külön az egyes kereskedelmi vállalkozások versenyképességét is talán legobjektívebben a létrejövő kontraktusok számával és értékével, mint összehasonlításra is alkalmas adattal lehetne „megmérni” (ezek nem állnak rendelkezésre). Végsősoron azt a statisztikai tömegek vásárlási döntései határozzák meg.

Az egyik legizgalmasabb kérdéskör számunkra, hogy milyen arányban és milyen módon, milyen kölcsönhatásokon keresztül befolyásolja „a piacon létrejövő kontraktusok” számát és értékét a piacüzemeltető szolgáltatásainak, illetve az árusok által nyújtott szolgáltatásoknak (...statisztikai tömegének az átlagos...) a színvonala? Vannak-e a vásárlói preferenciák között olyan kiemeltek „gyöngye láncszemek” vagy „mágnesek”, amelyek teljesítése színvonalának kisebb elmozdulása is jelentős vásárlói réteg döntését tartósan befolyásolhatja *az élelmiszer vásárlás helyének a megválasztásában*.

A nyilván összetett válasz meghatározó lehet a követendő stratégia súlypontjai szempontjából.

3. A táblázat második sora a bérlői preferenciákat rendszerezi első oszlopban a társaság gazdaság pénzügyi eredményessége szempontjából a relevánsabbnak tűnhetnek tekintve, hogy a bevételeink kizárólag az árusokkal kötött bérleti szerződésekből származik....

4. A második sor második oszlopában azokat a tényezőket tüntettük fel, amelyek Bérlő-Bérlő relációban befolyásolhatják a piac versenyképességét jó és rossz irányba is.

3.2 Helyi adottságok és lehetőségek

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

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.

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.**

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

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

Kolozsvár utcai piac: a tárgyban készült tanulmányok szerint piac környezetében az Árvavár utcában és még inkább a Körvasút soron a vasúti töltés melletti védősávban lehetne parkolóhelyet kijelölni (engedélyeztetés). A kispiac sajátossága a kifejezetten rossz telepítési struktúra is. A piac átépítése esetén parkolók kialakításra is szükségszerűség.

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. Az árusok szempontjából ez nem függetleníthető például a munkaerőpiaci helyzettől sem, a szektor komoly munkaerőhiánnyal küszködik. Egyre gyakrabban tapasztaljuk, hogy a megfelelő munkaerő hiányára hivatkozva lépnek vissza előkészített szerződésektől, fejlesztésektől a bérlők, vagy éppen rövidebb hosszabb ideig szüneteltetik, vagy időben korlátozzák a működésüket.

3.1 Marketing terv

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

A kifejezetten reklámra fordítható költségvetésünk minimális 2020-ban csak 600 eFt. 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.

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.

3.2 Árpolitika

Árpolitikánk 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 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. Néhány évvel ezelőtt még kereslet többletről beszélhettünk, mára már többször írunk ki pályázatot, mire elkelnek az árusító helyeink.

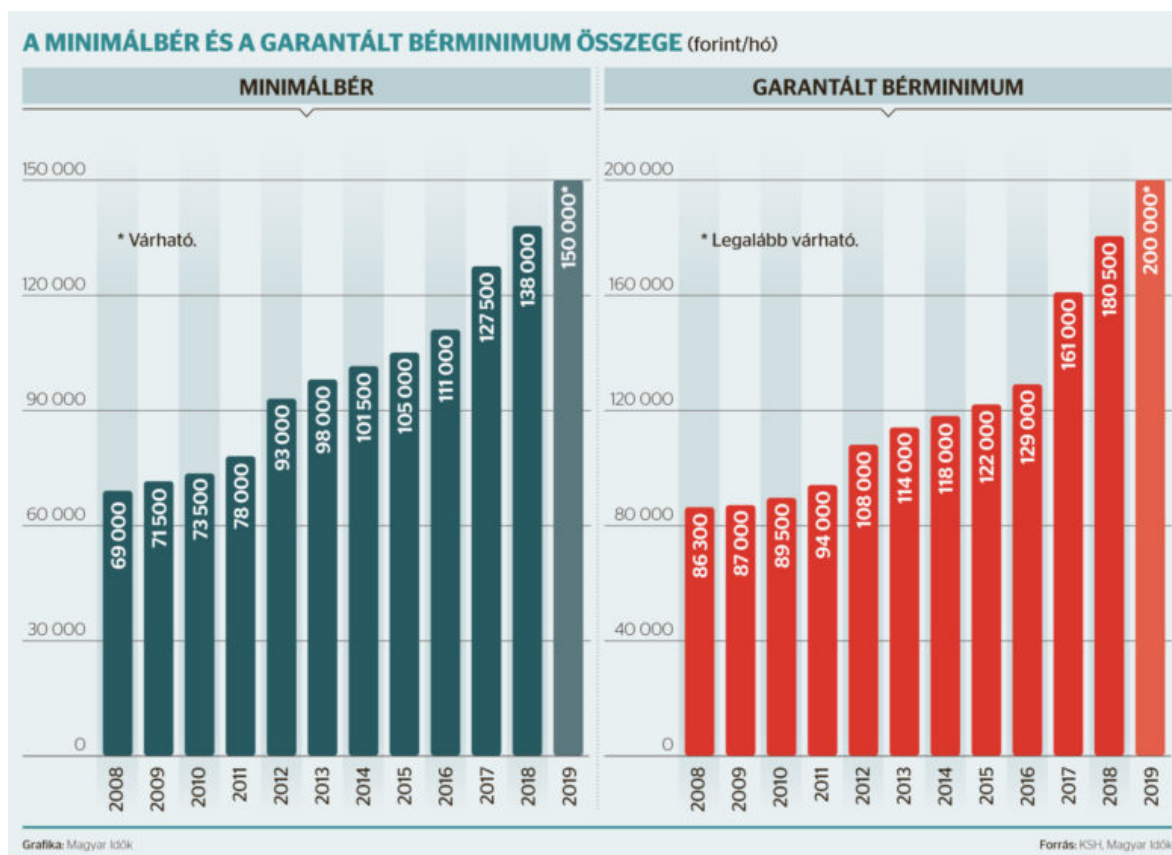
Figyelembe vettük természetesen a piacüzemeltetés költségoldalán jelentkező változásokat is.

● **Inflációs várakozásokat:** a KSH 2019. novemberében közzétett havi gyorstájékoztatója szerint 3,3 %-os volt a fogyasztói áremelkedés mértéke megelőző év 12 hónapjára vetítve.

A saját költségszerkezetünkben 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 legkülönbélebb 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.

Az alábbi grafikon szemléletesen mutatja a 2016-tól erősödő bérnyomást.



Forrás: magyaridok.hu

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 vásárlóközösségének meghatározó része például nyugdíjas és az Ő vásárlóerejüket inkább a transferek (nyugdíjak, segélyek) határozzák meg, mint sem a bérek.

- **A bevételi oldal kockázatai**, ami a bérlők *fluktuációjában* és a kintlévőség állomány ugrásszerű növekedésében is megnyilvánulhat, illetve bizonytalanabb lehet az árusítóhelyek folyamatos bérbeadása. A KSH által rendszeresen közölt releváns mutató „a kiskereskedelmi index” és annak ágazati bontása alapján 5,6%-kal, ezen belül az élelmiszer kiskereskedelem „csak” **3,5%-kal** bővült. Ám ez az örömdetes fogyasztás növekedés egyenlőtlenül oszlik el a lakosság szociális rétegei és a kiszolgáló kereskedelmi üzlettypusok között is. Feltételezésünk szerint ez jórészt a nagy diszkont-láncoknál csapódott le.
- A meghatározó súlyú Újpalotai piac *díjszabásának belső szerkezete* markáns, több mint háromszoros különbséget mutat a napidíjas kategóriák (pl. pavilon, asztal) és a havidíjas árusítóhelyek (üzlethelyiségek) fajlagos díja között. A bérlemények iránti kereslet alapján több napidíjas kategóriában nem célszerű a bérleti díjat emelni, az üzlethelyiségek bérleti díját lehet és célszerű fokozatosan közelíteni a napidíjasokhoz.

Mindezek figyelembevételével a helyhasználati díjak emelésétől nem lehet eltekinteni. A díjmelés javasolt mértéke a 2020-ban ennek az „ollónak” a szétnyílását valamelyest ellensúlyozza, mert körülbelül 6 millió Ft-tal növeli bérleti díj jellegű bevételeket.

Új elemként, első körben a Kolozsvár utcai piac adottságaira és igényeire 2019-ben vezettük be a „**Vendéglátó terasz**” kategóriát, amit az 1200 Ft/m²/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 mérsékelt, de mégis magasabb árszabással az Újpalotai piacon is, ahol adott esetben akár a sétányon is szerepet kaphat.

3.3 Költségvetési kapcsolatok

A kerületi Önkormányzat által alapított gazdasági társaságok közül pénzügyileg talán a CSAPI-15 Kft kapcsolódik a legszúkebben 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 lett 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 számainak az alapítástól, melyek a megvalósított fejlesztések forrásait is megvilágítják.

Év:	Költségvetési kapcsolatok:		Gazdálkodás eredmény számai:			
	Fizetett bérleti díj:	Kapott fejlesztési támogatás:	Érték-csökkenési leírás	Értékesítés nettó árbevétele	Mérleg szerinti eredmény	Megvalósult fejlesztések:
1999	4 166 eFt	0 Ft	545 eFt	37 854 eFt	3 608 eFt	0 Ft
2000	10 000 eFt	0 Ft	907 eFt	98 156 eFt	7 480 eFt	6 205 eFt
2001	10 500 eFt	20 000 eFt	1.950 eFt	100 882 eFt	5 761 eFt	11 641 eFt
2002	10 500 eFt	0 Ft	2.166 eF	117 202 eFt	12 550 eFt	11 664 eFt
2003	10 500 eFt	0 Ft	3.296 eFt	125 620 eFt	15 982 eFt	16 637 eFt
2004	10 500 eFt	10 000 eFt	7.174 eFt	131 706 eFt	3 134 eFt	16 488 eFt
2005	10 500 eFt	18 000 eFt	7.393 eFt	140 412 eFt	4 158 eFt	28 553 eFt
2006	10 500 eFt	3 000 eFt	8.487 eFt	161 571 eFt	9 322 eFt	5 802 eFt
2007	10 500 eFt	0 Ft	8.450 eFt	176 162 eFt	15 699 eFt	5 081 eFt
2008	10 500 eFt	0 Ft	8.754 eFt	189 269 eFt	22 887 eFt	9 476 eFt
2009	11 140 eFt	15 000 eFt	9.917 eFt	190 866 eFt	12 317 eFt	105 357 eFt
2010	11 608 eFt	0 Ft	12.757 eFt	207 525 eFt	18 532 eFt	10 233 eFt
2011	12 247 eFt	0 Ft	15.010 eFt	212 017 eFt	18 269 eFt	7 377 eFt
2012	12 655 eFt	0 Ft	14.758 eFt	211 710 eFt	18 496 eFt	6 005 eFt
2013	13 407 eFt	0 Ft	15.648 eFt	213 724 eFt	20 058 eFt	2 975 eFt
2014	13 604 eFt	47 000 eFt	15.144 eFt	202 845 eFt	6.892 eFt	10.949 eFt
2015	13.604 eFt	0 Ft	22.545 eFt	226 701 eFt	15.529 eFt	155 704 eFt
2016	14.004 eFt	0 Ft	23.583 eFt	225.699 eFt	17.670 eFt	10.827 eFt
2017	14.074 eFt	0 Ft	22.826 eFt	225.810 eFt	13.789 eFt	1.691 eFt
2018	14.393 eFt	0 Ft	24.071 eFt	231.046 eFt	7.353 eFt	14.812 eFt
2019*	14.796 eFt	0 Ft	24.100 eFt	246.532 eFt	13.352 eFt	35.304 eFt
Összesen:	243.698 eFt	113 000 eFt	249.481 eFt	3.673.309 eFt	262.838 eFt	472.781 eFt

*Előzetes adat

3.4 Piackutatás

A bérlők véleményének kikérésére irányuló technikát igen, a vásárlók kérdőíves megkérdezésén alapuló piackutatást nem tervezzük 2020-ban. Ellenben rendszeresen megbeszéljük és koncepció kialakításakor is felhasználjuk munkatársainknak a vásárlókkal folytatott beszélgetéseinek tapasztalatait.

Az szervezett piackutatás költséges és körütekintést, nagyfokú tudatosságot feltételez, nagyon sok múlik a kérdés feltevésén, illetve a válaszadók felelősségérzetén.

SWOT elemzés	SEGÍTIK a célok elérését:	GÁTOLJÁK a célok elérését:
Belső tényezők: (szervezeti jellemzők)	Erősségek: - képzett és gyakorlott személyzet, jó munkakörülmények (az üzemeltetésnél) - elkötelezett és együttműködő munkavállalók (csapatszellem) - jó együttműködés a hatóságokkal és az önkormányzati társszervekkel -	Gyengeségek: - rossz parkolási viszonyok - az Újpalotai és a Kolozsvár utcai piacok műszaki állapota (nagyfokú amortizáció) - korszerűtlen munkafeltételek az árusítóhelyeken - hátrányos elhelyezkedés és tömegközlekedési kapcsolódás a Wesselényi utcában - hiányos árú- és szolgáltatás-kínálati portfólió (különösen a kispiacokon) - a „piacügy” hagyományos háttérbeszorulása a kerületben - forráshiány
Külső tényezők: (környezeti jellemzők)	Lehetőségek: - kiváló tömegközlekedési kapcsolatok Újpalotán és megfelelőek a Kolozsvár utcában - a piacok ismertsége, népszerűsége - viszonylag olcsó külső források elérhetősége - a szomszédos kerületekben folyó piac fejlesztési projektek *tapasztalatainak figyelembevétele (tanulás) * árusok befogadása (!)	Fenyegetettségek: - döntéshozói bizonytalanság, a széleskörben elfogadott hosszútávú stratégia hiánya - a kiskereskedelmi hálózatok (elsősorban a német diszkontláncok) által támasztott árverseny - fogyasztói szokások átalakulása - a kerület és a vásárlóközönség előregedése a vásárlóerő leromlása - munkaerőpiaci helyzet - lemorzsolódás és fluktuáció a helyhasználók között

A fentiek alapján követhető stratégia célok fogalmazhatók meg:

- a piacok pozicionálása a jelenleg kevésbé piaclátogató lakosok körében (pl. fiatalok, gépkocsival közlekedők,)
- *ennek érdekében a vásárlási feltételek, körülmények közelítése a mai igényekhez
- fejlesztési projektek elfogadása és meggyorsítása (a tulajdonossal együttműködve)
- *költséghatékony átmeneti intézkedések a projektcélok teljesítése érdekében.
- a portfólió (bérlemény kínálat) tudatos korrekciója, illetve a bérlő kiválasztás során a vásárló igények figyelembevétele

3.5 Public relations (közösségi kapcsolatok)

A 2018-ban végrehajtásra kerülő szervezeti átalakulások egyik legfontosabb célkitűzése – az önkormányzat által elvárt illetve a jogszabályi előírások miatt megnövekedő adminisztrációs teher teljesítése mellett - a feladatok átcsoportosításával éppen az ügyfélkapcsolatok javítása volt és lesz. A bérlőkkel, illetve a potenciális bérlőkkel, a jelentkezőkkel való kommunikáció erősítése, az ügyintézés gyorsítása a bérlemény-kiajánlás hatékonyságát is növelése a szándékaink szerint.

2020-ban ezt szeretnénk kiegészíteni az évvégére befejezett honlapfejlesztés adta bázison a közösségi térre is, azzal a szándékkal, hogy hatékonyabban érjük el vásárlók aktív középkorú és fiatalabb nemzedékét. 2008-ban még partner kereskedők is úgy látták, hogy a vásárlóik nem a neten tájékozódnak, ha élelmiszert akarnak vásárolni valamelyik piacon. Ma már a kereskedők leginnovatívabb köre facebookon is hirdeti a kínálatát. Ehhez szeretnénk egyfajta keretet és támogatást biztosítani a jövőben.

II. Szervezeti terv:

4.1. A társaságban foglalkoztatottak létszáma:

A jelen üzleti terv elkészítésének időpontjában (2019.12.09.) a társaság 10 főt foglalkoztat – az ügyvezető kivételével határozatlan idejű munkaszerződéssel teljes munkaidőben. A foglalkoztatott munkavállalók közül 5 fő nyugdíjas.

4.2. A társaság munkaszervezete

A társaság kizárólag szellemi munkakörökben foglalkoztat munkavállalókat. A piacokra jellemző fizikai munkakörök pl. a takarítás, biztonsági szolgálat (portaszolgálat) ideértve a karbantartást is kiszervezésre kerültek.

Az Újpalotai Vásárcsarnok és Piac üzemeltetési és a bérlemény gazdálkodási feladatokat öt 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, teljes munkaidős munkavállaló látja el „Üzemeltetési előadó II” munkakörben. A pénzügyi csoport egy főből áll, aki a pénzügy, könyvelés és a bérszámfejtés területén végzi tevékenységét. A társaság egy fő műszaki vezetőt is foglalkoztat teljes munkaidőben. 2020-ban szükségszerű és elengedhetetlen 1 fő mérlegképes könyvelő alkalmazása.

CSAPI-15 Kft. Szervezeti diagram (várhatóan 2020. január 1-től):



V. Pénzügyi terv 2020:

A CSAPI-15 Kft 2019. decemberében benyújtott előzetes pénzügyi terv részeként javaslatot tesz a kezelésébe tartozó piacok és vásárcsarnokok területén található árusítóhelyek használati díjának **2020. március 1.-től** történő módosítására.

A bevételi terv elkészítése során elvégeztük a bázis adatok előzetes tételes korrekcióját a 2019. év végén hatályos bérleti szerződéseknek és helyhasználatnak megfelelően!

A 2020. év várható árbevétele a 2019. év várható tényleges bevételeivel szemben:

Megnevezés:	2018. évi tény: ezer Ft	2019. évi várható: ezer Ft	*2020. évi terv: ezer Ft	Terv/ Tény %
I. Havidíjas bevételek:				
Üzlethelyiség:	52 191	56 071	57 352	102,3
Bérelt terület:	33 306	37.071	37 550	101,3
Raktár:	9 244	10 590	10.915	103,1
Szociális helyiség:	2 278	4 579	5 224	114,1
Szállító eszközök	172	165	170	103,0
Nyitvatartási különbözet:	848	848	1 223	144,2
Kiegészítő bérleti díj*:	4 189	4 852	4 928	101,6
Összesen:	102 228	114 176	117 362	102,8
II. Napidíjas bevételek:				
Kirakás (napidíjas termelői):	1 478	1 488	1 648	110,8
Kirakás (napidíjas vállalkozói.):	923	987	1 030	104,4
Kirakás (havi elszámolás)	19 568	19 811	20 008	101,0
Kirakás (idényjellegű):	700	700	800	114,3
Ruhapiaci hely:	5 898	4 892	2 201	45,0
Asztal szerződéses (termelői)	10 405	10 678	10 944	102,5
Asztal szerződéses (vállalkozói)	3 501	4.039	4.140	102,5
Asztal napidíjas (termelői)	1 713	1 769	1 854	104,8
Asztal napidíjas(vállalkozói)	1 077	1 712	1 755	102,5
Pavilonok bérleti díja:	35 946	37 702	37 987	100,8
Kistermelői asztal:	305	266	300	112,8
Szezonális asztal:	0	0	0	0
Kölcsönözteszköz:	138	143	145	101,4
Összesen:	81 652	84 187	82 812	98,4
III. Egyéb szolg. bevételei:	1 796	1 864	3 821	205,0
Bérleti díj jellegű bevételek:	185 676	200.227	203 955	101,9
IV. Közvetített szolgáltatások:				
Elektromos energia:	28 219	28.798	33.800	117,4
Fűtés:	92	54	100	185
Hulladékszállítás:	12 280	12 328	13.500	109,5
Víz-csatorna:	4 779	5 125	5 200	101,5
Örzés:	0	0	0	
Összesen:	45 370	46.305	52 600	113,6
V. Értékesítés nettó árbevétele:	231 046	246.532	256 595	104,1

VI Egyéb bevételek	9 846	8 048	6 500	80,8
VII. Pénzügyi műv. bevételei:	10	3	5	166
Mindösszesen:	240.902	254.583	263.100	103,3

*A 2020. évi bevételi tervek a 2020. március 1-én bevezetésre kerülő díjemeléssel kalkulálva.

Fentiek alapján az un. bérleti díj jellegű bevételek *(az értékesítés nettó árbevételének a közvetített szolgáltatásokkal csökkentett része)* tekintetében **203.955 eFt** -tal számolunk 2020-ban.

Üzlethelyiségek: a tervezett bevétele **57 352 eFt**, ami egész évre vetítve 2%-kal magasabb, mint a 2019-ben realizált éves bevétel. A bérleti díjak mindhárom piacon 2020. március 1-től emelkednének

- **Bérelt területek** várható bevétele 2020-ban: **37 550 eFt**. 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.

- **Asztalok** bérbeadásából származó bevételek nagyobb részét a *szerződés alapján* tartósan lekötött asztalok után fizetik a bérlők. Itt kevesebb bevétellel számolhatunk, mivel 2019-ben is folytatódott a trend az idősebb őstermelők távozása, sajnos az utánpótlás egyelőre nem tölti fel a árusítóhelyeket. A napidíjas árusítóhelyeken tervezett bevételeink ezt a folyamatot tükrözik.

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

- **Nyitvatartási különbőzet** 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.

- **Pavilonok** az Újpalota piac területén – kerítésen belül - található könnyűszerkezetű pavilonok bevétele. A bevételek szempontjából az egyik legjelentősebb árusítóhely típus. Mintegy **37 987 eFt** bevétellel számolunk ezek kiadásából, mely összeg magasabb a 2019. évi bevételnél.

- **Kiegészítő bérleti díj** – a Wesselényi utcai vásárcsarnokban a szerződések alapján bevezetett díj. *Tartalma szerint tkp. a közvetlen közös költségek átalánydíja, mely területi alapon fizetendő havonta és szerződés szerint meghatározott egyes költség elemek tényleges alakulása alapján kerülhet felülvizsgálatra.* A 2018. év bázisán kalkulált /felülvizsgált díj 2019-ben: 600 Ft/m²/hó, ami a végleges 2019. évi adatok alapján felülvizsgálandó.

Szociális helyiség / WC használat. A bérlők és piacon dolgozók - *jogszabály szerint a vásárlóktól elkülönítve biztosítandó* - WC használat után felszámított díjat tartjuk itt nyilván. E bevételek megduplázásával terveztünk 2019-ben, tekintettel arra, hogy költségalapú és a valós használat szerinti elszámolásra térünk át az átalány díjas elszámolásról.

Napidíjas asztalok bevétele között az *alkalmanként* árusítani szándékozó őstermelők, kisárutermelők és vállalkozók által igénybe vett árusítóasztalok után beszedett összegeket tartjuk nyilván. A hétfélig forgalom megnövekedett túlsúlya miatt egyre többen a hétfélig napijegyes árusítást választják, és nem jönnek a hét első felében.

- 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 március 1-től 20%-kal emelt, de továbbra is

kedvező áron 600 Ft + Áfa díjért. A **szezonális asztal:** az április 15.-től szeptember végéig az újjalotai piac legforgalmasabb területein magasabb bérleti díjért kiejánlott árusítóhely, melyekre 2016 óta tkp. nincs kereslet. A kategóriát egyelőre nem emeljük ki a portfólióból, mivel a bevezetését indokló fokozott kereslet megjelenését nem lehet kizárni.

A 2020. évben a **ruhapiaci árusítóhelyek** várt bevétele Újjalotán **2 201 eFt.** ami 53%-kal kevesebb, mint a 2019-ben realizált 4 689 eFt-nál. A bérlemény típus napidíja márciustól 3%-kal, 5 Ft-tal emelkedik négyzetméterenként, és 165 Ft/m²/nap lesz.

Tájékoztatás: Itt a bevétel kiesés a termelői piac áthelyezésével függ össze. Kirakási területet vettünk vissza a vietnámi ruhaárusoktól.

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 2019. évi tervezettel megegyezően állítottuk be. A több évtizede itt árusító zalai termelők felhozatala, kínálata körülbelül egyensúlyban van kereslettel, bővüléssel nem számolunk.

Az un. **közvetített szolgáltatásokból: 52.600 eFt** bevételt várunk 2020-ban. A végleges közmű díjak ismeretében a közvetített szolgáltatások áthárított díjának felülvizsgálata szükséges. Az állati eredetű hulladék elszállításának költségét a bérlőknek kell megfizetnie, a CSAPI-15 Kft az elszállítás megszervezését és szabályos lebonyolítását végzi.

2020. évre 256.595 eFt nettó árbevétellel számol a társaság. Ez az egész évre vetítve mindösszesen **3,3%-os** emelkedést jelent 2019. viszonylatában.

Pénzügyi műveletek bevételei: 5 eFt bevétel várható a betételhelyezés utáni kamatokból. A tervezéskor irányadó inkább csak jelképesnek nevezhető „kamatlábat” vettük alapul. Ez a bevétel átlag 100 MFt-os lekötések hozama.

Egyéb bevétel: az előzetes kalkulációk alapján **6 500 eFt** egyéb bevétellel számolunk 2020-ban. Ezen összegben figyelembe vettük, hogy 2019-ben teljes egészében kivezetésre kerül a 2009-es Wesselényi projekthez kapcsolódóan értékesítésre került bérleti jogok vételára (*a tulajdonképpen 2009-ben befolyt és felhasznált, a számviteli szabályok szerint elhatárolt összegnek*) tekintve, hogy a CBA üzlet szerződés szerint 10 éves futamideje is lejárt 2019-ben.

Terv szerint 263.100 eFt bevétellel számolhat a Társaság 2020-ban.

Anyagjellegű ráfordítások 2020. évi tervezete:

A 2020. évben néhány az anyag és az anyag jellegű szolgáltatások költség tételei közül többnél, az inflációt meghaladó mértékű emelkedéssel kell terveznünk, amit a bevételi oldalon az árpoltikánk körültekintő kialakításával kellett finanszírozhatóvá tennünk.

Az alábbi költségek és ráfordítások tartoznak a fenti árbevételhez:

A/ Anyagjellegű ráfordítások:	2018. évi tény (ezer Ft-ban)	2019. évi várható (ezer Ft-ban)	2020. évi terv (ezer Ft-ban)	Terv /Tény %
I. Anyag költségek:	28 342	28 133	32 227	115
1. Vásárolt anyag költség:	27 480	27 189	31 277	115
- fenntartási:	1 034	1.013	1 000	99

- tisztítószer:	859	507	500	99
- elektromos energia:	18 911	19 757	23 377	118
- távfűtés és gázdíjak:	2 054	1 530	1 700	111
- víz-csatorna:	4 622	4 382	4 700	107
2. Egyéb anyag költség:	862	944	950	101
- irodaszer, nyomtatvány:	393	515	500	97
- hírlap szakkönyv:	469	429	450	105
3. Egyéb anyag költség	0	0	0	0
II. Igénybevett szolgáltatások költségei:	99 385	110 857	110 528	100
1. Hulladék száll.	11 476	12 569	13.900	111
2. Egyéb szállítási szolgáltatás:	41	130	100	77
3. Bérleti díj	14 511	14 914	15 479	104
4. Karbantartási költségek	9 863	19.365	12 000	62
- ingatlan fenntartás, karbantartás:	7 985	17-398	10 000	57
- gépek, berendezések, számítógép:	1 878	1 967	2 000	102
5. Hirdetés, reklám	541	580	600	103
6. Oktatás, továbbképzés	153	102	120	118
7. Takarítás	27 271	30 274	31 409	104
8. Őrő-védő	25 344	25 762	28 510	111
9. Egyéb igénybevett szolgáltatás:	5 931	4 138	4 510	109
- posta:	138	145	150	103
- telefon:	818	919	1 000	109
- ügyvédi díj:	770	700	200	29
- könyvvizsgálat:	960	960	960	100
- szakértői díjak:	2 165	696	1 200	172
- számítástechnikai szolg.	1 080	718	1.000	139
10. Egyéb szolg. költsége:	4 254	3 023	3 900	129
- hatósági díjak:	147	62	200	323
- bankköltség:	1 593	1 678	1 700	101
- biztosítások:	749	728	800	110
- egyéb költségek (üzemorvos, kisállat befogás, rovarirtás stb.)	1 765	555	1 200	216
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	127 727	138 990	142 755	103

* a 2019 évre vonatkozó adatoknál 2020. február 15-ig beérkező, a 2019. évet érintő számlákat a tárgyévire vonatkozóan kell figyelembe venni.

Anyag költségeink tervezett mértéke **32 227 eFt**, a 2019. évi bázis viszonylatában 115%.
A közüzemi költségek vonatkozásában az áramdíjak 17,93% os emelkedéséről kaptunk értesítést, több változásról nincs még tudomásunk. Egyébként az energiaköltségeket a múlt évben betervezett keretösszegekkel vettük figyelembe:

A vásárolt *elektromos energia* várható költségét **23.377 eFt-tal**.

A tényleges fogyasztást leginkább a nyári hőség befolyásolja a tapasztalataink szerint.

Távfűtés, gáz: **1.700 eFt** a

Víz-csatorna várható költsége: **4.700 eFt**.

A 2020. évi **tisztítószer** költségeknél **500 eFt-os** kerettel ezen anyagok fogyasztásának jelentősebb mértékű csökkenésével számoltunk, tekintve, hogy Újpalotán megváltozik a kereskedői WC fenntartásának üzemeltetésének a feltételrendszere és ezen egységek tisztítószer és toalettpapír költsége már nem társaságnál, hanem az üzemeltetőnél jelentkezik. A Wesselényi vásárcsarnokban fenntartott vásárlói és kereskedői WC-k ilyen költségeit továbbra is itt számoljuk el, amit optimalizálni törekszünk ez évben is az elért színvonal megtartása mellett.

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

- A szervezett formában történő szelektív hulladékgyűjtés és **hulladékszállítás** tervezett költsége kerete **13.900 eFt.** -tal terveztük.
- A piacok **takarításának** 2020 évi költségét **31 409 eFt** – tal, amelyben a 2020. január 1-től a minimálbér emelkedés 75%-ával növelt költségét vettünk figyelembe
- A takarítás tervszáma az Irodák és egyéb CSAPI helyiségek stb. takarításának költségeit tartalmazza. A *költség: 1.040 eFt+Áfa/év pontosabban nettó 20 eFt/heti két alkalom.

*A nyilvános WC üzemeltetését ellátó vállalkozóval állapodtunk meg. Az elmúlt hetek tapasztalatai alapján feladatellátással meg vagyunk elégedve és a fenti költség tervezhető 2020 év egészére.

- Az Újpalotai vásárcsarnok **őrzés-védelmi***- feladatainak elvégzése várható költségét **28 510 eFt** összegben terveztük be, amit a tapasztalatok szerint indokolt szolgáltatás mennyiség mellett terveztünk. A hatályos szerződésünk 2019 november végén járt le, ami legkésőbb 2020. március 31-ig, a következő közbeszerzési eljárás lebonyolításáig meghosszabbításra került. A tervezésnél figyelembe vettük az irányadó legkisebb vállalási árat, amit a közbeszerzés eredménye remélhetőleg visszaigazol, így az újabb eljárás eredménye nem befolyásolja lényegesen.

Az **ingatlan/gép-karbantartásra** 2020-ban a társaság, illetve a piacok teherbíró képességének figyelembevételével **12.000 eFt** -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: **600 eFt-os** keret a szerződéses költségek mellett az árusítóhelyek értékesítésére irányuló hirdetések költségeivel is számolunk.

Oktatási költségek: **120 eFt** tervezett költség kerettel. Kiemelt feladat az Adó és TB jogszabályváltozások naprakész követése, valamint az egyes informatikai fejlesztések elsajátítása.

Egyéb szolgáltatások díja: **4 510 eFt.** 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:*** **3.900 eFt**

Figyelembe lettek véve:

- a *hatósági díjak* és a *biztosítási díjak*,
- a ***bankköltségünk*** – 2014-től jelentős mértékben növekedett. **1 700 eFt-** kerettel számoltunk 2020-ban a várható pénzügyi forgalom alapján.
- Az ***egyéb költség*** soron **1 200 eFt** kerettel terveztük

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 2020. évi tervezete:

A béren kívüli juttatásokra vonatkozó adó-jogszabályok előnytelen módosulására tekintettel társaságunk megvizsgálta az eddig adott juttatások „alapbéresítésének” a célszerűségét és az előzetes útmutatás szerint a 2020. évi tervet már ennek megfelelő struktúrában állítottuk össze. A már jogszabályban rögzített, 8 %-os minimálbér emelkedést figyelembe tervünk 3,7%-ös bérköltség emelkedést is tartalmaz, már az új szerkezetbe foglalva. Jelen tervezet tartalmazza a differenciált jutalom adás lehetőségét, az üzleti eredmény teljesítésének függvényében. Csak a jogszabály alapú költségterítések szerepelnek a tervezetben, és természetesen a vonatkozó járulékok.

Az Alapító döntése alapján viszont nagyleptékben emelkedtek a Felügyelő Bizottság tisztelet díjai. Az eddigi éves 3.540eFt-ról 6.000eFt-ra. Igaz, ez az utóbbi öt évben nem változott.

A javasolt béremelés hatása a Személyi jellegű ráfordítások 2020. évi tervszámaira, a 2019. évi várható tények bázisán:

Megnevezés:	2018. évi tény (ezer Ft-ban)	2019. évi várható (ezer Ft-ban)	2020. évi terv (ezer Ft-ban)	2020. terv / 2019. tény
I. Bérköltség:	52 365	58.884	65.649	+17
1 Munkabér:	38 634	39 611	50.040	+26
2 Túlóra:	308	368	350	0,0
3 Jutalék:	124	0	0	0,0
4. Tiszteletdíj:	3 540	3.702	6 000	+62
5. Prémium:	9 073	8.236	0	-100
6. Jutalom:	330	2 320	9.009	
7. Megbízási díj:	140	1 230	250	-79
8.Végkielégítés:	0	0	0	0
9.Szabadság megváltás:	216	417	0	
II. Személyi jell. egyéb kifizetések:	8 635	7.333	2 565	-65
1. Betegszabadságra fiz bér:	308	198	300	51
2 Költségtérítések:	1 919	1.760	2 000	13
3 Természetbeni juttatások:	6 408	5 375	265	-95
III. Bérjárulékok:	11 617	9 160	8 405	-8
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	72. 617	72.377	76.619	+5,86

Munkabér: Az elmúlt két évben öt munkavállalónk is élt a nyugdíjba vonulás lehetőségével. Ez a jelenlegi jogszabályok által támogatott foglalkoztatás, tekintettel az alacsony (0%) közteherre. Ez a sor tartalmazza a mérlegképes könyvelő munkabérét, akit 2020-ban szándékozunk felvenni.

A **jutalék** megszüntetésre került.

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

A **betegszabadság** keretösszegét is az előző években tervezett összeggel állítottuk be.

Megbízási díj: tervezetten **250 eFt.** (Megjegyzés: 2019-ben a vásárcsarnokok karácsonyi díszítését és a Mikulás napot megbízás keretében oldottuk meg.)

Tiszteletdíj: **6 000 eFt,** mely a Felügyelőbizottság tagjai, elnöke díjazásának, a Tulajdonos által meghatározott mértékét tartalmazza. A járulékaival együtt, a személyi jellegű ráfordítások 5,86%-os emelkedéséből **3.95%-ot** tesz ki.

Költségtérítések: **2 000 eFt,** a saját gépkocsi használat és a munkába járás költségtérítése, a reprezentációs költségek, és az egyéb személyi jellegű kifizetések tartoznak ide.

Természetbeni juttatások: **265 eFt** az adóvonzatával együtt szerepel

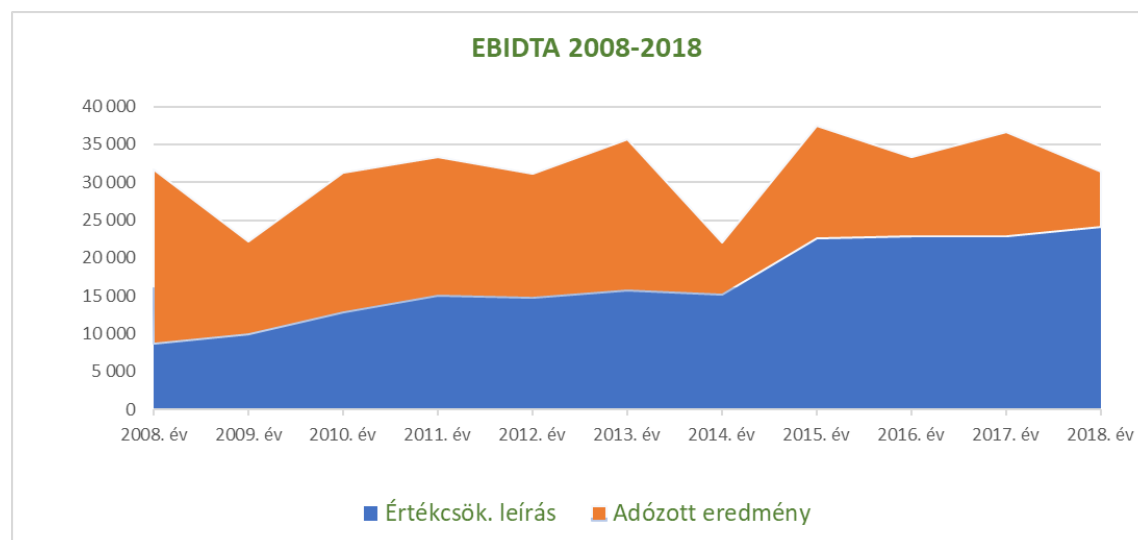
Költségek összesítve:

	2018. évi tény ezer Ft	2019. évi várható ezer Ft	2020. évi terv ezer Ft	Terv /Tény %
A/ Anyagjellegű ráfordítás	127.727	138.990	142.755	103
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	72.617	72.377	76.619	106
C/ Értécsökkenési leírás:	24.071	24.100	24.100	100
D/ Ráfordítások: (Iparűzési adó)	4.964	4.532	4.505	99
Költségek összesen:	229.379	239.999	247.979	103

* auditált adatok

Értécsökkenési leírás: 2020. évi kalkulált mértéke: **24.100 eFt.**

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. A 2009-ben és a 2014-ben megvalósult fejlesztések (*Wesselényi utcai vásárcsarnok átfogó rekonstrukciója, illetve új Termelői piacrész kialakítása Újpalotán*) un. idegentulajdonon végzett beruházások voltak és jelentősen növelték az éves értécsökkenési leírás összegét, amely 2014. évi 15.144 eFt-tal szemben 2015-ben már 22.545 eFt, összegben került levonásra.



Az értécsökkenés speciális költség, amely csökkenti ugyan az eredményt, de ugyanakkor könyvviteli értelemben forrást is teremt az elavult eszközök pótlására, fejlesztésre a vállalkozás fenntartására. A fenti **grafikon** az 2008-2018 év ténytáblái alapján mutatja a társaság az adózott eredmény és az elszámolt értécsökkenés együttes alakulását, ami a nemzetközi gyakorlatban is fontos szívesen alkalmazott mutató.

Egyéb ráfordítás: 4 505 eFt, ami az iparüzési adót és nyújtott támogatások tervezett összegét foglalja magába.

Várható eredmény:

A 2020. évben 14.057 eFt adózott szerinti eredménnyel tervezünk:

Tétel megnevezése:	2018. évi tény: ezer Ft	*2019. évi várható: ezer Ft	2020. évi terv: ezer Ft	% 2020. évi terv/ 2019. évi tény
I. Értékesítés nettó árbevétele	231 046	246.532	256.595	104
III. Egyéb bevételek	9 846	8 048	6.500	81
IV. Anyagjellegű ráfordítások	127 727	138 990	142.755	103
V. Személyi jellegű ráfordítások	72 617	72.377	76.431	106
VI. Értéksökkenési leírás	24 071	24 100	24 100	100
VII. Egyéb ráfordítások	4 964	4 532	4.505	99
A. Üzleti tevékenység eredménye	11 513	14.581	15.304	105
VII. Pénzügyi műveletek bevételei	10	3	5	167
VIII. Pénzügyi műv. kiadásai	0	0	0	0
B. Pénzügyi műveletek eredménye	10	3	5	167
C. Adózás előtti eredmény	11 523	14 584	15.309	105
X. Adófizetési kötelezettség	1 110	1 232	1.252	102
D. Adózott eredmény	10 413	13.352	14.057	105

*. Megjegyzés: a 2019 gazdasági év mérleg zárás időpontja a számviteli szabályzat szerint 2020. február 15.
A 2019. évi eredmény könyvvizsgáló által még nem auditált, nem végleges.

Összefoglaló

A 2020. gazdasági év számadatait a rendelkezésre álló információk átgondolt értékelésével és az óvatosság elvét követve állítottuk össze. A makrogazdasági környezetben kiszámíthatatlan folyamatai mellett kell terveznünk és gazdálkodnunk.

Szükséges léptékű fejlesztéssel és karbantartással terveztünk a „megtartva meghaladni” elvet követve ebben az évben, de a tulajdonos Önkormányzat igényei szerint részt veszünk a kerületi piacok fejlesztési koncepciójának kimunkálásában.

Budapest, 2020. január 28.

Szakály Kis Csilla
ügyvezető

Beruházások, fejlesztések

Számítunk rá, hogy a tulajdonos Önkormányzat a 2019. év eredményét is a megszokott gyakorlatának megfelelően piacfejlesztésre engedi fordítani. Ennek szellemében és feltételével, az előzetes egyeztetésnek megfelelően került meghatározásra a társaság tárgyévi beruházási programja is.

A 2020. évre tervezett beruházások, felújítások (ezer Ft)

Tétel megnevezése		*Tervezett költség: (ezer Ft)	*Forrásigény:	
			CSAPI-15 Kft (eredmény-tartalékból)	Átadott
CSAPI-15 Kft belső lépcső		460	460	0
Villanyóra (almérő) cseréje (F)		4.000	4.000	0
Wesselényi utcai piac korrózió elleni védelem (festés mázolás)		1.000	1.000	0
Termelői piac „téliésítés”		5.916	5.916	0
Napvédelem készítés		13.324	13.324	0
Mindösszesen:		24.700	24.700	0

*Áfa nélkül

A termelői piac életre keltésekor 2019-ben már felmerült a téliésítés lehetőségének kérdése, illetve szélcsatorna lecsendesítésének igénye. A megvalósított beruházás a szél esetében csak részleges eredményt hozott. A kereskedőkkel egyeztetve, igény van további szél elleni védelemre. Ennek figyelembevételével ajánlatot kértünk a termelői piac sétány felőli oldalának lezárására remélve, hogy ez meghozza a kielégítő eredményt. A beérkezett árajánlat szerint ennek megvalósítási költsége 5.916 eFt.

A termelői piac vásárcsarnok felőli oldalán is további fejlesztés szükséges, mivel elsősorban a nap elleni védelmet a 2019-ben felszerelt védőfüggönyök csak részben oldották meg. Itt a csarnok másik oldalán már bevált kitekerhető napernyők felszerelésében gondolkodunk. Ez megoldhatja a nap és részben eső védelmet a vásárlói útvonalra kiterjedően is, a már megvalósított napvédelem kiegészítéseként. Az árajánlat 13.324 eFt.

Évek óta nagy gondot okoz, mind a bérlőknek és nekünk üzemeltetőnek a raktározás problémája, mivel az igényekhez képest rendkívül kevés a raktárkapacitásunk. A Páskomliget utcai asztalosor megszüntetésének eredményeképpen, három kisebb pavilon bérlőinek átköltöztetésével felszabaduló területen lehetőséget látunk jó néhány rekesztárolásra alkalmas raktár kialakítására. Ennek költségbecslése elkészült. 8 db kiadható 2,5x3,5 m alapterületű raktár kialakítása 5.560eFt.

Szükségszerű és elengedhetetlen az Újpalotai vásárcsarnok elektromos hálózatának felújítása. Ez az áramelosztóhely és a mérőhelyek közti elektromos vezetékek felülvizsgálatát feltételezi, és ezután lehet költségvetést, árajánlatot kérni az elvégzendő vezetékcserékre.

Tavasszal befejeződik a Páskom liget utca felőli üzletsor hátoldalának 2019-ben elkezdett karbantartása is.

2020-ban az Újpalotai piacon a csarnok épületére kötelező energetikai tanúsítvány készíttetése, melynek várható költsége 3 millió Ft.

A pillérek védőburkolatának, a vázszerkezetnek, bejáratí 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.

Tervezzük a **VÁSÁRCSARNOK** felirat megújítását, az árajánlatok csak február közepén érkeznek be.

A vásárcsarnok 21.századhoz igazodó megújításának egyik lépése lehetne **napelemek felszerelése**. Ötleként vetődött fel, ám amennyiben a Tulajdonos támogatandónak ítéli, szívesen kidolgozzuk a megvalósítás részleteit.

Zöld pontot szeretnénk létrehozni a vásárcsarnokban, ahol ökotudatos bevásárló szatyrot és többször felhasználható zacskót lehetne vásárolni. Használt elem és PET palack gyűjtőt is szeretnénk felállítani.

Végül, de nem utolsó sorban a **vásárlói parkolás** kérdésének részleges megoldására tennénk javaslatot, 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. Kérjük szépen a Tulajdonos támogatását és hivatalos közben járását, hogy a Nyírpalota úti zöldsáv piachoz legközelebb eső részének idősorompós lezárásával a piac vásárlói részére parkolási lehetőséget biztosítson. A kivitelezés, ajánlat kérés, a részletek kidolgozásában tevékenyen részt veszünk, azonban az eljáráshoz és megoldáshoz az Alapító döntése és közreműködése szükséges.

Sok éve fennálló, nehezen kezelhető probléma megoldását látjuk a gazdasági udvarok sorompós beléptető rendszerének megvalósításában. Erre is felkértünk szakembereket, hogy mérjék fel és adjanak árajánlatot a kivitelezésre. Az árajánlat beérkezett és gazdaságossági, valamint praktikus okból kifolyólag kiderült, hogy célszerű lenne összevonni a vásárlói parkoló projekttel. Amennyiben a Nyírpalota úton a zöld sáv piachoz közel eső részén megvalósítható a vásárlói parkolók napközbeni leválasztása (engedélyezési szempontból), akkor egy központi fizető rendszerrel lehetne a gazdasági udvar elszámolását is megoldani. A sorompók felszerelési költsége összesen 22.721 eFt, melyet kértünk úgy megbontani, hogy az egyes területeken felmerülő költségek elkülöníthetők legyenek, akár a kivitelezés ütemezése okán is.

Központi elemek	2.183.366 Ft
NAV engedélyes Online pénztárgép	929.157 Ft
Vásárlói parkoló sorompó	5.426.189 Ft
Nagy gazdasági udvar sorompó	5.439.929 Ft
Kis gazdasági udvar sorompó	5.532.042 Ft
Kivitelezési, szerelési költségek	2.989.464 Ft
Információs terminál	220.653
Összesen:	22.720.800 FT

*Az ajánlat az elektromos hálózat kiépítésének költségét nem foglalja magában.

Budapest 2020. január 28.



Szakály Kis Csilla
ügyvezető