



Iktató szám:7/2021.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52.

Tel/Fax: 06-1-418-3188

www.ujpalotapiaca.hu

A CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

2021. évi üzleti terve



2021. január 27.

I. Vezetői összefoglaló

A 2021. gazdasági év számadatait a rendelkezésre álló információk átgondolt értékelésével, a takarékoság és az óvatosság elvét követve állítottuk össze. Fontos célkitűzésünk, hogy a társaság jövedelemtermelő képességét megőrizzük, ami a kerületi piacok fejlesztésének forrása. Kiszámíthatatlan makrogazdasági környezetben kell terveznünk és gazdálkodnunk

A 2020-as év előre nem látható és soha nem tapasztalt kihívás elé állította az emberiséget. A COVID-19 vírus gazdasági és mentális terhet jelentett, ehhez és a szinte napi szinten jövő szabály változásokhoz kellett szigorú következetességgel és ugyanakkor rugalmasan alkalmazkodni. Mindez természetesen súlyos milliókba került a CSAPI-15 Kft-nek is. Mind a védekezés, fertőtlenítés, mind a biztonsági szolgálat és takarítás költségeiben megmutatkozott.

Ezért a 2021-es gazdasági számok tervezésénél (a táblázatokban) a 2020-as bázis év mellett a 2019. év számait is figyelembe vettük a bevételek és a ráfordítások tekintetében is.

A 2021-es év bevételei tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a vírus helyzet fennállása alatt bérleti díj emeléssel nem számolhatunk. Kicsit optimista várakozással a 2. félévre viszont kalkuláltunk a KSH által jelentett inflációval egyező mértékű 4%-os bérleti díj bevétel növekménnyel a 2020 decemberi szerződés állományt alapul véve. Ez a kényszerű díjemelés egész évre vetítve a 2021-ben felmerülő költségeink csak egy részére képezne fedezetet. Hatékonyság növeléssel és a folyamatok, szolgáltatások optimalizálásával törekszünk az eredményességünk megőrzésére.

A költségek és ráfordítások tervezésénél a legfőbb szempont a takarékoság a szolgáltatások színvonalának megőrzése mellett. A hulladék gazdálkodásunk átszervezésével jelentős megtakarítást értünk el az előző évben (kb. 5 millió Ft). Ezt ebben az évben tartani szándékozunk. A két legnagyobb költséggel járó igénybe vett szolgáltatásunk (takarítás és őrző-védő) szerződése lejár. A takarítási szolgáltatás közbeszerzése folyamatban van, mérsékelt 5 %-os növekményt engedhetünk meg ezen a téren. Az őrző-védő szolgáltatás közbeszerzési árai úgy alakultak, hogy szükséges átgondolni, hogy a kiszervezést milyen más megoldással lehet helyettesíteni. A közüzemi költségek terén áremeléssel nem számolunk. Az elengedhetetlen és szükséges karbantartásokkal tervezünk ebben az évben.

A tulajdonos Önkormányzat igényei szerint részt veszünk a kerületi piacok fejlesztési koncepciójának kimunkálásában.

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 tulajdonképpen ez a kulturált piaci megjelenés takarékos, lehetőségekhez alkalmazkodó megvalósítása.

A Kolozsvár utcai piac átépítése rendkívül időszerű és bizonyos területein elengedhetetlen, halaszthatatlan. Első lépésként a már-már életveszélyes raktár sor lebontására és ideiglenes megoldására tettünk javaslatot, ami szervesen illeszkedik az elkészült átépítési tervekbe, amit a sajnálatos forráshiány miatt még nem lehet megvalósítani.

A 2021 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 70 milliós és a raktár bontás kb. 5 milliós megvalósítása a CSAPI-15 Kft eredménytartalékának terhére valósulhat meg.

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
- 1.11 Kapcsolattartás: Szakály Kis Csilla ügyvezető igazgató
Telefon: 06-70-616-1594
- Lakossági kapcsolattartás:**
Pátkay Orsolya vezető adminisztrátor
Telefon. 06-30-210-4941
e-mail: csapi.info@t-online.hu
- Wesselényi utcai vásárcsarnok és piac**
1154 Budapest, Wesselényi u. 1-3. /üzemeltetői iroda/
Telefon: 06-1-307-62-37
- 1.12 Társaság honlapja: www.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 szerzhet és kötelezettségeket vállalhat, így különösen tulajdont szerzhet, 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.

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 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 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 **pékesség** üzemel, továbbá **savanyúság**, **füstölt hús**, **hal**, **tej**, **tejtermék**, **tojás** és **szárzészta**, **virág**, **mag** és **aszalvány** árusok és kereskedők széles választékkal szolgálják ki a vásárlók igényeit.

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

A Páskomliget utcai üzletsor

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

Sajátos jellemzője a CSAPI-15 Kft. gazdálkodásának, hogy az **Újpalotai vásárcsarnok és piac** abszolút túlsúlyal 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. 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. 30m² és 4 db 11m² alapterületű üzlethelyiségben működő kiskereskedő/termelő várja a vásárlókat: Három **zöldség-gyümölcs üzlet**, **húshentesárú**, **termelői tej-tejtermék**, valamint **termelői húsárú üzlet**, továbbá **vegyes savanyúság** és egy baromfibolt és egy mézes kínálja a portékáit.

C/ Kolozsvár utcai piac

1153 Budapest, Kolozsvár út 48-50.

Elhelyezkedés:

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

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

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

A piacra látogatók igényeit 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 finansziális 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 raktár sor 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 élelmiszerpiac vásárlóközösségében 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) termékínálattal 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 „álóstermelőség” 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 parkolászám 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. Örvendetes, 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 megállóban 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 újra induláskor szóbeli megállapodás született a kereskedőkkel a nyitvatartási idő 90%-os lefedettségéről, ezt csak kevés kereskedő érzi magára 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 2021-ben csak 500 eFt. Kétségtelen, ennek a sokszorosából sem lehet érdemi hatást kifejtő reklámkampányt finanszírozni. A kerületi piacok jól bevezettek a lakosság előtt ismertek az Újpalotai vásárcsarnok látogatottsága pedig kiemelkedő: bizonyítottan napi 13-15 ezer fő. A 2021 évi terveink között szerepel, az Újpalotai vásárcsarnok arculatának megújítása, 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 akciós időszakot meghirdetni, ahogy egyes bevásárlóközpontok azt megteszik.

Ide tartozó kérdés az is, hogy verseny miatt a kereskedők jó része viszonylag szűk árrésszel kényszerül dolgozni. Őket különösen nehéz egy-egy közös, árengedményes akciónak megnyerni.

3.4 Árpolitika

Árpolitikánkat döntően a piacokon tapasztalható helyhasználati trendek, a kereslet-kínálat alakulása határozta meg az elmúlt tíz-tizenöt évben. 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 többléről beszélhettünk, mára már többször írunk ki pályázatot, mire elkelnek az árusító helyeink. Jelenleg közel 100%-os kihasználtsággal üzemelünk a Havidíjas területeink terén.

• **Inflációs várakozások:** a KSH 2020. novemberében közzétett havi gyorstájékoztatója szerint 3,5-4,3 %-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 legkülönbözőbb 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, mint sem 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/m²/hó árral jól fogadott a kispia. 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 kispia 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 árbevétel tudunk realizálni.

Ezek figyelembevételével a helyhasználati díjak emelésétől nem lehetne eltekinteni, azonban a veszélyhelyzet fennállása alatt ezt nem tehetjük és nem is lenne célszerű. A díjemelés javasolt 4 %-os mértéke egész évre vetítve a 2021-ben felmerülő költségeink csak egy részére képezne 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 számait az alapítástól, melyek a megvalósított fejlesztések forrásait is megvilágítják.

Év:	Költségvetési kapcsolatok:		Gazdálkodás eredmény számai:			
	Fizetett bérleti díj:	Kapott fejlesztési támogatás:	Értékcsökkenési leírás	Értékesítés nettó árbevétele	Adózott 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 eFt	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	22.269 eFt	245.379 eFt	13.751 eFt	23.752 eFt
2020*	15.299 eFt	0 Ft	23.161 eFt	244.099 eFt	12.410 eFt	20.887 eFt
Összesen:	258.997 eFt	113 000 eFt	270.811 Ft	3.916.255 eFt	275.647 eFt	482.116 eFt

*Előzetes adat

3.6 Piackutatás

A bérlők véleményének kikérésére irányuló technikát igen, a vásárlók kérdőíves megkérdezésén alapuló piackutatást nem tervezünk 2021-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 (2021.01.27.) a társaság 11 főt foglalkoztat – az ügyvezető kivételével határozatlan idejű munkaszerződéssel. Teljes munkaidőben 6 munkavállaló és részmunkaidőben 4 munkavállaló dolgozik. A foglalkoztatott munkavállalók közül 5 fő nyugdíjas. 2021

márciusától 1 fő részmunkaidős karbantartót is foglalkoztat társaságunk a Felügyelő Bizottság 2020. decemberi határozatát figyelembe véve.

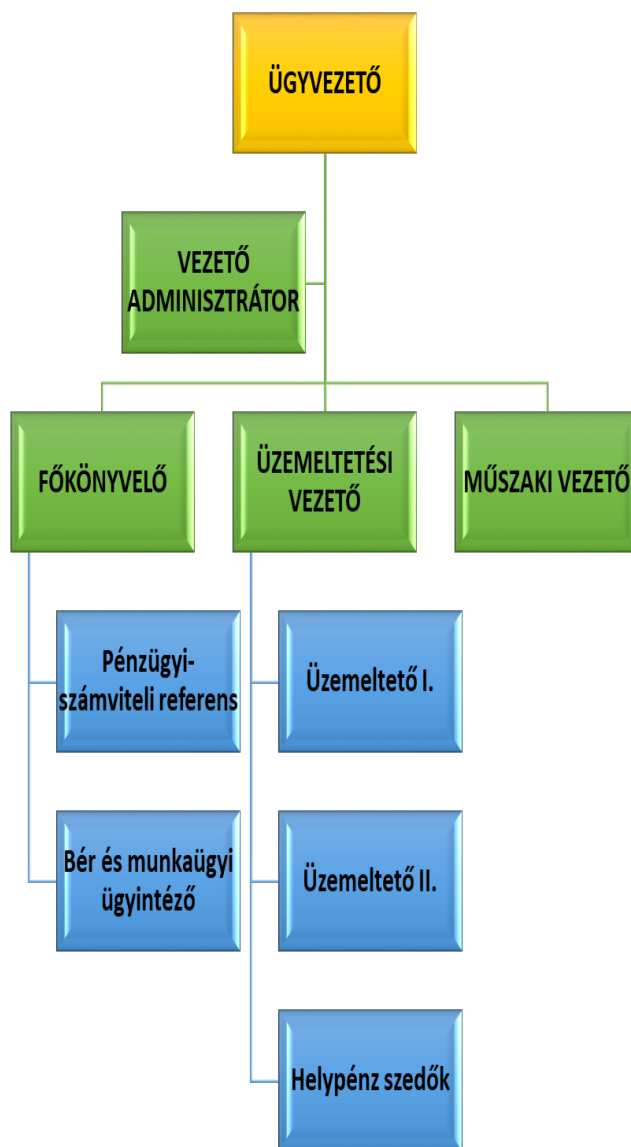
4.2. A társaság munkaszervezete

A társaság eddig kizárólag szellemi munkakörökben foglalkoztatott munkavállalókat. A piacokra jellemző fizikai munkakörök pl. a takarítás, biztonsági szolgálat (portaszolgálat) ideértve a karbantartást is kiszervezésre kerültek, azonban ebben az évben változást tervezünk ezen a téren. A karbantartói és a biztonsági szolgálat feladatait saját munkavállalókkal kívánjuk megoldani.

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. 2020-ban kiegészült a létszám. A társaság egy fő műszaki vezetőt is foglalkoztat rész munkaidőben.

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



V. Pénzügyi terv 2021:

A CSAPI-15 Kft a kezelésébe tartozó piacok és vásárcsarnokok területén található árusítóhelyek használati díjának **2021. július 1.-től** történő módosításával számoltunk, azzal a kitételrel, hogy a veszélyhelyzet addig megszüntetésre kerül.

A bevételi terv elkészítése során elvégeztük a bázis adatok előzetes tételes korrekcióját a 2020. 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 **208.871eFt**-tal számolunk 2021-ben.

Üzlethelyiségek tervezett bevétele **62.085eFt**, ami egész évre vetítve 7%-kal magasabb, mint a 2020-ban realizált éves bevétel. A bérleti díjak mindhárom piacon 2021. július 1-től emelkednének, amennyiben a veszélyhelyzet megszüntetésre kerül

Bérelt területek várható bevétele 2021-ben: **39.405eFt**. Az Újpalotán a külső épített pavilonsoroson 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 2019. év bázisán kalkulált /felülvizsgált díj 2020-ban: 620 Ft/m²/hó. ami a végleges 2020. évi adatok alapján felülvizsgálandó és 2021-re várhatóan 650 Ft/m²/hó összegre változik.

Asztalok bérbeadásából származó bevételek nagyobb részét a szerződés alapján tartósan lekötött asztalok után fizetik a bérlők. Itt kevesebb bevétellel számolhattunk, mivel 2020-ban is folytatódott a trend az idősebb östermelők távozásával és sajnos az utánpótlás egyelőre nem tölti fel az árusítóhelyeket. A napidíjas árusítóhelyeken tervezett bevételeink ezt a folyamatot tükrözik.

Kölcsönözésközök 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 állítunk be.

A pavilonok az Újpalotai piac területén – kerítésen belül - található könnyűszerkezetű pavilonok bevétele. A bevételek szempontjából az egyik legjelentősebb árusítóhely típus **39.054eFt** bevétellel számolunk ezek kiadásából.

Napidíjas asztalok bevétele között az *alkalmanként* árusítani szándékozó östermelők, 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 2021. év várható árbevétele a 2020. év várható tényleges bevételeivel szemben:

Megnevezés:	2019. évi tény: ezer Ft	2020. évi terv: ezer Ft	2020. évi előzetes tény: ezer Ft	2021. terv árbevétel júliusi emeléssel: ezer Ft	% 12.31	2021. évi terv: ezer Ft
I. Havidíjas (m²x Ft/hó)						
Üzlethelyiség	56 071	57 352	58 046	62 085	101%	107%
Bérelt terület	37 071	37 550	38 166	39 405	102%	103%
Raktár:	10 590	10 915	11 437	12 031	105%	105%
Szociális helyiség:	4 579	5 224	4 887	5 404	94%	111%
Szállító eszközök	165	170	163	-	96%	0%
Nyitvatart különbözet:	848	1 223	666	240	54%	36%
Kiegészítő bérleti díj	4 852	4 928	5 231	5 464	106%	104%
Összesen:	114 176	117 362	118 596	124 629	101%	105%
II. Napidíjas (m²x Ft/nap)						
Kirakás (napidíjas term):	2 475	1 648	947	971	57%	103%
Kirakás (napidíjas váll).		1 030	702	630	68%	90%
Kirakás (havi elszámolás)	19 811	20 008	20 785	21 312	104%	103%
Kirakás (idényjellegű):	700	800	770	800	96%	104%
Ruhapiaci hely:	4 892	2 201	3 633	3 724	165%	103%
Asztal szerződéses (termelői)	10 678	10 944	9 429	9 396	86%	100%
Asztal szerződéses (vállalkozói)	4 039	4 140	3 078	3 331	74%	108%
Asztal napidíjas (termelői)	1 769	1 854	2 075	2 293	112%	111%
Asztal napidíjas(vállalkozói)	1 712	1 755	1 437	1 596	82%	111%
Kistermelői asztal	266	300	273	280	91%	103%
Szezonális Asztal		-				
Kölcsönözteszköz:	143	145	131	135	90%	103%
Összesen:	46 485	44 825	43 260	44 468	97%	103%
III. Pavilon (m²x Ft/nap)						
Pavilonok bérleti díja:	37 701	37 987	38 367	39 054	101%	102%
Összesen:	37 701	37 987	38 367	39 054	101%	102%
IV. Egyéb szolgáltatások bevételei:						
Szolgáltatások többlet bevétele:	1 863	3 821	949	720	25%	76%
Összesen:	1 863	3 821	949	720	25%	76%
Bérleti díj jellegű bevételek:	200 225	203 995	201 172	208 871	99%	104%
V. Közvetített szolgáltatások:						
Elektromos energia:	27 709	33 800	26 238	29 917	78%	114%
Fűtés:	55	100	129	100	129%	78%
Hulladékszállítás:	12 328	13 500	12 774	12 554	95%	98%
Víz-csatorna:	5 062	5 200	3 786	3 822	73%	101%
Őrzés:						
Összesen:	45 154	52 600	42 927	46 393	82%	108%
Értékesítés nettó árbevétele:	245 379	256 595	244 099	255 264	95%	105%
VI. Egyéb bevételek:	8 278	6 500	8 965	8 100	138%	90%
VII. Pénzügyi műveletek bevételei:	3	5	1	1	20%	100%
Mindösszesen:	253 660	263 100	253 065	263 365	96%	104%

*A 2021. évi bevételi tervek a 2021. július 1-én bevezetésre kerülő díjemeléssel kalkulálva.

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

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

A 2021. évben a **ruhapiaci árusítóhelyek** várt bevétele Újjalotán **3.724eFt**. A bérlemény típus napidíja júliustól 10 Ft-tal emelkedik négyzetméterenként, és 180 Ft/m²/nap lesz.

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 2020. évi tervszel megegyezően állítottuk be. A több évtizede itt árusító zalai termelők felhozatala, kínálata körülbelül egyensúlyban van kereslettel, bővüléssel nem számolunk.

Az un. **közvetített szolgáltatásokból**: **46.393eFt** bevételt várunk 2021-ben. A közmű díjak esetleges változásának 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.

2021. évre 255.264eFt nettó árbevétellel számol a társaság. Ez az egész évre vetítve mindösszesen **5%-os** emelkedést jelent 2020. viszonylatában.

Pénzügyi műveletek bevételei: **1 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 **8.100 eFt** egyéb bevétellel számolunk 2021-ben. Ezen összegben figyelembe vettük a kapott késedelmi kamatok mellett, a támogatás bevétel elhatárolásából 2021 évet illető összeget, a hulladék értékesítésből befolyó összeget.

Terv szerint 263.365eFt bevétellel számolhat a Társaság 2021-ban.

Anvagjellegű ráfordítások 2021. évi tervezete:

A 2021. évben az anyag jellegű szolgáltatások költség tételei közül többenél, emelkedéssel kell terveznünk, amit a bevételi oldalon az árpolitikánk körültekintő kialakításával kellett finanszírozhatóvá tennünk. A takarítási szolgáltatásunk közbeszerzetése folyamatban van, a napokban megjelenik a kiírás. Bízunk benne, hogy a meghatározott költségkereten belül megfelelő színvonalú szolgáltatást sikerül találnunk. A biztonsági szolgálat szerződése is lejár. Jelen helyzetben a költségnövekedés ismeretében el kellett gondolkodnunk a piacörzés saját munkavállalóval történő megoldásán. A költséget még a szolgáltatások között szerepeltetem, azonban a saját munkavállaló esetén ez átkerülhet év közben a személyi jellegű költségek közé. Jelenleg a saját munkavállalókkal végzett porta és biztonsági szolgálat megszervezésének részletein dolgozunk.

Az alábbi költségek és ráfordításokat fedezi a fenti árbevétel:

A/ Anyagjellegű ráfordítások:	2019. évi tény: ezer Ft	2020. évi terv	2020. évi előzetes tény: ezer Ft	2021. évi terv: ezer Ft	% 12.31	2021 terv / 2020tény előz
I. Anyag költségek:	29 427	32 227	30 711	30 550	95%	99%
1. Vásárolt anyag költség:	27 016	31 277	29 554	29 550	94%	100%
- fenntartási:		1 000	876	900	88%	103%
- tisztítószer:		500	318	350	64%	110%
- elektromos energia:		23 377	22 657	22 500	97%	99%
- gázdíjak:		1 700	1 819	1 800	107%	99%
- víz-csatorna:		4 700	3 884	4 000	83%	103%
2. Segédanyag		-				
3. Egyéb anyag költség	2 411	950	1 157	1 000	122%	86%
- irodaszer, nyomtatvány:		500	561	500	112%	89%
- hírlap szakkönyv:		450	596	500	132%	84%
4. Fogyóeszköz		-				
5. Egyéb anyag költség		-				
II. Igénybevett szolg. költségei:	112 552	110 528	109 920	113 449	99%	103%
1. Hulladék száll.	13 090	13 900	8 433	8 400	61%	100%
2. Egyéb szállítási szolgáltatás:	130	100	300	300	300%	100%
3. Bérleti díj	14 914	15 479	15 299	15 299	99%	100%
4. Karbantartási (ingatl.,gép) költségek	19 832	12 000	17 065	16 000	142%	94%
- ingatlan fenntartás, karbantartás:		10 000	14 917	14 000	149%	94%
- gépek, berendezések, számítógép:		2 000	2 148	2 000	107%	93%
5. Hirdetés, reklám	610	600	403	500	67%	124%
6. Oktatás, továbbképzés	102	120	86	100	72%	116%
7. Takarítás	30 716	31 409	30 019	31 000	96%	103%
8. Őrző-védő	26 030	28 510	30 192	34 000	106%	113%
9. Egyéb igénybevett szolgáltatás:	4 086	4 510	4 606	4 210	102%	91%
- posta:		150	141	150	94%	106%
- telefon:		1 000	918	1 000	92%	109%
- ügyvédi díj:		200	60	100	30%	167%
- könyvvizsgálat:		960	960	960	100%	100%
- szakértői díjak:		1 200	1 307	1 000	109%	77%
- szám.techszolg.		1 000	1 220	1 000	122%	82%
10.Egyéb szolg.költs.	3 042	3 900	3 517	3 640	90%	103%
- hatósági díjak:		200	41	100	21%	244%
- bankköltség:		1 700	1 652	1 700	97%	103%
- biztosítások:		800	839	840	105%	100%
egyéb költségek (üzemorvos, kisállat befogás, rovarirtás Korona vírus stb.)		1 200	985	1 000	82%	102%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	141 979	142 755	140 631	143 999	99%	102%

Anyag költségeink tervezett mértéke **30.550eFt**, a 2020. évi bázis viszonylatában 99%.

A közüzemi költségek vonatkozásában 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 **22.500eFt**, (A tényleges fogyasztást leginkább a nyári hőség és nem a téli fűtés befolyásolja a tapasztalataink szerint.)

Távfűtés, gáz: 1.800eFt,

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

A 2021. évi **tisztítószer** költségeknél **350eFt-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.

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

- A szervezett formában történő szelektív hulladékgyűjtés és hulladékszállítás tervezett költség kerete 8.400 eFt. Itt az előző évben végrehajtott optimalizálás és a következetes szelektív hulladékgyűjtés jelentős megtakarítást eredményezett 2019-hez képest. Ezt a tendenciát folytatva és megtartva az elért eredményeket terveztünk a fenti költséggel.
- A piacok takarításának 2020 évre tervezett 31 409eFt költségét, a 2020. májusi szolgáltató váltással sikerült 30.019eFt-ra csökkentenünk a veszélyhelyzet okozta többlet feladatok elvégzése mellett. A 2021. évre tervezett költség optimalista várakozással csak a minimálbér emelkedésével növekszik és **31.000eFt** kereten belül marad. A takarítás tervszáma az Irodák és egyéb CSAPI helyiségek stb. takarításának költségeit tartalmazza. A költség: 1.040eFt+Áfa/év pontosabban nettó 20eFt/heti két alkalom.
- Az Újpalotai vásárcsarnok őrzés-védelmi feladatainak elvégzése várható költségét 28 510eFt összegben terveztük be 2020-ra, amit a tapasztalatok szerint indokolt szolgáltatás mennyiség mellett terveztünk. Akkor még nem láthattuk előre a tavalyi év meghatározóját, a vírust. A naponta változó szabályokhoz való alkalmazkodás nagyobb őrlétszámot követelt. Ennek költsége és az év második felében lebonyolított pályázat eredményeként 355Ft-os óra költség növekedés okozta a majd két millió Ft terv túllépést. A szerződés 2021.február 28-án lejár. Az óra rezi költség, amit a közbeszerzések alá eső pályázatokon alkalmazni ajánlott a 2500Ft/óra a jelenlegi szolgáltatásra vetítve az 50millió Ft-ot meghaladó költségével a CSAPI-15 Kft részére olyan megterhelést jelent, ami a jelen helyzetben kigazdálkodhatatlan. Tekintve, hogy a július 1-től várható áremelés a 19 millió Ft költségnövekmény felét sem fedezné. Így más megoldásokat kellett keresnünk a piac biztonságát megőrzendő. Fentebb már utaltam rá, hogy a legvalószínűbb megoldás a saját munkavállalóval történő feladat ellátás. Ez számításaink szerint a betervezett **34.000eFt-os** kereten belül biztosítaná a feladatok ellátását.

Az ingatlan/gép-karbantartásra 2021-ben a társaság, illetve a piacok teherbíró képességének, valamint a karbantartások tervezett ütemének figyelembevételével **14.000eFt** -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: 500eFt-os keret a szerződéses költségek mellett az árusítóhelyek értékesítésére irányuló hirdetések és a munkaerő felvétel hirdetésének költségeivel is számolunk.

Oktatási költségek: 100eFt 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: 3.640eFt

Itt kerülnek elszámolásra:

- a hatósági díjak és a biztosítási díjak,
- a bankköltségünk a 2021-ben a várható pénzügyi forgalom alapján 1 700eFt- kerettel számoltunk.
- Az egyéb költség soron 1 000eFt kerettel terveztünk

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

Személyi jellegű ráfordítások 2021. évi tervezete:

Személyi jellegű költségeink tervszámait több tényező befolyásolja. Először a tavalyi évet érintő betegállomány és betöltetlen állás hatását kellett kiszűrni. Ez éves szinten 3 millió Ft költséget jelent. A Felügyelő Bizottság decemberi ülésén felhatalmazást kaptam egy karbantartó munkatárs alkalmazására. Számításaink szerint egy 4 órás munkavállaló rugalmasan el tudja látni a felmerülő feladatokat. A költsége évi 2 millió Ft. Figyelembe vettük a minimálbér ez évi 4+1%-os növelését is a munkavállalóink bérének növelésénél, amit a veszélyhelyzet elmúltával a bérleti díj emelésekkel egyidőben hajtánánk végre. Ez 4%-kal betervezett emelés magyarázza a költség növekmény maradék 2,5 millió Ft-ját.

A javasolt béremelés hatása a Személyi jellegű ráfordítások 2021. évi tervszámaira, a 2020. évi várható tények bázisán:

Megnevezés:	2019. évi tény: ezer Ft	2020. évi terv	2020. évi előzetes tény: ezer Ft	2021. évi terv: ezer Ft	% 12.31	2021 terv / 2020tény előz
I. Bérköltség:	56 637	65 649	60 525	68 116	92%	113%
1 Alapbér	38 865	50 040	44 751	52 334	89%	117%
2 Túlóra:	368	350	1 105	350	316%	32%
3 Jutalék:		-				
4. Tiszteletdíj:	3 702	6 000	6 000	6 000	100%	100%
5. Prémium:	6 734	-				
6. Jutalom:	2 320	9 009	8 669	9 182	96%	106%
7. Megbízási díj:	1 230	250		250	0%	
7. Végkielégítés:		-				
8. Szabadság megváltás:	417	-				
II. Személyi jell. egyéb kifizetések:	7 465	2 565	2 557	2 492	100%	97%
1. Betegszabadságra fiz bér:	198	300	358	300	119%	84%
2. Költségtérítések:	1 892	2 000	1 733	1 870	87%	108%
3. Természetbeni juttatások:	5 375	265	466	322	176%	69%
III. Bérjárulékok:	8 733	8 405	8 033	8 026	96%	100%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	69 834	76 619	71 115	78 634	93%	111%

Munkabér: A fent leírt tényezők jelennek meg a számításokban. Amennyiben az őrző-védő szolgáltatást saját munkavállalóval oldjuk meg, akkor a bérköltségük ezen a soron, a hozzátartozó járulékok pedig a Bérjárulékok soron fog növekményt előidézni.

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

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

Megbízási díj: tervezetten **250eFt**. (Megjegyzés: 2020-ben a vásárcsarnokok karácsonyi díszítését és a Mikulás napot megbízás keretében oldottuk meg.)

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

Költségtérítések: **1.870eFt**, a saját gépkocsi használat és a munkába járás költségtérítése, a reprezentációs költségek, és az egyéb személyi jellegű kifizetések tartoznak ide.

Természetbeni juttatások: **322eFt** az adóvonzatával együtt szerepel

Értékcsökkenési leírás: 2021. évi kalkulált mértéke: **24.000eFt**.

Az értékcsökkenési leírást az Önkormányzat tulajdonát képező piacokon és vásárcsarnokokon, mint *idegen tulajdonon* elvégzett és a társaság könyveiben aktivált fejlesztésekre, beruházásokra számolunk el az előírások szerint. Az értékcsökkenés 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 690eFt, ami az iparüzési adót és nyújtott támogatások tervezett összegét foglalja magába.

Költségek összesítve:						
Megnevezés:	2019. évi tény: ezer Ft	2020. évi terv	2020. évi előzetes tény: ezer Ft	2021. évi terv: ezer Ft	% 12.31	2021 terv / 2020tény előz
A/ Anyagjellegű ráfordítás	141 979	142 755	140 631	143 999	99%	105%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	69 834	76 619	71 115	78 634	93%	104%
C/ Értéksökkenési leírás:	22 269	24 000	23 161	24 000	97%	104%
D/ Ráfordítások: (Iparüzési adó)	4 623	4 505	4 524	4 690	100%	101%
Költségek összesen:	238 705	247 879	239 431	251 323	97%	104%

Várható eredmény

A 2021. évben 11.331eFt adózott eredménnyel tervezünk:

A CSAPI-15 Kft 2021.évi eredmény terve:						
Tétel megnevezése:	2019. évi tény: ezer Ft	2020. évi terv	2020. évi előzetes tény: ezer Ft	2021. évi terv: ezer Ft	% 12.31	2021 terv / 2020tény előz
I. Értékesítés nettó árbevétele	245 379	256 595	244 099	255 264	95%	105%
III. Egyéb bevételek	8 278	6 500	8 965	8 500	138%	95%
IV. Anyagjellegű ráfordítások	141 979	142 755	140 631	143 999	99%	102%
V. Személyi jellegű ráfordítások	69 834	76 619	71 115	78 634	93%	111%
VI. Értéksökkenési leírás	22 269	24 000	23 161	24 000	97%	104%
VII. Egyéb ráfordítások	4 623	4 505	4 524	4 690	100%	104%
A. Üzleti tevékenység eredménye	14 952	15 216	13 633	12 441	90%	91%
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	3	5		1	0%	
IX. Pénzügyi műveletek kiadásai	-	-				
B. Pénzügyi műveletek eredménye	3	5		1	0%	
C. Adózás előtti eredmény	14 955	15 221	13 633	12 442	90%	91%
X. Adófizetési kötelezettség	1 204	1 164	1 223	1 111	105%	91%
D. Adózott eredmény	13 751	14 057	12 410	11 331	88%	91%

*. Megjegyzés: a mérleg zárás időpontja a számviteli szabályzat szerint december 31.

A 2020. évi eredmény könyvvizsgáló által még nem auditált, nem végleges.

Összefoglaló

A 2021-es gazdasági év számadatait a rendelkezésre álló információk átgondolt értékelésével 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, 2021. január 27.

Szakály Kis Csilla
ügyvezető

Beruházások, fejlesztések

Számítunk rá, hogy a tulajdonos Önkormányzat a 2020. év eredményét is a megszokott gyakorlatának megfelelően piacfejlesztésre engedi fordítani. Az előzetes egyeztetésnek megfelelően került meghatározásra a társaság tárgyévi beruházási, karbantartási programja is.

A 2021. évre tervezett beruházások, felújítások (ezer Ft)

Tétel megnevezése		*Tervezett költség: (ezer Ft)	*Forrásigény:	
			CSAPI-15 Kft (eredmény-tartalékból)	Átadott
5db konténer raktár és 1db szaniter konténer telepítése/ Kolozsvár u./		0,800	0,800	
Kolozsvár u. Raktárok bontása		3,800	3,800	0
Épületgépészeti csővezeték szerelése, Elektromosenergia-ellátás, villanszerelés /Kolozsvár u./		1,400	1,400	0
Wesselényi utcai piac korrózió elleni védelem (festés mázolás)		0,750	0,750	0
Újpalota / gazdasági folyósó és aula/ korrózió elleni védelem /festés, mázolás/		1,830	1,830	0
Termelői piac „téliésítés”		4.200	4,200	0
Meglévő elektromos kábelek az elosztóhelység és a bérlemények között		2,900	2,900	0
Mindösszesen:		15,680	15,680	0

*Áfa nélkül

A termelői piac „téliésítésének” két üteme (a sétány és a vásárcsarnok felüli oldalon is) 2020-ban megtörtént. A visszajelzések mind a bérlők, mind a vásárlók részéről pozitívak. A befejező szakasz a termelői piac SPAR üzlet felőli sarkán a hővédő függönyök fogadószerkezetének megépítése és a függönyök felszerelése. Ennek megvalósítási költsége **4.200eFt** a beérkezett árajánlat alapján.

A pillérek védőburkolatának, a vázszerkezetnek, bejárati ajtóknak, és a középső gazdasági folyósó, valamint az épületet határoló falszerkezetének **festés -mázolása** aktuális. Ennek költségbecslése 17 millió Ft, ami megfelelő előkészítés után, szakaszosan végrehajtható. Erre az évre első szakaszként a vásárcsarnok gazdasági folyósójának és az aulának a festését terveztük, **1.830eFt**-os árajánlattal.

Szükségszerű és elengedhetetlen az Újpalotai vásárcsarnok elektromos hálózatának felújítása. Az áramelosztóhely és a mérőhelyek közti közel ötven éves elektromos vezetékek felülvizsgálata megtörtént, és a szükséges cserék **2.900eFt**-os költséggel megvalósíthatóak.

Újpalotán tervezzük a **VÁSÁRCSARNOK** felirat és a homlokzat megújítását, ami az előzetes költségbecslések alapján **69.926eFt**. 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.

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. Az Önkormányzati források elvonása a teljes terv megvalósulását remélhetőleg csak rövid időre hátráltatja. A raktárak bontásának és a konténerek ideiglenes kihelyezésének becsült költsége **6.000eFt.**

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 asztalsor 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. Ez szerepelt e 2020-as tervben, a megvalósítás ebben az évben remélhetőleg megtörténik, mivel a probléma továbbra is fennáll.

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. Ez szerepelt az előző évi tervben is, de az ismert helyzet kezelése elvonta a figyelmet ennek megvalósításáról.

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 2021. január 27.



Szakály Kis Csilla
ügyvezető