

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52. * Tel./fax: 06-1/ 418 3188

Cégjegyzékszám: 01-09-680801 * Adószám: 11873855-2-42



2025. évi üzleti terve



2025. január 22.



I. Vezetői összefoglaló

A XV. kerületi piacok zavartalan működésének biztosítása érdekében a gazdasági kihívásokra adott válaszainkban továbbra is hatékony és rugalmas reagálásra törekszünk.

A 2025. gazdasági év tervadatait a rendelkezésre álló adatok megfontolt értékelésével, a jogszabályok figyelembevételével, a takarékoság és az óvatosság elvét követve állítottuk össze. Fontos célkitűzésünk, hogy a társaság jövedelemtermelő képességét megőrizzük, ami a kerületi piacok fejlesztésének forrása.

A közel öt éve tartó jelentős infláció 2024-ben csökkenő mértéket mutat a KSH jelentései szerint. A kiadott Gyorstájékoztató alapján a tavalyi évben az **infláció mértéke** egész évre vetítve **3,7%** volt. A szolgáltatói árindex **6,8%**.

Az elmúlt két évben a bérleti szerződések adta lehetőség szerint maximális mértékben emeltük díjainkat, az idén szerényebb mértékű emelést hajtottunk végre január 1-től. A bérleti díjakat a szerződések módosítása nélkül egységesen **5 %-kal** emeltük. Bérelőink az emelést higgadtan fogadták.

Az érvényben levő szerződésünk alapján az áram díja ugyanúgy képlet alapján kerül meghatározásra. A víz és csatornadíjak emeléséről nem kaptunk értesítést, így a tavaly közel 3szorosára emelkedett díjjal terveztünk 2025-re az elmúlt évi fogyasztást alapul véve.

A kiadási oldalon a másik jelentős növekedés a minimál bér és a garantált bérminimum **15 %-os** emelésének következtében merül fel. A bérfeszültségek és a bérek elértéktelenedésének elkerülése érdekében a béremelést ennek mértékében megfelelően terveztük. Fontos szempont a megbízható és tapasztalt munkatársak megbecsülése és megtartása a színvonalas, zavartalan és szakszerű működés fenntartásához.

Az elmúlt évben a legnagyobb lélegzetvételű beruházás az Újpalotai vásárcsarnok tetejére telepítendő napkollektorok építése volt. Az EON-tól a csatlakozási engedélyt 2023. december 18-án kaptuk meg. A csatlakozás minden nehezítő tényező ellenére 2024.május 31-én megtörtént. Az aktiválással egyidejűleg biztosítási szerződést kötöttünk a nagyértékű beruházásunkra, ezért 2025 évben jelentősen növekedett a biztosítási díj költségünk. A beruházás következtében az előzetes számítások szerint az áramfelhasználás **15%-a** váltható zöld energiára.

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

A 2025. évben az Önkormányzat költségvetéséből működésünkhöz nem igénylünk támogatást, mivel az előkészítés alatt álló fejlesztésekre elegendő fedezetet biztosítanak a Képviselő Testületi jóváhagyással eredmény tartalékba helyezett előző évi eredmények. A felhalmozott eredménytartalék legtakarékosabb felhasználása a társaság által végzett beruházás.

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52. * Tel./fax: 06-1/ 418 3188

Cégjegyzékszám: 01-09-680801 * Adószám: 11873855-2-42



II. Társaság általános bemutatása

1./Azonosító adatok:

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

Lakossági kapcsolattartás:

Pátkay Orsolya vezető adminisztrátor
Telefon. 06-30-210-4941
e-mail: csapi.info@t-online.hu

Wesselényi utcai vásárcsarnok és piac
1154 Budapest, Wesselényi u. 1-3. /üzemeltetői iroda/
Telefon: 06-1-307-62-37

- 1.12 Társaság honlapja: www.xvpiac.hu

2/ Alapinformációk:

2.1 A társaság alapítója és 100% részesedéssel tulajdonosa:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (Képviselő-testülete).
1153 Budapest, Bocskai u.1-3.

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



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

2.3 A társaság jogállása

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

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

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

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

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

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

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

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:

68.12 Ingatlanfejlesztés

68.31 Ingatlanügynöki tevékenység

68.32 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás

81.10 Építményüzemeltetés

73.20 Piac- és közvélemény-kutatás

82.30 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezés

90.39 Egyéb alkotó-, előadóművészetet kiegészítő tevékenység

80.01 Nyomozói, személybiztonsági tevékenység

93.29 M.n.s. egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység



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**, **süteménybolt** és **pékség** üzemel, továbbá **savanyúság**, **füstölt hús**, **hal**, **tej**, **tejtermék**, **tojás** és **szárzástészta**, **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 külföldről behozott zöldségek és gyümölcsök teljes skálája. A **szabadpiac** területén a konyhai és egyéb **háztartási felszerelések**, **tisztítószer**ek, és a ruházati termékek kínálata is jelentős.

A Páskomliget utcai üzletsor

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

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

B/ Wesselényi utcai vásárcsarnok és piac

1154 Budapest, Wesselényi utca 1-3.

Elhelyezkedés:

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

A vásárcsarnok

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

Az átépítés óta egy nagyobb alapterületű CBA áruház, valamint 7db. 30m² és 4 db 11m² alapterületű üzlethelyiségben működő kiskereskedő/termelő várja a vásárlókat: **zöldség-gyümölcs üzlet**, **hús-hentesáru**, **termelői tej-tejtermék**, valamint **termelői húsáru 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.

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

A piacra látogatók igényeit egy-egy **vegyes-savanyúság**, **baromfi**, kisebb **abc-jellegű vegyeskereskedés** és **virágüzlet**, valamint egy vegyes kereskedés is szolgálja. A kereskedők pavilonjai mellett árusító asztalokon, **őstermelők** kínálják portékáikat a péntek-szombati nagyobb vásárnapokon. Az élelmiszer piacoktól elvárt kínálati portfólióból sajnos hiányzik a kenyér, pékáru, tej-termék üzlet, illetve a hús-és hentesáru 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 anyagi feltételei sajnos ma nem adóttak, azonban előrelépés történt a megvalósulás irányába. A tavalyi évben - a megvalósuló átépítés első lépéseként - az omladozó és műszakilag leromlott állapotban levő raktársort lebontottuk és helyére ideiglenes jelleggel raktár konténerek kerültek kihelyezésre a piaci működés zavartalanlásának biztosítása végett.

Mindhárom piacunk területén megjelentek a csomagautomaták, amelyek további látogatót vonzhatnak a piacra.

III. Működési terv:

3.1 A hagyományos élelmiszer piacok helyzete

A hagyományos élelmiszerpiacok évek óta versenyképességi gondokkal küszködnek. Az elmúlt negyedszázadban radikálisan átalakult a kiskereskedelem szerkezete. Nem csak a verseny erősödött különösen a multinacionális kereskedelmi vállalkozások betelepülésével, de átalakultak a fogyasztói szokások is, amihez az online vásárlás elterjedése jelentősen hozzájárult.

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

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

Vannak persze a piacok szempontjából kedvező hatású folyamatok 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. 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 láttuk ez a fejlesztés csökkentette a piacra nehezedő nyomást egy ideig. **Körülbelül 30-40 db parkolóhely létesítése (esetlegesen a csarnokhoz közeli parkoló napközbeni fizetössé tétele) enyhítené a nyomást és további vásárlókat nyerhetne meg.**

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

Kolozsvár utcai piacon a 2024ben lebontott pavilon helyén parkolásra alkalmas tér jött létre. 6-8 parkoló enyhítette a parkolási gondokat.

Nyitva tartás: Más kerületekben már bevezették a vásárcsarnokok nyitvatartási idejének betartása érdekében, hogy azok a kereskedők, akik előbb bezárnak, azoknak többlet bérleti díjat számolnak fel. Megfontolandó a bevezetése nálunk is, mivel a „szép szóval” eddig nem értünk el érzékelhető eredményt.

3.3 Marketing terv

Az avatatlan 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 kerületi piacok jól bevezetettek a lakosság előtt ismertek az Újpalotai vásárcsarnok látogatottsága pedig kiemelkedő. Az Újpalotai vásárcsarnok arculatának megújítása, ami 2022 decemberében szerencsésen be is fejeződött jelentős esztétikai és elektromos megújulást hozott, ami a vásárló közönségnek és a bérlőknek is kulturált és tiszta vásárlási körülményeket biztosít. Ez véleményünk szerint az egyik legjobb közvetlen hírverés.

Az eladásösztönzés témaköre, illetve az abban való üzemeltetői szerepvállalás lehetősége pedig sajátos a piacok esetében, ami az itt képviselt kis és középvállalkozói szektor adottságaival függ össze.

A XV. kerületi Önkormányzat nyugdíjas vásárló közönséget célzó utalvány osztása várhatóan jelentős forgalmat generál piacainkon 2025-ben is, mivel az utalvány csak a kerületi piacokon lesz elkölthető. Ez egész biztosan népszerűsíti a piacainkat és a nálunk működő cégeket, vállalkozásokat, kereskedőket és őstermelőket. A Levendula 60+ utalvány program tavalyi évben nagy érdeklődés mellett sikeresen lezajlott a vásárlók és kereskedők elégedettségére. 2025-ben is hasonló sikerre számítunk.



3.4 Árpolitika

Árpolitikánkat döntően a piacokon tapasztalható helyhasználati szokások, a kereslet-kínálat alakulása határozta meg az elmúlt tíz-tizenöt évben. Az egészségügyi veszélyhelyzet befolyásolta években nem lehetett bérleti díjat olyan mértékben emelni, amilyen mértékben a költségeink emelkedtek. Azóta igyekeztünk forrást teremteni, hogy utolérjük valamelyest az elmaradt emeléseket.

• **Inflációs várakozások:** a KSH 2025. januári tavalyi évre szóló gyorstájékoztatója szerint 6,8 %-os volt a szolgáltatói áremelkedés mértéke megelőző év 12 hónapjára vetítve. Nyilván nem az átlag inflációval, hanem a ténylegessel emelt áron kapjuk a szolgáltatásokat és a működéshez szükséges anyagokat és anyagjellegű szolgáltatásokat.

A saját költség szerkezetünkben ennél jóval erősebb inflációs nyomást érzékelünk és ennek oka is egyértelműen beazonosítható: jellemzően munkaigényes szolgáltatásokat veszünk igénybe. A legnagyobb értékben vásárolt szolgáltatás díját (takarítás) pl. kötelező minimálbér alakulása közvetlenül befolyásolja. Erőteljes munkaerőpiaci kölcsönhatások – az egyre nagyobb szakemberhiány -nyomják felfelé az építőipari, karbantartási szolgáltatások árszintjét is. A 2023 évi áram árobbanás után a vállalkozásokat a víz- és csatornadíjak emelése terhelte meg 2024-től. Szerencsére ennek jelentős részét a tényleges fogyasztókra tudjuk hárítani

A jövőben gondot okozhat, hogy a bérlő vállalkozások jelentős részének nyilatkozata szerint a költségek oldalán jelentkező nyomást nem feltétlenül tudják érvényesíteni a pultokon. A piacok vásárlóközönségének meghatározó része nyugdíjas, ezért jó lehetőség lehet a forgalomnövekedés, amit a 2025-re is jóváhagyott önkormányzati utalvány kibocsátás generál.

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

Ezek figyelembevételével a helyhasználati díjak emelésétől nem lehet eltekinteni. 2024 decemberében értesítettük bérlőinket, hogy a bérleti díjakat 2025. január 1-től 5%-kal kívánjuk emelni. A díjemelés javasolt mértéke egész évre vetítve várhatóan fedezetet képez a 2025-ben felmerülő költségeinkre. Hatékonyság növeléssel és a folyamatok, szolgáltatások optimalizálásával törekszünk az eredményességünk megőrzésére.

3.5 Költségvetési kapcsolatok

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

A 1999-ben alapított CSAPI-15 Kft 2024-ben volt 25 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 számain az alapítástól, melyek a megvalósított fejlesztések forrásait is megvilágítják.

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52. * Tel./fax: 06-1/ 418 3188

Cégjegyzékszám: 01-09-680801 * Adószám: 11873855-2-42



Év:	Költségvetési kapcsolatok		Gazdálkodás eredmény számai			
	Fizetett bérleti díj eFt	Kapott fejlesztési támogatás: eFt	Értécsökkenési leírás eFt	Értékesítés nettó árbevétele eFt	Adózott eredmény eFt	Megvalósult fejlesztések: eFt
1999	4 166	0	545	37 854	3 608	0
2000	10 000	0	907	98 156	7 480	6 205
2001	10 500	20 000	1 950	100 882	5 761	11 641
2002	10 500	0	2 166	117 202	12 550	11 664
2003	10 500	0	3 296	125 620	15 982	16 637
2004	10 500	10 000	7 174	131 706	3 134	16 488
2005	10 500	18 000	7 393	140 412	4 158	28 553
2006	10 500	3 000	8 487	161 571	9 322	5 802
2007	10 500	0	8 450	176 162	15 699	5 081
2008	10 500	0	8 754	189 269	22 887	9 476
2009	11 140	15 000	9 917	190 866	12 317	105 357
2010	11 608	0	12 757	207 525	18 532	10 233
2011	12 247	0	15 010	212 017	18 269	7 377
2012	12 655	0	14 758	211 710	18 496	6 005
2013	13 407	0	15 648	213 724	20 058	2 975
2014	13 604	47 000	15 144	202 845	6 892	10 949
2015	13 604	0	22 545	226 701	15 529	155 704
2016	14 004	0	23 583	225 699	17 670	10 827
2017	14 074	0	22 826	225 810	13 789	1 691
2018	14 393	0	24 071	231 046	7 353	14 812
2019	14 796	0	22 269	245 379	13 751	23 752
2020	15 299	0	23 161	244 738	13 097	20 478
2021	15 299	0	23 649	246 599	9 930	7 281
2022	15 299	0	23 126	289 684	3 047	49 339
2023	17 517	0	26 111	345 765	17 332	3 867
2024*	20 601	10 000	27 625	396 238	21 772	55 775
Összesen:	327 713	123 000	371 322	5 195 180	328 415	597 969

*Előzetes adat

A CSAPI-15 Kft alapítása óta 327.713eFt bérleti díj, 371.322eFt értécsökkenési leírás és 328.415eFt adózott eredmény, összesen **1.027.450eFt**-tal járult hozzá az önkormányzati vagyron növekedéséhez.

3.6 Piackutatás

A bérlők véleményének kikérésére irányuló technikát igen, a vásárlók kérdőíves megkérdezésén alapuló piackutatást nem tervezünk 2025-ben. Ellenben rendszeresen megbeszéljük és a tervezet kialakításakor is felhasználjuk munkatársainknak a vásárlókkal és a bérlemény üzemeltetőkkel folytatott beszélgetéseinek tapasztalatait.

3.7 Public relations (közösségi kapcsolatok)

2024-ben újabb közösségi térre léptünk, azzal a szándékkal, hogy hatékonyabban érjük el vásárlók aktív középkorú és fiatalabb nemzedékét. Ma már a kereskedők leginnovatívabb köre Facebookon is hirdeti a kínálatát. Ehhez szeretnénk egyfajta keretet és támogatást biztosítani a jövőben. A honlap karbantartása folyamatos munkát igényel, illetve a belső ellenőrök által tett megállapítások következtében újabb honlap fejlesztést tervezünk az idén, egységesítve a megjelenésünket.



IV. Szervezeti terv:

4.1.A társaságban foglalkoztatottak létszáma:

A jelen üzleti terv elkészítésének időpontjában (2025.01.22.) a társaság 18 főt foglalkoztat határozatlan idejű munkaszerződéssel. Teljes munkaidőben 13 munkavállaló és részmunkaidőben 5 munkavállaló dolgozik. A foglalkoztatott munkavállalók közül 6 fő nyugdíjas.

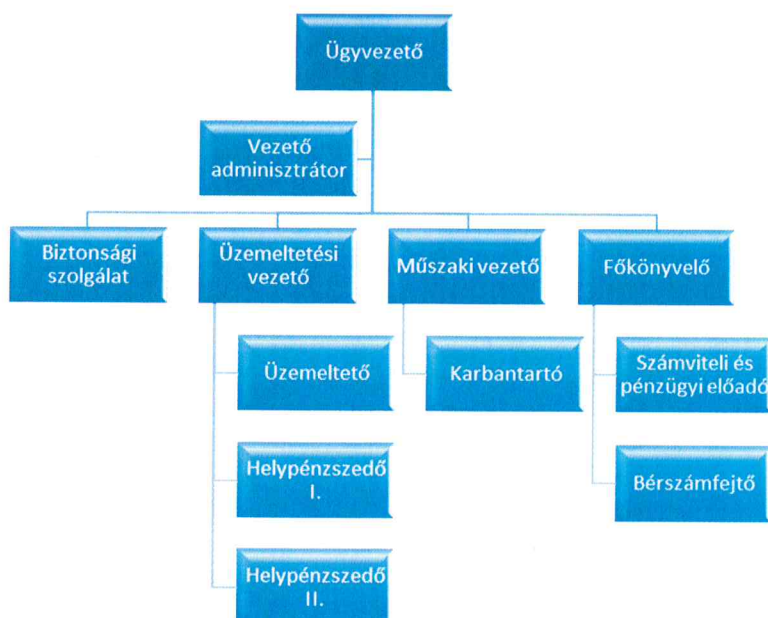
4.2. A társaság munkaszervezete

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

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

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

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





V. Pénzügyi terv 2025:

A CSAPI-15 Kft a kezelésébe tartozó piacok és vásárcsarnokok területén található árusítóhelyek használati díjának **2025. január 1.-től** történő 5 %-os mértékű emelésével számoltunk. 2024. decemberében értesítettük szerződéses bérlőinket, hogy a CSAPI-15 Kft 2025.01.01-től él szerződés adta jogával és a bérleti díjakat automatikusan emelni szándékozik.

Az áremelkedések, ugyan csökkenő mértékben, továbbra is folytatódnak. A 2025-ös évben előre jelzett minimál bér- és garantált bérminimum emelkedés, ami több szolgáltatásra és termék árára is jelentős hatással bír, a bérleti díjemelést elengedhetetlenné teszi..

A bevételi terv elkészítése során elvégeztük a bázis adatok előzetes tételes kiigazítását a 2024. 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 **341.517eFt**-tal számolunk 2025-ös évben.

Üzlethelyiségek tervezett bevétele **99.272eFt**. A bérleti díjak 5 %-os emelése mindhárom piacon 2025. január 1-től került bevezetésre.

Bérelt területek várható bevétele 2025-ben: **86.160eFt**. Az Újpalotán a külső épített pavilonsorokon található a közterület felé nyitott egységek mellett itt kerülnek elszámolásra a Kolozsvár utcai piacon működő (szintén idegentulajdonú felépítmények) után beszedett területbérleti díjak is.

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

Nyitvatartási különbözet 2024. év végével megszüntettük.

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 2024. évi adatok alapján felülvizsgáltuk és a meghatározott számítások alapján 2025-ben **8.629eFt** bevételt várunk ezen a soron.

Asztalok bérbeadásából származó bevételek nagyobb részét a szerződés alapján tartósan lekötött asztalok után fizetik a bérlők. Itt elmondhatjuk, hogy megfordult az eddigi trend, az idősebb őstermelők távozása után az utánpótlás tölti fel az árusítóhelyeket, akik már vállalkozói formában kereskednek. A napidíjas árusítóhelyeken tervezett bevételeink is ezt a folyamatot tükrözik.

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

Kölcsönözhető a mérlegkölsönzésből származó bevételek. A hagyományos karos mérlegeket teljesen kivontuk a piacüzemeltetés által nyújtott szolgáltatások köréből és helyettük digitális mérlegeket állítottunk be. A 2023-as évben 4 új mérleget vásároltunk az igények növekedése miatt. Így jobban kontrolálható a bevizsgált mérlegek használata.

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52. * Tel./fax: 06-1/ 418 3188

Cégjegyzékszám: 01-09-680801 * Adószám: 11873855-2-42



A 2025. év várható árbevétele a 2024. év várható tényleges bevételeivel szemben:

Megnevezés:	2023.12.31	2024 Terv	2024.12.31	Terv Teljesítés 2024 %	2025 terv	2024 / 2025 %
I. Havidíjas (m²x Ft/hó)						
Üzlethelyiség	79 765	95 718	94 545	99%	99 272	105%
Bérelt terület	69 156	83 123	82 057	99%	86 160	105%
Raktár:	15 875	19 078	18 570	97%	19 499	105%
Szociális helyiség:	6 529	6 903	7 377	107%	7 746	105%
Vásárlói WC használat	2 099	3 300	3 576	108%	3 755	105%
Nyitvatart különbözet:	240		240			0%
Kiegészítő bérleti díj	6 871	7 218	8 218	114%	8 629	105%
Összesen:	180 535	215 342	214 583	100%	225 060	105%
II. Napidíjas (m²x Ft/nap)						
Kirakás (napidíjas term):	840	1 011	924	91%	970	105%
Kirakás (napidíjas váll).	747	950	661	70%	694	105%
Kirakás (havi elszámolás)	29 927	35 446	34 076	96%	35 780	105%
Kirakás (idényjellegű):	825	960	891	93%	936	105%
Ruhapiaci hely:	4 668	5 576	5 275	95%	5 539	105%
Asztal szerződéses (termelői)	10 635	12 634	12 682	100%	13 316	105%
Asztal szerződéses (vállalkozói)	8 312	9 763	7 529	77%	7 905	105%
Asztal napidíjas (termelői)	2 318	2 683	2 603	97%	2 733	105%
Asztal napidíjas (vállalkozói)	3 439	3 766	3 644	97%	3 826	105%
Kistermelői asztal	249	302	319	105%	335	105%
Szezonális Asztal	16		15		16	105%
Kölesöneszköz:	445	555	320	58%	336	105%
Összesen:	62 421	73 648	68 939	94%	72 386	105%
III. Pavilon (m²x Ft/nap)						
Pavilonok bérleti díja:	32 948	39 459	39 020	99%	40 971	105%
Összesen:	32 948	39 459	39 020	99%	40 971	105%
IV. Egyéb szolgáltatások bevételei:						
Szolgáltatások többlet bevétele:	3 834	2 000	2 952	148%	3 100	105%
Összesen:	3 834	2 000	2 952	148%	3 100	105%
Bérleti jellegű bevételek:	279 738	330 449	325 494	99%	341 517	105%
V. Közvetített szolgáltatások:						
Elektromos energia:	49 986	49 950	55 985	112%	58 784	105%
Fűtés:	76	0				
Hulladékszállítás:	12 798	13 861	7 756	56%	8 144	105%
Víz-csatorna:	3 167	8 856	7 003	79%	7 353	105%
Összesen:	66 027	72 668	70 744	97%	74 281	105%
Értékesítés nettó árbevétele:	345 765	403 117	396 238	98%	415 798	105%
VI. Egyéb bevételek:	7 661	6 250	19 970	320%	7 200	36%
VII. Pénzügyi műveletek bevételei:	9 920	10 175	5 709	56%	6 000	105%
Mindösszesen:	363 346	419 542	421 917	101%	428 998	102%

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52. * Tel./fax: 06-1/ 418 3188

Cégjegyzékszám: 01-09-680801 * Adószám: 11873855-2-42



A **pavilonok** az Újpalotai piac területén – kerítésen belül - található könnyűszerkezetű pavilonok bevétele. A bevételek szempontjából az egyik legjelentősebb árusítóhely típus **40.971eFt** bevétellel számolunk ezek kiadásából.

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 újpalotai 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 2025. évben a **ruhapiaci árusítóhelyek** várt bevétele Újpalotán **5.539eFt**.

A **kirakási** bevételek esetében a 2023-as év visszaeső irányvonala folytatódott, a 2024-es év bázisán csak a díjemeléssel számolunk, mint növekedés.

Az **idényjellegű kirakás**, azaz a karácsonyi fenyőfa vásár bevételét 5%-os díjemelkedést figyelembe véve állítottuk be a 2024-es év bázisadatát alapul véve. A több évtizede itt árusító zalai termelők felhozatala, kínálata körülbelül egyensúlyban van a kereslettel, bővüléssel nem számolunk.

Az un. **közvetített szolgáltatásokból**: **74.281eFt** bevételt várunk 2025-ben Az elektromos áram számlázásból származó bevételünk meghaladta az üzleti tervet, mivel a tovább számlázásnál leköveztük az E.ON árváltozásait. Ez nem csak a bevételi, a kiadási oldalon is megjelenik. Az állati eredetű hulladék elszállításának költségét a bérlőknek kell megfizetnie, a CSAPI-15 Kft az elszállítás megszervezését és szabályos lebonyolítását végzi.

2025. évre 415.798eFt nettó árbevétellel számol a társaság. Ez az egész évre vetítve mindösszesen **5%-os** emelkedést jelent a 2024-as várható tényadatok viszonylatában.

Egyéb bevétel: az előzetes számítások alapján **7.200eFt** egyéb bevétellel számolunk 2025-ben. Ezen összegben figyelembe vettük a kapott késedelmi kamatok mellett, a támogatás bevétel elhatárolásából 2024 évet illető összeget. A hulladékértékesítésből várhatóan befolyó összegeket a 2023-as változások miatt jóval alacsonyabb mértékkel terveztük.

Pénzügyi műveletek bevételei: **2025-ben** várható a betételhelyezés utáni kamatokból bevétel, mivel az infláció erre is hatással van. A tervezéskor a decemberben érvényes kamatlábat vettük alapul.

Terv szerint 428.998eFt bevétellel számolhat a Társaság 2025-ben.

Anyagjellegű ráfordítások 2025. évi tervezete:

A 2025. évben az anyag jellegű ráfordítások költségtételei közül többenél jelentős emelkedéssel kell terveznünk, amit az idén is az árpolitikánk körültekintő kialakításával kellett finanszírozhatóvá tennünk. Az áramdíjak pontos alakulását 2025-ben is nehéz tervezni, mindenképpen nagy körültekintést igényel. A víz és csatornadíjak emeléséről 2025-re nem kaptunk értesítést.

Az Anyagjellegű ráfordításaink 2025-ben tervezett mértéke 188.503eFt.

Anyag költségeink tervezett mértéke **69.996eFt**, a 2024. évi bázis viszonylatában 101%.

Az előző év tendenciáit és a fokozottan takarékos és költséghatékony gazdálkodás szempontjait figyelembe véve alkottuk meg ez évi tervünket.

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52. * Tel./fax: 06-1/ 418 3188

Cégjegyzékszám: 01-09-680801 * Adószám: 11873855-2-42



Az alábbi költségek és ráfordításokat fedezi a fenti árbevétel:

A/ Anyagjellegű ráfordítások:	2023.12.31	2024 Terv	2024.12.31	Terv Teljesítés 2024 %	2025 terv	2024 / 2025 %
I. Anyag költségek:	63 859	68 390	69 414	101%	69 996	101%
1. Vásárolt anyag költség:	62 776	66 940	67 728	101%	68 246	101%
- fenntartási:	3 022	2 800	2 869	102%	2 984	104%
- tisztítószer:	855	1 501	1 214	81%	1 263	104%
- elektromos energia:	53 968	53 625	53 599	100%	54 000	101%
- gázdíjak:	1 634	1 500	1 622	108%	1 600	99%
- víz-csatorna:	3 297	7 514	8 424	112%	8 400	100%
2. Segédanyag						
3. Egyéb anyag költség	1 083	1 450	1 686	116%	1 750	104%
- irodaszer, nyomtatvány:	819	1 000	1 274	127%	1 300	102%
- hírlap szakkönyv:	264	450	412	92%	450	109%
4. Fogyóeszköz						
5. Egyéb anyag költség						
II. Igénybevett szolg. költségei:	94 806	119 455	124 238	104%	118 507	95%
1. Hulladék száll.	7 302	9 240	7 795	84%	8 000	103%
2. Egyéb szállítási szolgáltatás:						
3. Bérleti díj	22 218	24 900	25 540	103%	26 738	105%
4. Karbantartási (ingatl.,gép) költségek	16 103	19 461	16 221	83%	16 000	99%
- ingatlan fenntartás, karbantartás:	12 975	16 408	13 077	80%	8 000	61%
- gépek, berendezések, számítógép:	3 128	3 053	3 144	103%	8 000	254%
5. Hirdetés, reklám	480	2 500	1 559	62%	1 200	77%
6. Oktatás, továbbképzés			10			0%
7. Takarítás	36 797	41 594	44 329	107%	48 942	110%
8. Őrző-védő						
9. Egyéb igénybevett szolgáltatás:	6 217	6 410	5 724	89%	9 127	159%
- posta:	156	174	224	129%	230	103%
- telefon:	917	987	1 007	102%	1 047	104%
- ügyvédi díj:	801	600	787	131%	700	89%
- könyvvizsgálat:	1 012	1 104	1 104	100%	1 150	104%
- szakértői díjak:	1 920	2 000	972	49%	4 000	412%
- szám.techszolg.	1 411	1 545	1 630	106%	2 000	123%
10. Egyéb szolg.költs.	5 689	15 350	23 060	150%	8 500	37%
- hatósági díjak:	88	80	141	176%	100	71%
- bankköltség:	2 636	2 800	3 390	121%	3 400	100%
- biztosítások:	876	1 150	2 384	207%	2 500	105%
egyéb költségek (üzemorvos, kisállat befogás, rovarirtás Korona vírus stb.)	2 089	11 320	17 145	151%	2 500	15%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	158 665	187 845	193 652	103%	188 503	97%

A vásárolt *elektromos energia* várható költsége **54.000eFt**, amit a tervezéskor ismert áramdíj alkalmazásával számoltunk, valamint a takarékos (csökkenő) fogyasztás figyelembevételével. Érzékelhető, hogy a kereskedők is energiatakarékosabb eszközök beszerzésével kívánják a drága áramdíjakat kordában tartani. (A tényleges fogyasztást leginkább a nyári hőség és nem a téli fűtés befolyásolja a tapasztalataink szerint.)

Távfűtés, gáz: **1.600eFt**, a költségtakarékosság elrendelése miatt a távhő szolgáltatási szerződést felmondtuk. A kialakított elektromos áramot használó fűtésrendszer még mindig olcsóbb. A hőszivattyú beruházás júniusban elkészült. Jelenleg ez szolgáltatja a fűtést és melegvizet. Tartós mínusz hőmérsékletnél igényel kis klímás ráségítést.

Víz-csatorna várható költsége: **8.400eFt**, amit a 2024 év bázisán terveztünk.



A 2025. évi **tisztítószer** költségeknél **1.263eFt-os** kerettel tervezünk tekintve, hogy Újpalotán a kereskedői és nyilvános WC fenntartásának, üzemeltetésének tisztítószer és toalettpapír költsége a társaságnál jelentkezik. A Wesselényi vásárcsarnokban fenntartott vásárlói és kereskedői WC-k költségeit is itt számoljuk el, amit optimalizálni törekszünk ez évben is az elért színvonal megtartása mellett.

A **bérleti díjak** növekedését az Önkormányzat inflációt követő díjemelése (Éves bérleti díj így **21.425eFt**), illetve a tavaly évközben kötött bérleti szerződések (konténer és cégautó) egész évre számított díjai magyarázzák.

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

- A szervezett formában történő szelektív hulladékgyűjtés és hulladékszállítás tervezett költség kerete **8.000eFt**. A 2020-ban végrehajtott optimalizálás és következetes szelektív hulladékgyűjtés eredményeit megtartva és a tendenciát folytatva terveztünk a fenti költséggel.
- A piacok takarításának 2025. évre tervezett költsége **48.942eFt**. A 2024-ben lefolytatott közbeszerzési eljárás 20 hónapos futamidővel kötött, 2026 áprilisában jár le.. A takarítás tervszáma az irodák és egyéb CSAPI helyiségek stb. takarításának költségeit szintén tartalmazza.

Az ingatlan/gép-karbantartásra 2025-ben a társaság, illetve a piacok teherbíró képességének, valamint a karbantartások tervezett ütemének figyelembevételével **16.000eFt** 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: **1.200eFt-os** keret a szerződéses költségek mellett az árusítóhelyek értékesítésére irányuló hirdetések költségeit hivatott fedezni..

Egyéb igénybe vett szolgáltatások díja: 9.127eFt. Ide tartoznak a szakértői díjak, az ügyvédi költségek, a telefonköltség, de a könyvvizsgálat és az igénybe vett számítástechnikai szolgáltatások éves költsége is. A karbantartásoknál részletezett Honlap fejlesztés és Érintésvédelmi felülvizsgálat várható költsége emelte a már szerződött összeget..

Az un. egyéb szolgáltatások költsége: 8.500eFt

Itt kerülnek elszámolásra:

- a hatósági díjak és a biztosítási díjak, (a biztosítási díjaknál a 2024-ben aktivált napelemek biztosítási díjával növeltük a várható költségeket.)
- a bankköltségünk: 2025-ben a várható pénzügyi forgalom alapján 3.400eFt- kerettel számoltunk.
- Az egyéb költség soron 2.500eFt kerettel tervezünk

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

Személyi jellegű ráfordítások 2025. évi tervezete:

Személyi jellegű költségeink tervszámait több tényező befolyásolja. Először a tavalyi évet érintő betegállomány és évközi változások hatását kellett kiszűrni. Figyelembe vettük a minimálbér ez évi 9%-os növelését is a munkavállalóink bérének növelésénél, ami elengedhetetlen, ha a gyakorlott és megbízható munkatársakat meg akarjuk tartani a színvonalas és zavartalan piac-üzemeltetéshez.

Az összes bérköltség legjelentősebb összetevője az alaphér, amit a tulajdonos előzetes tájékoztatása után emelt összeggel terveztük minden munkavállalónk esetében.

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52. * Tel./fax: 06-1/ 418 3188

Cégjegyzékszám: 01-09-680801 * Adószám: 11873855-2-42



A javasolt béremelés hatása a Személyi jellegű ráfordítások 2025. évi tervszámaira, a 2024. évi várható tények bázisán:

Megnevezés:	2023.12.31	2024 Terv	2024.12.31	Terv Teljesítés 2024 %	2025 terv	2024 / 2025 %
I. Bérköltség:	119 870	139 365	136 692	98%	151 255	111%
1 Alapbér	100 666	113 376	111 525	98%	121 192	109%
2 Túlóra:	456	600	592	99%	660	111%
3 Jutalék:						
4. Tiszteletdíj:	6 000	6 000	6 532	109%	9 360	143%
5. Prémium:						
6. Jutalom:	12 358	19 389	18 043	93%	20 043	111%
7. Megbízási díj:						
7. Végkielégítés:						
8. Szabadság megváltás:	390					
II. Személyi jell. egyéb kifizetések:	17 783	16 586	17 243	104%	16 869	98%
1. Betegszabadságra fiz. bér:	952	500	1 299	260%	500	38%
2. Költségtérítések:	4 195	4 978	3 851	77%	4 100	106%
3. Természetbeni juttatások:	12 636	11 108	12 093	109%	12 269	101%
III. Bérjárulékok:	12 911	14 526	13 645	94%	15 725	115%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	150 564	170 477	167 580	98%	183 849	110%

Munkabér: A fent leírt tényezők jelennek meg a számításokban.

A **túlórára** vonatkozó keretet a múlt év bázisán az emelt bérrel, **660eFt** összeggel terveztük.

A **betegszabadság** keretösszegét az előző évekhez hasonló összeggel állítottuk be.

Megbízási díj: Ebben az évben nem számolunk ilyen költséggel.

Tiszteletdíj: **9.360eFt**, mely a Felügyelőbizottság tagjai, elnöke díjazásának, a Tulajdonos által meghatározott mértékét tartalmazza. A kinevezés időtartama alatt változatlan.

Költségtérítések: **4.100eFt**, a saját gépkocsi használat és a munkába járás költségtérítése, a reprezentációs költségek, és az egyéb személyi jellegű kifizetések tartoznak ide. Az üzemanyag költségek alakulása jelentősen befolyásolja a költségeket.

Természetbeni juttatások: **12.269eFt**. Az adóvonzatával együtt szerepel az iskolakezdési támogatás, valamint a cafetéria juttatásokat is itt számoljuk el.

Értécsökkenési leírás: 2025. évi számított mértéke: **31.000eFt**.

Az értécsökkenési leírást az Önkormányzat tulajdonát képező piacokon és vásárcsarnokokon, mint *idegen tulajdonon* elvégzett és a társaság könyveiben aktivált fejlesztésekre, beruházásokra számolunk el az előírások szerint. Itt számoljuk el a Társaság eszközeinek értécsökkenését is. Az értécsökkenés speciális költség, amely csökkenti ugyan az eredményt, de ugyanakkor könyvviteli értelemben forrást is teremt az elavult eszközök pótlására, fejlesztésre a vállalkozás fenntartására. Növekedést a 2024-ben beüzemelt napelen rendszer és a hőszivattyú nagytérű beruházása magyarázza.

Egyéb ráfordítás: **7.953eFt**, ami az iparüzési adót, az innovációs járulékot és nyújtott támogatások tervezett összegét foglalja magába.

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52. * Tel./fax: 06-1/ 418 3188

Cégjegyzékszám: 01-09-680801 * Adószám: 11873855-2-42



	2023.12.31	2024 Terv	2024.12.31	Terv Teljesítés 2024 %	2025 terv	2024 / 2025 %
Költségek összesítve:						
A/ Anyagjellegű ráfordítás	158 665	187 845	193 652	103%	188 503	97%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	150 564	170 477	167 580	98%	183 849	110%
C/ Értékesítési leírás:	26 111	30 000	27 625	92%	31 000	112%
D/ Ráfordítások: (IPA+INNO)	9 900	7 699	7 588	99%	7 953	105%
Költségek összesen:	345 240	396 021	396 445	100%	411 305	104%

Várható eredmény

A 2025. évben 15.181eFt adózott eredménnyel tervezünk.

A CSAPI-15 Kft 2025.évi eredmény terve:						
Tétel megnevezése:	2023.12.31	2024 Terv	2024.12.31	Terv Teljesítés 2024 %	2025 terv	2024 / 2025 %
I. Értékesítés nettó árbevétele	345 765	403 117	396 238	98%	415 798	105%
III. Egyéb bevételek	7 661	6 250	19 970	320%	7 200	36%
IV. Anyagjellegű ráfordítások	158 665	187 845	193 652	103%	188 503	97%
V. Személyi jellegű ráfordítások	150 564	170 477	167 580	98%	183 849	110%
VI. Értékesítési leírás	26 111	30 000	27 625	92%	31 000	112%
VII. Egyéb ráfordítások	9 900	7 699	7 588	99%	7 953	105%
A. Üzleti tevékenység eredménye	8 186	13 346	19 763	148%	11 693	59%
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	9 920	10 175	5 709	56%	6 000	105%
IX. Pénzügyi műveletek kiadásai						
B. Pénzügyi műveletek eredménye	9 920	10 175	5 709	56%	6 000	105%
C. Adózás előtti eredmény	18 106	23 521	25 472	108%	17 693	69%
X. Adófizetési kötelezettség	774	2 013	3 700	184%	2 512	68%
D. Adózott eredmény	17 332	21 508	21 772	101%	15 181	70%

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

A 2024. évi eredmény könyvvizsgáló által még nem auditált, nem végleges.

Összefoglaló

A 2025-es gazdasági év tervadatait a rendelkezésre álló információk átgondolt értékelésével, a jogszabályi előírások figyelembevételével és az óvatosság és főként a takarékoság elvét követve állítottuk össze.

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

Budapest, 2025. január 22.

Szakály Kis Csilla
ügyvezető



Beruházások, fejlesztések

A tulajdonos Önkormányzat eddigi gyakorlata, hogy az Adózott Eredményt Eredménytartalékba helyezi a későbbi fejlesztések fedezetéül. A CSAPI-15 Kft néhány év eredményét összegyűjtve végez kisebb-nagyobb beruházásokat és karbantartásokat a vásárcsarnokok és piacok területén.

A 2025. évre tervezett beruházások, felújítások,(ezer Ft)			
Tétel megnevezése	*Tervezett költség: (ezer Ft)	*Forrásigény	
		CSAPI-15 Kft (eredmény-tartalékából)	Átadott
Térkö burkolat Újpalotai piac körül	30 000	30 000	0
Újpalotai Vásárcsarnok kereskedői WC csatorna lefolyó felújítás, ajtó csere	2 500	2 500	0
Számítógép park és szoftverek fejlesztése	2 000	2 000	
Mindösszesen:	34 500	34 500	0

*ÁFA nélkül

Folytatni szeretnénk az Újpalotai vásárcsarnok külső megjelenésének szépítését, ezért a vásárcsarnok, illetve piac körüli járdák térkövezésére teszünk javaslatot. A bekért árajánlat alapján ez **30millió Ft**-ból megvalósítható. Ennek előkészítése és engedélyezése még előttünk álló feladat, de jó eséllyel az idei évben megvalósítható.

Az Újpalotai kereskedői WC 50 éves fémcső lefolyója beszakadt, illetve az ajtajai is cserére szorulnak. Ezen munkálatokra **2,5millió Ft**-ot szánunk.

Számítógép parkunk egy jelentős része 7-8 éves gépekből áll. jellemzően a könyvelési és az adminisztratív területen dolgozók gépei. Ezek cseréjére illetve a szoftverek cseréjére **2millió Ft**-ot irányoztunk elő a 2025. évi tervünkben.

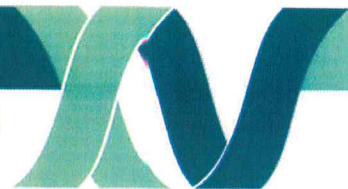
A 2025. évre tervezett karbantartások(ezer Ft)			
Tétel megnevezése	*Tervezett költség: (ezer Ft)	*Forrásigény	
		CSAPI-15 Kft (eredmény-tartalékából)	Átadott
Felülvilágító ablakok hajtómű javítása	5 600	5 600	
Felülvilágító üveglapok tömítése	1 500	1 500	
Vízóra csere Újpalotai vásárcsarnok (almérők 110 db)	1 500	1 500	
Honlapfejlesztés	1 500	1 500	
Elektromos hálózat tűz, érintés és villámvédelmi felülvizsgálat	1 900	1 900	
Mindösszesen:	12 000	12 000	0

*ÁFA nélkül

CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52. * Tel./fax: 06-1/ 418 3188

Cégjegyzékszám: 01-09-680801 * Adószám: 11873855-2-42



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

A tavalyi évben szükségessé vált az Újpalotai vásárcsarnok ablakmozgató hajtóművek közül két hajtómű javítása. Ekkor kérésünkre felmérte a vállalkozó a többi mozgató szerkezet állapotát és jelezte, hogy símiring cserével és olajfeltöltéssel még sokáig működhet. Erre a karbantartásra **5.6 millió Ft-os** árajánlatot kaptunk.

Az utóbbi időszak özönvízszerű esőzései után néhány helyen beázást észleltünk a csarnokban. Megállapításra került, hogy az ötven éves csarnok felülvilágító ablakainak tömítése jó néhány helyen elfáradt. Van, ahol beázik, van ahol még nem, de várható, hogy egyre több helyen engedi át a vizet. Ezért a tömítés cseréjére és javítására **1.5 millió Ft** költséggel számolunk az előzetes költségbecslés alapján. Ez a tétel tavaly is szerepelt a tervben, azonban elhalasztottuk a karbantartást, mert emelőkosaras gépet kell bérelni hozzá. Csakúgy, mint az ablakmozgató motorok karbantartásához. Ezért úgy döntöttünk költségtakarékosságból, (mivel jelentős a gép bérleti és szállítási díja), hogy a két karbantartást összehangoljuk.

Aktuálisá vált, ezért kénytelenek vagyunk az Újpalotai Vásárcsarnok vízoráit cserélni. A vízorák szavatossága 9 év. A cca. 110 óra cseréjére kapott árajánlat **1,5millió Ft**.

Honlap fejlesztésre **1,5millió Ft** költséget terveztünk, mert szeretnénk a közösségi megjelenéseinket egységesíteni a jogszabályi megfelelések mellett.

Az elektromos hálózat Tűz, érintés és villámvédelmi engedélyeinek érvényessége lejárt. Ezeket is szükségszerű megújítani. Erre **1,9millió Ft-os** költséget irányoztunk elő.

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, 2025. január 22.

Szakály Kis Csilla
ügyvezető