



2024. évi üzleti terve



2024. január 11.

I. Vezetői összefoglaló

A 2024. 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 2022-es évben újabb veszélyhelyzet tetézte a gazdasági és járványügyi kihívások sorát. A szomszédunkban dúló háború következményének tulajdonított sokéve nem látott infláció nehezíti a tervezési folyamatot.

A KSH által kiadott Gyorstájékoztató alapján a tavalyi évben **az infláció mértéke** egész évre vetítve **17,6%** volt. A szolgáltatói árindex 13,2%. Miután átnéztük az érvényes szerződéseinket, és mindegyikben szerepel: „A bérleti díj összege minden évben, a szerződés külön módosítása nélkül megemelkedik az elmúlt 12 hónapra visszamenőleg számított, a KSH által januárban közzétett egy éves szolgáltatói árindex kétszeres szorzatának mértékével. Bérbeadó jogosult a jelen pontban rögzített áremelés mértékétől eltérni. Az áremelés mértékéről Bérbeadó írásbeli tájékoztatás küldésére köteles Bérlető részére. Bérlető az értesítés kézhezvételéig az előző évre érvényes bérleti díjat jogosult fizetni, azonban a közlést követően a különbözetet köteles Bérbeadó részére megfizetni”, A fentiek alapján a szerződések módosítása nélkül 20 %-os díjtételemeléssel számoltunk. Miután az elmúlt években a bérleti díjakat az inflációtól jelentősen eltérő mértékben, vagy egyáltalán nem emelhetjük, ebben az évben a kiadási oldalon jelentkező többletek miatt nem tudunk eltekinteni a bérleti díjak emeléséből származó többletbevételről. Más módon nem látunk lehetőséget a bevételeink növelésére, mivel elmondható, hogy az üzletek tekintetében mind három piacunkon közel 100%-os kihasználtsággal üzemelünk.

Az áramdíjak tekintetében 2023. decemberben új egy éves szerződést kötöttünk az EON áramszolgáltatóval. Az áram díja ugyanúgy képlet alapján kerül meghatározásra, az előrejelzések alapján a jelenleginél várhatóan valamivel alacsonyabb áron. A másik jó hír, hogy megszűnik az előleg számlázás és visszatérnek a tényleges fogyasztás alapján az utólagos számlázásra.

2023. december 20-án kaptuk a tájékoztatást, hogy a Fővárosi Vízművek a nem lakossági fogyasztóknak a vízdíját 290%-kal, és a Fővárosi Csatornázási Művek a szennyvízdíjat 264%-kal emeli 2024. január 1-től. Ennek következtében a továbbszámolt víz- és csatornadíjat kénytelenek vagyunk ennek alapján meghatározni. Ez mind a kiadási, mind a bevételi oldalon több mint duplájára növeli az összegeket.

A kiadási oldalon a másik jelentős növekedés a minimál bér és a garantált bérminimum 15 %-os emelésének következtében merül fel. 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 telepítése volt. Az EON-tól a csatlakozási engedélyt 2023. december 18-án kaptuk meg. Így várhatóan a csatlakozás 2024. januárban megtörténhet, és a beruházás üzembe helyezhető. Az aktiválással egyidejűleg biztosítási szerződést kötünk a nagyértékű beruházásunkra, amire már kértünk beárajánlatokat. 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 2024. 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.

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

II. Társaság általános bemutatása

1./Azonosító adatok:

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

2/ Alapinformációk:

2.1 A társaság alapítója és 100% részesedéssel tulajdonosa:

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

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

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

2.3 A társaság jogállása

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 A társaság tevékenységi köre a TEÁOR 08 besorolás szerint:

A társaság megjelölt főtevékenysége:

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

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

2.7 A társaság telephelyeinek (az üzemeltetett piacok) leírása:

A/ Újpalotai vásárcsarnok és piac

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

Elhelyezkedés:

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

A Vásárcsarnokban számos **hús** és **hentesáru**, valamint **baromfi** szaküzlet, **zöldség-gyümölcs** kiskereskedés, **REÁL élelmiszerüzlet**, **édességbolt** és **pékiség** üzemel, továbbá **savanyúság**, **füstölt hús**,

hal, tej, tejtermék, tojás és száraztészta, 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 autóbusszokkal közelíthető meg, mintegy 3-5 perces sétával.

A vásárcsarnok

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

Az átépítés óta egy nagyobb alapterületű CBA áruház, valamint 7db. 30m² és 4 db 11m² alapterületű üzlethelyiségben működő kiskereskedő/termelő várja a vásárlókat: **zöldség-gyümölcs üzlet, húshentesáru, termelői tej-tejtermék**, valamint **termelői húsárú üzlet**, továbbá **vegyes savanyúság** és egy baromfibolt és egy mézes kínálta 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 konténerok kerültek kihelyezésre a piaci működés zavartalanlásának biztosítása végett.

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.

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

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

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

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

Vannak persze a piacok szempontjából kedvező hatású 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 piacon, 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 láttuk ez a fejlesztés csökkentette a piacra nehezedő nyomást egy ideig. **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. Anélkül a piac léte/működőképessége került veszélybe.

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

3.3 Marketing terv

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 kifejezetten hirdetésre fordítható költségvetésünk 2024-ban csak 2.500eFt. Kétségtelen, hogy érdemi hatás eléréséhez ennek a sokszorosára lenne szükség. A kerületi piacok jól bevezetettek a lakosság előtt ismertek az Újpalotai vásárcsarnok látogatottsága pedig kiemelkedő: bizonyítottan napi 13-15 ezer fő. Már 2021 évben terveink között szerepelt az Újpalotai vásárcsarnok arculatának megújítása, ami 2022 decemberében szerencsésen be is fejeződött. Jelentős esztétikai és elektromos megújulás érzékelhető, ami a vásárló közönségnek és a bérlőknek biztosít kulturált és tiszta vásárlási körülményeket. Ez véleményünk szerint az egyik legjobb közvetlen hírverés. 2024-ben az Újpalotai vásárcsarnok és piac átadásának 50. és a Kft megalakításának 25. évfordulója alkalmából 2 napos rendezvényt szervezünk, ami reményeink szerint a lakosság figyelmét a piaci vásárlás előnyeire irányítja újabb vásárlók megnyerése érdekében.

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 bérlőink közül sokan rendszeresen kiírnak pl. egyszerű árengedményes akciókat. Am ezt kevésbé tudják előre eltervezni, inkább alkalmi módon, (pl. a nagybani kereskedelem érvényes 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.

A XV. kerületi Önkormányzat nyugdíjas vásárló közönséget célzó utalvány osztása várhatóan jelentős forgalmat generál piacainkon 2024-ben, mivel az utalvány csak a kerületi piacokon lesz elkölthető. Ez egész biztosan népszerűsíti a piacainkat és a nálunk működő cégeket, vállalkozásokat, kereskedőket és östermelőket.

3.4 Árpolitika

Árpolitikánkat döntően a piacokon tapasztalható helyhasználati szokások, a kereslet-kínálat alakulása határozta meg az elmúlt tíz-tizenöt évben. Az utóbbi években a folyamatos veszélyhelyzet miatt nem lehetett bérleti díjat olyan mértékben emelni, amilyen mértékben a költségeink emelkedtek.

A bevételeinket nem csak a meglévő szerződések keretében érvényesített díjemeléssel törekedtünk növelni, hanem portfóliónkban (árusítóhely kínálatunkban) a magasabb bérleti díjért kiadható bérlemény típusok részarányát növeltük lehetőségeink szerint. Ez jelentheti egyszerűen csak a tudatos átrendezését és átsorolását meglévő árusítóhelyeknek, de járhat műszaki fejlesztéssel pl. a pavilonok telepítése/ bővítése esetén. Jelenleg közel 100%-os kihasználtsággal üzemelünk a Havidíjas területeink esetében.

• **Inflációs várakozások:** a KSH 2023. decemberi gyorstájékoztatója szerint 13,2%-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 költségszerkezetünkben ennél jóval erősebb inflációs nyomást érzékelünk és ennek oka is egyértelműen beazonosítható: jellemzően munkaigényes szolgáltatásokat veszünk igénybe. A legnagyobb értékben vásárolt szolgáltatás díját (takarítás) pl. kötelező minimálbér alakulása közvetlenül befolyásolja. Erőteljes munkaerőpiaci kölcsönhatások – az egyre nagyobb szakemberhiány -nyomják felfelé az építőipari, karbantartási szolgáltatások árszintjét is. A 2023 évi áram árrobbanás után a vállalkozásokat a víz- és csatornadíjak emelése terheli 2024-ben. Szerencsére ennek jelentős részét a tényleges fogyasztókra tudjuk hárítani

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. Azonban egyre több vállalkozó ismeri fel a fejlesztés jelentőségét.

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 2024 évi önkormányzati utalvány kibocsátás generál.

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

Ezek figyelembevételével a helyhasználati díjak emelésétől nem lehet eltekinteni, amit a veszélyhelyzet fennállása alatt nem tehattünk és nem is volt célszerű. 2023 decemberében értesítettük bérlőinket, hogy a bérleti díjakat a szerződések adta maximális mértékkel kívánjuk emelni 2024. január 1-től. A díjemelés javasolt 20%-os mértéke egész évre vetítve várhatóan fedezetet képez a 2024-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 lesz 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 számainak az alapítástól, melyek a megvalósított fejlesztések forrásait is megvilágítják.

Év:	Költségvetési kapcsolatok		Gazdálkodás eredmény számai			
	Fizetett bérleti díj eFt	Kapott fejlesztési támogatás: eFt	Értékcsökkenési leírás eFt	Értékesítés nettó árbevétele eFt	Adózott eredmény eFt	Megvalósult fejlesztések: eFt
1999	4 166	0	545	37 854	3 608	0
2000	10 000	0	907	98 156	7 480	6 205
2001	10 500	20 000	1 950	100 882	5 761	11 641
2002	10 500	0	2 166	117 202	12 550	11 664
2003	10 500	0	3 296	125 620	15 982	16 637
2004	10 500	10 000	7 174	131 706	3 134	16 488
2005	10 500	18 000	7 393	140 412	4 158	28 553
2006	10 500	3 000	8 487	161 571	9 322	5 802
2007	10 500	0	8 450	176 162	15 699	5 081
2008	10 500	0	8 754	189 269	22 887	9 476
2009	11 140	15 000	9 917	190 866	12 317	105 357
2010	11 608	0	12 757	207 525	18 532	10 233
2011	12 247	0	15 010	212 017	18 269	7 377
2012	12 655	0	14 758	211 710	18 496	6 005
2013	13 407	0	15 648	213 724	20 058	2 975
2014	13 604	47 000	15 144	202 845	6 892	10 949
2015	13 604	0	22 545	226 701	15 529	155 704
2016	14 004	0	23 583	225 699	17 670	10 827
2017	14 074	0	22 826	225 810	13 789	1 691
2018	14 393	0	24 071	231 046	7 353	14 812
2019	14 796	0	22 269	245 379	13 751	23 752
2020	15 299	0	23 161	244 738	13 097	20 478
2021	15 299	0	23 649	246 599	9 930	7 281
2022	15 299	0	23 126	289 684	3 047	49 339
2023*	17 517	0	25 400	344 366	14 203	3 867**
Összesen:	307 112	113 000	342 986	4 797 543	303 514	538 327

*Előzetes adat

** A napelem beruházás gyakorlatilag elkészült, az EON csatlakozási engedélyére várt, amit december 18-án megkaptunk, ezért az üzembe helyezés 2024-re átcúsúzik (38.439eFt).

3.6 Piackutatás

A bérlők véleményének kikérésére irányuló technikát igen, a vásárlók kérdőíves megkérdezésén alapuló piackutatást nem tervezünk 2024-ban. 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)

2020-ban befejezett honlapfejlesztés adta bázison a közösségi térre léptünk, azzal a szándékkal, hogy hatékonyabban érjük el a vásárlók aktív középkorú és fiatalabb nemzedékét. Ma már a kereskedők

leginnovatívabb köre facebookon is hirdeti a kínálatát. Ehhez szeretnénk egyfajta keretet és támogatást biztosítani a jövőben. A honlap karbantartása folyamatos munkát igényel.

IV. Szervezeti terv:

4.1.A társaságban foglalkoztatottak létszáma:

A jelen üzleti terv elkészítésének időpontjában (2024.01.07.) a társaság 18 főt foglalkoztat határozatlan idejű munkaszerződéssel. Teljes munkaidőben 13 munkavállaló és részmunkaidőben 5 munkavállaló dolgozik. A foglalkoztatott munkavállalók közül 6 fő nyugdíjas.

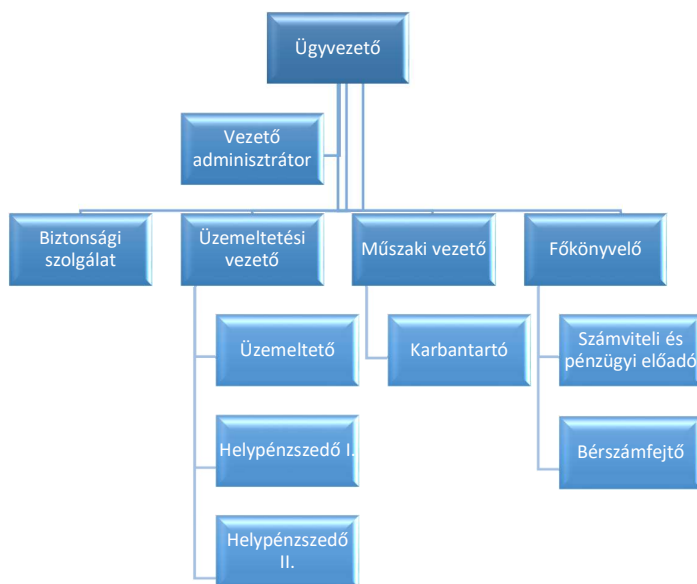
4.2. A társaság munkaszervezete

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-számvitel, könyvelés és a bérszámfejtés területén végzik tevékenységüket. A társaság egy fő műszaki vezetőt is foglalkoztat rész munkaidőben, valamint 2021-ben sikerült találnunk egy karbantartó munkatársat.

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



V. Pénzügyi terv 2024:

A CSAPI-15 Kft a kezelésébe tartozó piacok és vásárcsarnokok területén található árusítóhelyek használati díjának **2024. január 1.-től** történő emelésével számoltunk. 2023. decemberében értesítettük szerződéses bérlőinket, hogy a CSAPI-15 Kft 2024.01.01-től él szerződés adta jogával, miszerint a bérleti díjakat automatikusan a szolgáltatói árindex kétszeresével szándékozik emelni. Az elmúlt években olyan gazdasági változások történtek, amik ezt indokolják. Az áremelkedések, ugyan csökkenő mértékben, továbbra is folytatódnak. A 2024-es évben előre jelzett minimál bér- és garantált bérminimum emelkedés, ami több szolgáltatásra és termék árára is jelentős hatással bír, a bérleti díjemelést elengedhetlenné teszi.

A bevételi terv elkészítése során elvégeztük a bázis adatok előzetes tételes korrekcióját a 2023. 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 **330.449eFt**-tal számolunk 2024-es évben.

Üzlethelyiségek tervezett bevétele **95.718eFt**. A bérleti díjak minimum 20 %-os emelése mindhárom piacon 2024. január 1-től kerül bevezetésre.

Bérelt területek várható bevétele 2024-ban: **83.123eFt**. Az Újpalotán a külső épített pavilionsoron található a közterület felé nyitott egységek mellett itt kerülnek elszámolásra a Kolozsvár utcai piacon működő (szintén idegentulajdonú felépítmények) után beszedett területbérleti díjak is.

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

Nyitvatartási különbözet a közterület felé nyitott és a piactól eltérő nyitva tartással árusító üzletektől beszedett díjak alkották. 2023-ban már csak egy üzlet felé számláztuk ezt a tételt. Ennek kivetését a portfólióból évek óta fontolgattuk, a 2024-ben ezt meg is tesszük, mivel az eredeti, a piaci versenyfeltételeket kiegyenlítő funkciójával szemben manapság a hosszabb nyitva tartást ösztönző hatás 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 2023. évi adatok alapján felülvizsgáltuk és a meghatározott számítások alapján 2024-ben **7.218eFt** 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. Az utóbbi két évben több új vállalkozó is bérelt asztalt a termelői piac részen. A napidíjas árusítóhelyeken tervezett bevételeink is ezt a folyamatot tükrözik.

Napidíjas asztalok bevétele között az *alkalmanként* árusítani szándékozó őstermelők, kisárutermelők és vállalkozók által igénybe vett árusítóasztalok után beszedett összegeket tartjuk nyilván. A 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.

Kölcsönözésközök a mérlegkölcsönzésből 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.

A 2024. év várható árbevétele a 2023. év várható tényleges bevételei tükrében:

Megnevezés:	2023. terv	Kalkulált 2023.évvége	2023Kalkulált évvége/2023TERV	2024 terv	%
I. Havidíjas (m²x Ft/hó)					
Üzlethelyiség	78 136	79 765	102%	95 718	120%
Bérelt terület	67 534	69 269	103%	83 123	120%
Raktár:	16 026	15 899	99%	19 078	120%
Szociális helyiség:	6 546	6 328	97%	6 903	109%
Vásárlói WC használat	-	1 661		3 300	199%
Nyitvatart különbözet:	288	240	83%		
Kiegészítő bérleti díj	6 872	6 875	100%	7 218	105%
Összesen:	175 401	180 037	103%	215 342	120%
II. Napidíjas (m²x Ft/nap)					
Kirakás (napidíjas term):	1 039	843	81%	1 011	120%
Kirakás (napidíjas váll).	1 312	792	60%	950	120%
Kirakás (havi elszámolás)	29 597	29 539	100%	35 446	120%
Kirakás (idényjellegű):	826	800	97%	960	120%
Ruhapiaci hely:	4 471	4 647	104%	5 576	120%
Asztal szerződéses (termelői)	10 562	10 528	100%	12 634	120%
Asztal szerződéses (vállalkozói)					
	5 441	8 136	150%	9 763	120%
Asztal napidíjas (termelői)	2 674	2 236	84%	2 683	120%
Asztal napidíjas(vállalkozói)	3 138	3 139	100%	3 766	120%
Kistermelői asztal	319	252	79%	302	120%
Szezonális Asztal	28	0	0%		
Kölcsönözteszköz:	317	463	146%	555	120%
Összesen:	59 723	61 373	103%	73 648	120%
III. Pavilon (m²x Ft/nap)					
Pavilonok bérleti díja:	34 074	32 883	97%	39 459	120%
Összesen:	34 074	32 883	97%	39 459	120%
IV. Egyéb szolgáltatások bevételei:					
Szolgáltatások többlet bevétele:	2 929	3 583	122%	2 000	56%
Összesen:	2 929	3 583	122%	2 000	56%
Bérleti jellegű bevételek:	272 127	277 876	102%	330 449	119%
V. Közvetített szolgáltatások:					
Elektromos energia:	82 404	50 656	61%	49 950	99%
Fűtés:	98	83	85%	0	0%
Hulladékszállítás:	13 500	12 601	93%	13 861	110%
Víz-csatorna:	4 000	3 149	79%	8 856	281%
Összesen:	100 002	66 489	66%	72 668	109%
Értékesítés nettó árbevétele:	372 129	344 366	93%	403 117	117%
VI. Egyéb bevételek:	7 000	6 130	88%	6 250	102%
VII. Pénzügyi műveletek bevételei:	9 000	10 175	113%	10 175	100%
Mindösszesen:	388 129	360 670	93%	419 541	116%

A pavilonok az Újpalotai piac területén – kerítésen belül - található könnyűszerkezetű pavilonok bevétele. A bevételek szempontjából az egyik legjelentősebb árusítóhely típus **39.459eFt** 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 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 2024. évben a **ruhapiaci árusítóhelyek** várt bevétele Újjalotán **5.576eFt**.

A **kirakási** bevételek esetében a 2023-as év visszaeső trendje alapján csak a 2023-as év bázisán csak a díjmeléssel számolunk, mint árbevétel növekmény.

Az **idényjellegű kirakás**, azaz a karácsonyi fenyőfa vásár bevételeit a 20%-os díjmelkedést figyelembe véve állítottuk be a 2023-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**: **72.668eFt** bevételt várunk 2024-ben. Ez jelentősen eltér a 2023. évi tervtől. 2023 év végén a tervezéskor sokkal borúlátóbbak voltunk, mivel eddig nem tapasztalt mértékű áremelkedést és számlázás változást vetített előre a szolgáltató. Nagy örömmünkre az előrejelzések nem teljesültek és az áram díja a valóságban a beharangozotthoz így a tervhez képest is jóval alacsonyabb szinten teljesült. Ez nem csak a bevételi, a kiadási oldalon is csökkenéssel, illetve megtakarítással járt. Az állati eredetű hulladék elszállításának költségét a bérlőknek kell megfizetnie, a CSAPI-15 Kft az elszállítás megszervezését és szabályos lebonyolítását végzi.

2024. évre 403.117eFt nettó árbevétellel számol a társaság. Ez az egész évre vetítve mindösszesen **17%-os** emelkedést jelent a 2023-as várható tényadatok viszonylatában.

Egyéb bevétel: az előzetes számítások alapján **6.250eFt** egyéb bevétellel számolunk 2024-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: **2024-ban** várható a betételhelyezés utáni kamatokból bevétel, mivel az infláció erre is hatással van. A tervezéskor a decemberben érvényes kamatlábat vettük alapul.

Terv szerint 419 541eFt bevétellel számolhat a Társaság 2024-ben.

Anyagjellegű ráfordítások 2024. évi tervezete:

A 2024. 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 alakulását 2024-ben is nehéz tervezni, mindenképpen nagy körültekintést igényel. A víz és csatornadíjak emeléséről a karácsony előtti napokban kaptunk értesítést.

Az Anyagjellegű ráfordításaink 2024-ben tervezett mértéke 187.845eFt.

Anyag költségeink tervezett mértéke **68.390eFt**, a 2023. évi bázis viszonylatában 106%.

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

A vásárolt **elektromos energia** várható költsége **53.625eFt**, 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: **1.500eFt**, a költségtakarékosság elrendelése miatt a távhő szolgáltatási szerződést átállítottuk a szolgáltatóval leolvasásos rendszerre. 2022-ben lekapcsoltattuk a távfűtést, mivel az ár az év elejéhez képest 18-szorosára növekedett 2022. októbertől decemberig. 2023-ban ugyan csökkentették a szolgáltatás költségét, de a kialakított elektromos áramot használó fűtésrendszer még mindig olcsóbb. A

hőcserélő beruházás elkészüléséig, biztonsági okokból nem szüntettük meg a távhő szerződésünket. Így az alapidíjjal terveztünk 2024-ben.

Víz-csatorna várható költsége: **7.514eFt**, amit a 2023 év bázisán terveztünk az új árakkal. December 21-én kaptuk az értesítést, hogy a Fővárosi Vízművek a nem lakossági felhasználóknak 290%-kal, a Fővárosi Csatornázási Művek pedig 264%-kal emeli 2024. január 1-től a szolgáltatási díjait.

Az alábbi költségek és ráfordításokat fedezi a fenti árbevétel:

A/ Anyagjellegű ráfordítások:	2023. tev	Kalkulált 2023.évvége	2023Kalkulált évvége/2023TERV	2024 tev	%
I. Anyag költségek:	93 677	64 687	69%	68 390	106%
1. Vásárolt anyag költség:	92 073	63 378	69%	66 940	106%
- fenntartási:	1 682	2 677	159%	2 800	105%
- tisztítószer:	367	772	210%	1 501	194%
- elektromos energia:	85 361	55 141	65%	53 625	97%
- gázdíjak:	1 500	1 589	106%	1 500	94%
- víz-csatorna:	3 163	3 199	101%	7 514	235%
2. Segédanyag				0	
3. Egyéb anyag költség	1 604	1 309	82%	1 450	111%
- irodaszer, nyomtatvány:	750	900	120%	1 000	111%
- hírlap szakkönyv:	854	409	48%	450	110%
4. Fogyóeszköz				0	
5. Egyéb anyag költség				0	
II. Igénybevett szolg. költségei:	95 426	95 229	100%	119 455	125%
1. Hulladék száll.	9 000	8 400	93%	9 240	110%
2. Egyéb szállítási szolgáltatás:				0	
3. Bérleti díj	19 691	22 097	112%	24 900	113%
4. Karbantartási (ingatl.,gép) költségek	17 000	16 923	100%	19 461	115%
- ingatlan fenntartás, karbantartás:	15 000	14 268	95%	16 408	115%
- gépek, berendezések, számítógép:	2 000	2 655	133%	3 053	115%
5. Hirdetés, reklám	435	435	100%	2 500	575%
6. Oktatás, továbbképzés	500	0	0%	0	
7. Takarítás	37 382	36 248	97%	41 594	115%
8. Őrző-védő				0	
9. Egyéb igénybevett szolgáltatás:	6 441	6 164	96%	6 411	104%
- posta:	250	145	58%	174	120%
- telefon:	987	897	91%	987	110%
- ügyvédi díj:	400	708	177%	600	85%
- könyvvizsgálat:	1 104	1 104	100%	1 104	100%
- szakértői díjak:	2 000	1 868	93%	2 000	107%
- szám.techszolg.	1 700	1 441	85%	1 545	107%
10.Egyéb szolg.költs.	4 977	4 962	100%	15 350	305%
- hatósági díjak:	77	72	94%	80	111%
- bankköltség:	2 500	2 490	100%	2 800	112%
- biztosítások:	900	850	94%	1 150	135%
egyéb költségek (üzemorvos, kisállat befogás, rovarirtás Korona vírus stb.)	1 500	1 550	103%	11 320	730%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	189 103	159 916	85%	187 845	117%

A 2024. évi **tisztítószert** költségeknél **1.501eFt-os** kerettel tervezünk tekintve, hogy Újpalotán megváltozott a kereskedői és nyilvános WC fenntartásának, üzemeltetésének feltételrendszere és ezen egységek tisztítószert 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 **19.270eFt**), 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 **9.240eFt**. A 2020-ban végrehajtott optimalizálás és következetes szelektív hulladékgyűjtés eredményeit megtartva és a tendenciát folytatva terveztünk a fenti költséggel.
- A piacok takarításának 2024 évre tervezett költsége **41.594eFt**. A 2022-ben lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeképp megkötött szerződés 2024-ben jár le. A 2023. évre tervezett költség a minimálbér emelésének következtében növekedett és reményeink szerint a kereten belül marad. A takarítás tervszáma az Irodák és egyéb CSAPI helyiségek stb. takarításának költségeit szintén tartalmazza.

Az ingatlan/gép-karbantartásra 2024-ben a társaság, illetve a piacok teherbíró képességének, valamint a karbantartások tervezett ütemének figyelembevételével **19.461eFt-ot** 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: **2.500eFt-os** keret a szerződéses költségek mellett az árusítóhelyek értékesítésére irányuló hirdetések és a munkaerő felvétel hirdetésének költségeivel hivatott fedezni. Itt jelenik meg kb. 2 millió Ft összegben a vásárcsarnok 50 éves fennállására szervezendő ünnepség marketing költsége is.

Egyéb igénybe vett szolgáltatások díja: 6.411eFt. 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: 15.350eFt

Itt kerülnek elszámolásra:

- a hatósági díjak és a biztosítási díjak, (a biztosítási díjaknál a 2024-ben aktiválandó napelemek biztosítási díjával növeltük a várható költségeket.)
- a bankköltségünk: 2024-ben a várható pénzügyi forgalom alapján 2.800eFt- kerettel számoltunk.
- Az egyéb költség soron 11.320eFt kerettel terveztünk

Az „egyéb költségek” sor szokásos tartalma pl. olyan jogszabályok által előírt vagy a tevékenységi körünkben egyébként nélkülözhetetlen szolgáltatások finanszírozása, ill. elszámolása, mint a rovarirtás, kisállat befogás, galambriasztás, az üzemorvos díja stb. Itt jelenik meg továbbá a 2024-es évben tervezett ünnepségre szánt összeg cca. 10millió Ft összegben.

Személyi jellegű ráfordítások 2024. évi tervezete:

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

Az összes bérköltség legjelentősebb összetevője az alapbér, amit a tulajdonossal egyeztetett mértékben terveztünk minden munkavállalónk esetében. Ez az emelés a tényleges inflációs költségnövekménytől elmarad. Tekintettel arra, hogy a 2024-es évben - egy új külön szerződés alapján - jelentős többlet feladat hárul a CSAPI-15 Kft munkavállalóira a „Levendula 60+” program keretében az időskorú vagy meghatározott ellátásban részesülő XV. kerületi személyek részére nyújtott támogatásról szóló 25/2023.

(XII. 19.) önkormányzati rendeletével élelmiszerre beváltható pénzeszközt helyettesítő utalványhoz kapcsolódóan, ennek ellentételezésére a dolgozók felé elkülönített jutalomkeret növekedést terveztünk.

A javasolt béremelés hatása a Személyi jellegű ráfordítások 2024. évi tervszámaira, a 2023. évi várható tények bázisán:

Megnevezés:	2023. terv	Kalkulált 2023.évvége	2023Kalkulált évvége/2023TERV	2024 terv 20%bérletidj - 15%fizetés emelés	%
I. Bérkölttség:	121 507	120 751	99%	139 365	115%
1 Alapbér	102 706	101 080	98%	113 376	112%
2 Túlóra:	600	512	85%	600	117%
3 Jutalék:					
4. Tiszteletdíj:	6 000	6 000	100%	6 000	100%
5. Prémium:					
6. Jutalom:	12 201	13 084	107%	19 389	148%
7. Megbízási díj:					
7. Végkielégítés:					
8. Szabadság megváltás:		75		0	0%
II. Személyi jell. egyéb kifizetések:	12 260	17 111	140%	16 586	97%
1. Betegszabadságra fiz bér:	500	932	186%	500	54%
2. Költségtérítések:	4 530	4 530	100%	4 978	110%
3. Természetbeni juttatások:	7 230	11 649	161%	11 108	95%
III. Bérjárulékok:	13 171	13 365	101%	14 526	109%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	146 938	151 227	103%	170 477	113%

Munkabér: A fent leírt tényezők jelennek meg a számításokban.

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

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

Megbízási díj: Ebben az évben nem számolunk ilyen költséggel.

Tiszteletdíj: **6 000eFt**, mely a Felügyelőbizottság tagjai, elnöke díjazásának, a Tulajdonos által meghatározott mértékét tartalmazza. A kinevezés időtartama alatt változatlan. A 2024 novemberében várható összegeket nem ismerjük.

Költségtérítések: **4.978eFt**, 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: **11.108eFt**. Az adóvonzatával együtt szerepel az iskolakezdési támogatás, valamint a cafetéria juttatásokat is itt számoljuk el.

Értécsökkenési leírás: 2024. évi kalkulált mértéke: **30.000eFt**.

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 év elején aktiválható NAPELEM beruházás magyarázza.

Egyéb ráfordítás: **7.699eFt**, ami az iparüzési adót, az innovációs járulékot és nyújtott támogatások tervezett összegét foglalja magába.

<u>Költségek összesítve:</u>	2023. terv	Kalkulált 2023.évvége	2023Kalkulált évvége/2023TERV	2024 terv 20%bérletidj - 15%fizetés emelés	%
A/ Anyagjellegű ráfordítás	189 103	159 916	85%	187 845	117%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	146 938	151 227	103%	170 477	113%
C/ Értécsökkenési leírás:	24 500	25 400	104%	30 000	118%
D/ Ráfordítások: (IPA+INNO)	6 458	8 634	134%	7 699	89%
Költségek összesen:	366 999	345 177	94%	396 021	115%

Várható eredmény

A 2024. évben 21.508eFt adózott eredménnyel tervezünk.

Tétel megnevezése:	2023. terv	Kalkulált 2023.évvége	2023Kalkulált évvége/2023TERV	2024 terv 20%bérletidj - 15%fizetés emelés	%
I. Értékesítés nettó árbevétele	372 129	344 366	93%	403 117	117%
III. Egyéb bevételek	7 000	6 130	88%	6 250	102%
IV. Anyagjellegű ráfordítások	189 103	159 916	85%	187 845	117%
V. Személyi jellegű ráfordítások	146 938	151 227	103%	170 477	113%
VI. Értécsökkenési leírás	24 500	25 400	104%	30 000	118%
VII. Egyéb ráfordítások	6 458	8 634	134%	7 699	89%
A. Üzleti tevékenység eredménye	12 130	5 318	44%	13 346	251%
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	9 000	10 175	113%	10 175	100%
IX. Pénzügyi műveletek kiadásai	-				
B. Pénzügyi műveletek eredménye	9 000	10 175	113%	10 175	100%
C. Adózás előtti eredmény	21 130	15 493	73%	23 521	152%
X. Adófizetési kötelezettség	1 500	1 290	86%	2 013	156%
D. Adózott eredmény	19 630	14 203	72%	21 508	151%

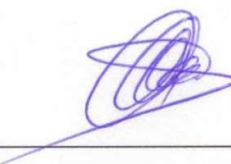
A 2023. évi eredmény könyvvizsgáló által még nem auditált, nem végleges.

Összefoglaló

A 2024-es gazdasági év tervadatait a rendelkezésre álló információk átgondolt értékelésével, a jogszabályi előírások figyelembevételével, 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, 2024. január 7.



Szakály Kis Csilla
ügyvezető

Beruházások, fejlesztések

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

A 2024. évre tervezett beruházások, felújítások,(ezer Ft)			
Tétel megnevezése	*Tervezett költsége: (ezer Ft)	*Forrásigény	
		CSAPI-15 Kft (eredmény- tartalékából)	Átadott
Hőszivattyú berendezés	4 672	4 672	0
Hőszivattyú telepítés	5 796	5 796	
Hőszivattyú mindösszesen:	10 468	10 468	0

*ÁFA nélkül

A Napkollektor telepítés lezárultával, a további energia megtakarítás érdekében felmerült, hogy hőszivattyút lehetne telepíteni a vásárcsarnok fűtésének és melegvíz szolgáltatásának ellátására. Ennek gazdaságossága és megtérülése nagyban függ a távhő szolgáltatás áráról. A megtérülés számításánál figyelembe kell venni azt az évi 2.040eFt rendelkezésre állási költséget, amit akkor is fizetnünk kell a szerződés felbontásáig, ha magát a hőszolgáltatást nem vesszük igénybe.

A 2024. évre tervezett karbantartások(ezer Ft)			
Tétel megnevezése	*Tervezett költsége: (ezer Ft)	*Forrásigény	
		CSAPI-15 Kft (eredmény- tartalékából)	Átadott
Felülvilágító ablakok hajtómű javítása	1 000	1 000	
Felülvilágító üveglapok tömítése	1 000	1 000	
Tető javítás Újpalotai Vásárcsarnok	3 000	3 000	
Újpalotai Vásárcsarnok vázszerkezeti karbantartás	5 000	5 000	0
Sárgavonal festés Újpalota	1 200	1 200	
Mindösszesen:	11 200	11 200	0

*ÁFA nélkül

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

simering cserével és olajfeltöltéssel még sokáig működhet. Erre a karbantartásra **1 millió Ft**-os árajánlatot kaptunk, ami szerepelt már a 2023 évi karbantartási tervben is. Azonban a napelem telepítéskor készült statikai vélemény felhívta a figyelmünket arra, hogy a csarnok vázszerkezeti csavarjai felülvizsgálatra és karbantartásra szorulnak. Mindkét művelethez szükséges emelő szerkezet bérlése, mivel a több mint hat méteres magasság máshogy nem elérhető úgy, hogy a csarnok üzemeltetése zavartalanul folyhasson a munkálatok ideje alatt. Ezért a hajtómű javítási munkálatokat eltoltuk a 2024-es évre, hogy a jelentős költségigényű emelőszerkezet bérlés költségét csak egyszer kelljen finanszírozni. Ennek várható költsége **5 millió Ft**.

Az utóbbi időszak özönvízszzerű esőzése után néhány helyen beázást észleltünk a csarnokban. Megállapításra került, hogy az ötven éves csarnok felülvilágító ablakainak tömítése jó néhány helyen elfáradt. Van, ahol beázik, van ahol még nem, de várható, hogy egyre több helyen enged át a vizet. Ezért a tömítés cseréjére és javítására **1 millió Ft** költséggel számolunk az előzetes költségbecslés alapján. Ugyanakkor kiderült, hogy a tömítések és a bádogos szerkezet elfáradása miatt is beázások keletkeztek. Ennek átfogó karbantartására **3 millió Ft** összeget tervezünk 2024-ben.

2023-ban a Páskomliget és a Nyírpalota utcai külsőüzletsor egyetlen kivétellel megújult a cégtáblák és a külső megjelenést illetően. Az egyetlen üzlet 2024. január 1-től új tulajdonossal üzemel, aki az első nyegyedévben kötelezettséget vállalt a külső felújításra.

Az Újpalotai piacon a bérlői struktúra változásával és a festék elfáradás miatt szükséges a sárgavonalak újra festése, ennek várható költsége **1,2millió Ft**.

A **Kolozsvár úti piac** átépítésének szükségszerűsége szinte már lerágott csont. Az Önkormányzat vezetésének támogatásával a Főépítész úr irányításával elkészült egy terv a kispiac átépítésére. 2020-ban 8 db parkoló hely villámgyors kialakítását indukálta a forgalmi rend változása. 2021-ben elkezdődött a **raktár sor lebontása** és 2022 év elejére áthúzódott a raktározás ideiglenesen kihelyezett konténerekkel történő megoldása. Itt a forrás hiányzik az átépítés megvalósításához. 2023. december elején a zöldségüzletet működtető bérlőtől megváltunk, ott megüresedett a CSAPI-15 Kft tulajdonába vett pavilon. A kiürítés után láthatóvá vált a pavilon tényleges állapota. Igyekszünk új bérlőt találni a jelenlegi állapotában, azonban lehetséges, hogy kisebb karbantartásokat el kell végeznünk a kiadhatóság érdekében.

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, 2024. január 11.



Szakály Kis Csilla
ügyvezető