

Iktató szám: 26/2016.



**1156 Budapest, Nyírpalota út 52.**  
**Tel/Fax: 06-(1)-418-3188**  
**[www.ujpalotapiaca.hu](http://www.ujpalotapiaca.hu)**

---

# **A CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.**

## **2016. évi üzleti terve**

**2016. március 9.**

## **1./Azonosító adatok és alapinformációk**

**1.1 A társaság neve, rövidített cégneve:** CSAPI -15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság. „CSAPI -15 Kft.”

**Cégjegyzékszám:** 0 1 - 0 9 - 6 8 0 8 0 1

**1.2 A társaság székhelye:** 1156 Budapest, Nyírpalota út 52.  
Tel: 416-25-54, 410-1520, Tel/Fax: 4-183-188

**1.3 Társaságot jegyző vezető neve:** Dr. Szaniszló Attila, ügyvezető

**1.4 Tevékenység megkezdésének időpontja és a cégbejegyzés dátuma:**  
1999. június 1. és 1999. június 21.

**1.5 A társaság adószáma:** 1 1 8 7 3 8 5 5 - 2 - 4 2

**1.6 A társaság KSH törzs száma:** 1 1 8 7 3 8 5 5 - 6 8 2 0 - 1 1 3 - 0 1

**1.7 Számlavezető bank adatai** (1999.06.08-tól):  
Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. XV. kerületi Fiók  
1152 Budapest, Szentmihályi u. 131.

**1.8 Bankszámlaszám:** 1 1 7 1 5 0 0 7 - 2 0 4 0 6 9 3 4

**1.9 A társaság számviteli nyilván tartási rendszere:** A CSAPI- 15 Kft. könyveit magyar nyelven, a kettős könyvvitel elvei és szabályai alapján Ft-ban vezeti, a költségelszámolás során csak költség nemenként könyvvel.

**1.10 A társaságban foglalkoztatottak létszáma:** 12 fő határozatlan idejű munkaszerződéssel.  
Ebből 4 fő részmunkaidős.

**1.11 A társaság tevékenységi körébe tartozik:** A Társaság főtevékenysége az ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. További tevékenységek: az ingatlan beruházás, eladás, gépjárműkölcsonzés, vagyonkezelés, hirdetés, máshová nem sorolt egyéb gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás, közigazgatást kiegészítő szolgáltatás.

## **2/ Alapinformációk**

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

**2.1 A társaság alapítója:** Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (Képviselő-testülete).  
1153 Budapest, Bocskai u.1-3.

**2.2 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 (az Újpalotai vásárcsarnok és piac, Wesselényi utcai vásárcsarnok és piac, Kolozsvár úti piac) fenntartása és üzemeltetése az Alapító tulajdonos önkormányzattal kötött megbízási szerződés alapján.

A két vásárcsarnok (az Újpalotai és a Wesselényi utcai) területén a piac zárt épületben, valamint a körülötte lévő kisebb pavilonokban, illetve szabad területen működik. A két piac szabadteres körülmények között üzemel.

**2.3 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**.

## Bevezető

A jelen üzleti tervünk elkészítése során a társaság „portfólióját” vagyis az általunk bérebe adott vagy bérbevitelre felkínált (üres) árusítóhely típusok összetételét a 2016 év január 1-én fennálló szerződések állományán (mint bázison) vettük figyelembe. A bérlők napi (napijegyes) területhasználatát a 2015 év jellemzői adatai, tapasztalatai alapján vettük figyelembe a tervezés során. Ez évben is, 2016. március 1-i hatállyal a bérleti díjak kisebb mértékű, árusítóhely típusonként differenciált 0-3%-os mértékű emelésére teszünk javaslatot. Árpolitikánk megalapozása érdekében egy átfogó helyzetfelmérést és kockázat elemzést végeztünk a piaci helyhasználókra /tartós és az alkalmi bérlőkre/ vonatkozóan a napi működésében megfigyelhető tények számbavételével.

## CSAPI- 15 Kft. 2016. évi tervezett bevételei:

### A 2016. év várható árbevétele a 2015. év tényleges bevételeivel szemben:

Megnevezés:	2015. évi tény: ezer Ft	2016. évi terv: ezer Ft	%
<b>I. Havidíjas bevételek:</b>			
Üzlethelyiség:	56.437	57.802	102,4
Bérelt terület:	22.629	23.352	103,2
Raktár:	7.239	7.318	101,1
Szociális helyiség:	2.222	2.200	99
Szállító eszközök	212	211	99,5
Nyitvatartási különbözet:	1.212	1.048	86,5
Kiegészítő bérleti díj*:	3.413	4.089	119,8
<b>Összesen:</b>	<b>93.364</b>	<b>96.020</b>	<b>102,8</b>
<b>II. Napidíjas bevételek:</b>			
Kirakás (napidíjas termelői):	1.521	1.521	100
Kirakás (napidíjas vállalkozói.):	1.837	1.499	81,6
Kirakás (havi elszámolás)	21.832	21.700	99,4
Kirakás (idényjellegű):	654	640	97,9
Ruhapiaci hely:	3.883	3.225	83,1
Asztal szerződéses (termelői)	11.320	10.500	92,8
Asztal szerződéses (vállalkozói)	5.855	5.706	97,5
Asztal napidíjas (termelői)	1.692	1.876	110,9
Asztal napidíjas(vállalkozói)	1.995	2.285	114,5
Pavilonok bérleti díja:	34.975	34.800	99,5
Kistermelői asztal:	0	0	0
Szezonális asztal:	219	219	100
Kölcsönözvény:	14	14	100
<b>Összesen:</b>	<b>85.797</b>	<b>83.985</b>	<b>97,9</b>
<b>III. Egyéb szolg. bevételei:</b>	<b>964</b>	<b>1.970</b>	<b>204,4</b>
<b>IV. Közvetített szolgáltatások:</b>			
Elektromos energia:	27.300	26.508	97,1
Fűtés:	209	150	71,8
Hulladékszállítás:	13.963	13.920	99,7
Víz-csatorna:	5.104	4.752	93,1
<b>Összesen:</b>	<b>46.576</b>	<b>45.330</b>	<b>97,3</b>

<b>V. Értékesítés nettó árbevétele:</b>	<b>226.701</b>	<b>227.305</b>	<b>100,3</b>
<b>VI Egyéb bevételek</b>	<b>11.291</b>	<b>10.946</b>	
<b>VII. Pénzügyi műv. bevételei:</b>	<b>410</b>	<b>300</b>	
<b>VIII. Rendkívüli bevételek:</b>	<b>5.572</b>		
<b>Mindösszesen:</b>	<b>243.974</b>	<b>238.551</b>	<b>97,8</b>

Fentiek alapján az un. bérleti díj jellegű bevételek (az értékesítés nettó árbevételének a közvetített szolgáltatásokkal csökkentett része) tekintetében **181.975 eFt** -tal számolunk 2016-ban. Ez mintegy 1.850 eFt-tal,  $\approx$  1%-kal magasabb, mint 2015. évben realizált 180.125 eFt ilyen bevétel. Több egymillió forinttal a ruhabörzék bevételét is növelni terveztük, aminek feltétele, hogy heti rendszerességgel kerülnek megrendezésre a 2016. évi szezonban.

A bevételi terv összeállítása során figyelembe vettük a helyhasználatban 2015. év folyamán bekövetkezett strukturális változások hatását, valamint a 2016. március 1-től bevezetendő díjemelés hatását is.

**Üzlethelyiségek:** a tervezett bevétele **57.802 eFt**, ami egész évre vetítve 2,4%-kal magasabb, mint a 2015-ben realizált éves bevétel. A növekmény alapja Üzlethelyiségek havi díjának egységesen és négyzetméterenként 50 Ft/-tal történő emelése (kategóriától függően 2-2,9%-nak felel meg).

- **Bérelt terület 23.352 eFt** 2016. évi árbevételében +50m<sup>2</sup>/hó díjemelés mellett kb. 3%-os növekedéssel számolhatunk. Idetartoznak az Újpalotán a külső, pavilonsoroson (ezek idegentulajdonú felépítmények) található a közterület felé nyitott üzlethelyiségek után beszedett *területbérleti díjak*.

- **Asztalok** bérbeadásából származó bevételek nagyobb részét a *szerződés alapján* tartósan lekötött asztalok után fizetik a bérlők. Ezek díja az üzleti tervet megalapozó árképzési javaslat értelmében nem változik 2016-ban. **Kölcsönözők** a mérlegkölcsönzésből származó bevételek. Az olcsó digitális mérlegek megjelenése miatt radikálisan csökkent a kölcsönzések száma. Megfontolás tárgyát képezi a hagyományos karos mérlegek teljes kivonása a piacüzemeltetés által nyújtott szolgáltatások köréből és helyettük néhány digitális mérleg beszerzése

- **Nyitvatartási különbözet** a közterület felé nyitott és a piactól eltérő nyitva tartással árusító üzletektől beszedett díjak alkotják. Itt már 2011-től lassú visszaesés tapasztalható elsősorban a vendéglátó egységek megszűnése és az érintett üzletek nyitvatartási idejének csökkenése miatt.

- **Pavilonok** az Újpalota piac területén – kerítésen belül - található könnyűszerkezetű pavilonok bevétele. A bevételek szempontjából az egyik legjelentősebb árusítóhely típus. Mintegy 34.800 eFt bevétellel számolunk ezek kiadásából a március 1-től bevezetendő 4%-os díjemelés figyelembevételével.

- **Kiegészítő bérleti díj** – a Wesselényi utcai vásárcsarnokban a szerződések alapján bevezetett díj. *Tartalma szerint tkp. a közvetlen közös költségek átalánydíja, mely területi alapon fizetendő havonta szerződés szerint meghatározott egyes költség elemek tényleges alakulása alapján kerülhet felülvizsgálatra. 2015-ben 400 Ft/m<sup>2</sup>/hó – volt 2016 évben 500 Ft/m<sup>2</sup>/hóval kalkuláltunk jelen üzleti tervben..*

**Napidíjas asztalok bevétele között** az *alkalmanként* árusítani szándékozó őstermelők, kisárutermelők és vállalkozók által igénybe vett árusítóasztalok után beszedett összegeket tartjuk nyilván. Itt jelentősebb +200 Ft/nap díjemeléssel terveztünk. Ennek célja, hogy az árusító asztalok fajlagosan kedvezőbb szerződéses bérleti díját arányosan kedvezőbbé tegyük a portfóliónkban. A hétfélig forgalom megnövekedett túlsúlya miatt egyre többen a hétfélig napijegyes árusítást választják, és nem jönnek a hét első felében.

- a **kisárutermelők** (a gyakorlatban: *idősebb konyhakert tulajdonosok*) számára meghatározott, de kedvező forgalmi mutatókkal bíró helyen, viszont szigorú áruvolumen korlátozással: a szokásostól kisebb méretű (65x80 cm) árusítóasztalt biztosítunk kedvező 450 Ft+Áfa díjért. 2015-ben jellemzően inkább „félasztalt” béreltek a kistermelők.

- **szezonális asztal:** a nyári szezonban (április 15.-től szeptember végéig) az újpalotai piac legforgalmasabb s ezért a legkeresettebb területén – a *főssor meghatározott szakaszán található asztalokra* – emelt és mindenki számára egységes 2.300 Ft/asztalapidíjat vezettünk be.

A 2016. évben a *ruhapiaci árusítók* várt bevétele Újpalotán: **3.225 eFt**. Ez 17%-kal elmarad a 2015. évi bevételtől. A ruha árusítás céljára, a nyilvános WC mellett, kijelölt 7 db egyenként 9m<sup>2</sup> alapterületű árusítókörökön azok a kisvállalkozók viszik tovább a tevékenységüket, akik az új egységek magasabb bérleti díjait és rezsijét nem tudták/kivánták vállalni.

Az idényjellegű kategóriában a *kirakási* bevételek további stagnálásával számolunk. Sajnos a karácsonyi fenyőfa vásár volumene jelentősen csökkent az elmúlt tíz évben. A több évtizede itt árusító zalai termelők felhozatala, kínálata körülbelül egyensúlyban van kereslettel.

Az un. **közvetített szolgáltatásokból: 45.330 eFt** bevételt várunk 2016-ban – azaz 2,7% csökkenéssel számolunk a megelőző évhez viszonyítva.

Tekintve, hogy az egyes közvetített szolgáltatásoknak más-más bérlők (*árusítókörök típusok, tevékenységi körök*) a fő fogyasztói – a szolgáltatási díjak csökkentésének/stagnálásának előnyei arányosan oszlanak meg az egyes partnerek között. A nagy áramfogyasztók a vásárcsarnokban működő üzletek, míg a hulladék díjak (értelemszerűen) a szabadpiaci területeken működő zöldség-gyümölcs kereskedőket terhelik nagyobb mértékben.

**2016. évre 227.305 eFt nettó árbevétellel számol a társaság.** Ez az egész évre vetítve mindössze 0,27%-os növekedést jelent 2015. viszonylatában.

**Pénzügyi műveletek bevételei.** Legfeljebb **300 eFt** eredményt hozhat a betételhelyezés utáni kamat. A tervezéskor irányadó kamatlábat vettük alapul azzal a *várakozással, hogy* a költségeinket meghaladó bevételeket realizálunk *és legalábbis félétől* növelni tudjuk a lekötött betétállományt.

**Egyéb bevétel: 10.946 eFt-tal** vettük figyelembe tekintve, hogy a számviteli törvény új rendelkezései szerint az un. **„Rendkívüli bevételek”** sora megszűnik. Azaz a jövőben „egyéb bevétel” lesz például az előző években kapott önkormányzati fejlesztési megvalósult beruházások 2016. évre eső értékcsökkenésével szemben a *passzív időbeli elhatárolások feloldása is – ami jelentős tétel.* Itt kerül elszámolásra a Wesselényi projekthez kapcsolódóan értékesítésre került bérleti jogok vételára (értéke) is, ami a bérleti jogok vételárának (a tulajdonképpen 2009-ben befolyt és felhasznált, a számviteli szabályok szerint elhatárolt összegnek) a 2016. évre eső része. A bérleti szerződésekben rögzítetten hét, illetve tíz év alatt kerül leírásra.

**Terv szerint 238.551 eFt bevétellel számolhat a Kft. 2016-ban.**

**Az alábbi költségek és ráfordítások tartoznak a fenti árbevételhez:**

<b>A/ Anyagjellegű ráfordítások:</b>	<b>2015. évi tény (ezer Ft-ban)</b>	<b>2016. évi terv (ezer Ft-ban)</b>	<b>%</b>
<b>I. Anyag költségek:</b>	<b>29.866</b>	<b>28.800</b>	<b>96</b>
<b>1. Vásárolt anyag költség:</b>	<b>29.283</b>	<b>28.000</b>	<b>96</b>
- fenntartási:	684	1.200	175
- tisztítószer:	938	1.100	117
- elektromos energia:	19.272	18.700	97
- távfűtés és gázdíjak:	1.941	2.000	103
- víz-csatorna:	6.448	5.000	78
<b>2. Egyéb anyag költség:</b>	<b>583</b>	<b>800</b>	<b>137</b>
- irodaszer, nyomtatvány:	249	400	161
- hírlap szakkönyv:	334	400	120
<b>3. Egyéb anyag költség</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Igénybevett szolgáltatások költségei:</b>	<b>90.141</b>	<b>95.750</b>	<b>106</b>
<b>1. Hulladék száll.</b>	<b>12.763</b>	<b>12.000</b>	<b>94</b>
<b>2. Egyéb szállítási szolgáltatás:</b>	<b>155</b>	<b>200</b>	<b>129</b>

<b>3. Bérleti díj</b>	<b>13.635</b>	<b>14.030</b>	103
<b>4. Karbantartási költségek</b>	<b>5.759</b>	<b>6.000</b>	104
- ingatlan fenntartás, karbantartás:	4.796	4.500	94
- gépek, berendezések, számítógép:	963	1.500	156
<b>5. Hirdetés, reklám</b>	<b>646</b>	<b>800</b>	124
<b>6. Oktatás, továbbképzés</b>	<b>72</b>	<b>300</b>	417
<b>7. Takarítás</b>	<b>26.014</b>	<b>26.000</b>	100
<b>8. Őrző-védő</b>	<b>22.046</b>	<b>24.520</b>	111
<b>9. Egyéb igénybevett szolgáltatás:</b>	<b>4.005</b>	<b>6.700</b>	167
- posta:	175	300	171
- telefon:	881	1000	114
- ügyvédi díj:	763	900	118
- könyvvizsgálat:	792	800	101
- szakértői díjak:	604	2.800	464
- számítástechnikai szolg.	790	900	114
<b>10. Egyéb szolg. költsége:</b>	<b>5.046</b>	<b>5.200</b>	103
- hatósági díjak:	259	300	116
- bankköltség:	1.744	1.800	103
- biztosítások:	864	900	104
- egyéb költségek (üzemorvos, kisállat befogás, rovarirtás stb.)	2.179	2.200	101
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>120.007</b>	<b>124.550</b>	<b>104</b>

**Anyag költségeink** tervezett mértéke **28.800eFt**, a 2015. évi bázis viszonylatában 96%.

A vásárolt *elektromos energia* várható költségét **18.700 eFt-tal** vettük figyelembe, amely 97%-a az előző évinek.

*Távfűtés, gáz:* **2.000 eFt** a 2016 évi becsült költség keret 3%-kal magasabb a bázisnál. Az időjárás túl befolyásolja a szolgáltatók árképzése is. Az egytetemes gázzolgáltatásra vonatkozó szerződésünk az idén lejár – az előrejelzések szerint ma kedvezőbb ár érhető el a piacon.

*Víz-csatorna* várható költsége **5.000eFt.**

***Az üzleti terv elkészítéséig a távhő, a gáz, víz és csatornahasználati díj esetleges változásáról nincs információnk.***

A 2016. évi *tisztítószert* költségeknél **1.100 eFt-os** kerettel ezen anyagok fogyasztásának kisebb mértékű növekedésével is számoltunk. Alapvetően az Újpalotán a kereskedők számára fenntartott és a Wesselényi vásárcsarnokban fenntartott vásárlói és kereskedői WC-k költségeit számoljuk el itt, amit optimalizálni törekszünk ez évben is az elért színvonal megtartása mellett.

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

- a szervezett formában történő szelektív hulladékgyűjtés és **hulladékszállítás** tervezett költsége kerete **12.000 eFt**, amelyben a szolgáltatói díjemelést nem vettünk figyelembe. *A megtakarítást a szelektív hulladékgyűjtés fokozottabb ellenőrzése révén kívánjuk elérni.*
- a piacok **takarításának** ez évi költségét **26.000 eFt** –tal a hatályos szerződés szerinti díjtétellel kalkuláltuk az év egészére vetítve. Megjegyzés: az év második felében a tervezett közbeszerzés eredmény befolyásolja majd a tényleges költségeinket. 2014-ben eredményes közbeszerzést zártunk, így 3%-kal alacsonyabb a tervezhető takarítási költség, mint a 2014 évi.
- az Újpalotai vásárcsarnok **őrzés-védelmi\***- feladatainak elvégzése várható költségét **24.520 eFt** 2016-ban, ahol a piacon elérhető kedvezőbb szerződéses árakat vettük figyelembe a tervezéskor

tekintettel az év elején, február-márciusban lebonyolítandó közbeszerzésre is, amelynek eredménye jelen üzleti terv elkészítésekor nem ismert.

Az ingatlan/gép-karbantartásra 2016-ben **6.000 eFt-t** 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: 800 eFt** - a 2015. évi tényleges hirdetési költségeknél (646 eFt) több elsősorban a pályázatokhoz kapcsolódó hirdetések többletköltségeit vettük figyelembe.

**Oktatási költségek: 300 eFt** tervezett költség kerettel. Kiemelt feladat az adó és TB jogszabályváltozások naprakész követése, valamint az egyes informatikai fejlesztések elsajátítása.

**Egyéb szolgáltatások díja: 6.700 eFt.** Ide tartoznak a *szakértői díjak*, az *ügyvédi költségek*, a telefonköltség, de a *könyvvizsgálat* és az igénybe vett *számítástechnikai szolgáltatások* éves költsége is.

**Telefonköltségek: 1.000 eFt**, keretszámmal vettük figyelembe. Számolunk a CSAPI szokásos tevékenységénél összetettebb többlet kommunikációs igénnyel és annak költségeivel vásárszervezéssel összefüggésben megnövekedett többlet feladataink miatt.

A *szakértői díjak: 2.800 eFt*. Ide tartoznak: a szerződés alapján megbízott tűz- és munkavédelmi szolgáltató éves díjazása, továbbá a műszaki vagy szervezési fejlesztések szakmai előkészítéséhez kapcsolódó szakértői költségek. Ez évben két jelentősebb közbeszerzés lebonyolításának költségei is megjelennek.

**Ügyvédi költségek: 900 eFt** a szerződés szerinti, illetve a tavalyi év bázisán becsült szokásos költségek alapján, a jogi útra terelt kintlévőség kezeléséhez kapcsolódó költségeket is figyelembe vettük.

A *könyvvizsgálat* 2016. évi díját **800 e Ft**-tal vettük figyelembe a 2015. évvel azonos összegben. A tényleges költség tulajdonosi hatáskörbe tartozik.

Az igénybe vett *számítástechnikai szolgáltatások* tervezett költség kerete: **900 eFt**.

Az un *egyéb szolgáltatások költsége: 5.200 eFt* költségkerete 3%-kal magasabb, mint az előző évi.

Ebben figyelembe lettek véve:

- a *hatósági díjak* és a *biztosítási díjak*,
- a *bankköltségünk* – jelentős mértékben növekedett 2014-ben. **1.800 eFt**- kerettel számoltunk 2016-ban, ami a várható pénzügyi forgalom alapján tkp. a 2015. évvel megegyező költségeket /banki díjképzést/ feltételez.
- az *egyéb költség* soron **2.200 eFt** kerettel tervezünk ami, megegyezik a 2015. évi költségekkel (2.179 e Ft volt).

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

A 2016-évben is mintegy 1.200 eFt-os keretet állítottunk be három alkalommal számolva (2016. február 13 „Valentin napi -”, 2016. május 28. „Gyereknapi-” és December 3-án „Mikulás napi-” programokkal) az új sétányt és a termelői piacot népszerűsítő, vásárral összekapcsolt családi jellegű, kulturális rendezvények céljára.

A rendezvények felmerülő költségei (*logisztika*, *energiaellátás* és *egyéb műszaki feltételek biztosítása*, *rendfenntartás*, *orvosi ügyelet*, *étkeztetés* stb.) nagyobb részt ezen a soron kerülnek elszámolásra.

**Anyagjellegű ráfordításainkat: 124.550 eFt-tal terveztük.** A biztonságos üzemeltetéshez, működéshez szükséges költségeket tartalmazták, figyelembe véve a várható díjemeléseket és beépítve több takarékosági elemet is.

## Személyi jellegű ráfordítások:

A társaság bérpolitikájára vonatkozó javaslatunkban a munkavállalók motivációjának, eredményorientáltságának megőrzését szolgáló anyagi eszközök - az adó és járulékkerhek figyelembevételével - optimalizált alkalmazását tűztük ki célként.

**Személyi jellegű ráfordítások** tervszáma 2016-ben: **75.781 eFt**, 2015. évihez képest csekély mértékben 0,73%-kal alacsonyabb a tervezhető ráfordítás. (Ennek oka, az egyik munkavállalónk a jövőben nyugdíjasként folytatja a tevékenységét és a nyugdíját alacsonyabb bérjövdelem mellett.)

## Személyi jellegű ráfordítások 2016. évi tervezete:

Megnevezés:	*2015. évi tény (ezer Ft-ban)	2016. évi terv (ezer Ft-ban)	±%
<b>I. Bérköltség*:</b>	<b>53.346</b>	<b>52.932</b>	<b>-0,8</b>
<b>1 Munkabér:</b>	<b>37.235</b>	<b>36.676</b>	<b>-1,5</b>
<b>2 Túlóra:</b>	<b>260</b>	<b>300</b>	<b>+15</b>
<b>3 Jutalék:</b>	<b>726</b>	<b>700</b>	<b>-3,6</b>
<b>4. Tiszteletdíj:</b>	<b>3.540</b>	<b>3.540</b>	<b>0,0</b>
<b>5. Prémium:**</b>	<b>11.585</b>	<b>11.716</b>	<b>+1,1</b>
<b>6. Jutalom:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7. Megbízási díj:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Végkielégítés:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Szabadság megváltás:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Személyi jell. egyéb kifizetések:</b>	<b>7.052</b>	<b>7.825</b>	<b>+11</b>
<b>1. Betegszabadságra fiz bér:</b>	<b>178</b>	<b>300</b>	<b>+68</b>
<b>2 Költségtérítések:</b>	<b>1.671</b>	<b>1.800</b>	<b>+7,7</b>
<b>3 Természetbeni juttatások:</b>	<b>5.203</b>	<b>5.725</b>	<b>+10</b>
<b>III. Bérjárulékok:</b>	<b>15.263</b>	<b>15.025</b>	<b>-1,6</b>
<b>B/ Személyi jellegű ráfordítások:</b>	<b>75.661</b>	<b>75.781</b>	<b>+0,2</b>

\*Megjegyzés: a 2016. évi terv bázisát a hatályos munkaszerződések adják.

\*\*Megjegyzés: a 2015. évre vonatkozó adatokban az ügyvezető 2015. évi prémiumának a 90%-a került elhatárolásra. A ténylegesen kifizethető összeg a hatályos Vezetői Javadalmazási Szabályzatnak megfelelően, az Alapító döntése szerint került a 2015. évi beszámolóba.

**Munkabér:** a 2016. évben nem kerül sor bérfejlesztésre, erre irányuló javaslatot sem nyújtottunk be. Tekintettel arra, hogy a jelen üzleti tervünkben egyszerre számolunk a bevételek stagnálásával és néhány jelentős költségtényező alakulásának a bizonytalanságával is. (Tájékoztatásul: 2014-ben az ügyvezető részére, 2015-ben pedig a munkavállalók részére 10%-os bérfejlesztést hagyott jóvá a tulajdonos.)

A **jutalék** (mely a helypénzszedők bércsomagjának számottevő része) a beszedett helyhasználati díjak alapján kerül kifizetésre. Tervezett keretet a **túlórára**, illetve a **betegszabadságra** fizetett bér összegéhez hasonlóan az előző évben is tervezett keretösszeggel állítottuk be.

**Prémium:** 2016. évben is a meghatározott feladatok eredményes elvégzéséért az éves bér 15-40 %-a kerül **célprémiumként** kifizetésre a munkavállalók részére.

**Jutalom:** 2016. évben nem került jutalomkeret a tervbe.



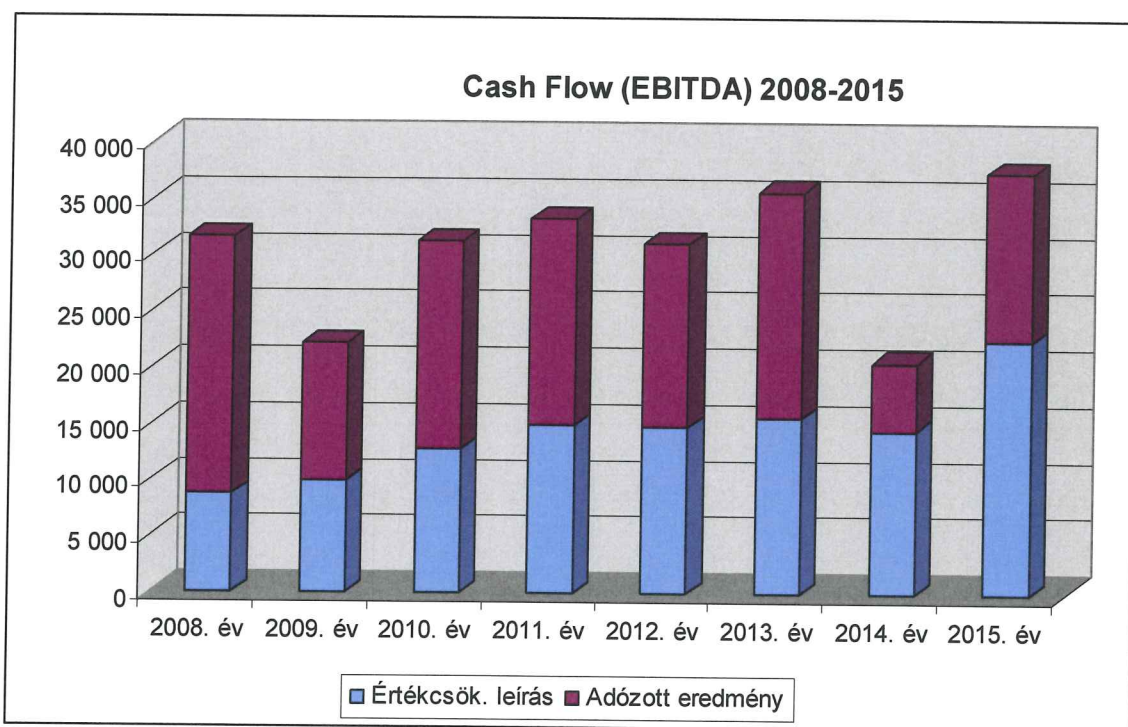
**Tiszteletdíj: 3.540 eFt**, mely a Felügyelőbizottság tagjai, elnöke díjazásának, a Tulajdonos által meghatározott tiszteletdíjak 2016-re számított mértékét tartalmazza.

**Költségtérítések: 1.800 eFt**, a saját gépkocsi használat és a munkába járás költségtérítése, a reprezentációs költségek, és az egyéb személyi jellegű kifizetések.

**Természetbeni juttatások: 5.725 eFt** az adóvonzatával együtt szerepel a dolgozóknak szerződés szerint nyújtott cafetéria, ami adózási szempontból ebben az évben is a legolcsóbb juttatásokból áll.

**Értékcsökkenési leírás: 2016. évi kalkulált mértéke: 22.935 eFt.**

Az értékcsökkenési leírást az Önkormányzat tulajdonát képező piacokon és vásárcsarnokokon, mint *idegen tulajdonon* elvégzett és a társaság könyveiben aktivált fejlesztésekre, beruházásokra számolunk el az előírások szerint. A 2009-ben (Wesselényi utcai vásárcsarnok átfogó rekonstrukciója) és a 2014-ben megvalósult fejlesztések un. idegentulajdonon végzett beruházások voltak és jelentősen növelték az éves értékcsökkenési leírás összegét, amely 2015-ben 22.545 eFt összegben került levonásra.



Gazdasági év:	2008. év	2009. év	2010. év	2011. év	2012. év	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év
Értékcsök. leírás:	8 754	9 917	12 757	15 010	14 758	15 648	15 144	22 545	<b>22 935</b>
Adózott eredmény:	22 887	12 317	18 532	18 269	16 322	20 058	6 892	15 529	<b>10.406</b>
Összesen:(EBITDA)	<b>31 641</b>	<b>22 234</b>	<b>31 289</b>	<b>33 279</b>	<b>31 080</b>	<b>35 706</b>	<b>22 036</b>	<b>38 074</b>	<b>33 341</b>

**Egyéb ráfordítás: 4.056 eFt**, ami az iparüzési adót és nyújtott támogatások tervezett összegét foglalja magába.

**Költségek összesítve:**

	2015. évi tény ezer Ft	2016. évi terv ezer Ft	%
<b>A/ Anyagjellegű ráfordítás</b>	<b>120.007</b>	<b>124.550</b>	104
<b>B/ Személyi jellegű ráfordítások:</b>	<b>75.661</b>	<b>75.781</b>	100
<b>C/ Értékcsökkenési leírás:</b>	<b>22.545</b>	<b>22.935</b>	102
<b>D/ Ráfordítások: (Iparüzési adó)</b>	<b>9.327</b>	<b>4.056</b>	43
<b>Költségek összesen:</b>	<b>227.540</b>	<b>227.322</b>	100

## Várható eredmény:

A 2016. évben ennek megfelelően: 10.406 eFt mérleg szerinti eredménnyel tervezünk:

### A CSAPI-15 Kft 2016. évi eredmény terve:

Tétel megnevezése:	2015. évi tény (ezer Ft)	2016. évi terv (ezer Ft)
I. Értékesítés nettó árbevétele	226.701	227.305
II. Egyéb bevételek	11.291	<b>10.946</b>
III. Anyagjellegű ráfordítások	120.007	124.550
IV. Személyi jellegű ráfordítások	75.661	75.781
V. Értékcsökkenési leírás	22.545	<b>22.935</b>
VI. Egyéb ráfordítások	9.327	4.056
<b>A Üzleti tevékenység eredménye</b>	<b>10.452</b>	<b>10.929</b>
VII. Pénzügyi műveletek bevételei	410	300
VIII. Pénzügyi műveletek kiadásai	0	0
<b>B Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>410</b>	<b>300</b>
<b>C Szokásos vállalkozási eredmény</b>	<b>10.862</b>	<b>11.229</b>
IX. Rendkívüli bevételek	5.572	A számviteli tv. módosítása értelmében
X. Rendkívüli ráfordítások	0	
<b>D Rendkívüli eredmény</b>	<b>5.572</b>	
<b>E Adózás előtti eredmény</b>	<b>16.434</b>	<b>11.229</b>
XI. Adófizetési kötelezettség	905	823
<b>F Adózott eredmény</b>	<b>15.529</b>	<b>10.406</b>
<b>G Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>15.529</b>	

## Beruházások, fejlesztések

### A 2016. évre tervezett fejlesztések

#### *1) Kamerarendszer bővítése*

2015. év végén elindult fejlesztés kivitelezésének 2. é 3. üteme áthúzódik a 2016. év elejére.

Ütem I:	1.098.082,-Ft
Ütem II.	1.317.218,-Ft
Ütem III.	979.118,-Ft
<b>Nettó költség:</b>	<b>3.394.418,-Ft</b>

A projekt keretében lecserélésre, korszerűsítésre és bővítésre (+16 egység) kerül az Újpalotai vásárcsarnok és piac térfigyelő rendszerének a rögzítői egységei, új monitorok kerülnek beszerzésre és 16 korszerű kamera kerül felszerelésre.

#### *2) Zárt irattár kialakítása polcrendszerrel*

A Wesselényi utcai vásárcsarnokhoz tartozó légópince, kijelölt részének leválasztása és teherbíró polcrendszerrel történő felszerelése elsősorban iratári dokumentumok előírás szerű tárolása céljából. A 10 éves megőrzési/tárolási kötelezettség eredményeképpen az újpalotai iratári tároló kapacitásaink beteltek.

**Költsége: 640.000 Ft**

## Összefoglaló

A 2016. gazdasági év számadatait valamennyi rendelkezésre álló információ átgondolt értékelésével és az óvatosság elvét követve állítottuk össze. Egyszerre számolunk a bevételek stagnálásával és bizonyos jelentős költségtényező alakulásának a bizonytalanságával is.

Meghatározó célunk egyrészt a társaság gazdasági megerősítése és egy újabb felhalmozási periódus megalapozása a jövőbeni fejlesztések forrásainak biztosítása érdekében.

Ennek érdekében kiemelt feladat az üzemeltetés és az árusítás feltételeinek javítása a kerületi lakosság, a vásárlók valamint a piacos östermelők és kereskedők számára is vonzó környezet teremtése.

Budapest, 2016. március 9.



Dr. Szaniszló Attila  
ügyvezető igazgató

CSAPÉL - ÉPÜLT  
1156 Bp., Nyirpalota út 5.  
Adószám: 11873855-2-47  
1