



Iktató szám: 45 /2018.

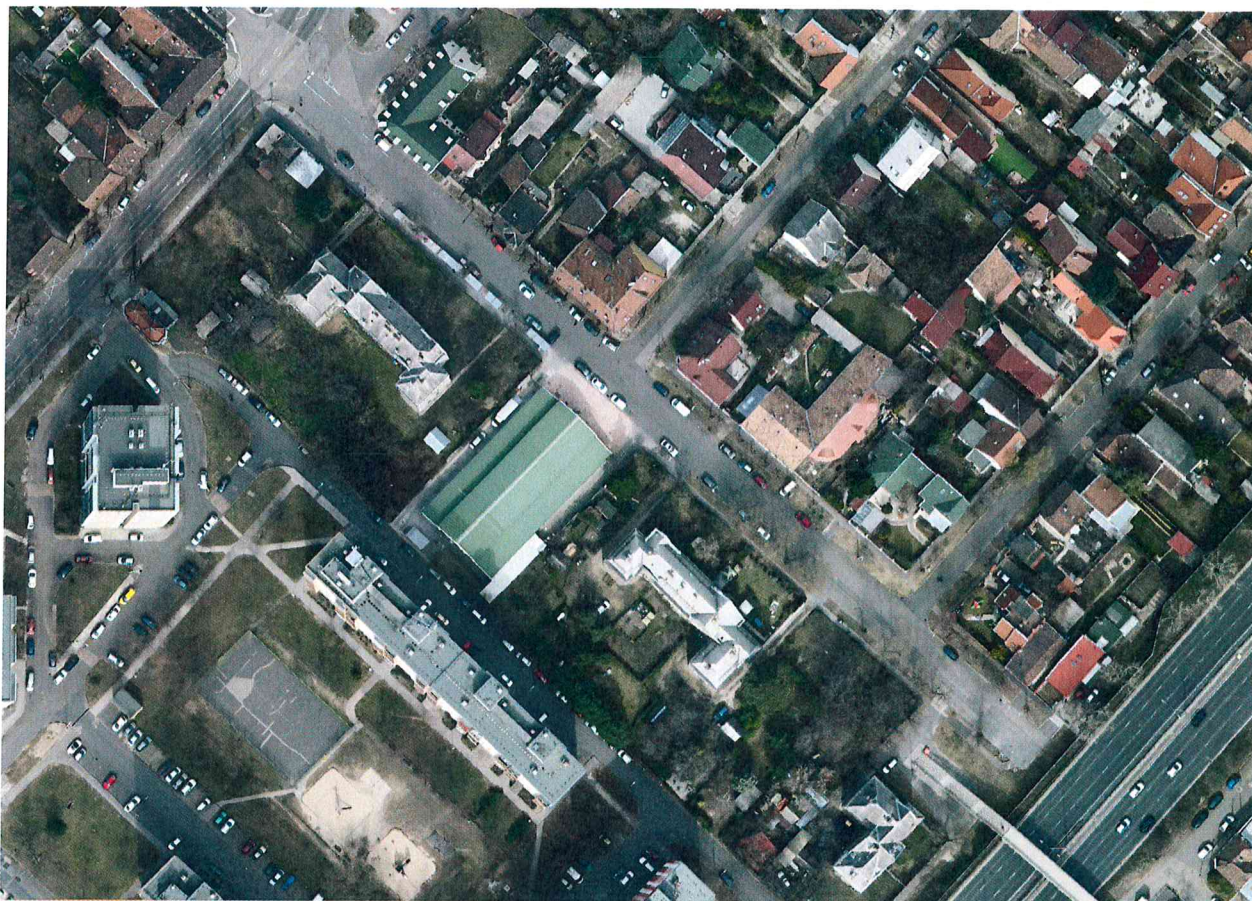
1156 Budapest, Nyírpalota út 52.

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

www.ujpalotapiaca.hu

A CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

2018. évi üzleti terve



Légifotó: XV. kerület, Wesselényi utcai Vásárcsarnok és környezete

2018. február 6.

I. Vezetői összefoglaló

A 2018. gazdasági év tervszámait valamennyi rendelkezésre álló információ átgondolt értékelésével és az óvatosság elvét követve állítottuk össze. Ennek részeként differenciált, átlagosan 3-5%-os bérleti díj korrekcióra tettünk javaslatot.

Az üzleti terv tartalmazza mindazon előrelátható és kalkulálható költségeket, amelyek a tulajdonossal történt előzetes egyeztetések alapján a 2018 évet terhelő, szokásostól eltérő feladatokhoz kapcsolódnak.

Így különösen az Önkormányzat 399/2017 (VI. 6.) ök. számú határozata alapján az Újpalotai piac területén elhelyezésre kerülő új nyilvános WC komplexum beüzemelésével járó és a színvonalas üzemeltetést szolgáló járulékos költségeket. Örömminkre szolgál, hogy a kerületi illemhely programban történő részvételünkkel végre akadálymentesen tudjuk biztosítani a mozgássérült vásárlóink részére is a szolgáltatást.

A társaság a várható gazdasági kihívásokra adott válaszaiban rugalmas és hatékony reagálásra törekszik a kitűzött feladatok teljesítése érdekében. Ezt szolgálja majd a munkaszervezet részleges átalakítása is, amit részletesen kifejtünk. Az átszervezéssel a foglalkoztatotti létszám nem változik (11 fő marad), de a teljesítendő munkaidő tekintetében bővítést jelent (+10 óra/hét), mivel a részmunkaidős státuszok ezzel megszűnnek a Kft-nél.

Nagyobb léptékű és ezért pénzügyi értelemben kockázatosabb fejlesztéssel nem terveztünk ebben az évben. A Kolozsvár utcai piac közös területeinek és az önkormányzati tulajdonú épületek javasolt felújítása jelentős szakmai kihívásokat rejtő feladat. A társaság a tulajdonos Önkormányzat igényei szerint részt vesz a kerületi piacok fejlesztési koncepciójának kimunkálásában, illetve megvalósításban.

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
- 1.8 Társaságot jegyző vezető neve: Dr. Szaniszló Attila, ügyvezető
- 1.9 Tevékenység megkezdésének időpontja és a cégbejegyzés dátuma: 1999. június 1. és 1999. június 21.
- 1.10 A társaság bejegyzett e-mail címe: csapi-attila@t-online.hu
- 1.11 Kapcsolattartás: **dr. Szaniszló Attila** ügyvezető igazgató
Telefon: 06-(1)-416-25-54
- Lakossági kapcsolattartás:**
Marék Csaba vezető üzemeltetési előadó
Telefon. 06-(1)-418-31-88
e-mail: csapi.csaba@t-online.hu
- Wesselényi utcai vásárcsarnok és piac**
1154 Budapest, Wesselényi u. 1-3. /üzemeltetői iroda/
Telefon: 06-(1)-307-62-37
- 1.12 Társaság honlapja: www.ujpalotapiaca.hu

2/ Alapinformációk:

2.1 A társaság alapítója és 100% részesedéssel tulajdonosa:

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

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

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

2.3 A társaság jogállása

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 A társaság tevékenységi köre a TEÁOR 08 besorolás szerint:

A társaság megjelölt főtevékenysége:

68.20 saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése,

továbbá:

41.10 épület építési projekt szervezése

68.31 Ingatlanügynöki tevékenység

68.32 Ingatlankezelés

81.10 Építményüzemeltetés

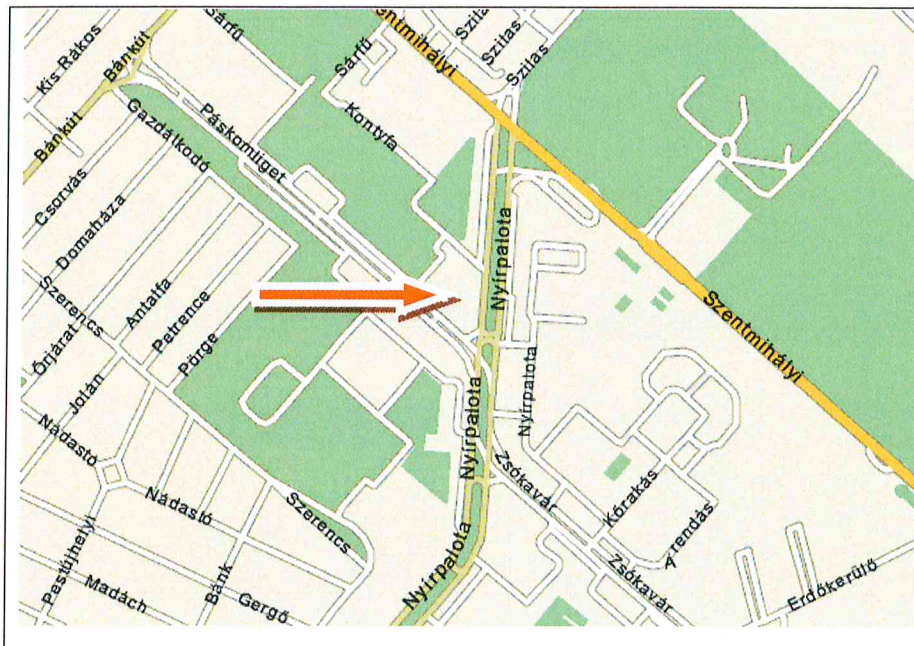
73.20 Piac- és közvélemény-kutatás

82.30 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezés

2.7 A társaság telephelyeinek (az üzemeltetett piacok) leírása:

A/ Újpalotai vásárcsarnok és piac

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



Elhelyezkedés:

A Páskomliget utca és a Nyírpalota út sarkán, forgalmas közlekedési főútvonalak kereszteződésénél található a XV. kerület legnagyobb és legforgalmasabb hagyományos élelmiszer piaca, az **Újpalotai Vásárcsarnok**. Alig 300 méterre a Szentmihályi út mentén elhelyezkedő nagy bevásárlóközpontoktól: a Pólus Centertől és az Ázsia Centertől.

Megközelíthetőség:

A vásárcsarnok és a piac tömegközlekedéssel kiválóan megközelíthető. A Nyírpalota úti oldalon, közvetlenül a piac bejárata mellett állnak meg a **46-os**, a **146-os**, a **130-as**, **173-as**, a **7E**, **173E**, valamint a **224-es** jelzésű buszok, a Páskomliget utcai oldalon a piac bejárataitól néhány méterre található a **69-es** villamos, a **96-os**, a **196-os**, **196A**, továbbá a **296-os** autóbuszok megállója.

A Vásárcsarnokban számos **hús és hentesáru**, valamint **baromfi** szaküzlet, **zöldség-gyümölcs** kiskereskedés, **REÁL** élelmiszerüzlet, **édességbolt** és **pékség** üzemel, továbbá **savanyúság**, **füstölt hús**, **hal**, **tej**, **tejtermék**, **tojás** és **szárzészta**, **virág**, **mag** és **aszalvány** árusok és kereskedők széles választékkal szolgálják ki a vásárlók igényeit.

Szabad piac... A vásárcsarnokot körül ölelő (a *Kontyfa utca – Páskomliget utca – Nyírpalota út* által határolt) mintegy 4490m² kiterjedésű piaci területen 116 árusítóasztalon, 17 pavilonban, illetve reszortokon **őstermelők** és **vállalkozók** árusítanak. A **zöldség-gyümölcskereskedőknél** pedig beszerezhető a legjobb minőségű primőr, illetve importált zöldségek és gyümölcsök teljes skálája. A szabadpiac területén jelentős a konyhai és egyéb **háztartási felszerelések**, **tisztítószerek** is és a ruházati termékek kínálata is jelentős.

A Páskomliget utcai üzletsor....

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

Sajátos jellemzője a CSAPI-15 Kft gazdálkodásának, hogy az **Újpalotai vásárcsarnok és piac** abszolút túlsúllyal rendelkezik a többi telephelyhez képest, ezért a központ kisebb mértékű hatékonyság romlása is nagyobb terhet jelenthet, mint pl. a Wesselényi utcai csarnok akár félévet

meghaladó kiesése. A fejlesztési célok kijelölésénél és a hozzárendelt források allokációjánál ezt feltétlenül figyelembe kell venni.

B/ Wesselényi utcai vásárcsarnok és piac

1154 Budapest, Wesselényi utca 1-3.

Elhelyezkedés: Pestújhelyen, a *Wesselényi utcának* a *Rákos út* és az M3-as autópálya közötti szakaszán található a hatvanas években épült kis csarnok, amely nyitvatartási időben gyalogosan is átjárható a szomszédos lakótelepet övező Kazán utca felől.

Megközelíthetőség:

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

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

A vásárcsarnok

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

Az átépítés óta egy nagyobb alapterületű CBA áruház, valamint 7db. 30m² és 4 db 11m² alapterületű üzlethelyiségben működő kiskereskedő/termelő várja a vásárlókat: Három **zöldség-gyümölcs üzlet**, **hús-hentesárú**, **termelői tej-tejtermék** valamint **termelői húsárú üzlet**, továbbá **vegyes savanyúság** és egy baromfibolt kínálja a portékáit.

A kínálatból jelenleg hiányzik: a vendéglátás, továbbá egy kenyér-pékárú szaküzlet is, így az ellátás jelenleg a CBA kínálatára korlátozódik.

C/ Kolozsvár utcai piac

1153 Budapest, Kolozsvár út 48-50.

Elhelyezkedés: Pestújhely és Zugló határán - a vasúti felüljáró mellett - a *Zuglói körvasútsor* és a *Darnó utca* közötti megközelítőleg 2.322 m²-en található a sajátos hangulatú, családias légkörű **Kolozsvár utcai piac**.

Megközelíthetőség:

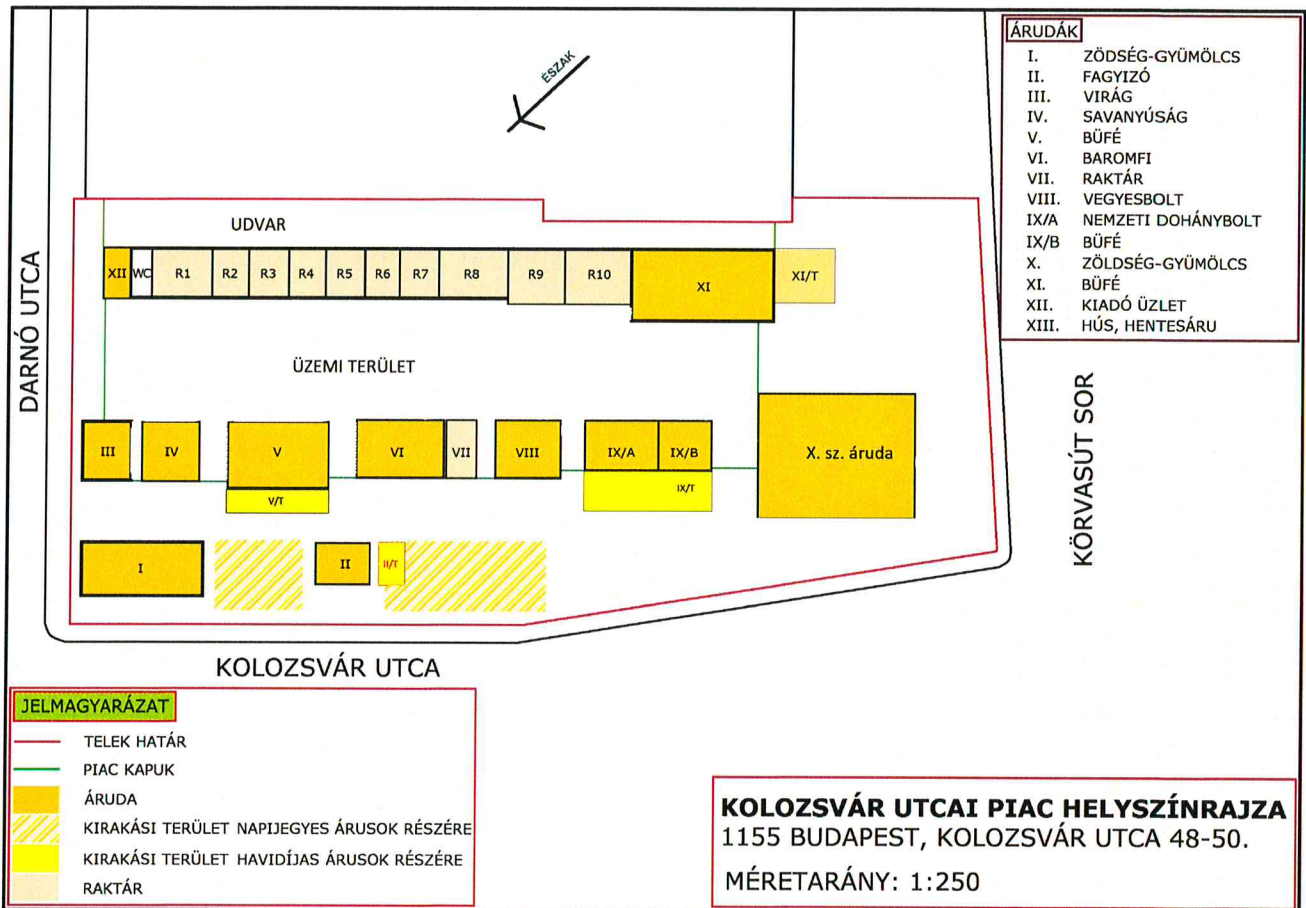
A piactól alig félperces sétával elérhető az **5-ös**, a **124-es** és **125-ös**, valamint a **224-es** buszok, és a **62-es**, a **62/A**, és a **69-es** villamosok megállója a „Tóth István utca” megálló - *Kolozsvár utcában* illetve az „Öv utca” megálló – az *Erzsébet királyné útja* sarkánál.

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

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

A családias hangulatú, népszerű a két „őskori” **büfé-falatozó**, ahol jóízű meleg ételekkel várják a vendégeket. Igény és ízlés szerint megtalálhatóak az étlapon a könnyű, alacsony kalória-tartalmú

fogások mellett a hagyományos, nehezebb, magyaros étek is. A vendéglátás az utóbbi két évben egy **fagylaltozóval** és egy **gyros-büfével** is kibővült.
Nem tartjuk kizártnak, hogy a kispiac kínálatában a vendéglátás tovább erősödik és a hely az un. Street-food udvarok irányába fejlődik majd....



A piacra látogatók igényeit két nagy múltra visszatekintő **zöldség-gyümölcs** üzlet, egy-egy **vegyes-savanyúság**, **baromfi**, kisebb **abc-jellegű vegyeskereskedés** és egy **virágüzlet** is szolgálja. A kereskedők pavilonjai mellett árusító asztalokon, **őstermelők** kínálják portékáikat a péntek-szombati nagyobb vásárnapokon. A kirakási területen heti-kétheti rendszerességgel iparcikk, illetve ruha árusok is kínálják a termékeiket.

Az élelmiszer piacoktól elvárt kínálati portfólióból sajnos hiányzik: a kenyér, pékáru, tej-termék üzlet, illetve a hentes-húsárú üzlet.

A jó elhelyezkedéssel és szép múlttal rendelkező egyébként ma is népszerű Kolozsvar utcai piac immár jó ideje teljes átépítésre szorul. A megvalósítás „tartalmát” illetően viszont nem alakult ki konszenzus az elmúlt két és fél évtizedben. (A kispiac újjáépítése 1992-től van napirenden!) A teljes megújulás jogi és pénzügyi feltételei (kb. 300 MFt), sajnos ma sem adóttak és a belátható időn belül nem is lesznek azok tekintve, hogy mutatói alapján „tízszer nagyobb” Újpalotai piac sűrű fejlesztési projektjei is forráshiányosak.

A jelen üzleti tervhez a „Függelékben” csatolt javaslat a Kolozsvar utcai piac átfogó felújítására irányul (átépítés helyett). Ez elősegítené a vásárlói komfortérzetét, javítaná a piac közmegegytelését, valamint a kereskedők és a piac működéséhez mai előírásoknak jobban megfelelő feltételeket teremtené.

III. Működési terv:

3.1 A hagyományos élelmiszer piacok helyzete (ágazati elemzés)

A hagyományos élelmiszerpiacok versenyképességi problémákkal küszködnek. Az elmúlt negyedszázadban radikálisan átalakult a kiskereskedelem struktúrája. Nem csak a konkurencia erősödött különösen a multinacionális kereskedelmi vállalkozások betelepülésével, de átalakultak a fogyasztói szokások is.

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

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

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

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

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

Vannak persze piacok szempontjából kedvező hatású trendek is például a vásárlói tudatosság terén: ilyen például hagyományos (kézműves) és az egészséges élelmiszerek iránt erősödő igény. A két kategória természetesen nem azonos, ami összeköti őket: az adalékanyagok és tartósítószeres túlzott (sokszor alapanyag helyettesítő, manipuláló) alkalmazásának, a globális élelmiszeripar „elvegyiparosodó” kínálatának az elutasítása. (Ebben legmesszebb a bio-élelmiszerek termelői mennek el. A magas költségek miatt valószínűleg ez csak egy szűkebb vásárlói réteg programja lehet.)

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

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

	I. csoport: a piac üzemeltetők /fenntartók érdekkörébe tartozó tényezők.	II. csoport: a bérlők /helyhasználók, (vagyis az árut, szolgáltatást közvetlenül lakosság részére értékesítő vállalkozások) érdekkörébe tartozó tényezők:
Vásárlók által preferált szempontok	<ul style="list-style-type: none"> - a vásárlók komfortérzetét elvárásait kielégítő kereskedelmi környezet és működési rend kialakítása és fenntartása. Ennek összetevői: * jó közlekedési kapcsolatok és parkolási lehetőség kialakítása; *a bérlemények árusítóhelyek tudatos telepítése, illetve azok korrekciója; * a bevásárlási folyamat kényelmének és akadály-mentességének a biztosítása *létesítmény és a berendezések jó műszaki állapota (korszerűség) * megfelelő higiéniai viszonyok fenntartása (takarítás, hulladékkezelés) * rendészet és közbiztonság <ul style="list-style-type: none"> - közösségi „marketing” és a piac egyedi arculatának formálása köztudatban - vásárlóbarát nyitva tartás (piacé) 	<ul style="list-style-type: none"> - versenyképes ár és termék kínálat - a bevezetett termékek és szolgáltatások minőségvédelme és higiénia (személyi higiénia is) - tisztességes kereskedelmi gyakorlat és panaszkezelés - gyors és udvarias kiszolgálás - vásárlói igényekhez igazodó nyitva tartás - vásárló orientált szemlélet és gyakorlat
Bérlők preferenciái:	<ul style="list-style-type: none"> - piac—és az árusítóhely forgalma és közlekedési kapcsolatai - alacsony bérleti díjak és üzemeltetési költségek - az áruvédelem szempontjait kielégítő műszaki kialakítás az árusítóhelyeken - kényelmes logisztikai feltételek (beszállításhoz és a raktározáshoz) - konkurenciavédelem (!) - konfliktus kezelés (pl. mediáció vásárlók bérlők néha hatóság között is) 	<p>Pozitív:</p> <ul style="list-style-type: none"> - egészséges VERSENY - együttműködés a beszerzés és a finanszírozás területén - a jó minták felismerése és követése - érdekképviselő <p>Negatív:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a belső verseny visszafogása (kartell?) - felelőtlen magatartási formák a napi tevékenység során (konfliktus generálás, hibás minták követése)

***Megjegyzések:**

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

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

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

Az egyik legizgalmasabb kérdéskör számunkra, hogy milyen arányban és milyen módon, milyen kölcsönhatásokon keresztül befolyásolja „a piacon létrejövő kontraktusok” számát és

értékét a piacüzemeltető szolgáltatásainak, illetve az árusok által nyújtott szolgáltatásoknak (...statisztikai tömegének az átlagos...) a színvonala? Vannak-e a vásárlói preferenciák között olyan kiemeltek „gyöngye láncszemek” vagy „mágnesek”, amelyek teljesítése színvonalának kisebb elmozdulása is jelentős vásárlói réteg döntését tartósan befolyásolhatja *az élelmiszer vásárlás helyének a megválasztásában.*

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

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

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

3.2 Helyi adottságok és lehetőségek

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

Újpalotán már a 90-es évek elején nyilvánvalóvá vált, hogy az oly szellős és zöld panelépületek környezetében a parkolószám alultervezett. A fejlesztési lehetőségek pl. egy 1998-ban készült tanulmány szerint vagy rendkívül költségesek (felszín alatti parkolás), vagy csak zöldfelületek rovására történhetnek, amit viszont okkal ellenez a lakosság.

Lehetőségek: nagyon szűkösek. Körülbelül 30-60 db parkolóhely létesítésre azért lenne mód csarnok szűkebb környezetében a zöldfelületek megőrzéséhez kötődő érdek érdemi sérelme nélkül. Ide soroljuk a Nyírpalota úti zöldsávba tervezett, 2014-ben felerészben meg is valósult zöldparkoló projekt esetleges befejezését is, amit Tisztelettel megfontolásra javasolunk, ha az a tervezett gyorsvillamos létesítésének hosszú időre történő elhalasztása miatt beruházás gazdasági szempontból is racionális.

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

A vásárcsarnok tömegközlekedési kapcsolatai viszont kiválóak. A 7-es és a 9-es buszcsalád járatai közvetlenül a piactelek melletti megállóknál elérhetők.

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

Nyitva tartás: összetett kérdés, jelentős költségvonzattal, amelynek csak a bérlők széleskörű az egyes kereskedelmi egységek saját nyitva tartására is kiterjedő támogatásával van értelme. Jelenleg nincs realitása az erre irányuló kezdeményezésnek. Az árusok szempontjából ez nem függetleníthető például a munkaerőpiaci helyzettől sem, a szektor komoly munkaerőhiánnyal küszködik. Egyre gyakrabban tapasztaljuk, hogy a megfelelő munkaerő hiányára hivatkozva lépnek vissza előkészített szerződésektől, fejlesztésektől a bérlők, vagy éppen rövidebb hosszabb ideig szüneteltetik, vagy időben korlátozzák a működésüket.

3.1 Marketing terv

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

A kifejezetten reklámra fordítható költségvetésünk minimális 2018-ban csak 1200 eFt, amiben a hirdetésekre fordítható keret (400 eFt) mellett a rendezvényre fordítható keretet is beszámítjuk. Kétségtelen, ennek a sokszorosából sem lehet érdemi hatást kifejtő reklámkampányt finanszírozni. Azt önmagában nem is tartjuk célszerűnek. A kerületi piacok jól bevezetettek a lakosság előtt ismertek az Újpalotai vásárcsarnok látogatottsága pedig kiemelkedő: bizonyítottan napi 13-15 ezer fő.

Az eladásösztönzés témaköre, illetve az abban való üzemeltetői szerepvállalás lehetősége pedig sajátos a piacok esetében, ami az itt reprezentált kvv szektor adottságaival függ össze. A bérlőink közül sokan rendszeresen kiírnak pl. az egyszerű árengedményes akciókat. Ám ezt kevésbé tudják előre eltervezni, inkább ad hoc módon, *(pl. a nagybani kereskedelem aktuális trendjeit követve)* szervezik és hajtják azt végre. Ezen a háttéren igen körülményes például minden kereskedőre, vagy a termékek egy csoportjára kiterjedő akciós időszakot meghirdetni, ahogy egyes bevásárlóközpontok azt megteszik.

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

3.2 Árpolitika

Árpolitikánk döntően a piacokon tapasztalható helyhasználati trendek, a kereslet-kínálat alakulása határozta meg az elmúlt tíz-tizenöt évben. A bevételeinket nem csak a meglévő szerződések keretében érvényesített díjemeléssel törekedtünk növelni, hanem portfóliónkban (árusítóhely kínálatunkban) a magasabb bérleti díjért kiadható bérlemény típusok részarányát növeltük – a lehetőségeink szerint. Ez jelentheti egyszerűen csak a tudatos átrendezését és átsorolását meglévő árusítóhelyeknek, de járhat műszaki fejlesztéssel pl. a pavilonok telepítése/ bővítése esetén.

Figyelembe vettük természetesen a piacüzemeltetés költségoldalán jelentkező változásokat is.

• **Inflációs várakozásokat:** a KSH 2018. január 12 én közzétett havi gyorstájékoztatója szerint 2017-ben 2,4 %-os volt a fogyasztói áremelkedés mértéke megelőző év (2016) 12 hónapjára vetítve. Ám ennek a statisztikai átlagnak az utóbbi két évben kedvezőtlen a belső szerkezete: az élelmiszerek pl. 3,5%-kal, ezen belül fontos alapélelmiszerek ennek a többszörösével is (például a vaj 15,1%-kal, tojás 39,4% -kal(!), a kenyér 7,7%-kal stb.) drágultak, ami a vásárlók árérzékenységét tovább növelte. A költség oldal számunkra releváns mutatója *szolgáltatói árindex* viszont csak 1,5% növekedést mutat. A saját költségszerkezetünkben ennél jóval erősebb inflációs nyomást érzékelünk; és valóban: (a 2017. október 13-i Statisztikai Tükör szerint:) az biztonsági szolgáltatások **5,2%-kal** a takarítási szolgáltatásoké pedig **2,7%-kal** drágultak 2017 júniusáig. A minimálbér 15%-os emelésének a hatása erős ezekben az ágazatokban. Más, de szintén munkaerőpiaci kölcsönhatások nyomják felfelé az építőipari, karbantartási szolgáltatások árszintjét is.

Megjegyzés: a két kiszervezett szolgáltatásra a piacok takarítására, illetve az újpalotai piac őrzés-védelmére vonatkozó szerződések augusztus, illetve szeptember végén járnak le és ártartással köttettek meg. Az esetleges költségnövekedés az üzleti év kb. 40%-át terheli majd a lefolytatandó közbeszerzési eljárás hatékonyságának függvényében.

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

Mindezek figyelembevételével a helyhasználati díjak emelésétől nem lehet eltekinteni, sőt mértéke megállapításánál figyelemmel kellett lennünk arra is, hogy különösen több év viszonylatában a vásárolt szolgáltatások árszintjének mozgásától elmaradó díjkorrekció, már igen súlyos volumen feszültséget is eredményezhet a bevételek és a költségek között. A díjemelés javasolt mértéke a 2018-ban ennek az „ollónak” a szétnyílását valamelyest ellensúlyozza, mert körülbelül 3 millió Ft-tal növeli bérleti díj jellegű bevételeket.

Új elemként, első körben a Kolozsvár utcai piac adottságaira és igényeire vezetjük be a „**Vendéglátó terasz**” kategóriát, amit az 1200 Ft/m²/hó árral jól fogadott a kispiac. A két régi vendéglátós mellett a két nemrég nyitott, a fagyraltozó és gyros-büfé is élt a kiteleplülés lehetőségével. Lehetséges, hogy a vendéglátás bővülése, kibontakozása egyfajta fejlődési pályát jelenthet a kispiac számára. Végül is a körúton belül már több street food udvar sikeresen működik, népszerűségük a külső kerületekben is igényformáló lehet. A „Vendéglátó terasz” kategóriáját – a tervezett fejlesztések oldaláról még nem teljesen kibontott lehetőségekre is gondolva – a Wesselényi utcai piacon is bevezetnénk, továbbá egy mérsékelt, de mégis magasabb árszabással a Újpalotai piacon is, ahol adott esetben az új termelői piacon vagy a sétányon is szerepet kaphat.

3.3 Public relations (közösségi kapcsolatok)

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

3.4 Piackutatás

A bérlők véleményének kikérésére irányuló technikát igen, a vásárlók kérdőíves megkérdezésén alapuló piackutatást nem tervezünk 2018-ban. Ellenben rendszeresen megbeszéljük és koncepció kialakításakor is felhasználjuk munkatársainknak a vásárlókkal folytatott beszélgetéseinek tapasztalatait.

Az szervezett piackutatás költséges és körütekintést, nagyfokú tudatosságot feltételez. Egyszerű példaként említeném például a vasárnapi nyitva tartás kérdését: a piacok mellett lakók kivételével ezt „általában és elvben” támogatná a lakosok többsége. Ám a helyes kérdés felvetés a rendszeres és tényleges vásárlási hajlandóságra kell irányuljon úgy, hogy annak a volumene, a várható többlet bevétel is megbecsülhető legyen a gazdasági számításokhoz és a fentarthatóságot illetően is...

SWOT elemzés	SEGÍTIK a célok elérését:	GÁTOLJÁK a célok elérését:
Belső tényezők: (szervezeti jellemzők)	<u>Erősségek:</u> <ul style="list-style-type: none"> - képzett és gyakorlott személyzet, jó munkakörülmények (az üzemeltetésnél) - elkötelezett és együttműködő munkavállalók (csapatszellem) - jó együttműködés a hatóságokkal és az önkormányzati társszervekkel - 	<u>Gyengeségek:</u> <ul style="list-style-type: none"> - rossz parkolási viszonyok - az Újpalotai és a Kolozsvár utcai piacok műszaki állapota (nagyfokú amortizáció) - korszerűtlen munkafeltételek az árusítóhelyeken - hátrányos elhelyezkedés és tömegközlekedési kapcsolódás a Wesselényi utcában - hiányos árú- és szolgáltatás-kínálati portfólió (különösen a kispiacokon) - a „piacügy” hagyományos háttérbeszorulása a kerületben - forráshiány
Külső tényezők: (környezeti jellemzők)	<u>Lehetőségek:</u> <ul style="list-style-type: none"> - kiváló tömegközlekedési kapcsolatok Újpalotán és megfelelőek a Kolozsvár utcában - a piacok ismertsége, népszerűsége - viszonylag olcsó külső források elérhetősége - a szomszédos kerületekben folyó piac fejlesztési projektek <p>*tapasztalatainak figyelembevétele (tanulás) * árusok befogadása (?!)</p>	<u>Fenyegetettségek:</u> <ul style="list-style-type: none"> - döntéshozói bizonytalanság, a széleskörben elfogadott hosszútávú stratégia hiánya - a kiskereskedelmi hálózatok (elsősorban a német diszkontláncok) által támasztott árverseny - fogyasztói szokások átalakulása - a kerület és a vásárlóközönség elöregedése a vásárlóerő leromlása - munkaerőpiaci helyzet - lemorzsolódás és fluktuáció a helyhasználók között

A fentiek alapján követhető stratégia célok fogalmazhatók meg:

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

IV. Szervezeti terv:

4.1.A társaságban foglalkoztatottak létszáma:

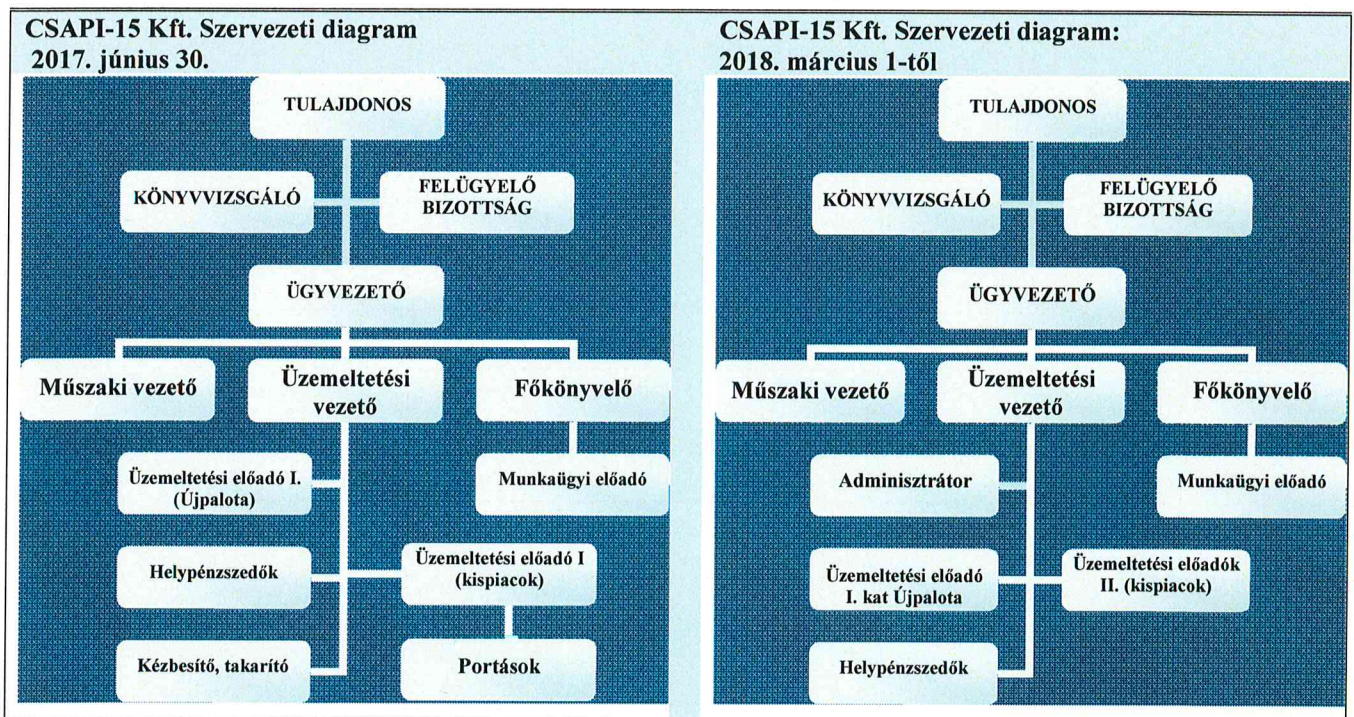
A jelen üzleti terv elkészítésének időpontjában (2018.02.06.) a társaság 11 főt foglalkoztat – az ügyvezető kivételével - határozatlan idejű munkaszerződéssel. Ebből 10 főt teljes munkaidőben, 1 fő (kézbesítő/takarító) részmunkaidős.

A foglalkoztatott munkavállalók közül 4 fő nyugdíjas.

A társaságnál egy státusz 2017. júliusa óta betöltetlen, amit a folyamatban lévő és a 4.2 pontban részletezettek szerinti tartalommal végrehajtandó átszervezés keretében kívánunk betölteni.

4.2 A javasolt átszervezés keretében:

1. A „Kézbesítő, takarító” munkakör Újpalotán megszűnik. A CSAPI irodák, és a céges helyiségek takarítása kiszervezésre kerül.
2. A Kolozsvár utcai piac és Wesselényi utcai vásárcsarnok (együtt: „a kispiacok”) üzemeltetésének ellátására 2010. január 1. hatállyal kialakított munkaszervezet, amely 1 fő üzemeltető-helypénzszedő és két 2 fő részmunkaidős (6 illetve 4 órás) portás munkakört ellátó munkavállalóból állt fel, a vezető üzemeltetési előadó irányítása alatt.
Ez a jelen tervezet szerint átalakul: A továbbiakban a kispiacok üzemeltetését 2 fő, teljes munkaidős munkavállaló látja el „Üzemeltetési előadó II” munkakörben. Az eredeti feladatkör egy kisebb része (pl. a havi számlák elkészítése) a központban működő üzemeltetőkhez kerül.
3. Az új „Adminisztrátor” státuszban dolgozó munkavállaló feladatai: **az általános titkársági feladatok ellátása** (iktatás, irattározás, bérlői kartonok és dossziék karbantartása stb.), kisebb beszerzések bonyolítása, kézbesítés és postai illetve, hatósági ügyintézés, adatrögzítés és egyes kimutatások, jelentések, prezentációs anyagok és levéltervezetek elkészítése, meghatározott nyilvántartások vezetése, telefonos és személyes ügyfélszolgálati feladatok, panaszkezelés, egyes rendezvényszervezési feladatok (ideértve az Alapítói és a Felügyelőbizottsági ülések, a Bérlőkkel kapcsolatos egyeztető fórumok, vagy a fejlesztési projektek kooperációs értekezleteinek előkészítésében és lebonyolításában való közreműködést is).



Megjegyzés: a szervezeti átalakítást természetesen holisztikus szemléletben terveztük meg és hajtjuk végre. A kitűzött célokkal egységben vizsgáltuk, illetve alakítjuk ki az egyes munkaköröket (feladatmegosztás) és az ellátásukhoz rendelt eszközöket (lásd: beruházási terv - informatikai fejlesztés), valamint a munkavégzés helyének célszerű kialakítását (lásd: beruházási terv – irodák átalakítása).

A javaslatok egy részének a működőképességéről már meggyőződünk, például a javasolt „Üzemeltető II.” munkakör kategória átmeneti intézkedésként a gyakorlatban már 4-5 hónapja létrejött és megfelelően működik.

V. Pénzügyi terv:

A CSAPI-15 Kft 478/2017. iktató számú dokumentumban tett javaslatot a kezelésébe tartozó piacok és vásárcsarnokok területén található árusítóhelyek használati díjának **2018. április 1.-től** történő változtatására.

A jobb áttekinthetőség érdekében az alábbi táblázatban a bérlemény típusok sorrendjében mutatjuk be a 2017. évi bevételek előzetes tény adatait (a szürkével jelölt adatok még változhatnak), valamint és a 2018-ra várható bevételt. A biztonságos üzemeltetéshez, működéshez szükséges költségeket tartalmazzák, figyelembe véve a várható díjemeléseket és beépítve több takarékosági elemet is.

A bevételi terv elkészítése során bázis adatok előzetes tételes korrekcióját 2018. év elején hatályos bérleti szerződéseknek és helyhasználatnak megfelelően!

Megjegyzés:

- 2017-ben, a havidíjas bevételeken belül átcsoportosítást hajtottunk végre az üzlethelyiség és a bérelt terület kategóriák bevétele között az árusítóhelyekre vonatkozó jogi tényeknek, és a szerződéseknek megfelelően. A *Kolozsvár utcai piacon található magántulajdonú építmények, pavilonok által elfoglalt területek bérleti díja* eddig az üzlethelyiség kategória összesített adataiban szerepelt. Az átcsoportosítás (vagy átvezetés) a bevételeket nem befolyásolta.
- a napidíjas helyhasználat egyes meghatározott típusainál (elsősorban: kirakásoknál és az asztalbérleteknél) tendenciaszerű átalakulás, sajnos visszaesés figyelhető meg. A szférából kilépő termelőknek például korlátozott az utánpótlása. A ruhapiaci árusítóhelyek esetében tervezett többletbevétel forrása is a kialakult helyzethez **való** alkalmazkodás: 2018-ban az eddigieknél nagyobb területeken engedélyezzük a ruhaárusok helyhasználatát az új termelői piac területén.

A CSAPI-15 Kft 2018. évi várható árbevétele (ezer Ft):

Megnevezés:	2017. évi terv: ezer Ft	*2017. évi tény: ezer Ft	2017 évi tény/ terv	2018. terv: ezer Ft	2018 terv / 2017 tény
I. Havidíjas (m²x Ft/hó)					
Üzlethelyiség	56 557	51 225	91%	51 382	100,3%
Bérelt terület	24 015	29 475	123%	32 636	110,7%
Raktár:	7 967	8 463	106%	9 126	107,8%
Szociális helyiség:	2 238	2 216	99%	2 205	99,5%
Szállító eszközök	179	184	103%	185	100,5%
Nyitvatartási különbözet:	848	848	100%	848	100,0%
Kiegészítő bérleti díj	4 164	4 186	101%	4 230	101,1%
Összesen:	95 968	96 597	101%	100 612	104,2%
II. Napidíjas (m²x Ft/nap)					
Kirakás (napidíjas termelői):	1 484	1 647	111%	1 689	102,6%
Kirakás (napidíjas vállalk.).	1 410	1 127	80%	1 110	98,5%
Kirakás (havi elszámolás):	20 217	21 463	106%	19 309	90,0%
Kirakás (idényjellegű):	675	792	117%	790	99,7%
Ruhapiaci hely:	4 221	3 602	85%	5 928	164,6%

Asztal szerződéses (term.)	10 073	9 875	98%	9 886	100,1%
Asztal szerződéses (váll.)	4 659	4 621	99%	4 223	91,4%
Asztal napidíjas (termelői)	1 193	1 470	123%	1 529	104,0%
Asztal napidíjas (váll.)	1 961	1 756	90%	1 621	92,3%
Kistermelői asztal	240	223	93%	266	119,3%
Szezonális asztal	-	-	-	-	-
Kölcsönöszköz:	50	86	172%	84	97,7%
Összesen:	46 183	46 662	99,6%	46 435	99,5%
III. Pavilon (m²x Ft/nap)					
Pavilonok bérleti díja:	36 873	36 114	98%	34 077	94,4%
Összesen:	36 873	36 114	98%	34 077	94,4%
IV. Egyéb szolgáltatások bevételei:					
Szolgáltatások többlet bevétele:	1 386	1 842	133%	1 854	100,7%
Összesen	1 386	1 842	133%	1 854	100,7%
Bérleti díj jellegű bevételek:	180.410	181.215	101%	182.978	101,0%
V. Közvetített szolgáltatások:					
Elektromos energia:	26 366	26 779	102%	26 779	100,0%
Fűtés:	138	153	111%	155	101,3%
Hulladékszállítás:	12 290	12 630	103%	12 079	95,6%
Víz-csatorna:	4 667	5 000	107%	5 000	100,0%
Őrzés (karácsonyfa):	-	-	-	-	-
Összesen:	43 461	44 562	103%	44 013	98,8%
Értékesítés nettó árbevétele:	223 871	225 777	101%	226 991	100,5%
VI. Egyéb bevételek:	8 345	8 424	101%	7 300	86,7%
VII. Pénzügyi műveletek bevételei:	250	101	40%	120	118,8%
Mindösszesen:	232 466	234 302	101%	234 411	100,0%

*nem auditált adatok

Fentiek alapján az un. bérleti díj jellegű bevételek (az értékesítés nettó árbevételének a közvetített szolgáltatásokkal csökkentett része) tekintetében **182.978 eFt** -tal számolunk 2018-ban. Ez mintegy 1.763 eFt-tal, \approx 1%-kal több, mint 2017. évben realizált 181.215 eFt ilyen bevétel.

A 2018. március végéig végrehajtandó nyilvános WC projekt úgy tűnik nem vet fel érdemi problémákat a helyhasználat átalakulásával összefüggésben. Ellenkezőleg, arra számítunk, hogy az érintett bérlők mindegyike egyet „előre léphet” majd. A WC-k, különösen a kereskedői WC letelepítése növeli a terület átjáró fogalmát az érintett helyhasználók pedig közelebb kerülnek a piac forgalmasabb részeihez.

Üzlethelyiségek: a tervezett bevétele **51.382 eFt**, ami egész évre vetítve 0,3%-kal magasabb, mint a 2017-ben realizált éves bevétel. A havidíjas bérlemények esetében 3-5%-kal emelkednek a

bérelti díjak mind a három piacon április 1-től. *Ennek a hatását nominálisan elfedi a Kolosvár utcai árudák bevételeinek 2017-ben végrehajtott átsorolása a bérelt területek „javára”.*

- **Bérelt területek** várható bevétele 2018-ban: **32.636 eFt.** A szintén 5%-os díjemelés éves tervezett hatásával együtt – ez mintegy 10,7%-kal több bevételt várunk a 2017 évinél. A tervezett többlet forrása: Újpalotán a külső épített pavilonsoroson található a közterület felé nyitott egységek mellett 2018-tól teljes egészében itt kerülnek majd elszámolásra a Kolosvár utcai piacon működő (szintén idegentulajdonú felépítmények) után beszedett *területbérelti díjak* is.

- **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 3-5%-kal emelkedik 2018 áprilisától. Ezzel együtt is kevesebb bevétellel számolhatunk, mivel 2017-ben is folytatódott a trend az idősebb őstermelők távozása, sajnos az utánpótlás egyenlőre nem tölti fel a árusítóhelyeket. A napidíjas árusítóhelyeken tervezett bevételeink ezt a folyamatot tükrözik.

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

- **Nyitvatartási 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 34.077 eFt bevétellel számolunk ezek kiadásából díjemelés nélkül.

- **Kiegészítő bérelti díj** – a Wesselényi utcai vásárcsarnokban a szerződések alapján bevezetett díj. *Tartalma szerint tkp. a közvetlen közös költségek átalánydíja, mely területi alapon fizetendő havonta és szerződés szerint meghatározott egyes költség elemek tényleges alakulása alapján kerülhet felülvizsgálatra.* 2018-ban is 500 Ft/m²/hóval kalkuláltunk a 2017. évvel megegyezően.

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.

- 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 500 Ft+Áfa díjért. Ennek az árusítóhely típusnak az ellentéte a **szézonális asztal**: az április 15.-től szeptember végéig az újpalotai piac legforgalmasabb területein magasabb bérelti díjért kiejánlott árusítóhelyekre 2016-ban nem volt kereslet. Egyenlőre nem emeljük ki a portfólióból.

A 2018. évben a **ruhapiaci árusítóhelyek** várt bevétele Újpalotán **5.928 eFt.** ami 64,6%-kal magasabb, mint a 2017-ben realizált 3.602 eFt. A bérlemény típus napidíja (mely évek óta nem változott), áprilistól 7%-kal, 10 Ft-tal emelkedik négyzetméterenként, és 160 Ft/m²/nap lesz. A bevételek 64%-os növekedésnek forrása nem a díjszabás változása, hanem az Kontyfa utcai oldalon működő ruhaárusok többlet terület használata, ami itt kerül elszámolásra.

Tájékoztató: a ruha és iparcikk árusítás céljára, a nyilvános WC mellett kijelölt 7 db egyenként 9m² alapterületű árusítóhelyeken azok a kisvállalkozók kerültek „véglegesen” elhelyezésre 2014-ben, akik az újjépítésű 11m² alapterületű üzletek magasabb bérelti díját, rezsijét és kaucióját nem tudták/kívánták vállalni.

A **kirakási** bevételek esetében is csökkenéssel számolunk – szoros összefüggésben az asztalok bérlétével, mivel alapesetben az asztalok előtti /melletti területeket szoktak napijeggyel bérelni. Az **idényjellegű kirakás** azaz a karácsonyi fenyőfa vásár bevételét a 2017. évvel megegyezően terveztük be. A több évtizede itt árusító zalai termelők felhozatala, kínálata körülbelül egyensúlyban van kereslettel, bővüléssel nem számolunk.

Az un. **közvetített szolgáltatásokból: 44.013 eFt** bevételt várunk 2018-ban – azaz 1,2%-os csökkenéssel számolunk a megelőző évhez viszonyítva.

2018. évre 226.991 eFt nettó árbevétellel számol a társaság. Ez az egész évre vetítve mindösszesen **0,5%-os** emelkedést jelent 2017. viszonylatában.

Pénzügyi műveletek bevételei: 120 eFt bevétel várható a betételhelyezés utáni kamatokból. A tervezéskor irányadó kamatlábat vettük alapul.

Egyéb bevétel: az előzetes kalkulációk alapján **7.300 eFt** egyéb bevétellel számolunk 2018-ban.

A anyag jellegű költségek várható alakulása 2018 ban:

A/ Anyagjellegű ráfordítások:	2017. évi terv ezer Ft	2017. évi tény ezer Ft *	2017 évi tény/terv	2018. terv: ezer Ft	2018 terv / 2017 tény
I. Anyag költségek:	29 500	29 475	100%	29 450	100%
1. Vásárolt anyag költség:	28 650	28 436	99%	28 450	100%
- fenntartási:	1 200	902	75%	1 000	111%
- tisztítószer:	1 100	1 134	103%	1 100	97%
- elektromos energia:	19 600	19 464	99%	19 600	101%
- gázdíjak:	2 000	1 991	100%	2 000	100%
- víz-csatorna:	4 750	4 945	104%	4 750	96%
2. Segédanyag	0	0	0	0	0
3. Egyéb anyag költség	850	1 039	122%	1 000	96%
- irodaszer, nyomtatvány:	400	477	119%	500	105%
- hírlap szakkönyv:	450	562	125%	500	89%
4. Fogyóeszköz	-	-	-	-	-
5. Egyéb anyag költség	-	-	-	-	-
II. Igénybevett szolg. költségei:	95 780	96 371	101%	97 664	101%
1. Hulladék száll.	10 110	10 857	107%	10 100	93%
2. Egyéb szállítási szolgáltatás:	300	85	28%	100	118%
3. Bérleti díj	14 260	14 224	100%	14 400	101%
4. Karbantartási (ingatl., gép) költségek	7 500	11 256	150%	9 000	80%
- ingatlan fenntartás, karbantartás:	5 800	9 953	172%	7 000	70%
- gépek, berendezések, számítógép:	1 700	1 303	77%	2 000	153%

5. Hirdetés, reklám	800	377	47%	400	106%
6. Oktatás, továbbképzés	300	49	16%	100	204%
7. Takarítás	25 250	24 158	96%	26 634	110%
8. Őrző-védő	26 100	25 012	96%	26 520	106%
9. Egyéb igénybe vett szolg.:	5 760	5 645	98%	5 210	92%
- posta:	200	136	68%	150	110%
- telefon:	1 000	835	85%	1000	120%
- ügyvédi díj:	900	763	85%	800	105%
- könyvvizsgálat:	960	960	100%	960	100%
- szakértői díjak:	1 800	2.121	121%	1 500	69%
- számítás tech. szolg.	900	777	86%	800	103%
10. Egyéb szolg. költs.	5 400	4 708	87%	5 200	110%
- hatósági díjak:	300	524	175%	500	95%
- bankköltség:	1 800	1 657	92%	1 800	109%
- biztosítások:	900	803	89%	900	112%
- egyéb költségek (üzemorvos, kisállat befogás, rovarirtás stb.)	2 400	1 724	72%	2 000	116%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	125 280	125 846	100%	127 114	101%

* a 2017. évre vonatkozó adatok nem auditáltak! 2018. február 15-ig beérkező, a 2017. évet érintő számlákat a tárgyévre vonatkozóan kell figyelembe venni a számviteli szabályzatunk szerint.

Anyag költségeink tervezett mértéke **29.450eFt**, a 2017. évi bázis viszonylatában 100%.

A közüzemi költségek vonatkozásában esetleges árváltozásokról 2018. február 5-ig nem kaptunk értesítést a szolgáltatóktól. Az energiaköltségeket a múlt évben betervezett keretösszegekkel vettük figyelembe:

A vásárolt **elektromos energia** várható költségét **19.600 eFt-tal**.

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

Távfűtés, gáz: 2.000 eFt a

Víz-csatorna várható költsége: **4.750eFt**.

A 2018. 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 találhatóak:

- A szervezett formában történő szelektív hulladékgyűjtés és **hulladékszállítás** tervezett költsége kerete **10.100 eFt.** -tal a 2017. évi kerettel megegyezően terveztünk.
- A piacok **takarításának** 2018 évi költségét **26.634 eFt** -tal, amelyben a 2018. január 1-től a Palota-15 Nkft-vel közös megegyezésben +12%-kal növelt költséget vettünk figyelembe az eredeti vállalási árhoz képest. A szerződésnek a tulajdonos jóváhagyásával történő módosítását a minimálbérek jogszabályban előírt, előre nem látható jelentős mértékű emelése indokolta.

A takarítás tervszáma az Irodák és egyéb CSAPI helyiségek stb. takarításának költségeit tartalmazza. A szervezeti átalakítással összefüggésben indokolt kiszervezés a kézbesítő-takarító átmeneti munkaképtelensége miatt már november végén megtörtént. A *költség: 1040eFt+Áfa/év pontosabban nettó 20 eFt/heti két alkalom.

*A nyilvános WC üzemeltetését ellátó vállalkozóval állapotunk meg. Az elmúlt hetek tapasztalatai alapján feladatellátással meg vagyunk elégedve és a fenti költség tervezhető 2018. év egészére.

- Az Újpalotai vásárcsarnok **őrzés-védelmi***- feladatainak elvégzése várható költségét **26.520 eFt** összegben terveztük be, ahol a tavaly lebonyolított sikeres közbeszerzésben elért vállalási ár és a tapasztalatok szerint indokolt szolgáltatás mennyiség mellett szintén, a minimálbér-emelés várható hatásának a figyelembe vételével becsültük meg. A hatályos szerződésünk augusztusban jár le, ezért a költség tényleges alakulását az újabb eljárás eredményessége határolja majd be elsősorban.

Az **ingatlan/gép-karbantartásra** 2018-ban a társaság, illetve a piacok teherbíró képességének figyelembevételével 9.000 eFt -tervezünk fordítani, ami 20%-kal magasabb a 2017 évi keretnél.

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. Ilyenek például: bizonyos útjavítások, és lakatosmunkák. A karbantartási munkák piacán egy másfajta nyomás érzékelhető. Egyre nehezebb megbízható, jó szakembert találni és ez kialakítható rezsióra díjakban is megmutatkozik...

Hirdetés/reklám: 400 eFt-os keret a 2017. évi tényleges hirdetési költségekhez (377 eFt) A pályázatokhoz kapcsolódó hirdetések mellett több az árusítóhelyek értékesítésére irányuló hirdetések költséggel is számolunk.

Oktatási költségek: 100 eFt tervezett költség kerettel. Kiemelt feladat az adó és TB jogszabályváltozások naprakész követése, valamint az egyes informatikai fejlesztések elsajátítása.

Egyéb szolgáltatások díja: 5.210 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:** 1.500 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 a tervezett közbeszerzések lebonyolításának költségeivel nem terveztünk, tekintve, hogy a feladatot a önkormányzat újonnan létrehozott irodája átveszi.

Ügyvédi költségek: 800 eFt a szerződés szerinti, illetve a tavalyi év bázisán becsült *szokásos költségek* alapján, a jogi útra terelt kintlévőség kezeléshez kapcsolódó költségeket is figyelembe vettük.

A **könyvvizsgálat:** 2018. évi díját 960 e Ft-tal, a 2017. évvel azonos, szerződés szerinti összeggel vettük figyelembe. A Könyvvizsgáló megbízása 2018. május 31-én lejár.

Az igénybe vett **számítástechnikai szolgáltatások** tervezett költség kerete: 800 eFt.

Az un **egyéb szolgáltatások költsége:** 5.200 eFt költségkerete 10%-kal magasabb, mint az előző évi tényleges költség (4.708eFt).

Ebben figyelembe lettek véve:

- a *hatósági díjak* és a *biztosítási díjak*,
- a **bankköltségünk** – jelentős mértékben növekedett 2014-től. **1.800 eFt-** kerettel számoltunk 2018-ban, ami a várható pénzügyi forgalom alapján tkp. a 2015. évvel megegyező költségeket /banki díjképzést/ feltételez.
- az **egyéb költség** soron **2.000 eFt** kerettel terveztük, ami 16%-kal haladja meg a 2017. évi költségeket. (1.724 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. Kártevő irtásra -országos jelenség - tavaly többet költöttünk a tervezettnél.

Ebben az évben is számolunk tervezetten 2018. május 26.-án szombatra ütemezve az immár hagyományosnak tekinthető gyereknapi program költségeivel az új sétányon és a termelői piacon. 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: 127.114 eFt-tal terveztük.

Személyi jellegű ráfordítások

A 2017. évi bérköltségben a tervhez képest jelentős megtakarítás mutatkozik, minek forrása 2017. júliusában felszabadult „üzemeltetői státuszt” év közben nem töltöttük be, helyett a „Szervezeti Terv” fejezetben leírtak szerint - *hosszabbtávra tekintve* - jelentős átszervezésre nyújtottunk be javaslatot.

A tulajdonos – a költségvetési egyeztetéseken elhangzottak szerint - általános elvként max. 4%-os bérfeljesztést javasol, illetve engedélyezi az intézményeknél/ gazdasági társaságoknál. A személyi jellegű ráfordítások kalkulációja során az átszervezés és bérfeljesztés hatásait is figyelembe vettük. Ez a 2017 évi terv bázisán ez mindösszesen 3,78% növekedést jelent.

A javasolt átszervezés illetve béremelés hatása a Személyi jellegű ráfordítások 2018. évi tervszámaira, a 2017. évi üzleti terv bázisán:

Megnevezés:	2017. évi tény (ezer Ft-ban)	2017. évi terv (ezer Ft-ban)	2018. évi terv (ezer Ft-ban)	2018. terv / 2017. terv
I. Bérköltség:	51.338	52.894	56.637	+7,1
1 Munkabér:	35.432	37.098	39.828	+7,4
2 Túlóra:	291	350	350	0,0
3 Jutalék:	368	400	400	0,0
4. Tiszteletdíj:	3.630	3.540	3.540	0,0
5. Prémium:**	11.421	11.506	12.019	+4,5
6. Jutalom:	0	0	500	új
7. Megbízási díj:	129	0	0	0
8.Végkielégítés:	0	0	0	0
9.Szabadság megváltás:	67	0	0	0
II. Személyi jell. egyéb kifizetések:	8.524	8.718	8.228	-5,6
1. Betegszabadságra fiz bér:	374	300	300	0,0
2 Költségtérítések:	1.673	1.910	1.910	0,0
3 Természetbeni juttatások:	6.477	6.508	6.018	-7,5
III. Bérjárulékok:	12.727	14.179	13.758	-2,8
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	72.589	75.791	78.650	+3,8

**Megjegyzés: a 2017. évre vonatkozó adatokban az ügyvezető 2017. évi prémiumának a 100%-a került elhatárolásra. A ténylegesen kifizethető összeg a hatályos Vezetői Javadalmazási Szabályzatnak megfelelően, az Alapító döntése szerint kerül a 2017. évi beszámolóba.

Munkabér: Az elmúlt két évben három női munkavállalónk is élt a kedvezményes nyugdíjba vonulás lehetőségével. Őket a jogszabály által megengedett maximális bérrel foglalkoztatjuk tovább, ami alacsonyabb nyugdíjba vonulásuk előtti bérüknél.

A **jutalék** a beszedett helyhasználati díjak alapján kerül kifizetésre.

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

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

Prémium: 2018. évben is a meghatározott feladatok eredményes elvégzéséért az éves bér 15-40 %-a kerül **célprémiumként** kifizetésre a munkavállalók részére.

Jutalom keret: 2018. évben 500 eFt -os jutalomkeret a tervbe, ami nyugdíjas dolgozóink kompenzálását szolgálja.

Megbízási díj: 2017-ben a vásárcsarnok karácsonyi díszítést megbízás keretében oldottuk meg.

Tiszteletdíj: **3.540 eFt**, mely a Felügyelőbizottság tagjai, elnöke díjazásának, a Tulajdonos által meghatározott tiszteletdíjak 2018-re számított mértékét tartalmazza.

Költségtérítések: **1.910 eFt**, a saját gépkocsi használat és a munkába járás költségtérítése, a reprezentációs költségek, és az egyéb személyi jellegű kifizetések.

Természetbeni juttatások: **6.018 eFt** az adóvonzatával együtt szerepel a dolgozóknak szerződés szerint nyújtott cafetéria, ami ebben az évben is a legkedvezőbb adózású juttatásokból áll.

Költségek összesítve:	2017 terv ezer Ft	2017 tény ezer Ft	2017 évi tény/terv	2018 terv ezer Ft	2018 terv / 2017 tény
A/ Anyagjellegű ráfordítás	125 280	125 846	100,5%	127 114	101%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	75 791	72 589	96,3%	78 650	108%
C/ Értékcsökkenési leírás:	23 800	22 826	95,9%	23 500	103%
D/ Ráfordítások: (Iparüzési adó)	3 940	4 019	102,0%	4 011	99%
Költségek összesen:	228 811	225 280	98,4%	233 275	103,8%

- nem auditált adatok pl. a vevőkre képzett értékvesztés módosíthatja, ami 2018. február 15-ét követően véglegesíthető

Értékcsökkenési leírás: 2018. évi kalkulált mértéke: **23.500 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 és a 2014-ben megvalósult fejlesztések (*Wesselényi utcai vásárcsarnok átfogó rekonstrukciója, illetve új Termelői piacrész kialakítása Újpalotán*) un. idegentulajdonon végzett beruházások voltak és jelentősen növelték az éves értékcsökkenési leírás összegét, amely 2014. évi 15.144 eFt-tal szemben 2015-ben már 22.545 eFt, összegben került levonásra.

Az értékcsökkenés speciális költség, amely csökkenti ugyan az eredményt, de ugyanakkor könyvviteli értelemben forrást is teremt az elavult eszközök pótlására, fejlesztésre a vállalkozás fenntartására.

Egyéb ráfordítás: 4.011 eFt, ami az iparüzési adót és nyújtott támogatások tervezett összegét foglalja magába.

A CSAPI-15 Kft 2018.évi eredmény terve:

Tétel megnevezése:	2017. évi terv: (ezer Ft)	2017. évi tény* (ezer Ft)	2017 évi tény/terv	2018. évi terv ezer Ft	2018 terv / 2017 tény
I. Értékesítés nettó árbevétele	23 8271	225 777	101%	226 991	100,6%
II. Egyéb bevételek	8 345	8 424	100%	7 300	87%
III. Anyagjellegű ráfordítások	125 280	125 846	100,5%	127 114	101,8%
IV. Személyi jell. ráfordítások	75 791	72 589	95,7%	78 650	107,8%
V. Értékcsökkenési leírás	23 800	22 826	95,9%	23 500	103%
VI. Egyéb ráfordítások	3 940	4 019	102,0%	4 011	97,6%
A Üzleti tevékenység ered.	3 405	8.921	262%	1 016	6,7%
VII. Pénzügyi műv. bevételei	250	101	40,4%	120	119%
VIII. Pénzügyi műv. kiadásai	0	0	0	0	0
B Pénzügyi műv. eredménye	250	101	40,4%	120	119%
C Szokásos váll. eredmény	3 655	9 022	246,8%	1 136	8%
XI. Adófizetési kötelezettség	599	782	130,5%	488	41%
F Adózott eredmény	3 056	*8 240	269,6%	648	4%

* auditálás előtt közölt várható eredmény, amely értékvesztés elszámolása után még változik.

A mérlegzárás időpontja 2018. február 15.

Az eredményterv alapján a társaság **648 eFt adózott eredménnyel** számol 2018-ban, ami (a tervezéskor figyelembe vehető feltételek között) stabil likviditás mellett valósulhat meg.

Beruházások, fejlesztések

Számítunk rá, hogy a tulajdonos Önkormányzat a 2017. év eredményét is a megszokott gyakorlatának megfelelően piacfejlesztésre engedi fordítani. Ennek szellemében és feltételével, az előzetes egyeztetésnek megfelelően került meghatározásra társaság tárgyevi beruházási programja is.

Megjegyzés: a két előkészítési szakaszban lévő, nagyobb léptékű fejlesztési projekt (A Kolozsvár utcai piac felújításának és az Újpalota piac II. ütem) leírását és előzetes költségbecslését tájékoztatóként, „Függelékben” szerepeltetjük, miután több külső tényezőtől, nem utolsósorban

a Tulajdonos döntéseitől is függ, hogy 2018-ban sor kerülhet e, és igen milyen tartalommal e projektek megvalósítására.

A 2018. évre tervezett beruházások / felújítások (ezer Ft)

Tétel megnevezése	*Tervezett költsége: (ezer Ft)	*Forrásigény:	
		CSAPI-15	Átadott
Újpalotai piac - konténeralapú vásárlói WC komplexum telepítési költségei	3.678	3.678	0
CSAPI-15 Kft irodák átalakítása és felszerelése	1.265	1.265	0
CSAPI-15 Kft informatikai rendszer fejlesztése	1.219	1.219	0
Újpalotai piac erősáramú fogadószerkezetek felújítása	1.420	1.420	0
Újpalotai vásárcsarnok világítás korszerűsítés	1.000	1.000	0
Mindösszesen:	8 . 5 8 2	8.582	0

*Áfa nélkül

I. Ideiglenes MobilBox szaniter konténerek telepítése nyilvános és vásárló WC funkciók ellátására, 0-24 órás WC és mozgáskorlátozott WC szolgáltatás biztosításával.

II.

**ÚJ NYILVÁNOS WC CSOPORT
TELEPÍTÉSI JAVASLAT**

JELENYEGI ÁLLAPOT

TERVEZETT ELRENDEZÉS II.

A két db speciális szaniter konténer (1db 7.325 x 2.438 x 2.591 mm méretű speciális WC konténer /24' méret és 1db 2.991 x 2.438 x 2.591 mm méretű speciális WC konténer - MW10 spec.) az Önkormányzat és a CSAPI-15 Kft között létrejött 728/2017. számú Megbízási Szerződés alapján kerül telepítésre.

A projekt eredményeként a jövőben olyan szolgáltatásokat is tudunk nyújtani a lakosságnak, ami régi adósság. Például a mozgáskorlátozottak általa önállóan igénybe vehető, akadálymentesített WC és a piacra látogató kismamák számára pedig pelenkázó.

Vizsgáljuk továbbá kerékpártároló elhelyezésének lehetőségét is a helyszínen. Igény van rá. Régebben, a 2014. évi fejlesztéseket megelőzően, itt volt a piac kijelölt kerékpártárolója.
Létesítése az R1-es egység bérlőjének a piac más területére történő áthelyezését feltételezi.

A vonatkozó határozatok szerint szaniter konténereket az Önkormányzat vásárolja meg (szerződés szerinti költség: 9.948.750 eFt + Áfa) és önkormányzati tulajdon lesz.

A telepítéséhez, illetve a biztonságos üzemeltetéshez kapcsolódó egyéb beruházási költségek viszont a társaságot terhelik.

Ezek sorban*:

Víz (20 f. méter) és csatorna (25 f. méter) bekötés kivitelezésének becsült költsége:	1 350 000 Ft
Előtető létesítése:	1.200 000 Ft
Mozgásérült rámpa:	300 000 Ft
Elektromos bekötés kiépítése:	200 000 Ft
Kamera rendszer fejlesztése:	628 300 Ft
Összesen:	3.678 300 Ft

- nettó költségek

Az új nyilvános WC-komplexum tervezetten az Újpalotai piac rekonstrukciója II. ütemének, pontosabban annak első részüteme: az új vásárlói és kereskedői WC komplexum átadásáig fogja betölteni a funkcióját ezen a helyszínen. (A WC szolgáltatást az építési munkálatok idején sem lehet szüneteltetni.) Ezt követően az Önkormányzat által kiválasztott intézmény kezelésébe kerül.

1.) Meglévő nyilvános WC építményének felújítása és átalakítása kereskedői WC funkcióknak a vásárcsarnok galériájáról történő letelepítése érdekében.

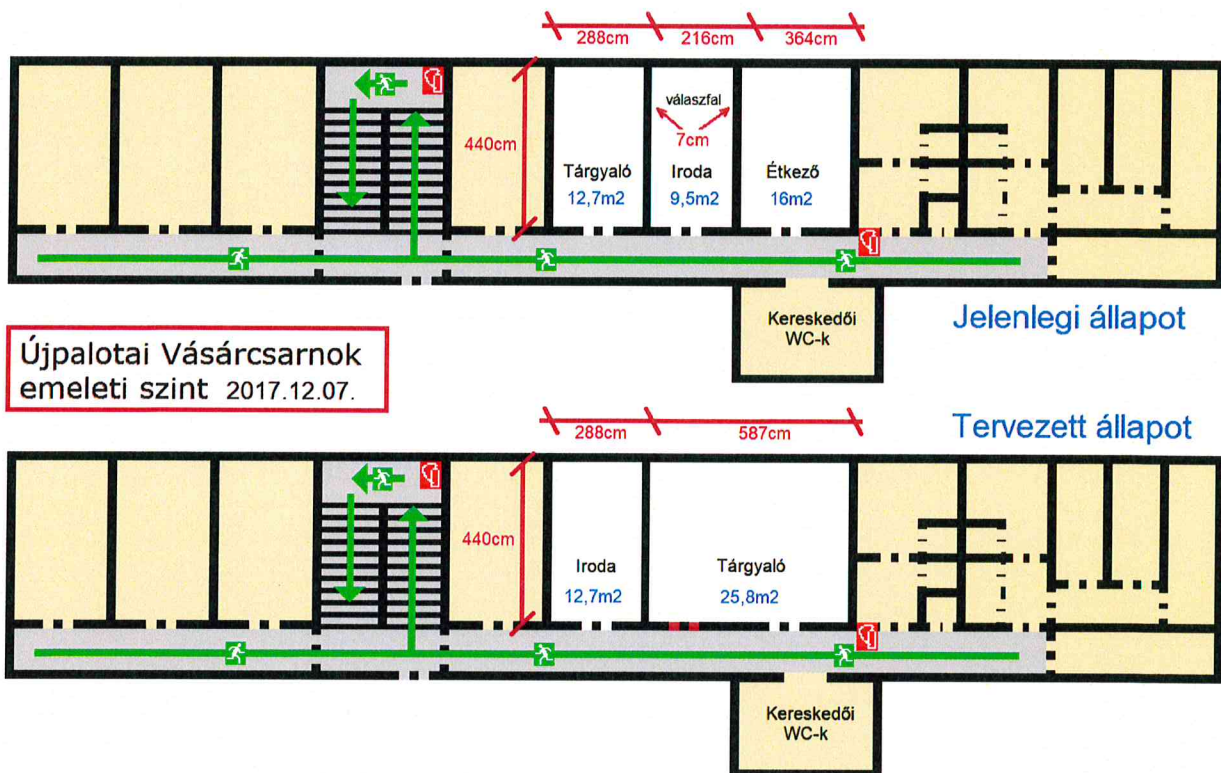
A tető javítása 2017-ben megtörtént. Ami hátra van vízvezetékek, szaniterak szükség szerinti cseréje, burkolatok javítása, festés mázolás, bejáratok funkcionális átalakítása a bejáratok elektromos nyitórendszerrel történő felszerelése.

Becsült költség: 3000 eFt.

2.) CSAPI-15 Kft iroda helyiségeinek átalakítása:

A CSAPI szervezeti fejlesztéséhez kapcsolódóan, a lenti alaprajz szerint két helyiség egyesítésével kerül kialakításra a Kft. új, 25,8 m² alapterületű tárgyalója, ami így az eddigieknél jóval nagyobb létszámú egyeztetések, tárgyalások számára biztosít majd kulturált helyet. A régi tárgyaló – 12,7 m² – Üzemeltetési Iroda lesz, ebben a minőségében az ügyfélforgalom előtt nyitott helyiség.

Átalakítás költsége: 970 eFt
Beszerzett új bútorok költsége: 295 eFt (az új Üzemeltetési Iroda + Tárgyaló)
Összesen: 1.265 eFt



3.) CSAPI -15 Kft - átfogó informatikai fejlesztés

A tervezett szervezeti átalakításokkal összefüggésben részben bővítjük és kiegészítjük, részben pedig előre hozzuk az következő évekre ütemezendő informatikai fejlesztéseket, ami mintegy öt db új gép, köztük egy szerver beszerzését foglalja magába.

A projekt bekerülési költsége szerződés szerint: 1.219 eFt

4.) Újpalotai Vásárcsarnok erősáram fogadó szerkezeteinek felújítása:

Az Újpalotai Vásárcsarnok felújított villamosenergia elosztó hálózata 2004-ben teljes körűen felújításra került. A hálózat ezt követően jelentősen bővült (pl. 2014-ben az új termelői piacrész megépítésével). A rendszer terhelése elsősorban a forróbb nyarak és az ehhez kapcsolódó hűtési és klimatizációs igények miatt is növekedett.

2017 júliusában a magasfeszültségű villamos energiát fogadó, azt átalakító rendszerben súlyos üzemzavar kockázatát tárták fel a karbantartók: rendszeres ellenőrzés során az áramváltóknál túlmelegedést tapasztaltak és előrehaladott oxidációs folyamatokat állapítottak meg. Az akkor meghibásodott alkatrész cseréjét elvégezték a szakemberek. Egyúttal az elosztó rendszer nagyobb felújítási munkálatainak a beütemezésére is javaslatot tettek:

- I. A fázisjavító berendezés cseréjére
Költsége: 680.000.- Ft
- II. A betáp-fogadószekrény áramváltóinak és erősáramú kábeleinek cseréje mellett a rendszer fő elosztóhelyiségben található az energia elosztó mezőinek átkábelezését és eszközfelújítását.
Ennek becsült költsége 740.000.- Ft
Összesen: 1.420.000.- Ft

5.) Újpalotai vásárcsarnok világítás korszerűsítés

Javasoljuk a csarnok világítás a fénycsőarmatúráinak cseréjét energiatakarékos korszerű világítótestekre.

Az újpalotai vásárcsarnok közös területeinek és folyosóinak világítását **116 db** fénycsőarmatúrával biztosítjuk. Ezek eredetileg a ma már technológiaként korszerűtlennek tekinthető 2x36W-os halogén fénycsövekkel működtek.

Mintegy két éve (amióta beruházás-gazdasági szempontból is célszerűbbé vált az új technológia alkalmazása) ezeket már korszerű LED csöves-es armatúrákra cseréljük - az elhasználódás ütemében.

Még kb. 95 db. régi típusú armatúra van fent – ezek egyútemben történő cseréjét javasoljuk. 1 db komplett LED-es armatúra ára: 9.500 Ft + Áfa

Bekerülési költség: 1000.000 Ft

Budapest 2018. február 6.



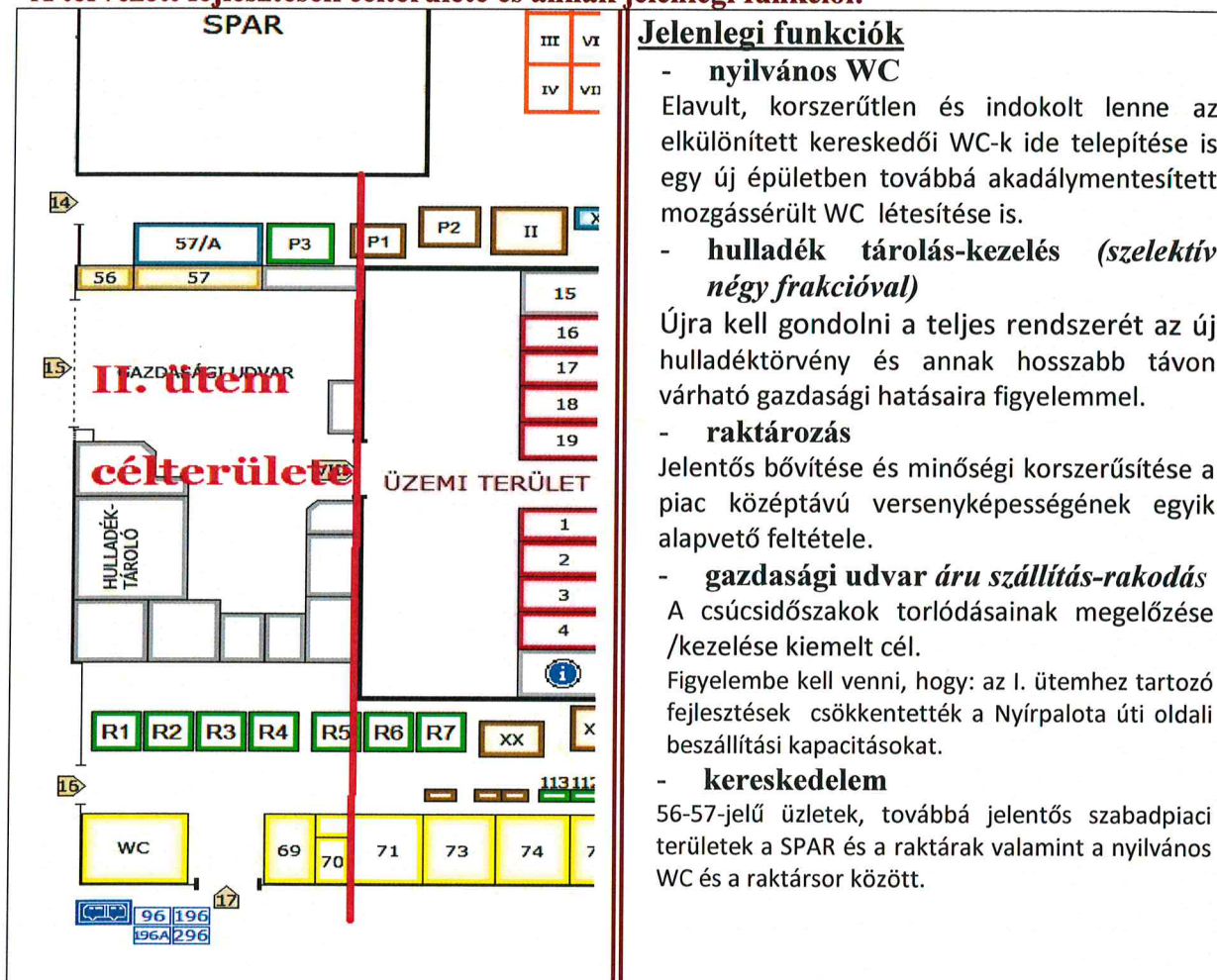
Dr. Szaniszló Attila
ügyvezető igazgató

CSAPI - 15 KFT
1156 Bp., Nyirpalota út 52.
Adószám: 11873855-2-42
1.

FÜGGELÉK – a CSAPI-15 Kft 2018. évi üzleti tervéhez

1. „Újpalotai Piac rekonstrukciója II. ütem – a Kontyfa utcai gazdasági udvar és környezete rendezése” projekt előkészítése

A tervezett fejlesztések célterülete és annak jelenlegi funkciói:



Az előzetes tanulmány tervek alapján készült tervezői költségbeclés szerint mintegy **179.751 eFt a projekt becsült nettó költsége**, amely költségek építési engedélyeztetési tervek s még inkább a kiviteli tervek elkészítésnek ismert folyamatában pontosíthatók valóban megalapozott költségvetéssé.

Mindezek előfeltétel a területre (tkp. az egész piactömbre) vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv elkészítése és elfogadása (ez tudomásunk szerint folyamatban van – már tavasszal a Képviselő testület elé kerülhet!?), a konkrét építési tervek ezzel összefüggésben persze jelentősen változhatnak.

Az viszont az előzetes elemzéseinkből már látszik, hogy a II. ütem projekt, csak több – *minimum három itt nem részletezendő* – lépcsőben, szakaszban valósítható meg, mert az itt található, „összezsúfolódó” funkciók szinte mindegyike szűk keresztmetszetet is képez egyúttal a vásárcsarnok és piac folyamatos üzemének biztosítása szempontjából.

Különösen a hulladékkezelés, de a beszállítás és a nyilvános WC funkció is egyáltalán nem, vagy csak részben telepíthető át máshova akár csak ideiglenesen is. *Ezért van jelentősége és számottevő gazdasági előnye is annak, hogy a kerületi illemhely projekt részeként viszonylag*

egyszerűen és olcsón áttelepíthető és beüzemelhető eszközöket kapunk az Önkormányzattól. A kötelezően fenntartandó vásárlói WC kapacitás havi bérleti díja kb. 250 eFt+Áfa lenne ugyanis havonta.

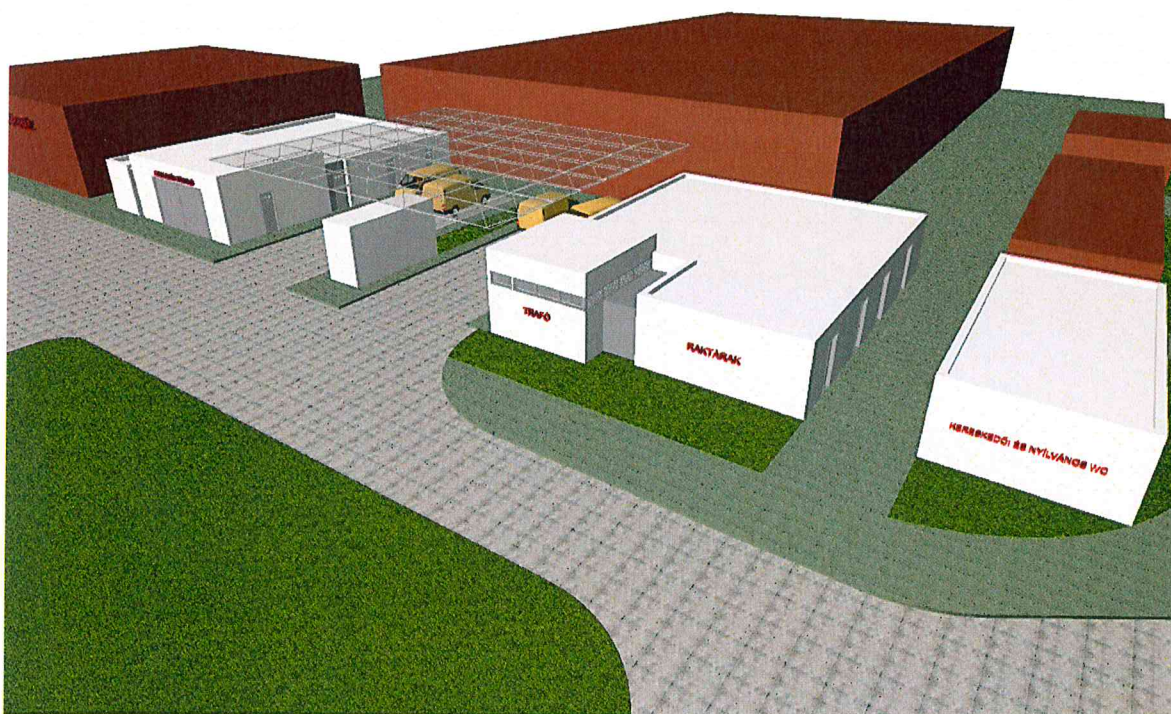
A projekt első javasolt rész-szakasza éppen az új nyilvános WC megépítése lehet, célszerűség szerint.

A rész-szakasz nettó becsült költsége: 39.600.000-Ft

+ **tervezés / engedélyeztetés / bonyolítás kb. *15.000 eFt.** (Engedélyeztetési és kiviteli tervek teljes logisztikai funkciójú célterületre.)

*A tervezési engedélyeztetési és a WC-blokk kivitelezési költségeit a CSAPI-15 Kft saját forrásból, az elmúlt négy évben is társaságnál hagyott eredményből finanszírozni tudja. A tervezői költségbecslés 2017. január 4-én bemutatott mellékletében kifejtett szempontok alapján első körben az új WC megépítését célszerű megvalósítani. A 2018. évben optimális esetben a szabályozási tervek elfogadásnak függvényében legfeljebb a tervezés megkezdésére kerülhet sor az előzetes egyeztetések értelmében.

Sematizált látványterv a II. ütemről.



2. Kolozsvár utcai piac átfogó felújítása

A Kolozsvár utcai piac tervezett átépítése negyedszázada húzódik. Sajnos, előreláthatóan a középtávú 3-5 éves tervek közzé sem fog bekerülni a teljeskörű átépítés. *(Ennek forrás igényét 180 és 250 MFt közzé tették a régebbi tervek, koncepciók.)* Másfelől sok kritika éri a kispiacot, ahol a működés feltételei több pontban nem felelnek meg a különböző hatósági előírásoknak. Legutóbb az Önkormányzat Belső Ellenőrzési Osztálya tett megállapítást, ahol ezek mellett az önkormányzati tulajdonú építmények (hátsó raktársor épülete, az utak burkolata és a hátsó udvar) műszaki állapotát, elhanyagoltságát is kifogásolták.

Ezzel összefüggésben vállaltuk, hogy a 2018- évi üzleti tervünk előkészítésének keretében, annak lezárásáig költségbeccsléssel alátámasztott *beruházási javaslatot* készítünk Kolozsvar utcai piac működési feltételeinek rendezésére. A költségek mértékére tekintettel egy ilyen beruházásnak kb. 10 éves kifutást /futamidőt/ kellene kapnia, hogy a szükséges kötelezettség vállalások gazdasági-pénzügyi szempontból racionális legyen. Ez azt jelentené, hogy az átfogó felújítást követően a kispiac a jelenlegi épített struktúrájában maradna meg és működne tovább az elkövetkező időszakban.

Az előzetesen és részleteiben is egyeztetendő javaslatunk és annak költségbeccslése:

- Az üzemi terület széttöredezett burkolatát makadám burkolatra cserélnénk a Darnó utcai úttesttől a Körvasútsor úttestig 6 méter szélességben (120 m² kiemelt beton járda és cc. 600m² út). Az esővíz elvezetését két oldalt épített folyókák (200 méter) biztosítanák.

Költsége: 14.000 eFt

- A leépült raktársort (a WC-től R8-ig) teljeskörű felújítanánk, ami magába foglalja az épület tetőszerkezetének cseréjét és a bádогоzást, az alapok vízzáró szigetelését, az aljzatbeton, a mennyezet és a külső-belső vakolatok cseréjét, a festést és burkolást, az épületgépészet és az elektromos hálózat teljeskörű felújítását és az egykori funkciójukat elvesztett ablakok javításának vagy megszüntetésének a költségeit. (A bejárati ajtók cseréje megtörtént.)

Költsége: 11.400 eFt

- A piac vásárlói terének (az egyes üzletek előtti területnek) az újra betonozása max, 530 m² alapterületen.

Költsége: 3.800 eFt

- Az üzemi területet elzáró kerítés és kapuk felújítása, javítása és részleges cseréje.

Költsége: 500 eFt

Összesen: 29.700 eFt az átfogó piacfelújítás becsült költsége, amelynek a forrása – ha azt más célhoz nem rendeli az Alapító – a Kft eredménytartalékában és likvid pénzeszközeiben is rendelkezésre áll.