

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Kft.

2025. évi üzleti terve

Készült: 2025. március 25.



Péderi Tamás
ügyvezető

**Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Nonprofit Kft.**
1072 Budapest, Akácfa u. 42-48.
Adószám: 25962415-2-42

Tartalomjegyzék

<u>Tartalomjegyzék</u>	2
<u>Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Kft. üzleti terve</u>	3
<u>A Vállalkozás adatai</u>	3
<u>I. Vezetői összefoglaló</u>	4
<u>II. Ágazati elemzés</u>	6
<u>III. A vállalkozás bemutatása</u>	7
<u>III.1. Az üzemeltetés bemutatása</u>	8
<u>IV. Működési terv</u>	9
<u>IV.1. Munkaerőigény</u>	9
<u>IV.2. Egyszeri ráfordítások, beruházások</u>	9
<u>IV.3. Folyamatos ráfordítások</u>	10
<u>IV.4. Készletgazdálkodás</u>	11
<u>V. Marketing terv</u>	12
<u>VI. Szervezeti felépítés</u>	12
<u>VII. Pénzügyi terv</u>	13
<u>VII.1. Pénzügyi terv elemzése</u>	13
<u>VIII. Kockázatelemzés</u>	15
<u>VIII.1. SWOT analízis</u>	15
<u>IX. Pénzforgalmi terv</u>	16
<u>X. Mellékletek</u>	17
<u>1. Beruházási terv 2025</u>	
<u>2. Létszámterv 2025</u>	
<u>3. Pénzügyi (üzleti) terv 2025</u>	
<u>4. Összegző kimutatás a társaság finanszírozási igényéről</u>	
<u>2025</u>	
<u>5. Költségnemenkénti összesítő 2025</u>	
<u>6. Személyi jellegű kiadások 2025</u>	
<u>7. Bevétel kalkuláció 2025</u>	
<u>8. Költség kalkuláció 2025</u>	
<u>9. Pénzforgalmi terv 2025</u>	

Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Kft.

üzleti terve

A Vállalkozás adatai

<i>A cég teljes elnevezése:</i>	Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Korlátolt
<i>Felelősségű</i>	Társaság.
<i>A cég rövidített elnevezése:</i>	Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Kft.
<i>A cég jogi formája:</i>	Nonprofit Korlátolt felelősségű társaság
<i>A cég székhelye:</i>	1072 Budapest, Akácfa u. 42-48.
<i>Telefon:</i>	06 1 2905611
<i>E-mail cím:</i>	klauzalcsarnok@klauzalpiac.hu
<i>A cég pénzforgalmi jelzőszáma:</i>	10403239-00033237-00000000 K&H
<i>A cég adószáma:</i>	25962415-2-42
<i>Cégjegyzékszám:</i>	Cg. 01-09-298784
<i>A cég alapítása:</i>	2017.05.15.
<i>A működés befejezésének időpontja:</i>	határozatlan
<i>Ügyvezető:</i>	Péderi Tamás
<i>Számviteli nyilvántartás módja:</i>	kettős könyvvitel
<i>A cég adózási rendje:</i>	ÁFA alany
<i>A cég jegyzett tőkéje:</i>	53.000.000 Ft
<i>A cég tevékenysége:</i>	Ingatlankezelés
<i>Kamarai tagság:</i>	Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara
<i>2024 évi saját tőke:</i>	42.328.000,- Ft
<i>2024. évi árbevétel:</i>	304.757.000,- Ft
<i>2025 évi várható saját tőke:</i>	42.328.000, - Ft
<i>2025. évi várható árbevétel:</i>	378.837.000,- Ft

I. Vezetői összefoglaló

Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Kft. a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata által alapított mikrovállalkozás, amely a kerület két frekventált helyén üzemeltet vásárcsarnokokat (a továbbiakban: üzletközpontokat). A hosszútávú fejlődés érdekében folyamatosan keresi az üzemeltetés leghatékonyabb módszereit.

A Társaság célja, hogy a lehető legjobban kielégítse az alapító igényeit, olyan üzemeltetési körülményeket teremtsen, amely megfelelő körülményeket teremt mind az eladók, mind a vásárlók részére. A vásárlói visszajelzésekből kiindulva egyre többen igénylik, hogy az üzletközpontokban minél több és minél változatosabb kínálat és szolgáltatás jelenjen meg.

Az üzleti tervünk célja, hogy bemutassuk az üzletközpontok üzemeltetésével kapcsolatos terveinket, milyen céljaink vannak az üzemeltetéssel összefüggésben, és hogy hogyan kívánunk a lehető legmagasabb szinten, a lehető legkisebb ráfordítással elvégezni feladatainkat.

Az üzletközpontok üzemeltetését úgy kívánjuk minél magasabb színvonalon ellátni, hogy 2025. év végére elsősorban a Garay Téri Piacnál növeljük a bérbeadások számát. Tovább kívánjuk erősíteni a termelői piacokat azáltal, hogy a lehetőségekhez mérten bővítjük a kört. A 2025-ös üzleti év során erősíteni szeretnénk az üzletközpontok alapvető céljainak teljesülését, a kerületi lakosok szélesebb körű termékvásárlásának lehetővé tételével. Ennek érdekében lépéseket tervezünk, hogy a bérelt üzletek számának, a lakosság felé történő szolgáltatásukkal, illetve a közösségi terek eredeti célú hasznosításával növekedjen a kerületi lakosság elégedettsége.

Az üzletközpontok alapfeladatainak jobb szintű érvényesülése érdekében olyan marketing tevékenységet kívánunk elvégezni, amely támogatja ezt a törekvésünket, fokozni kívánjuk honlapunk információs tartalmát, ezáltal is igyekszünk vonzóbbá tenni az üzletközpontokat.

A bővítés működésünket nem fogja nagymértékben megváltoztatni, hiszen a továbbiakban is alapvetően a korábban ellátott üzemeltetési feladatokat fogjuk elvégezni.

A piacok veszteségét az alábbi módon tervezzük csökkenteni:

- A piacok jelenleg a magas üzemeltetési költségekből, ill. a nehezen kiadható területekből adódóan veszteséget termelnek. A veszteségek csökkentése érdekében funkció és szemléletváltásra is szükség van.
- A veszteségek csökkentésére két alapvető lehetőség van:
 - a. kiadásaink csökkentése,
- folyamatosan vizsgáljuk és napirenden tartjuk a kiadásaink csökkentésére irányuló lehetőségeket, minden egyes ilyen lépésnél szem előtt tartva az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Kft. feladatait és a piacok biztonságos, szabályoknak megfelelő működtetését.
- a Klauzál Téri Vásárcsarnokon kiépítésre és 2024. év végére beüzemelésre került egy napelemes rendszer, mely a 2025. év tavaszi-nyári szezontól kezdve jelentősen (szakértői becslések alapján 15%-kal) tudja csökkenteni a Csarnok áramköltségeit.

b. bevételeink növelése.

- Jelen gazdasági helyzetben a bevételeink növelésére limitált lehetőségeink vannak. Természetesen mindent megteszünk új bérlők felkutatására, de erre beszűkült lehetőségek vannak, kiemelten a Garay Téri Piac esetén. Alapvető fontosságú jelenlegi bérlőink megtartása, az eddig kapott kedvezményeik elvonására nem látunk lehetőséget, hiszen abban az esetben várhatólag ők is feladnák a bérleményeiket. Ami változatlan költségek mellett azonnali bevételkiesést generálna.
- A Klauzál Téri Vásárcsarnok esetén folyamatos és aktív érdeklődés van, melyek egy jelentős hányada új bérlést generál. Ha ez a trend fennmarad és az országos gazdasági helyzet nem veti vissza, úgy a 2025. év végére 90-100% közötti kihasználtság várható a bérlemények terén. Ebben az esetben a bérleti díjak esetleges emelése vagy az üzemeltetési költségátalányra vonatkozó kedvezmény csökkentése is átgondolandó.
- A Klauzál Téri Vásárcsarnokban a 2024. évben sikerült elérni a rendszeres rendezvények megjelenését, elsősorban tematikus vásárok, esetenként egyéb kulturális programok formájában, mely némi további bevételt jelent. Ezek körét a 2025. évben szeretnénk még tovább bővíteni.

Tulajdonosi együttműködés és döntés keretében a Garay Téri Piac eddigi funkcióinak átstrukturálása szükséges. Elsősorban a jelenlegi funkciók fenntartása mellett szükséges lenne elmozdulni a szolgáltatási ágazat felé. Amennyiben a szolgáltatási ágazat felé tudnánk nyitni új funkciókban akkor az hosszútávú együttműködések keretében stabil bevételt jelenthet a cég és az Önkormányzat számára.

Garay Piac:

- a Garay piac területén levő jelenleg ki nem használt helyiségek kiejánlása a nehéz helyzetbe jutott helyi vállalkozóknak,
- a Garay piac területén a későbbiekben kialakíthatóak lennének akár az Önkormányzati cégek ügyfélszolgálatai is,
- a kihasználatlan területeket kiejánlani olyan cégek részére, akik szolgáltatási tevékenység keretében tudnák ezeket hasznosítani, erre előzetes egyeztetések folyamatában vannak.

A bevételek növelésére, a piacok funkcióinak bővítésére az alábbi intézkedéseket tervezzük:

Klauzál Vásárcsarnok:

- a 2023-as és 2024-es évben elindult rendezvények folytatása
- további tematikus rendezvények megszervezése (több egyeztetés alatt áll)
- az eddigi kulturális jellegű rendezvények mellett bővülés a nagyobb bevételt generáló, gazdasági jellegű rendezvények irányába is
- a fentiek megvalósulásához a korábbiaknál jelentősen komolyabb marketingtevékenységre van szükség, jelentősen növelve a csarnok vonzerejét mind a látogatók (vásárlók) és a rendezvényszervezők irányában.

II. Ágazati elemzés

Azt tapasztaljuk, hogy a budapesti nem belvárosi üzletközpontokban az üzlethelyiségeket továbbra is általában havi 20-60 EUR/m² bérleti díjért tudják kiadni, amely már tartalmazza az üzletközpontok üzemeltetési költségét is. Az Erzsébetvárosban ezek az árak nem érhetők el. A jelenlegi bérleti díjak jelentősen hozzájárultak ahhoz, hogy az üzlethelyiségek iránti kereslet a Klauzál Csarnoknál magas. 2021. évben elindultunk abba az irányba, hogy a felmerülő tényleges üzemeltetési költséget – azok felé, akikkel új bérleti szerződést kötünk - átszámlázzuk az érintettek felé. Ez csökkentheti alapvetően az Önkormányzat oldalán az üzletközpontok üzemeltetése miatt keletkező veszteséget.

Az Önkormányzatok által fenntartott üzletközpontok sajátos ágazatot jelentenek, mert ekkor nem a haszonszerzés az elsődleges cél, hanem az önkormányzati törvényben meghatározott kötelező feladat teljesítése, a területen élő lakosság vásárlási igényének lehető legjobb kielégítése, a kézművesek és az őstermelők piachoz jutásának elősegítése. Továbbá a törvényi előírásokon túl egyes Önkormányzatok esetén a lakosság kulturális, közösségi igényeinek kielégítése társulhat. Ezen célok miatt az Önkormányzatok által a gazdasági társaságokba kiszervezett piacüzemeltetési feladatok ellátása általában veszteséges és ezen sajátos ágazati körben elsősorban a veszteség mértéke a kérdéses. Ezt, tehát a veszteség mértékét döntően a vásárcsarnokok felszereltsége, műszaki színvonala, de mindenekelőtt a gépészet korszerűsége és költségigénye határozza meg. E tekintetben az Erzsébetvárosi Önkormányzat által fenntartott két üzletközpont nem áll jól, mert a fenntartásuk nagyon költségigényes, a gépészet ma már nem korszerű, a Klauzál Csarnok üzemeltetése is folyamatos gondokkal valósítható meg, amelyek megoldása irányában megtettük az első lépéseket. Mindez a tulajdonos részéről többszöri azonnali, pénzügyi kötelezettséggel is járó beavatkozást igényel, illetve a felújítások elvégzéséhez az Önkormányzattól források biztosítását követeli meg.

A sajátos ágazat tekintetében a jövőben nem várunk változást, mert várhatóan az Önkormányzatok többsége a jövőben is csak veszteségesen tudja az üzletközpontok üzemeltetését megoldani, de a célunk az, hogy ez a veszteség már középtávon csökkenjen.

III. A vállalkozás bemutatása

Cégünk elsődleges célja egy átlagos minőséget előnyben részesítő vásárlói kör igényeinek legmagasabb fokon történő kielégítése. Ennek érdekében mind a két helyen (Garay Téri Piac és Klauzál Téri Vásárcsarnok) széles választékot biztosító üzleteket igyekszünk biztosítani az üzletközpontokban. Üzletpolitikánk részeként fontosnak tartjuk a jelenlegi vásárlókör megtartása mellett új vásárlók megnyerését.

Cégünk 2017. szeptember 1-étől végzi a két üzletközpont üzemeltetését. A Garay téri piac esetében - mivel itt az Önkormányzat egy Társasházi résszel rendelkezik - a tényleges üzemeltetést a Társasház üzemeltetője végzi. Ezt az üzemeltető részben az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.-re, részben pedig az Önkormányzatra számlázza át. E tekintetben, mint kisebbségi tulajdonos, nagyon kevés ráhatásunk van. Más a helyzet a Klauzál Csarnok esetében, mert ott – az épület Önkormányzat és SPAR Magyarország Kft. kettős tulajdonlása ellenére - az üzemeltetés teljes egészében a kezünkben van. Az üzemeltetés nagyobb költségrészt a Klauzál Csarnok teszi ki.

A SPAR-ral és az Önkormányzattal kötött 3 oldalú üzemeltetési szerződés tekintetében a szerződés felülvizsgálata vált szükségessé, mert a szerződésben kikötött SPAR felé történő áterhelhető összeg maximalizálása miatt a Spart terhelő tényleges üzemeltetési költség nem térül meg.

Az üzlethelyiségek az alapító, az üzemeltetői iroda berendezési tárgyai részben az Önkormányzat, részben a Társaság tulajdonában vannak, és tehermentesek.

A cégünk alkalmazásában, terveink szerint 2025. évben havi átlagában 10,00 fő fog állni, a társaságnál betöltetlen pozíció nem lesz. Ebből 3,00 fő a cég tevékenységét ellenőrző Felügyelőbizottság tagja, nem üzemeltetési dolgozó.

A cég jegyzett tőkéje a 2020-ban bekövetkezett jegyzettőke emelés miatt 53.000 eFt forintra emelkedett a korábban kapott 50.000 eFt-os tagi kölcsön apportálásával. A társaság saját tőkéje 42.325 eFt. A feladatellátási szerződés szerinti feladatokat 2022. évtől a korábbinál sokkal biztonságosabban tudjuk elvégezni, a Társaság finanszírozása folyamatosan megoldott. Ez abból ered, hogy az új feladat-ellátási szerződés alapján lehetővé vált, hogy minden – a működtetéssel összefüggő költségünket és ráfordításainkat – átszámlázzuk az Önkormányzat felé.

A tulajdonos a társaságot 2024. október 22. nappal nonprofitá alakította.

Az önkormányzati tulajdonú nonprofit gazdasági társaságok, olyan gazdasági társaságok, amelyek a társadalmi szükséglet kielégítését nem profitorientált módon valósítják meg. A nonprofit gazdasági társaságok közszolgáltatási tevékenységük mellett üzletszerű gazdasági tevékenységet is végezhetnek, de ezt csak kiegészítő jelleggel tehetik. Az üzleti tevékenységből származó eredményüket a közszolgáltatási tevékenység finanszírozására használhatják fel, mivel a nonprofit gazdasági társaságok az üzleti tevékenységük nyeresége osztalékként a tagok között nem osztható fel. A VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat, a tulajdonában lévő egyes gazdasági társaságai esetében a nonprofitá történő válással, a gazdasági társaságok nevében a nonprofit elnevezés feltüntetésével meg kívánja erősíteni a közfeladatokat ellátó, nonprofit gazdasági társaságokra jellemző célokat.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata célul tűzte ki a kötelező és/vagy önként vállalt önkormányzati feladatellátás érdekében alapított gazdasági társaságok hatékony működésének megvalósítását, a társaságok párhuzamos funkcióinak megszüntetését,

működésük optimalizációját és ennek érdekében ezek közös irányítás alá vonását. Ennek érdekében 2024. november 20-án, a 304/2024 (XI.20) számú határozattal az egyedüli tulajdonos döntött az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Kft. EVIN Nonprofit Zrt.-be való beolvadásáról. Az EVIN Nonprofit Zrt.-be történő beolvadás folytán a társaság jogutódlással megszűnik, a továbbiakban a jogutód cégformájának megfelelő zártkörűen működő nonprofit részvénytársaságként működik tovább.

Mindezekből adódóan a 2025. évi üzleti tervünk sem nyereséget, sem veszteséget nem tartalmaz.

A 2024. évi éves árbevétel 304.757 eFt. A 2025. évi árbevételt közel 378.837 eFt-ra tervezzük, amelyből 3.937 eFt egyszeri, bonyolítói szerződés alapján tárgyi eszköz beszerzés Önkormányzat felé történő átszámlázásából ered.

A beszállítókkal igyekszünk hosszú távon jól működő kapcsolatban állni. Azonban azokon a területeken, ahol a tevékenységünk biztosítása tekintetében nagyon magas a költségarány, ott a lejáró szerződések tekintetében több árajánlat bekérésével, illetve közbeszerzési eljárások lefolytatásával igyekszünk lejjebb szorítani a költségeinket.

III.1. Az üzemeltetés bemutatása

Jelenleg, ahogyan azt korábban is jeleztük, két üzletközpontot üzemeltetünk, amelynél a Garay téri piac üzemeltetési költségei csak átfutnak rajtunk. E vonatkozásában ránk a piac bérlői felé a bérleti díjak, az üzemeltetési és közmű díjak Önkormányzat nevében történő kiszámlázása, illetve hétvégén a termelői piac asztalpénzeinek beszedése és az Önkormányzat részére történő befizetése hárul, amelynek teljes a Társaságnál felmerülő várhatóan nettó 93.859 eFt 2025. évi költségét az Önkormányzat megtéríti. Ezzel kapcsolatos költségek az Önkormányzatnál is felmerülnek, mert az Önkormányzat fizeti a Társasház felé a közös költséget. 2023. évtől pedig a struktúra váltást követően a Garay téri piac közös és kizárólagos területeinek villamos energia költségét közvetlenül az Önkormányzat felé terhelik, illetve számlázzák ki, így a társaságnál ezzel kapcsolatos költség nem merül fel.

A Klauzál Csarnok esetében is az Önkormányzat nevében kiszámlázzuk a bérleti díjakat, valamint az új bérlők felé a számított önköltség alapján az üzemeltetési költséget, , illetve hétvégén beszedjük a termelőktől az asztalpénzeket. Ezen felül az Önkormányzat nevében – havi mérőóra leolvasás alapján – számlázzuk a bérlők felé az általuk fogyasztott közüzemi díjakat. A költségoldalon többnyire alvállalkozókkal intézzük és szervezzük az üzemeltetést, várhatóan mintegy nettó 281.041 eFt összegben, amelynek költségeit megosztjuk a SPAR szerződés alapján a SPAR és a többi épületrész között. A Klauzál Csarnok üzemeltetési költségét a következők szerint számoljuk el, illetve számlázzuk:

- a Klauzál Csarnok teljes üzemeltetési költségéből, a 281.041 eFt-ból a SPAR felé a vele kötött szerződés alapján (a Csarnok költségének 33%-át, az udvar után a 15%-ot) az átertelhető maximális összeg figyelembevételével 44.201 eFt összeget számlázzunk,
- a Klauzál Csarnokban toalett használat, illetve terület használat jogcímen összesen 2.815 eFt bevételt érünk el,
- a Klauzál Csarnok fennmaradó üzemeltetési költségét a 236.840 eFt-ot, csökkentjük az egyéb jogcímen elért bevétellel a 2.815 eFt-tal és a fennmaradó 234.025 eFt-ot az Önkormányzat felé számlázzuk.

IV. Működési terv

A Társaság működtetésében az elmúlt évekhez viszonyítva nem tervezünk változtatást. Folytatjuk azt a korábbi gyakorlatot, hogy a Klauzál Csarnokban folyamatos jelenlétet biztosítunk. A Garay téri Piacnál is biztosítjuk a jelenlétet, de ezt nem folyamatosan. Mind a két ingatlannál az adminisztrációt döntően a Klauzál Csarnokban lévő irodánkban igyekszünk lebonyolítani, az ehhez szorosan kapcsolódó számlázással egyetemben. A lényegében folyamatos jelenléttel elérjük a piac rendjének betartását, a technikai hiányosságokra való azonnali reagálást.

A központi ügyek intézésére Piacüzemeltetési Irodát tartunk fenn a Klauzál Csarnokban. Az ide beosztott alkalmazottak ellátják a Társaság egészét érintő adminisztrációs feladatokat, illetve megosztott feladattal a Klauzál Csarnok üzemeltetését, kiemelten a műszaki problémák kezelését.

IV.1. Munkaerőigény

A cégünk alkalmazásában, terveink szerint 2025. évben havi átlagában 10,00 fő fog állni, a társaságnál betöltetlen pozíció nem lesz. Ebből 3,00 fő a cég tevékenységét ellenőrző Felügyelőbizottság tagja.

A társaságnak 4 fő vezető beosztású foglalkoztatottja van, az ügyvezető és a három FEB tag.

A piacok üzemeltetésének műszaki koordinálást 1 fő piacüzemeltetési csoportvezető végzi. A feladatainkkal kapcsolatos teendők ellátása során alapvetőnek tartjuk olyan műszaki ismerettel rendelkező személy alkalmazását, aki képes a Klauzál Csarnok összetett gépészeti berendezéseinek folyamatos működtetését biztosítani és felügyelni. Különösen fontosá teszi ezt azon elképzelésünk, hogy az év végéig a kiadható üzletek és raktárak teljes egészére a bevásárló központok profiljába vágó bérlőket találjunk, amely elsősorban a Garay téri Piacnál, kisebb mértékben a Klauzál Csarnok fokozottabb igénybevételével jár.

Az ügyvezető és a közvetlenül alá tartozó adminisztrációs feladatokat végzők intézik az üzletközpontok működésével és szervezésével kapcsolatos teendőket.

Jelenleg 2 fő piacüzemeltetési ügyintéző megosztott munkát végez a két üzletközpontban. A GYED-en lévő munkavállaló a várakozástól eltérően nem lép újra munkába, passzív állományban marad, mert második gyermekét várja. Így 2025. áprilisától új munkavállaló felvételét tervezzük, aki szintén megosztott munkát fog végezni a piacok között. A piacüzemeltetési ügyintézők munkaidőkeretben dolgoznak, szombati munkavégzéssel. A vasárnapi nyitvatartás alkalmával a munkavégzés rendkívüli munkaidőben történik. Ezzel összefüggésben 736 túlóráat tervezünk.

A pénzügyi feladatokat 1 fő pénzügyi ügyintéző látja el. A Garay téri piacon 1 fő portás van foglalkoztatva. Az ő helyettesítésre alkalmanként egyszerűsített foglalkoztatás keretében kerül sor.

Csak olyan műszaki és adminisztratív feladatokat oldunk meg saját munkaerővel, amelyek a Társaság működése szempontjából elsődlegesek. Ugyanakkor nem célunk minden, speciális ismereteket igénylő feladat saját ellátása, mert azokon a területeken, ahol ez gazdaságos külső vállalkozók szolgáltatásait vesszük igénybe.

IV.2. Egyszeri ráfordítások, beruházások

A Klauzál Csarnokban a teljest megközelítő kihasználtság miatt a villamos energiaellátás akadozott. Ennek megoldására az Önkormányzat 51.598 eFt összegben vissza nem térítendő támogatás nyújtott az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Kft. részére a Klauzál téri Vásárcsarnok épületét érintő napelemes rendszer (az épület tetején fotovoltaiikus kiserőmű kivitelezése) megvalósítására. A projekt 2024-ben befejeződött, a napelemrendszer a hálózati csatlakozást követően üzembehelyezésre, aktiválásra került. A Klauzál téri Vásárcsarnok épületén tervezett napelemes rendszer éves üzemeltetési és takarítási költsége várhatóan 1.000 eFt lesz 2025. évben.

A társaság 2024. november 04-én az Önkormányzattól térítésmentesen átadással, nagyértékű tárgyi eszközt kapott tulajdonba 42.251 eFt bruttó értéken a Klauzál Csarnok működtetéséhez.

A napelemes rendszer és a térítésmentesen átvett eszközök éves értékcsökkenése 9.222 eFt, amelyet teljes egészében ellentételez az ugyanakkora összegben könyvelhető elhatárolt egyéb bevétel.

2025. év működésében egyszeri ráfordításként jelenik meg Klauzál Csarnok épületfelügyeleti rendszerét vezérlő számítógépek és kamerák cseréje 2.362 eFt összegben, illetve egy multifunkcionális nyomtató és fénymásoló beszerzése 1.575 eFt összegben. Ezen beruházásokat Önkormányzati finanszírozással, bonyolítói szerződés keretében tervezzük megvalósítani.

A beruházási tervet a melléklet tartalmazza (Melléklet X.1)

IV.3. Folyamatos ráfordítások

Az üzemeltetés minden területén a tartós kapcsolatokra törekedünk, ezért az érintettekkel folyamatos szerződéseket kötünk.

A nagyobb rendszeres költséget a takarítás, az őrzés-védelem, kisebb mértékben egyes gépészeti berendezések rendszeres karbantartása, illetve a könyvviteli, számviteli, jogi, adatvédelmi szolgáltatás jelenti.

Alapvetően az üzemeltetést az előző év költségfajtáinak és összetételének figyelembevételével tervezzük, de figyelembe vesszük a már lefolytatott ártárgyalásokat, az eddig ismertté vált kormányzati elgondolásokat a következők szerint:

- a munkavállalók esetében a tulajdonosi iránymutatásnak megfelelően bérfejlesztéssel nem terveztünk, részükre 2025. évben bruttó 5.000 eFt jutalmat kívánunk kiosztani,
- a munkavállalók éves caffetéria keretösszegét nettó 360.000 eFt-ra emeljük,
- a társaságnak 4 fő vezető beosztású foglalkoztatottja részére a testületi határozat szerinti tiszteletdíj növekménnyel terveztünk,
- a költségek tervezésénél a költségvetési tervezési köriratnak megfelelően maximálisan 8%-os növekedéssel számoltunk, kivétel azon tételeket, ahol a partner ettől eltérő áremelkedést igazolt vissza, illetve az áram és gázdíjak esetében, amelyek esteében fix szerződésekkel rendelkezünk,
- a Klauzál Csarnokban rendszeresen felmerülő karbantartási és javítási munkákra 18.780 eFt-ot terveztünk,

- a rendszeres karbantartáson felül az alábbi időszerű munkákat tervezzük:
 - o Klauzál teljeskörű festés a csarnokban 16.000 eFt
 - o Csarnok pinceszintjén a vizesedés megszüntetése 11.000 eFt
 - o Áramfejlesztés a földszinti piactéren 4.000 eFt
 - o Léghozgató eszközök cseréje a főépületben 2.000 eFt
 - o Tetőablakok árnyékolása, fóliázása a főépületben 5.000 eFt
 - o Nyilvános mosdók átalakítása 2.500 eFt
- a Klauzál Csarnok gáz felhasználásra vonatkozóan a 2025. évre kötött szerződésben lévő 18 KWh/óra egységgel számítottuk a fogyasztást, a rendszer használati díjak figyelembevételével a fajlagos fogyasztás 23,601 KWh/óra, a tervezett fogyasztási mennyiség évi 122.864 KWh, összességében erre 2.900 eFt összeget terveztünk,
- a Klauzál Csarnok villamos energia felhasználására vonatkozóan a 2025. évre kötött szerződésben lévő 54,91 KWh/óra egységgel számítottuk a fogyasztást, a fajlagos fogyasztás a forgalom arányos és forgalom független rendszerhasználati díjakkal figyelembevételével 102,994 KWh/óra, a tervezett fogyasztási mennyiség évi 122.864 KWh, így a számított költség 40.474 eFt, az üzembe helyezett napelemes rendszerrel az szakvélemények alapján 15 %-os megtakarítást érhetünk el, ennek alapján összességében erre 34.018 eFt összeget terveztünk,
- a Garay Piac esetében a 2025. évre villamos energia költséget nem terveztünk, mert az a struktúra váltást követően átkerült közvetlenül az Önkormányzathoz,
- a Garay Piac 2025. évi üzemeltetési költségére vonatkozóan a piacot üzemeltető HAYAD Kft.-től terv adatot, előrejelzést nem kaptunk, így az üzemeltetési költséget a 2024. évi tervköltséggel a 40.800 eFt-tal terveztünk,
- A személyi és dologi jellegű kiadások költség kalkulációit a X.7. mellékletek tartalmazzák.

IV.4. Készletgazdálkodás

Továbbra sem tervezzük raktár fenntartását. Karbantartást végző partnereinkkel úgy állapodtunk meg, hogy a karbantartás anyagait is esetenként ők biztosítják. A néhány kivételes, döntően az azonnali beavatkozást igénylő esetekben pedig csak annyi anyag megvásárlása történik, amennyi az adott beavatkozáshoz feltétlenül szükséges.

V. Marketing terv

A piacok forgalmának és kihasználtságának növelése az elsődleges célunk.

Ehhez promóciós tevékenységet folytatunk, amellyel feladat-ellátásunk szintjét emelni tudjuk. Nagyobb rendezvények, vásárok megtartásával kívánjuk népszerűsíteni a két piacot. Erre 1.178 eFt összeget tervezünk.

Az egyszerű marketing fogások pl. alkalmi Facebook-hirdetések alkalmazása mellett, már a 2024. évben meg kívántuk újítani honlapunkat, amelynek elvégzését az átláthatósági és közzétételi kötelezettségnek való megfeleltetés is indokolt. Ennek magvalósításai továbbra is terveink között szerepel erre 3.950 eFt-ot tervezünk.

VI. Szervezeti felépítés

A cégünk szerkezete igen egyszerű. Jelenleg összesen az alkalmi munkaerőt is figyelembe véve a létszám 10 fő. Ebből aktív állományú 9 fő, melyből 3 fő a cég tevékenységét ellenőrző Felügyelőbizottság tagja, nem üzemeltetési dolgozó. Az aktív piacüzemeltetési állományi létszámot a megnövekedett adminisztratív és projektmenedzsment jellegű feladatok miatt 2025-ben 10 főre kívánjuk emelni. A vállalat vezetéséről és a stratégiai döntésekről és az ellenőrzésekről az ügyvezető gondoskodik. A piacüzemeltetési csoportvezető végzi a piacok üzemeltetésének műszaki koordinálását. A jelenleg 2 fő piacüzemeltetési ügyintéző megosztva végzi a piacüzemeltetéssel összefüggő, elsősorban adminisztratív feladatokat. 2025-ben ezt 3 főre tervezzük növelni, melyet a jelenlegi leterheltségen túl a megnövekedett számú projektek és rendezvények indokolnak. A pénzügyi asszisztens a központi irodában látja el és fogja össze a társaság ügyeit, tartja a kapcsolatot a külső könyvelést végző társaságnál. A külső könyvelést végző társaság intenzíven részt vesz a gazdasági információs rendszer kialakításában, az elszámolások elkészítésében, az Önkormányzat által igényelt, társaságot érintő pénzügyi, számviteli területre vonatkozó adatszolgáltatások összeállításában. A Garay téri Piacnál 1 fő takarító dolgozik, akinél besegít egy alkalmi munkavállaló is.

Mindenki az ügyvezetőnek tartozik beszámolási kötelezettséggel, a munkáltatói jogkör gyakorlója az ügyvezető.

A marketinggel kapcsolatos döntések is az ügyvezető hatáskörébe tartoznak, külön marketing asszisztens alkalmazását egyelőre nem tervezzük.

A Társaságnál az Önkormányzat döntésének megfelelően Felügyelő Bizottság működik 3 fővel, akik tiszteletdíj ellenében látják el feladatuk, a létszámba beszámítanak, de nem minősülnek alkalmazottaknak.

A létszámtervet a melléklet tartalmazza (Melléklet X.2).

VII. Pénzügyi terv

A feladatellátási szerződés kedvező módosulása miatt a Társaságnál elvileg nem keletkezik sem veszteség, sem nyereség. Az évet valószínűleg 0 eFt adózás előtti eredménnyel zárjuk. Terveink szerint a 2025. évi mérleg főösszege az előző évinél várhatóan alacsonyabb mintegy 177.121 eFt lesz.

A mellékelt táblázatok tartalmazzák, hogy miképpen alakulnak 2025. évben a piac üzemeltetés költségeinek és bevételeinek tervezett összegei, finanszírozási igénye:

- 2025. évre vonatkozó pénzügyi tervet előlap, mérleg, eredmény-kimutatás, és pénzügyi mutatók a melléklet (Melléklet X.3).
- Összegző kimutatás a társaság finanszírozási igényéről. (Melléklet. X.4.)
- Költségnemenkénti összesítő (Melléklet X.5.)
- Személyi jellegű kiadások (Melléklet X.6)
- Bevétel kalkuláció (Melléklet X.7.)
- Költség kalkuláció (Melléklet X.8.)

VII.1. Pénzügyi terv elemzése

Mérleg

A terveink szerint 2025 üzleti év végére a 2024 üzleti évhez képest a követelések kis mértékben 59.960 eFt-ról 59.195 eFt-ra csökkennek, míg a pénzeszközök állománya 35.131 eFt-ról 34.792 eFt-ra csökken. A rövid lejáratú kötelezettségek a követelésekhez hasonló mértékben a 2024 üzleti évhez képest 53.341 eFt-ról 51.956 eFt-ra csökkennek, amely még mindig azt fogja jelenteni, hogy a követelések és a rövid lejáratú és kötelezettségek egyensúlyban vannak.

Eredmény-kimutatás

A pénzügyi terv eredmény-kimutatásából látható, hogy a 2024 évhez képest 2025-re az árbevétel 74.080 növekedésével számolunk, amely oka elsősorban az Önkormányzat felé kiszámlázandó dologi és személyi jellegű kiadások árnövekedéséből, illetve a bonyolítói szerződés keretében történő eszközbeszerzés átszámlázásából adódik.

Az egyéb bevételek várható összege 9.222 eFt, amely megegyezik a támogatásból beszerzett, illetve a térítés mentesen átadott tárgyi eszközök várható 2025. évi értékcsökkenésével.

Az anyagi ráfordítások és személyi jellegű ráfordítások együttes összege 299.853 eFt-ról 2025. évre várhatóan 371.937 eFt-ra emelkedik, 72.084 eFt növekedéssel számolunk, az árváltozások és a személyi jellegű kifizetések emelkedése, valamint a Klauzál piacot érintő időszerű karbantartási munkák miatt.

Az egyéb ráfordítások várható összege 6.900 eFt, amely 686 eFt növekedést mutat a 2024. évi 6.214 eFt-hoz képest. Ez lényegében az árbevétel növekedés miatti iparüzési adónövekedésnek tudható be.

Társasági adó fizetési kötelezettség nem keletkezik.

A bevételek és a ráfordítások előbbiekben bemutatott változásának következménye az, hogy a várható 2025. évi adózott eredmény 0 millió forint lesz, amely az új elszámolási rend következménye, hiszen a Társaságnak lényegében csak az Önkormányzattól származik bevétele, és az egyéb forrásból származó saját mintegy 2.815 eFt (az összes árbevétel 0,01%-a) bevétele is az Önkormányzat által megtérítendő csökkenti, így a társaságnak az egyéb forrásból származó bevétele a társaságnál nem eredményez nyereséget.

Vagyoni helyzet

A 2024 évi tőkeerőssége 22,5%-ról minimális növekedéssel 23,9%-ra változik 2025. év végére. Ez nem éri el az elvárt 25-30%-os mértéket, amely alapján elmondható lenne, hogy a társaság pénzügyileg stabil. Ennek oka az Önkormányzattól kapott vissza nem térítendő támogatás magas elhatárolt összege.

VIII. Kockázatelemzés

Az előző évhez hasonló különböző kockázati tényezők merülhetnek fel a működtetés során, de ezeket a cég próbálja kiszűrni, minimalizálni.

VIII.1. SWOT analízis

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none">- Hatékony bérlő kiszolgálás- Bérlőbarát működés- Alacsony működtető létszám- Hosszú távú gondolkodás- Folyamatosan fejlődő működtetési tevékenység (bérlőkhöz való alkalmazkodás)	<ul style="list-style-type: none">- Alacsony bérleti díjak (a jobb kihasználtság érdekében)- Kiszámlázási lehetőségek nem csak társaságunktól függenek- Viszonylag magas működési költségint
Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none">- Helyiségek további bérbeadása- Rendezvények behozása- További tapasztalatok megszerzése a működés területén	<ul style="list-style-type: none">- gépészeti berendezések működőképessége

A társaságunk számos erősséggel rendelkezik. Fel vagyunk készülve feladataink hosszútávú ellátására. Vevőinkkel folyamatos és hatékony kommunikációt tartunk fenn, marketingünknel saját erőre támaszkodunk, az adminisztráció lényegesen egyszerűbb.

A rendszer működéséből adódhatnak gyengeségek. A működtetést érintő tapasztalatok megszerzése érdekében más hasonló tevékenységet folytató vállalkozással cseréltünk információkat. A tapasztalatszerzést folytattuk az új üzleti évben is, ez és a viszonylag stabil személyi állomány alapozzák meg a 2025. évre tervezett korábban bemutatott változásokat. A tulajdonos által elrendelt belső ellenőrzés és a könyvvizsgálat által tett javaslatok felhasználásával átalakított a működésünket meghatározó belső szabályozó rendszer alapján végezzük tevékenységünket és ennek megfelelően folytatjuk munkánkat 2025-ben is.

IX. Pénzforgalmi terv

a Társaság jegyzettőkéje 2020-ban 53.000 eFt-ra emelkedett, amely hosszabb távon biztosítja a kedvező pénzügyi helyzetet, mindez biztosítja, hogy a Társaság 2024-ben is hitel felvétele nélkül tudja biztosítani a működésének pénzügyi feltételeit.

A 2025. év pénzforgalmi tervet melléklet tartalmazza (Melléklet X.9). Az év egész időszakában várhatóan likviditási gondok nem fognak jelentkezni és végig stabil likviditási helyzetben lesz a Társaság. A likviditás akkor tartható fenn, ha a társaság havi rendszerességgel elkészíti az Önkormányzat felé az elszámolásait és az Önkormányzat rövid fizetési határidővel kiegyenlíti a számláit. Mivel utófinanszírozás történik, tehát nem előlegről kell elszámolni és a társaságnak lényegében saját bevételi forrása nincsen, kötelezettségeit csak úgy tudja kiegyenlíteni, ha az elszámolásban pénzügyileg még nem rendezett tételeket is szerepeltethet, hogy növelje pénzeszközeit a soron következő kötelezettségei finanszírozására. A 2025. év január-február hónapjaira a társaság a feladat ellátási szerződés értelmében az előző év november hónapra beadott elszámolásban elfogadott összeg erejéig előlegre jogosult a likviditásának biztosítására. Az előlegről a folyósítást követő 75 napon belül köteles elszámolni.

Pénzügyi helyzet

2025 év végére a likviditási ráta várható értéke 1,81. Minden évben 1 felett van az értéke, ami a nemzetközi gyakorlatban jónak mondható. A társaság rövidtávon pénzzé tehető eszközei fedezik a rövidtávú kötelezettségeit.

A köriratnak megfelelően tartalékkal nem számoltunk, az esetlegesen váratlanul felmerülő kiadások az Önkormányzatnál központilag képzett tartalékból fedezhetők.

X. Mellékletek

1. Beruházási terv 2025

2. Létszámterv 2025

3. Pénzügyi (üzleti) terv 2025

- főlap
- mérleg
- eredménykimutatás
- pénzügyi mutatók

4. Összegző kimutatás a társaság finanszírozási igényeiről 2025

5. Költségnemenkénti összesítő 2025

6. Személyi jellegű kiadások 2025

- Bér, cafeteria
- Közteher

7. Bevétel kalkuláció 2025

- Önkormányzat
- SPAR

8. Költség kalkuláció 2025

9. Pénzforgalmi terv 2025