



ELŐTERJESZTÉS

az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságok 2023. évi üzleti terveinek elfogadásáról és könyvvizsgálóinak megválasztásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társaságok Alapító Okirata, illetve Alapszabálya alapján a társaságoknak minden évben üzleti tervet kell készíteniük, amelyeket a tulajdonosnak kell elfogadnia.

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságok a 2023. évi üzleti évre vonatkozó üzleti terveiket elkészítették és azokat a jelen előterjesztés mellékleteiként terjesztem a Képviselő-testület, mint tulajdonos elé.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:109. § (1) és (2) bekezdése szerint a „*gazdasági társaság tagjainak döntéshozó szerve a legfőbb szerv. A gazdasági társaság legfőbb szervének feladata a társaság alapvető üzleti és személyi kérdéseiben való döntéshozatal.*” A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 42. § 2. pontja alapján „*a törvény által hatáskörébe utalt választás, kinevezés, vezetői megbízás*” a Képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át.

A Ptk. és az Mötv. előírásait figyelembe véve a Képviselő-testületnek kell döntenie Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaságok könyvvizsgálóit érintő személyi kérdésről, ill. ezzel összefüggésben a társaság alapszabályának módosításáról.

A Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaságok könyvvizsgálóinak megbízatása 2023. május 31-én lejár.

Összes gazdasági társaságunk esetében javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a jelenlegi könyvvizsgálók kerüljenek megválasztásra 2025. május 31. napjáig. A CSAPI-15 Kft. esetében megállapított díj már 5 éve változatlan, ezért egyeztetve Könyvvizsgáló Asszonnal 15%-os emelést javaslok, így a CSAPI-15 Kft. könyvvizsgálójának megbízási díja 92.000 Ft/hó + áfa összegben kerüljön megállapításra. A PALOTA-15 Nonprofit, valamint a CSOKONAI Nonprofit Kft. könyvvizsgálójának megbízási díját az előző évben megállapított összegnek megfelelően javaslom jóváhagyni.

A PALOTA-HOLDING Zrt. vonatkozásában, tekintettel arra, hogy a társaság portfóliója jelentősen bővült, szintén egyeztetve Könyvvizsgáló Asszonnyal 15%-os emelést javaslok, így tehát javaslom, hogy a PALOTA-HOLDING Zrt. könyvvizsgálójának megbízási díját kerekítve 195.000 Ft/hó + áfa összegben állapítsa meg a Képviselő-testület.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat jóváhagyni szíveskedjen.

Budapest, 2023. március 14.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. CSAPI-15 Kft. 2023. évi üzleti terve;
2. PALOTA-15 Közhasznú Nonprofit Kft. 2023. évi üzleti terve;
3. PALOTA-HOLDING Zrt. 2023. évi üzleti terve;
4. CSOKONAI Kulturális Központ és Kommunikációs Közhasznú Nonprofit Kft. 2023. évi üzleti terve.


2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2023. március 13. Aláírás: 

3. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2023. március 14. Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás: 2023. március 14. Aláírás: 

6. Meghívandók: gazdasági társaságok vezetői

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság 2023. évre szóló üzleti tervét a(z) ...-.../2023. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra)

2. a PALOTA-15 Rehabilitációs és Közfoglalkoztatási Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 2023. évre szóló üzleti tervét a(z) ...-.../2023. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
Felelős: polgármester
Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra)
3. a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2023. évre szóló üzleti tervét a(z) ...-.../2023. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
Felelős: polgármester
Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra)
4. a CSOKONAI Kulturális Központ és Kommunikációs Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 2023. évre szóló üzleti tervét a(z) ...-.../2023. iktatószámú előterjesztés 4. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.
Felelős: polgármester
Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra)
5. mint a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-041768; székhelye: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6; a továbbiakban: „PALOTA-HOLDING Zrt.”) egyedüli tagja a PALOTA-HOLDING Zrt. könyvvizsgálói feladatainak ellátására, valamint a 2023. és 2024. évi gazdálkodásra vonatkozó éves beszámoló vizsgálatára a Consultrade Plussz Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Bt.(cím: 1047 Budapest, Károlyi István utca 10.; MKVK nyilvántartási szám: 000073; Társaság cégjegyzék száma: Cg. 01-06-792395); könyvvizsgálatért felelős személy: Erhardt Gáborné kamarai tag könyvvizsgáló (cím: 1047 Budapest Károlyi István utca 10.; MKVK nyilvántartási szám: 000073) megbízását 2025. május 31-ig meghosszabbítja. A Képviselő-testület a könyvvizsgáló megbízási díját 195.000 Ft/hó + áfa összegben állapítja meg.
Felkéri a vezérigazgatót, hogy intézkedjék a könyvvizsgálóval a megbízási szerződés megkötéséről.
Felelős: polgármester
Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra), 2023. június 1. (aláírásra)
6. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság Alapszabályának - az elfogadott képviselő-testületi határozatok szerinti - módosításáról, és a változásnak a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál történő bejegyeztetéséről.
Felelős: polgármester
Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra), 2023. június 30. (közzétételre)
7. mint a CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-680801; székhelye: 1152 Budapest, Nyírpalota út 52; továbbiakban: „CSAPI-15 Kft.”) egyedüli tagja, a CSAPI-15 Kft. könyvvizsgálói feladatainak ellátására, valamint a 2023. és 2024. évi gazdálkodásra vonatkozó éves beszámoló vizsgálatára az EURO-KONTIR Könyvvizsgáló Kft. (kamarai nyilvántartási

száma: 001699, Székhelye: 1119 Budapest, Etele út 63. 5. em. 49.); könyvvizsgálatért felelős személy: Dr. Rétfalvi Mátyásné; kamarai nyilvántartási száma: 004137) megbízását 2025. május 31-ig meghosszabbítja. A Képviselő-testület a könyvvizsgáló megbízási díját 92.000 Ft/hó + áfa összegben állapítja meg. Felkéri az ügyvezetőt, hogy intézkedjék a megbízási szerződés döntésnek megfelelő módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra), 2023. június 1. (aláírásra)

8. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság Alapító Okiratának - az elfogadott képviselő-testületi határozatok szerinti - módosításáról és a változásnak a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál történő bejegyeztetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra), 2023. június 30. (közzétételre)

9. mint a PALOTA-15 Rehabilitációs és Közfoglalkoztatási Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-913290; székhelye: 1151 Budapest, Bogáncs utca 10; továbbiakban: „PALOTA-15 Nonprofit Kft.”) egyedüli tagja, a PALOTA-15 Nonprofit Kft. könyvvizsgálói feladatainak ellátására, valamint a 2023. és 2024. évi gazdálkodásra vonatkozó éves beszámoló vizsgálatára a TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló, Számviteli és Tanácsadó Kft. (Székhelye: 1037 Budapest, Jutas utca 54.; könyvvizsgálatért felelős személy: Varga Eszter Ágnes; kamarai nyilvántartási száma: 005050) megbízását 2025. május 31-ig meghosszabbítja. A Képviselő-testület a könyvvizsgáló megbízási díját 140.000 Ft/hó + áfa összegben állapítja meg. Felkéri az ügyvezetőt, hogy intézkedjék a megbízási szerződés döntésnek megfelelő módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra), 2023. június 1. (aláírásra)

10. felkéri a polgármestert, gondoskodjon a PALOTA-15 Rehabilitációs és Közfoglalkoztatási Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság Alapító Okiratának - az elfogadott képviselő-testületi határozatok szerinti - módosításáról, és a változásnak a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál történő bejegyeztetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra), 2023. június 30. (közzétételre)

11. mint a CSOKONAI Kulturális és Kommunikációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-957315; székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.; továbbiakban: „Csokonai Nonprofit Kft.”) egyedüli tagja, a Csokonai Nonprofit Kft. könyvvizsgálói feladatainak ellátására, valamint a 2023. és 2024. évi gazdálkodásra vonatkozó éves beszámoló vizsgálatára a TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló, Számviteli és Tanácsadó Kft.-t (Székhelye: 1037 Budapest, Jutas utca 54.; könyvvizsgálatért felelős személy: Varga Eszter Ágnes; kamarai nyilvántartási száma: 005050) bízta meg 2025. május 31-ig. A Képviselő-testület a könyvvizsgáló megbízási díját 160.000 Ft/hó + áfa összegben állapítja meg.

Felkéri az ügyvezetőt, hogy intézkedjék a könyvvizsgálóval a megbízási szerződés megkötéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra), 2023. június 1. (aláírásra)

12. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a CSOKONAI Kulturális és Kommunikációs Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság Alapító Okiratának - az elfogadott képviselő-testületi határozatok szerinti - módosításáról, és a változásnak a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál történő bejegyeztetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 30. (elfogadásra), 2023. június 30. (közzétételre)

Jogszabályi hivatkozások:

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109. § (1-2) és (4) bekezdés, a 3:129. §. és a 3:130. §. (1-2) bekezdés, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 19. § és 42. § (2) pontja, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30) önkormányzati rendelet 28. § (1) bekezdés)

A 5., 7., 9., és 11. határozati javaslat elfogadásához minősített, az 1-4., valamint a 6., 8., 10., és 12. határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 MÁRC 13.
Átvette:.....

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....



2023 MÁRC 14.
.....hó-n



Iktató szám: 109 /2023.

1156 Budapest, Nyírpalota út 52.

Tel/Fax: 06-1-418-3188

www.ujpalotapiaca.hu

A CSAPI-15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Kft.

2023. évi üzleti terve



2023. február 22.

I. Vezetői összefoglaló

A 2023. gazdasági év tervadatait a rendelkezésre álló információk megfontolt értékelésével, a jogszabályok figyelembevételével, a takarékoság és az óvatosság elvét követve állítottuk össze. Fontos célkitűzésünk, hogy a társaság jövedelemtermelő képességét megőrizzük, ami a kerületi piacok fejlesztésének forrása.

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

A KSH által kiadott Gyorstájékoztató alapján a tavalyi évben **az infláció mértéke** egész évre vetítve **14,5%** volt. A szolgáltatói árindex 9,5%. Miután átnéztük az érvényes szerződéseinket, és mindegyikben szerepel:

„A bérleti díj összege minden évben, a szerződés külön módosítása nélkül megemelkedik az elmúlt 12 hónapra visszamenőleg számított, a KSH által januárban közzétett egy éves szolgáltatói árindex kétszeres szorzatának mértékével. Bérbeadó jogosult a jelen pontban rögzített áremelés mértékétől eltérni. Az áremelés mértékéről Bérbeadó írásbeli tájékoztatás küldésére köteles Bérlet részére. Bérlet az értesítés kézhezvételéig az előző évre érvényes bérleti díjat jogosult fizetni, azonban a közlést követően a különbözetet köteles Bérbeadó részére megfizetni”.

A fentiek alapján a szerződések módosítása nélkül 20 %-os díjtételemeléssel számoltunk. Miután az elmúlt években a bérleti díjakat az inflációtól jelentősen eltérő mértékben, vagy egyáltalán nem emelhetjük, ebben az évben a kiadási oldalon jelentkező többletek miatt nem tudunk eltekinteni a bérleti díjak emeléséből származó többletbevételről. Más módon nem látunk lehetőséget a bevételeink növelésére, mivel elmondható, hogy az üzletek tekintetében mind három piacunkon közel 100%-os kihasználtsággal üzemelünk. (A díjemelést bérletünk elfogadták.)

Kiemelt mértékű költséget és - a fogyasztás alapján történő tovább számlázás által - bevételt jelent az áramdíj változása. Jelenleg a 2022. októberében 5 nap alatt ránk kényszerített szerződés alapján - amit a szolgáltató is csak fél évre vállalt – egy képlet alapján történne a számlázás, de a mai napig nem sikerült a januári elszámoló számlát megkapnunk. A szolgáltatónál érzékelhetően teljes káosz uralkodik a számlázás területén. A decemberben kiállított és 31-ig a szolgáltatás megszüntetése mellett befizetni kötelezett januári előlegszámlát 227,58Ft+ áfa/kwh áron állították ki. Nincs azóta hiteles adatunk az áramdíjat illetően. Ez mind a bevételi, mind a kiadási oldalon 40-50 millió Ft feletti többletet mutat az előző évhez képest.

A kiadási oldalon a másik jelentős növekedés a minimál bér és a garantált bérminimum 15 %-os emelésének következtében merül fel. A törvényi előírások és a havi kb 25%-os infláció miatt nem kerülhető el a béremelés. Fontos szempont a megbízható és tapasztalt munkatársak megbecsülése és megtartása a zavartalan működés fenntartásához.

Ebben az évben a legnagyobb lélegzetvételű beruházás az Újpalotai vásárcsarnok tetejére telepítendő napkollektorok telepítése. A beruházás következtében az áramköltség 15%-a váltható zöld energiára. Jelenleg a változó szabályozás dzsungelében keressük az optimális megoldást és kivitelezőt. Az a törekvésünk, hogy az őszi időszakban már üzembe helyezett rendszerről számolhassunk be.

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

A 2023. évben az Önkormányzat költségvetéséből nem igénylünk támogatást, mivel az előkészítés alatt álló fejlesztésekre elegendő fedezetet biztosítanak a Képviselő Testületi jóváhagyással eredmény tartalékba helyezett előző évi eredmények. Így a napkollektorok telepítésének cca. 50 milliós költsége a CSAPI-15 Kft eredménytartalékának terhére valósulhat meg, ami a felhalmozott eredménytartalék legtakarékosabb felhasználása.

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

II. Társaság általános bemutatása

1./Azonosító adatok:

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

2/ Alapinformációk:

2.1 A társaság alapítója és 100% részesedéssel tulajdonosa:

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

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

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

2.3 A társaság jogállása

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 A társaság tevékenységi köre a TEÁOR 08 besorolás szerint:

A társaság megjelölt főtevékenysége:

68.20 saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

továbbá:

41.10 épület építési projekt szervezése

68.31 Ingatlanügynöki tevékenység

68.32 Ingatlankezelés

81.10 Építményüzemeltetés

73.20 Piac- és közvélemény-kutatás

82.30 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezés

2.7 A társaság telephelyeinek (az üzemeltetett piacok) leírása:

A/ Újpalotai vásárcsarnok és piac

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

Elhelyezkedés:

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

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

Nyitott piac: A vásárcsarnokot körül ölelő (a *Kontyfa utca – Páskomliget utca – Nyírpalota út* által határolt) mintegy 4490m² kiterjedésű piaci területen 90 árusítóasztalon, 23 pavilonban, illetve rezortokon **őstermelők és vállalkozók** árusítanak. A **zöldség-gyümölcskereskedőknél** pedig beszerezhető a legjobb minőségű primőr, illetve importált zöldségek és gyümölcsök teljes skálája. A szabadpiac területén a konyhai és egyéb **háztartási felszerelések, tisztítószerek**, és a ruházati termékek kínálata is jelentős.

A Páskomliget utcai üzletsor

A *Páskomliget utca* és a *Nyírpalota út* mentén épült üzlethelységeiben **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, **cipőjavító, gyógynövény** szaküzlet, **függöny** szaküzlet üzemelnek.

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

B/ Wesselényi utcai vásárcsarnok és piac

1154 Budapest, Wesselényi utca 1-3.

Elhelyezkedés:

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

A vásárcsarnok

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

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

C/ Kolozsvár utcai piac

1153 Budapest, Kolozsvár út 48-50.

Elhelyezkedés:

Pestújhely és Zugló határán - a vasúti felüljáró mellett - a *Zuglói körvasútsor* és a *Darnó utca* közötti található a sajátos hangulatú, családias légkörű **Kolozsvár utcai piac**. A piac tömegközlekedéssel kiválóan megközelíthető.

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

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

A piacra látogatók igényeit egy **zöldség-gyümölcs** üzlet, egy-egy **vegyes-savanyúság**, **baromfi**, kisebb **abc-jellegű vegyeskereskedés** és egy **virágüzlet**, valamint egy vegyes kereskedés is szolgálja. A kereskedők pavilonjai mellett árusító asztalokon, **őstermelők** kínálják portékáikat a péntek-szombati nagyobb vásárnapokon. Az élelmiszer piacoktól elvárt kínálati portfólióból sajnos hiányzik a kenyér, pékáru, tej-termék üzlet, illetve a hús-és hentesárú üzlet.

A jó elhelyezkedéssel és szép múlttal rendelkező egyébként ma is népszerű Kolozsvár utcai piac immár jó ideje teljes átépítésre szorul. A teljes megújulás jogi és pénzügyi feltételei sajnos ma nem adóttak, azonban előrelépés történt a megvalósulás irányába. A tavalyi évben - a megvalósuló átépítés első lépéseként - az omladozó és műszakilag leromlott állapotban levő raktársort lebontottuk és helyére ideiglenes jelleggel raktár konténerok kerültek kihelyezésre a piaci működés zavartalanágának biztosítása végett.

III. Működési terv:

3.1 A hagyományos élelmiszer piacok helyzete

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 visszaesően 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.* – még ennél is nagyobb jelentőséggel bír.

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

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

Vannak persze a piacok szempontjából kedvező hatású 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 „elveyiparosodó” kínálatának az elutasítása.

3.2 Helyi adottságok és lehetőségek

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

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

Újpalotán már a 90-es évek elején nyilvánvalóvá vált, hogy az oly szellős és zöld panelépületek környezetében a 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. A lehetőségek nagyon szűkösek. Öröndetes, hogy 2018-ban folytatódott a Nyírpalota úti zöldsávba tervezett, 2014-ben felerészben megvalósult zöldparkoló projekt. Noha az új parkolóhelyek már kicsit távolabb vannak vásárcsarnoktól, úgy véljük ez a fejlesztés csökkenti a piacra nehezedő nyomást. **Körülbelül 30-40 db parkolóhely létesítésre azért lenne mód csarnok szűkebb környezetében is a zöldfelületek megőrzéséhez kötődő érdek érdemi sérelme nélkül.** Felmerült a vásárcsarnok felett egy tartópillérekre épített parkoló ötlete is.

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

Kolozsvár utcai piacon a 2020-as évben a fogalmi rend változása miatt - az Önkormányzati vezetés gyors reagálásának eredményeképpen - 8 parkoló hely kialakítása történt meg, ami enyhített a piac ellehetetlenült parkolási helyzetén. Enélkül a piac léte/működőképessége került veszélybe.

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

3.3 Marketing terv

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

A kifejezetten hirdetésre fordítható költségvetésünk minimális 2023-ban csak 435eFt. Kétségtelen, ennek a sokszorosából sem lehet érdemi hatást kifejtő reklámkampányt finanszírozni. A kerületi piacok jól bevezetettek a lakosság előtt ismertek az Újpalotai vásárcsarnok látogatottsága pedig kiemelkedő: bizonyítottan napi 13-15 ezer fő. Már 2021 évben terveink között szerepelt az Újpalotai vásárcsarnok arculatának megújítása, ami 2022 decemberében szerencsésen be is fejeződött. Jelentős esztétikai és elektromos megújulás érzékelhető, ami a vásárló közönségnek és a bérlőknek biztosít kulturált és tiszta vásárlási körülményeket. Ez véleményünk szerint az egyik legjobb közvetlen hírverés.

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

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

3.4 Árpolitika

Árpolitikánkat döntően a piacokon tapasztalható helyhasználati trendek, a kereslet-kínálat alakulása határozta meg az elmúlt tíz-tizenöt évben. Az utóbbi években a folyamatos veszélyhelyzet miatt nem lehetett bérleti díjat emelni, még az inflációt elérő mértékben sem. A bevételeinket nem csak a meglévő szerződések keretében érvényesített díjemeléssel törekedtünk növelni, hanem portfóliónkban (árusítóhely kínálatunkban) a magasabb bérleti díjért kiadható bérlemény típusok részarányát növeltük lehetőségeink szerint. Ez jelentheti egyszerűen csak a tudatos átrendezését és átsorolását meglévő árusítóhelyeknek, de járhat műszaki fejlesztéssel pl. a pavilonok telepítése/ bővítése esetén. Jelenleg közel 100%-os kihasználtsággal üzemelünk a Havidíjas területeink esetében.

- **Inflációs várakozások:** a KSH 2023. januári gyorstájékoztatója szerint 14.5 %-os volt a fogyasztói áremelkedés mértéke megelőző év 12 hónapjára vetítve, ami egy hónapi távlatban 25.7%. Nyilván nem az átlag inflációval, hanem a ténylegessel emelt áron kapjuk a szolgáltatásokat és a működéshez szükséges anyag és anyagjellegű szolgáltatásokat.

A saját költségszerkezetünkben ennél jóval erősebb inflációs nyomást érzékelünk és ennek oka is egyértelműen beazonosítható: jellemzően munkaigényes szolgáltatásokat veszünk igénybe. A legnagyobb értékben vásárolt szolgáltatás díját (takarítás) pl. kötelező minimálbér alakulása közvetlenül befolyásolja. Erőteljes munkaerőpiaci kölcsönhatások – az egyre nagyobb szakemberhiány -nyomják felfelé az építőipari, karbantartási szolgáltatások árszintjét is.

Az energia árak alakulása, mértéke és előre nem látható brutális emelkedése az elmúlt évben nyilván nem volt tervezhető. Az idei évben ennek megfelelően a költségek és bevételek tekintetében is a jelenleg ismert magas árral tervezünk és reménykedünk, hogy évközben az árak inkább lefelé tendálnak, mintsem felfelé. Ugyanakkor az elektromos áramdíjak esetében a szerződést csak fél évre tudtuk aláírni a szolgáltatóval, így nincs rálátásunk mi lesz az év második felében.

A legkülönbézetesebb vállalkozások nyilatkozatai szerint a szakemberhiány miatti trend nem csak a „minimálbéren foglalkoztató” ágazatokra jellemző. Ami számunkra releváns a piaci kiskereskedelemben is egyre gyakrabban vonnak vissza eltervezett fejlesztést, bővítést (gyakori tünet: hogy forgalmas árusító pult üzemeltetését szüneteltetik) mert nem találnak alkalmas, megfizethető munkavállalót.

A jövőben problémát okozhat, hogy a bérlő vállalkozások jelentős részének nyilatkozata szerint a költségek oldalán jelentkező nyomást nem feltétlenül tudják realizálni a pultokon. A piacok vásárlóközönségének meghatározó része például nyugdíjas és az Ő vásárlóerejüket inkább a transzferek (nyugdíjak, segélyek) határozzák meg, mintsem a bérek.

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

Ezek figyelembevételével a helyhasználati díjak emelésétől nem lehet eltekinteni, amit a veszélyhelyzet fennállása alatt nem tehetünk és nem is volt célszerű. 2022 decemberében értesítettük bérlőinket, hogy a moratórium feloldása után a bérleti díjakat a szerződések adta maximális mértékkel kívánjuk emelni 2023. január 1-től. A díjemelés javasolt 20%-os mértéke egész évre vetítve várhatóan fedezetet képez a 2023-ban felmerülő költségeinkre.. Hatékonyság növeléssel és a folyamatok, szolgáltatások optimalizálásával törekszünk az eredményességünk megőrzésére.

3.5 Költségvetési kapcsolatok

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

A 1999-ben alapított CSAPI-15 Kft 2019-ben volt 20 éves. A tulajdonos Önkormányzat a társaság éves eredményét mindvégig következetesen a piacok fejlesztésére rendelte fordítani. Az alábbi táblázatban a számok nyelvén foglaltuk össze a társaság gazdálkodásának, illetve a költségvetési kapcsolatának főbb számainak az alapítástól, melyek a megvalósított fejlesztések forrásait is megvilágítják.

Év:	Költségvetési kapcsolatok		Gazdálkodás eredmény számai			
	Fizetett bérleti díj eFt	Kapott fejlesztési támogatás: eFt	Értéksökkenési leírás eFt	Értékesítés nettó árbevétele eFt	Adózott eredmény eFt	Megvalósult fejlesztések: eFT
1999	4 166	0	545	37 854	3 608	0
2000	10 000	0	907	98 156	7 480	6 205
2001	10 500	20 000	1 950	100 882	5 761	11 641
2002	10 500	0	2 166	117 202	12 550	11 664
2003	10 500	0	3 296	125 620	15 982	16 637
2004	10 500	10 000	7 174	131 706	3 134	16 488
2005	10 500	18 000	7 393	140 412	4 158	28 553
2006	10 500	3 000	8 487	161 571	9 322	5 802
2007	10 500	0	8 450	176 162	15 699	5 081
2008	10 500	0	8 754	189 269	22 887	9 476
2009	11 140	15 000	9 917	190 866	12 317	105 357
2010	11 608	0	12 757	207 525	18 532	10 233
2011	12 247	0	15 010	212 017	18 269	7 377
2012	12 655	0	14 758	211 710	18 496	6 005
2013	13 407	0	15 648	213 724	20 058	2 975
2014	13 604	47 000	15 144	202 845	6 892	10 949
2015	13 604	0	22 545	226 701	15 529	155 704
2016	14 004	0	23 583	225 699	17 670	10 827
2017	14 074	0	22 826	225 810	13 789	1 691
2018	14 393	0	24 071	231 046	7 353	14 812
2019	14 796	0	22 269	245 379	13 751	23 752
2020	15 299	0	23 161	244 738	13 097	20 478
2021	15 299	0	23 649	246 599	9 930	7 281
2022*	15 299	0	23 064	289 726	2 068	49 277
Összesen:	289 595	113 000	317 524	4 453 219	288 332	538 265

*Előzetes adat

3.6 Piackutatás

A bérlők véleményének kikérésére irányuló technikát igen, a vásárlók kérdőíves megkérdezésén alapuló piackutatást nem tervezünk 2023-ban. Ellenben rendszeresen megbeszéljük és koncepció kialakításakor is felhasználjuk munkatársainknak a vásárlókkal és a bérlemény üzemeltetőkkel folytatott beszélgetéseinek tapasztalatait.

3.7 Public relations (közösségi kapcsolatok)

2020-ban befejezett honlapfejlesztés adta bázison a közösségi térre léptünk, azzal a szándékkal, hogy hatékonyabban érjük el vásárlók aktív középkorú és fiatalabb nemzedékét. Ma már a kereskedők leginnovatívabb köre facebookon is hirdeti a kínálatát. Ehhez szeretnénk egyfajta keretet és támogatást biztosítani a jövőben. A honlap karbantartása folyamatos munkát igényel.

IV. Szervezeti terv:

4.1. A társaságban foglalkoztatottak létszáma:

A jelen üzleti terv elkészítésének időpontjában (2023.02.22.) a társaság 18 főt foglalkoztat határozatlan idejű munkaszerződéssel. Teljes munkaidőben 13 munkavállaló és részmunkaidőben 5 munkavállaló dolgozik. A foglalkoztatott munkavállalók közül 6 fő nyugdíjas.

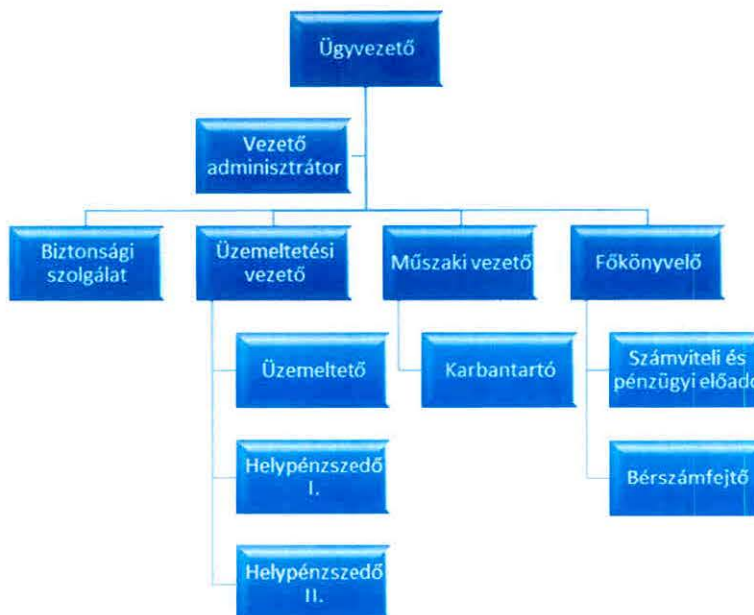
4.2. A társaság munkaszervezete

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

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

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

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



V. Pénzügyi terv 2023:

A CSAPI-15 Kft a kezelésébe tartozó piacok és vásárcsarnokok területén található árusítóhelyek használati díjának **2023. január 1.-től** történő emelésével számoltunk. Már 2022. decemberében értesítettük szerződéses bérlőinket, hogy a CSAPI-15 Kft 2023.01.01-től él szerződés adta jogával, miszerint a bérleti díjakat automatikusan a szolgáltatói árindex kétszeresével emelni szándékozik. Az elmúlt évben olyan gazdasági változások történtek, amik ezt elengedhetetlenné tették. A 2023-es évben előre jelzett minimál bér- és áram és üzemanyag költségemelkedés, ami a többi területre is jelentős hatással bír, nem teszi lehetővé, hogy a bérleti díjemeléstől eltekintsünk.

A bevételi terv elkészítése során elvégeztük a bázis adatok előzetes tételes korrekcióját a 2022. év végén hatályos bérleti szerződéseknek és helyhasználatnak megfelelően!

Ezek alapján az un. **bérleti díj jellegű bevételek** (az értékesítés nettó árbevételének a közvetített szolgáltatásokkal csökkentett része) tekintetében **272.127eFt**-tal számolunk 2023-ban.

Üzlethelyiségek tervezett bevétele **78.136eFt**. A bérleti díjak 20 %-os emelése mindhárom piacon 2023. január 1-től került bevezetésre.

Bérelt területek várható bevétele 2023-ban: **67.534eFt**. Az Újpalotán a külső épített pavilionsoron található a közterület felé nyitott egységek mellett itt kerülnek elszámolásra a Kolozsvár utcai piacon működő (szintén idegentulajdonú felépítmények) után beszedett területbérleti díjak is.

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

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. Megjegyzés: még nem kezdeményeztük, de megfontolandó e kategória kivezetése a portfólióból, mivel az eredeti, a piaci versenyfeltételeket kiegyenlítő funkciójával szemben manapság a hosszabb nyitva tartást ösztönző hatás lenne a cél.

Kiegészítő bérleti díj a Wesselényi utcai vásárcsarnokban az átépítés után bevezetett szerződéses díj. Tartalma szerint a közvetlen közös költségek átalánydíja, mely területi alapon havonta fizetendő. A szerződés szerint egyes meghatározott költség elemek tényleges alakulása alapján évente kerül felülvizsgálatra. A 2022. évi adatok alapján felülvizsgáltuk és a számítások alapján 2023-ban 810 Ft/m²/hó összegre változik.

Asztalok bérbeadásából származó bevételek nagyobb részét a szerződés alapján tartósan lekött asztalok után fizetik a bérlők. Itt megfordulni látszik az eddigi trend, az idősebb őstermelők távozása után az utánpótlás tölti fel az árusítóhelyeket, akik már vállalkozói formában kereskednek. A tavalyi évben több új vállalkozó is bérelt asztalt a termelői piac részen. A napidíjas árusítóhelyeken tervezett bevételeink is ezt a folyamatot tükrözik.

Napidíjas asztalok bevétele között az *alkalmanként* árusítani szándékozó őstermelők, kisárutermelők és vállalkozók által igénybe vett árusítóasztalok után beszedett összegeket tartjuk nyilván. A hétfégi forgalom megnövekedett túlsúlya miatt egyre többen a hétfégi napijegyves árusítást választják, és nem jönnek a hét első felében. A díjtétel táblában a napi díjas asztalok díját az átlagostól nagyobb mértékben növelnénk, ezzel visszatérésre ösztönözve a bérlőket a szerződéses keretek közé.

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

A **pavilonok** az Újpalotai piac területén – kerítésen belül - található könnyűszerkezetű pavilonok bevétele. A bevételek szempontjából az egyik legjelentősebb árusítóhely típus **34.074eFt** bevétellel számolunk ezek kiadásából. A bérelt területek és a pavilonok között átsorolás történt, ez a magyarázata a két terület bevételének előző évtől való eltérésének.

A 2023. év várható árbevétele a 2022. év várható tényleges bevételeivel szemben:

Megnevezés:	2022 terv	2022.12.31 előzetes	% 2022.12.31 előzetes	2023 terv	% 2023 terv
I. Havidíjas (m²x Ft/hó)					
Üzlethelyiség	66 721	65 113	98%	78 136	120%
Bérelt terület	42 154	56 278	134%	67 534	120%
Raktár:	10 792	13 355	124%	16 026	120%
Szociális helyiség:	5 436	5 455	100%	6 546	120%
Szállító eszközök	-	-		-	
Nyitvatart különbözet:	240	240	100%	288	120%
Kiegészítő bérleti díj	5 868	5 698	97%	6 872	121%
Összesen:	131 211	146 139	111%	175 401	120%
II. Napidíjas (m²x Ft/nap)					
Kirakás (napidíjas term):	750	866	115%	1 039	120%
Kirakás (napidíjas váll).	1 100	1 093	99%	1 312	120%
Kirakás (havi elszámolás)	23 137	24 664	107%	29 597	120%
Kirakás (idényjellegű):	900	688	76%	826	120%
Ruhapiaci hely:	3 345	3 726	111%	4 471	120%
Asztal szerződéses (termelői)	9 670	8 802	91%	10 562	120%
Asztal szerződéses (vállalkozói)	3 600	4 534	126%	5 441	120%
Asztal napidíjas (termelői)	2 200	2 228	101%	2 674	120%
Asztal napidíjas(vállalkozói)	1 750	2 615	149%	3 138	120%
Kistermelői asztal	250	266	106%	319	120%
Szezonális Asztal	-	23		28	
Kölcsönéscsoz:	250	264	106%	317	120%
Összesen:	46 952	49 769	106%	59 723	120%
III. Pavilon (m²x Ft/nap)					
Pavilonok bérleti díja:	44 138	28 395	64%	34 074	120%
Összesen:	44 138	28 395	64%	34 074	120%
IV. Egyéb szolgáltatások bevételei:					
Szolgáltatások többlet bevétele:	1 300	1 066	82%	2 929	275%
Összesen:	1 300	1 066	82%	2 929	275%
Bérleti jellegű bevételek:	223 601	225 369	101%	272 127	121%
V. Közvetített szolgáltatások:					
Elektromos energia:	45 833	47 309	103%	82 404	174%
Fűtés:	130	81	62%	98	121%
Hulladékszállítás:	12 500	13 356	107%	13 500	101%
Víz-csatorna:	4 000	3 611	90%	4 000	111%
Összesen:	62 463	64 357	103%	100 002	155%
Értékesítés nettó árbevétele:	286 064	289 726	101%	372 129	128%
VI. Egyéb bevételek:	7 300	26 148	358%	7 000	27%
VII. Pénzügyi műveletek bevételei:	-	1 507		9 000	597%
Mindösszesen:	293 364	317 381	108%	388 129	122%

*A 2023. évi bevételi tervek díjmeléssel kalkulálva.

A **kisárutermelők** (a gyakorlatban: idősebb konyhakert tulajdonosok) számára meghatározott, de kedvező forgalmi mutatókkal bíró helyen, viszont szigorú áruvolumen korlátozással, a szokásostól kisebb méretű (65x80 cm) árusítóasztalt biztosítunk

A **szezonális asztal**: az április 15.-től szeptember végéig az újpalotai piac legforgalmasabb területein magasabb bérleti díjért kiejánlott árusítóhely, melyekre 2016 óta nincs kereslet. A kategóriát egyelőre nem emeljük ki a portfólióból, mivel a bevezetését indokló fokozott kereslet megjelenését nem lehet kizárni.

A 2023. évben a **ruhapiaci árusítóhelyek** várt bevétele Újpalotán **4.471eFt**.

A **kirakási** bevételek esetében az elmúlt év emelkedő trendje alapján növekedő bevételekkel számolunk – szoros összefüggésben az asztalok bérletével, mivel alapesetben az asztalok előtti /melletti területeket tudjuk napijeggyel kiadni.

Az **idényjellegű kirakás**, azaz a karácsonyi fenyőfa vásár bevételét a 20%-os díjemelkedést figyelembe véve állítottuk be a 2022-es év bázisadatát alapul véve. A több évtizede itt árusító zalai termelők felhozatala, kínálata körülbelül egyensúlyban van a kereslettel, bővüléssel nem számolunk.

Az un. **közvetített szolgáltatásokból**: **100.002eFt** bevételt várunk 2023-ben. Az áram alapidj emelés költségemelő hatásáról már fent részletesen írtam. Az áramdíj évközi változása jelentősen befolyásolhatja a 2023-as év közvetített szolgáltatásokból származó bevételét. Amennyiben az áramdíj az év folyamán csökken, úgy annak mértékével mi is csökkenteni szándékozunk a továbbszámlázott áram díját. Az állati eredetű hulladék elszállításának költségét a bérlőknek kell megfizetnie, a CSAPI-15 Kft az elszállítás megszervezését és szabályos lebonyolítását végzi.

2023. évre 327.129eFt nettó árbevétellel számol a társaság. Ez az egész évre vetítve mindösszesen **28%-os** emelkedést jelent 2022. viszonylatában.

Pénzügyi műveletek bevételei: 2023-ban várható a betételhelyezés utáni kamatokból bevétel, mivel az infláció erre is hatással van. A tervezéskor a decemberben érvényes kamatlábat vettük alapul.

Egyéb bevétel: az előzetes kalkulációk alapján **7.000 eFt** egyéb bevétellel számolunk 2023-ben. Ezen összegben figyelembe vettük a kapott késedelmi kamatok mellett, a támogatás bevétel elhatárolásából 2023 évet illető összeget, a hulladék értékesítésből várhatóan befolyó összegeket.

Terv szerint 388.129eFt bevétellel számolhat a Társaság 2023-ban.

Anyagjellegű ráfordítások 2023. évi tervezete:

A 2023. évben az anyag jellegű ráfordítások költségtervelei közül többenél jelentős emelkedéssel kell terveznünk, amit a bevételi oldalon az árpolitikánk körültekintő kialakításával kellett finanszírozhatóvá tennünk. A bevezetőben már említett áram alapidj emelés mértéke (191%) 41 millió Ft-os költségemelkedést eredményez.

Anyag költségeink tervezett mértéke **93.677eFt**, a 2022. évi bázis viszonylatában 178%.

A közüzemi költségek vonatkozásában az áramdíj még januárra visszamenőleg sem ismert. Eléggé megnehezíti a tervezést, hogy az áramszolgáltató a saját maga által kitalált számlázási rendet sem tartja be. Az előző év tendenciáit és a fokozottan takarékos és költséghatékony gazdálkodás szempontjait figyelembe véve alkottuk meg ez évi tervünket.

A vásárolt **elektromos energia** várható költsége **85.361eFt**, amit a tervezéskor ismert áramdíj alkalmazásával számoltunk. (A tényleges fogyasztást leginkább a nyári hőség és nem a téli fűtés befolyásolja a tapasztalataink szerint.)

Távfűtés, gáz: 1.500eFt, a költségtakarékosság elrendelése miatt a távhő szolgáltatási szerződést átállítottuk a szolgáltatóval leolvasásos rendszerre. Lekapcsoltattuk a távfűtést, mivel az ár az év elejéhez képest 18-szorosára növekedett 2022. októbertől decemberig. 2023-ban ugyan csökkentették a szolgáltatás költségét, de a kialakított fűtésrendszer még mindig olcsóbb. Ezért nem terveztünk távhődíjjal az idei évben.

Víz-csatorna várható költsége: **3.163eFt**, amit a 2022 év bázisán terveztünk.

A 2023. évi *tisztítószer* költségeknél **367eFt-os** kerettel tervezünk tekintve, hogy Újpalotán megváltozott a kereskedői WC fenntartásának, üzemeltetésének feltételrendszere és ezen egységek tisztítószer és toalettpapír költsége már nem társaságnál, hanem az üzemeltetőnél jelentkezik. A Wesselényi vásárcsarnokban fenntartott vásárlói és kereskedői WC-k költségeit továbbra is itt számoljuk el, amit optimalizálni törekszünk ez évben is az elért színvonal megtartása mellett.

Az alábbi költségek és ráfordításokat fedezi a fenti árbevétel:

A/ Anyagjellegű ráfordítások:	2022 terv	2022.12.31 előzetes	% 2022.12.31 előzetes	2023 terv	% 2023 terv
I. Anyag költségek:	54 560	52 731	97%	93 677	178%
1. Vásárolt anyag költség:	53 510	51 423	96%	92 073	179%
- fenntartási:	1 100	1 374	125%	1 682	122%
- tisztítószer:	300	304	101%	367	121%
- elektromos energia:	46 110	44 591	97%	85 361	191%
- gázdíjak:	2 000	2 540	127%	1 500	59%
- víz-csatorna:	4 000	2 614	65%	3 163	121%
2. Segédanyag	-				
3. Egyéb anyag költség	1 050	1 308	125%	1 604	123%
- irodaszer, nyomtatvány:	600	587	98%	750	128%
- hírlap szakkönyv:	450	721	160%	854	118%
4. Fogyóeszköz	-				
5. Egyéb anyag költség					
II. Igénybevett szolg. költségei:	76 097	105 291	138%	97 471	93%
1. Hulladék száll.	8 700	9 008	104%	9 000	100%
2. Egyéb szállítási szolgáltatás:	-				
3. Bérleti díj	15 417	17 571	114%	21 735	124%
4. Karbantartási (ingatl.,gép) költségek	10 000	33 961	340%	17 000	50%
- ingatlan fenntartás, karbantartás:	8 000	31 166	390%	15 000	48%
- gépek, berendezések, számítógép:	2 000	2 795	140%	2 000	72%
5. Hirdetés, reklám	450	360	80%	435	121%
6. Oktatás, továbbképzés	50	-	0%	500	
7. Takarítás	33 500	33 984	101%	37 382	110%
8. Őrző-védő					
9. Egyéb igénybevett szolgáltatás:	4 210	5 567	132%	6 441	116%
- posta:	150	213	142%	250	117%
- telefon:	1 000	841	84%	987	117%
- ügyvédi díj:	100	364	364%	400	110%
- könyvvizsgálat:	960	960	100%	1 104	115%
- szakértői díjak:	1 000	1 806	181%	2 000	111%
- szám.techszolg.	1 000	1 383	138%	1 700	123%
10. Egyéb szolg.költs.	3 770	4 840	128%	4 977	103%
- hatósági díjak:	150	61	41%	77	127%
- bankköltség:	1 700	2 374	140%	2 500	105%
- biztosítások:	870	820	94%	900	110%
egyéb költségek (üzemorvos, kisállat befogás, rovarirtás Korona vírus stb.)	1 050	1 585	151%	1 500	95%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	130 657	158 022	121%	191 148	121%

A **bérleti díjak** növekedését az Önkormányzat inflációt követő díjemelése (Éves bérleti díj így **17.517eFt**), illetve a tavaly évközben kötött bérleti szerződések (konténer) egész évre számított díjai magyarázzák.

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

- A szervezett formában történő szelektív hulladékgyűjtés és hulladékszállítás tervezett költség kerete **9.000 eFt**. A 2020-ban végrehajtott optimalizálás és következetes szelektív hulladékgyűjtés eredményeit megtartva és a tendenciát folytatva terveztünk a fenti költséggel.
- A piacok takarításának 2023 évre tervezett költsége **37.382eFt**. A 2022-ben lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeképp megkötött szerződés 2024-ben jár le. A 2023. évre tervezett költség a minimálbér emelésének következtében növekszik és reményeink szerint a kereten belül marad. A takarítás tervszáma az Irodák és egyéb CSAPI helyiségek stb. takarításának költségeit szintén tartalmazza.

Az ingatlan/gép-karbantartásra 2023-ben a társaság, illetve a piacok teherbíró képességének, valamint a karbantartások tervezett ütemének figyelembevételével **15.000eFt** terveztünk fordítani. A keret a biztonságos üzemeltetéshez szükséges, szokásosan felmerülő karbantartási feladatok mellett, azokra a javítást, szerelést igénylő munkákra is biztosít egy korlátozott keretet, amelyek átütemezése nem lehetséges.

Hirdetés/reklám: 435eFt-os keret a szerződéses költségek mellett az árusítóhelyek értékesítésére irányuló hirdetések és a munkaerő felvétel hirdetésének költségeivel hivatott fedezni.

Oktatási költségek: 500eFt tervezett költség kerettel. Kiemelt feladat az Adó és TB jogszabályváltozások naprakész követése, valamint az egyes informatikai fejlesztések elsajátítása, ugyanakkor munkatársaink szakmai fejlődését is támogatni kívánjuk.

Egyéb igénybe vett szolgáltatások díja: 6.441eFt. Ide tartoznak a szakértői díjak, az ügyvédi költségek, a telefonköltség, de a könyvvizsgálat és az igénybe vett számítástechnikai szolgáltatások éves költsége is.

Az un. egyéb szolgáltatások költsége: 4.977eFt

Itt kerülnek elszámolásra:

- a hatósági díjak és a biztosítási díjak,
- a bankköltségünk: 2023-ben a várható pénzügyi forgalom alapján 2.500eFt- kerettel számoltunk.
- Az egyéb költség soron 1.500eFt kerettel terveztünk

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

Személyi jellegű ráfordítások 2023. évi tervezete:

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

Az összes bérköltség legjelentősebb összetevője az alaphér, amit a tulajdonos jóváhagyása alapján 8%-kal emelt összeggel terveztük minden munkavállalónk esetében. Ez az emelés a januárban közzétett inflációnak (25,7%) a harmada,. Itt is érvényesül az óvatosság és a takarékoság elve.

Munkabér: A fent leírt tényezők jelennek meg a számításokban.

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

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

Megbízási díj: Ebben az évben nem számolunk ilyen költséggel.

Tiszteletdíj: 6 000eFt, mely a Felügyelőbizottság tagjai, elnöke díjazásának, a Tulajdonos által meghatározott mértékét tartalmazza. A kinevezés időtartama alatt változatlan.

Költségtérítések: 4.530eFt, a saját gépkocsi használat és a munkába járás költségtérítése, a reprezentációs költségek, és az egyéb személyi jellegű kifizetések tartoznak ide. Az üzemanyag költségek inflációt meghaladó és gerjesztő növekedése jelentősen befolyásolja a költségeket.

Természetbeni juttatások: 7.230eFt. Az adóvonzatával együtt szerepel az iskolakezdési támogatás és az óvodai ellátáshoz való hozzájárulás, valamint a cafetéria juttatásokat is itt számoljuk el.

A javasolt béremelés hatása a Személyi jellegű ráfordítások 2023. évi tervszámaira, a 2022. évi várható tények bázisán:

Megnevezés:	2022 terv	2022.12.31 előzetes	% 2022.12.31 előzetes	2023 terv	% 2023 terv
I. Bérköltség:	110 284	112 143	102%	121 507	108%
1 Alapbér	93 439	94 485	101%	102 706	109%
2 Túlóra:	350	547	156%	600	110%
3 Jutalék:	-	-	-	-	-
4. Tiszteletdíj:	6 000	6 000	100%	6 000	100%
5. Prémium:	-	-	-	-	-
6. Jutalom:	10 495	11 111	106%	12 201	110%
7. Megbízási díj:	-	-	-	-	-
7. Végkielégítés:	-	-	-	-	-
8. Szabadság megváltás:	-	-	-	-	-
II. Személyi jell. egyéb kifizetések:	4 333	5 293	122%	12 260	232%
1. Betegszabadságra fiz. bér:	300	960	320%	500	52%
2. Költségtérítések:	3 433	3 493	102%	4 530	130%
3. Természetbeni juttatások:	600	840	140%	7 230	861%
III. Bérjárulékok:	11 512	10 744	93%	13 171	123%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	126 129	128 180	102%	146 938	115%

Értécsökkenési leírás: 2023. évi kalkulált mértéke: 24.500eFt.

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

Egyéb ráfordítás: 6.458eFt, ami az iparüzési adót, az innovációs járulékot és nyújtott támogatások tervezett összegét foglalja magába.

<u>Költségek összesítve:</u>	2022 terv	2022.12.31 előzetes	% 2022.12.31 előzetes	2023 terv	% 2023 terv
A/ Anyagjellegű ráfordítás	130 657	158 022	121%	191 148	121%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	126 129	128 180	102%	146 938	115%
C/ Értécsökkenési leírás:	24 000	23 064	96%	24 500	106%
D/ Ráfordítások: (IPA+INNO+86)	4 730	5 525	117%	6 458	117%
Költségek összesen:	285 516	314 791	110%	369 044	117%

Várható eredmény

A 2023. évben 17.585eFt adózott eredménnyel tervezünk.

A CSAPI-15 Kft 2023.évi eredmény terve:					
Tétel megnevezése:	2022 terv	2022.12.31 előzetes	% 2022.12.31 előzetes	2023 terv	% 2023 terv
I. Értékesítés nettó árbevétele	286 064	289 726	101%	372 129	128%
III. Egyéb bevételek	7 300	26 148	358%	7 000	27%
IV. Anyagjellegű ráfordítások	130 657	158 022	121%	191 148	121%
V. Személyi jellegű ráfordítások	126 129	128 180	102%	146 938	115%
VI. Értékcsökkenési leírás	24 000	23 064	96%	24 500	106%
VII. Egyéb ráfordítások	4 730	5 525	117%	6 458	117%
A. Üzleti tevékenység eredménye	7 848	1 083		10 085	
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	-	1 507	-	9 000	597%
IX. Pénzügyi műveletek kiadásai	-				
B. Pénzügyi műveletek eredménye	-	1 507	-	9 000	597%
C. Adózás előtti eredmény	7 848	2 590	33%	19 085	737%
X. Adófizetési kötelezettség	706	522	74%	1 500	287%
D. Adózott eredmény	7 142	2 068	29%	17 585	850%
* <u>Megjegyzés:</u> a mérleg zárás időpontja a számviteli szabályzat szerint december 31.					

A 2022. évi eredmény könyvvizsgáló által még nem auditált, nem végleges.

Összefoglaló

A 2023-es gazdasági év tervadatait a rendelkezésre álló információk átgondolt értékelésével, a jogszabályi előírások figyelembevételével és az óvatosság és főként a takarékoság elvét követve állítottuk össze.

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

Budapest, 2023. február 22.

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

Szakály Kis Csilla
 ügyvezető

Beruházások, fejlesztések

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

A 2023. évre tervezett beruházások, felújítások,(ezer Ft)			
Tétel megnevezése	*Tervezett költsége: (ezer Ft)	*Forrásigény	
		CSAPI-15 Kft (eredménytartalékából)	Átadott
Napkollektor telepítése	49 500 000	49 500 000	
Arculatváltás mindösszesen:	49 500 000	49 500 000	0

*ÁFA nélkül

Több év óta tervezzük, de a tavalyi évben bekövetkezett áramdíj és közüzemi díj robbanás elengedhetlenné és időszerűvé tette a **napkollektor telepítési** projekt felgyorsítását. Több helyről kértünk és kaptunk is előzetes árajánlatokat, de a kormányzati rendelet változás egy időre teljesen megakasztotta a tervezés és kivitelezés előkészítését. Jelenleg a statikus szakvéleményére várunk, hogy mennyi napelem feltelepítését bírja el a tetőszerkezet. Ennek birtokában tudunk továbblépni a már csak erre a véleményre váró kivitelezők kiválasztásában. Az előzetes költségbevételek alapján **49.500eFt**-ből a tavalyi áron az áramfogyasztásunk kb 15%-át tudjuk zöldenergiára váltani. Ez a nagyságrend több, mint a tovább nem számlázható költségünk. A beruházás megtérülése nagyban függ az áramdíjak alakulásától. A 2022. év elején érvényes árral számolva 3,5-4 év alatti megtérüléssel számoltunk. Az a törekvésünk, hogy az őszi időszakban már üzembe helyezett rendszerről számolhassunk be.

A 2023. évre tervezett karbantartások(ezer Ft)			
Tétel megnevezése	*Tervezett költsége: (ezer Ft)	*Forrásigény	
		CSAPI-15 Kft (eredménytartalékából)	Átadott
Felülvilágító ablakok hajtómű javítása	1 000	1 000	
Felülvilágító üveglapok tömítése	1 000	1 000	
Kereskedői WC trapézlemez burkolása, festése /antigraffiti/	2 000	2 000	
Gazdasági kapuk festése	1 000	1 000	
Csatorna, vízhálózat részleges felújítása, karbantartása	5 000	5 000	
Wesselényi u. csarnok lábazat javítása	1 500	1 500	
Mindösszesen:	11 500	11 500	0

*ÁFA nélkül

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

2022-ben a pillérek védőburkolatának, a vázszerkezetnek, bejárati ajtóknak, és a középső gazdasági folyosó, valamint az épületet határoló falszerkezetének **festés -mázolása** megtörtént. Folytani szeretnénk a

vásárcsarnok vasszerkezeteinek karbantartását és esztétikai megújítását a nagy gazdasági udvar kapuinak, ajtóinak a mázolásával. Ennek várható költsége **1 millió Ft**.

A tavalyi évben szükségessé vált az Újpalotai vásárcsarnok ablakmozgató hajtóművek közül két hajtómű javítása. Ekkor kérésünkre felmérte a vállalkozó a többi mozgató szerkezet állapotát és jelezte, hogy simering cserével és olajfeltöltéssel még sokáig működhet. Erre a karbantartásra **1 millió Ft**-os árajánlatot kaptunk.

Az utóbbi időszak özönvízszerű esőzése után néhány helyen beázást észleltünk a csarnokban. Megállapításra került, hogy az ötven éves csarnok felülvilágító ablakainak tömítése jó néhány helyen elfáradt. Van, ahol beázik, van ahol még nem, de várható, hogy egyre több helyen enged át a vizet. Ezért a tömítés cseréjére és javítására **1 millió Ft** költséggel számolunk az előzetes költségbecslés alapján.

Február végére a Páskomliget utcai üzletsor cégtáblái felkerülnek. Ezzel egy régóta várt utcaképi megújulás válik valóra. Folytatódhat 2023-ban az üzletsor Kontyfa utca felüli részének külső rendbe tétele. Ez a felépítmény tulajdonosok feladata és költsége, viszont a sarkon álló kereskedői WC külső festése és burkolása, graffiti mentesítése a CSAPI-15 Kft feladata.

Terveink között szerepel az újpalotai vásárcsarnokban a csatorna és vízhálózat állapotának részletes felmérése után a szükséges szakaszcserek lebonyolítása, megelőzve az esetleges meghibásodásokat. Mivel ezek a vezetékek az üzletek tetején futnak, meghibásodásuk jelentős kárt okozhat. **Erre 5 millió Ft**-os költségkerettel számolunk.

A 2009-ben átépített Wesselényi utcai vásárcsarnok lábazata elválni készül a falazattól. A műemlék jellegű épület ezért karbantartásra szorul, a jellegzetes kép és épület állagának megóvása érdekében. Ennek költségére **1.5 millió Ft** karbantartási összeggel számolunk, az esetleg nem látható vagy a karbantartás során feltárásra kerülő hibákat is számításba véve.

A **Kolozsvár úti piac** átépítésének szükségszerűsége szinte már lerágott csont. Az Önkormányzat vezetésének támogatásával a Főépítész úr irányításával elkészült egy terv a kispiac átépítésére. 2020-ban 8 db parkoló hely villámgyors kialakítását indukálta a forgalmi rend változása. 2021-ben elkezdődött a **raktár sor lebontása** és 2022 év elejére áthúzódott a raktározás ideiglenesen kihelyezett konténerekkel történő megoldása. Itt a forrás hiányzik az átépítés megvalósításához.

Végül, de nem utolsó sorban a **vásárlói parkolás** kérdésének megoldására hívnánk fel a figyelmet, ami eddig többszöri nekifutás ellenére sem sikerült. A XXI.-századi változások a korszerű és kényelmes vásárlás feltételeként alapszükségletnek tekintik a parkolási lehetőség megteremtését. Jogosnak tűnik az igény itt nálunk is.

Budapest, 2023. február 22.

CSAPI - 15 KFT
156 Bp., Nyírpalota út 52.
Adószám: 11873855-2-42

Szakály Kis Csilla
ügyvezető

HATÁROZAT KIVONAT

Alulírott *Grada Hatem*, mint a **CSAPI-15 Kft.** (székhelye: 1156 Budapest, Nyírpalota út 52.) *felügyelő bizottságának elnöke* kijelentem, hogy a Felügyelő Bizottság a 2023. március 02. napján tartott felügyelő bizottsági ülésen **3 igen és 0 nem** szavazattal az alábbi egyhangú határozatot hozta:

3/2023. (03.02) számú felügyelő bizottsági határozat

A felügyelő bizottság a társaság 2023. évi üzleti tervét megtárgyalta, és azt elfogadta.

Budapest, 2023. március 02.

Tisztelettel:



Grada Hatem

a CSAPI-15 Kft.

felügyelő bizottságának elnöke

PALOTA-15

Rehabilitációs és Közfoglalkoztatási Közhasznú Nonprofit

Korlátolt Felelősségű Társaság

ÜZLETI TERV

2023.



PALOTA-15
NONPROFIT KFT.

Budapest, 2023.01.31.

Tartalom

Vezetői összefoglaló.....	3
I. Tervezési alapelvek.....	5
II. Bevételi terv bemutatása	6
II. 1. Kötéseti tevékenység.....	6
II. 2. Projekt jellegű Önkormányzati bevételek	7
III. Közfeladat-ellátási tevékenység bevétele	8
IV. Egyéb bevételek	10
IV. 1. Rehabilitációs foglalkoztatás bértámogatási bevétele	10
IV. 2. Közfoglalkoztatási programok bevétele	11
IV. 3. Alapítói de minimis támogatás.....	12
V. Költségek részletezése	12
V. 1. Anyag jellegű ráfordítások tervezett alakulása	12
V. 2. Személyi jellegű ráfordítások bemutatása	13
V. 3. Értékcsökkenés, egyéb ráfordítások, üzemi üzleti eredmény.....	15
VI. Lekötött (fejlesztési) tartalék felhasználása.....	16
Táblázatok, mellékletek, diagramok.....	17

Vezetői összefoglaló

A PALOTA-15 Rehabilitációs és Közfoglalkoztatási Közhasznú Nonprofit Kft. (továbbiakban: Társaság) alapfeladatát, feladatellátását az Alapítói okiratában megfogalmazott célok szerint végzi. A Közhasznúsági feladatellátási keretszerződés szerint a **Társaság elsődleges feladata a foglalkoztatás**, ezen belül pontosabban a kerületben élő hátrányos helyzetű, de munkaképes személyek foglalkoztatása, illetve a megváltozott munkaképességű munkaképes személyek foglalkoztatása, a kerületi közfoglalkoztatás, illetve a közérdekű munkára ítélt személyek foglalkoztatása.

Az Önkormányzati gazdasági társaságokat érintően a Tisztelt Képviselő Testület által elfogadott szervezetfejlesztési átalakításoknak a Társaságra vonatkozó konszolidációs feladatait a szigorúan restriktív költségszerkezet kialakítása mellett, rendkívül komoly emberi (vezetői) erőfeszítések eredményeként a 2021. év végére megvalósítottuk. Ennek következtében a korábbi diverzifikált tevékenységi paletta hatékonysági, gazdaságossági vonatkozásban is átrendezésre került. A tartós, jelentős veszteséget generáló egyes részlegek átalakultak, megszűntek, illetve részben beolvadtak a kötéseti csomagolási tevékenységbe, amely részleg a továbbiakban is a megváltozott munkaképességű (MMK) munkavállalók foglalkoztatásának fő tevékenységi területe marad. Az iparági tapasztalatokat is figyelembe véve ez az a tevékenységi terület, ahol a foglalkoztatás hatékonysága leginkább érvényesülhet a vonatkozó szinergiák kihasználása mellett.

Kerületi közfoglalkoztatóként a továbbiakban is részt veszünk a Foglalkoztatási Hivatal és az Önkormányzat támogatásával a kerületi közfoglalkoztatás elősegítésében, amely terület országosan is leépülőben van, így a Társaságnál is egyre nehezkesebben magvalósítható, ezen túl a közérdekű munkára ítélt személyek bírósági határozatának végrehajtásában is segítséget nyújtunk.

A Társaság működési finanszírozását a következő négy terület jelenti, amelyek együttesen teszik lehetővé a Társaság kiegyensúlyozott működtetését:

- első pillér az Önkormányzati feladatellátásban vállalt tevékenység, Önkormányzat által történő finanszírozása,
- második pillér a külön pályázati forrásból elnyerhető megváltozott munkaképességűek (MMK) foglalkoztatására irányuló bérköltségtámogatás,
- harmadik pillér, amely szintén pályázati bázison különféle közfoglalkoztatási támogatások bér és dologi kiadásainak finanszírozása,
- negyedik pillér a Társaság által külső-, esetenként belső piaci szereplőktől elért árbevétel, jellemzően a kötéseti (csomagolási) tevékenység eredményeként.

Valamennyi támogatás közös jellemzője az utófinanszírozási formában történő támogatás-nyújtás, ami a Társaság likviditási tervének összeállításakor az egyik legfontosabb tényező. Hiszen, ha a Társaság fizetőképessége megroppan, tehát határidőre nem tudja teljesíteni a munkavállalók felé történő bérkifizetéseket, az adókötelezettségeket, a folyamatos köztartozás mentes adózói státusz megszakadhat... stb., ezáltal elesik a támogatási forrástól és kieshet a további pályázati lehetőségekből is. A fenti feladatok ellátásához a Társaság a

korábbi évekhez hasonlóan fogalmazza meg alapvető célkitűzést, miszerint a 2023. üzleti évben is a felsorolt forrásokból számít a működéséhez szükséges bevételekre és kifejezetten tovább kívánja folytatni az Alapító okiratban foglaltak megvalósítását a foglalkoztatást, a kerületi közfeladatok támogatását azzal, hogy az Alapító tulajdonában álló gazdasági társaságok költséghatékonyabb működtetését célzó intézkedéseket továbbra is elsődlegesen szem előtt tartja.

A hatékonyabb szervezeti működést célzó racionalizálási folyamat - véleményem szerint - a Társaságnál a jelenlegi üzletmenet biztonságos fenntartása mellett tovább nem szűkíthető. A 2023. évre vonatkozóan 114 fő MMK-s munkavállaló foglalkoztatására nyertünk el támogatást, ezen túl 10 fő nem támogatott munkavállalóval, tehát összesen 124 fő munkavállalóval tervezzük megvalósítani, végrehajtani a tárgyévi üzleti tervet, ezen létszámon felül értendő a mindenkori jelen tervben 5 fővel kalkulált közfoglalkoztatotti létszám.

A 2022. év decemberében az önkormányzati költségvetés részeként a T. Képviselőtestület által már elfogadott első verziós üzleti tervünkben foglaltakat az alábbi indoklással kívánjuk módosítani.

A 2023. évi költségvetés I. számú módosításához a PALOTA-15 Nonprofit Kft. elfogadott üzleti tervének I. sz. tervmódosítási javaslatának szöveges indoklása az alábbi:

Az elfogadott eredeti üzleti tervben - amely 2022. novemberében került összeállításra - még nem volt ismert sem a legkisebb kötelező minimálbér, sem a garantált bérminimum összege, így annak emelt összegével nem tudtunk pontosan tervezni. A Társaságot rendkívül érzékenyen érinti a minimálbér változás, hiszen az MMK bér a mindenkori minimálbérhez kötött. A közfoglalkoztatási bér tervezése fentiek miatt szintén a 2022. évi bérszinten történt. Jelent terv a megemelt kötelező legkisebb bérekkel átszámolásra került. Ami a legnagyobb változást jelenti az elfogadott tervhez képest és alapvetően indokolja jelen módosítást az az, hogy az első terv verzióban 136 fő MMK bértámogatással számoltunk, azonban a 2023. évi pályázatban 114 fő támogatására kaptunk forrást a Rehabilitációs Hatóságtól. Ez önmagában 30 millió HUF bevételi forráskiesést jelentő tétel. Az MMK bértámogatási pályázatban elszámolható nem MMK-s személyek (irányítást, igazgatást, adminisztrációt végzők, segítők) bérköltségének a korábbi gyakorlattól eltérő szabályozása, a szigorúbb elszámolhatósági lehetőség mindössze a minimálbér kétszeresében maximálta az elszámolható MMK arányos közvetett bérköltséget, a korábbi valós foglalkoztatotti aránytól eltérően, ezzel tovább gyengítve az előző terv verzióban összeállított kedvezőbb forráskihasználási potenciált. Ezen túl az áramszolgáltatónktól kapott értesítés értelmében az eddigi energiaköltségeink ötszörösére emelkednek 2023.01.01. naptól. Továbbá az igénybe vett szolgáltatások, anyag jellegű ráordítások drasztikus emelkedése szintén beemelésre kerül jelen tervbe.

Az önkormányzati döntésnek megfelelően a Répszolg Nonprofit Kft. végelszámolását követően megmaradó (készpénz) vagyont az Alapító saját tulajdonú másik Nonprofit Kft.-jének jelen esetben a PALOTA-15 Nonprofit Kft.-nek fogja átadni. Ezt a tervezetten 31,5 millió HUF összeget az előzetes egyeztetések szerint egyéb bevételként szintén beemeltük jelen tervbe. Mindazonáltal figyelembevéve a Társaság egyéb forrásból biztosított bevételeit is a stabil, kiegyensúlyozott működés biztosításához az eredetileg elfogadott tervhez képest további bruttó 9 800 000 HUF (nettó 7 716 353 HUF) kiegészítést szeretnénk kérni a fent leírtak teljesülése esetén.

I. Tervezési alapelvek

A 2023. évi üzleti terv a hatályos jogszabályokban foglaltak figyelembevételével került összeállításra, a kiegyensúlyozott működéshez a likviditás folyamatos biztosítása szükséges, a források rendelkezésre állása elengedhetetlen a tervben megfogalmazott célkitűzések megvalósításához. A bevételek a realitást figyelembevételével, míg a kiadások, ráfordítások restriktív jellegű következetes érvényesítésével kerültek a kalkulációba.

Társaságnál az üzleti terv vonatkozásában a szűk keresztmetszetet a személyi jellegű ráfordítások megtervezése jelenti, hiszen nehéz azt megjósolni, hogy az egyébként a betegségekre fogékonyabb MMK-s munkavállalói állományból az adott évben hányan és mennyi ideig lesznek betegállományban, táppénzen, milyen lesz a tárgyévi fluktuáció, ez természetesen kihat a kötéseti tevékenység által elérhető külső piaci árbevételek nagyságára is. További szekunder kockázatot jelent a világgazdasági folyamatok kedvezőtlen alakulása, amelynek eredményeként a beszerzési árak volatilitása, az infláció rohamos emelkedése mind, mind megjelenik a gazdálkodásunkat érintő eredményekben.

A tervezési munka során kiemelt figyelmet fordítottunk az Önkormányzati elvárásoknak történő megfelelésre.

Az alább részletesen bemutatásra kerülő számításaink alapján, kellő takarékoskodás mellett, likviditási nehézségek nélküli üzleti évet szándékozunk megvalósítani. A rehabilitációs támogatási forrásból 114 fő MMK-s munkavállalóval, míg az üzembiztonság fenntartása mellett a Társaság működésének üzemeltetési, karbantartási, adminisztratív, munkaszervezési feladatainak ellátására 10 fő nem támogatott munkavállalóval tervezünk. Ezen létszámon felül értendő a mindenkori közfoglalkoztatotti létszám, ahol tárgyévben 5 fő foglalkoztatásával tervezünk.

Fő tevékenységünk – a rehabilitációs foglalkoztatás – költségvetési támogatása az előző év végén benyújtott sikeres pályázatunk eredményeként a 2023. évben az előző évi létszámtól 6 fővel alacsonyabb, tehát tárgyévben 114 fő MMK munkavállaló bértámogatását teszi lehetővé, amely az Alapítói finanszírozást érzékenyen érinti a fent leírtakra tekintettel. Jelenleg (év elején) a munkavállalói létszám 95%-a MMK-s munkavállaló.

Az anyagjellegű és alvállalkozói költségeink tekintetében szem előtt tartottuk az Alapító célkitűzéseit. Alvállalkozót alapvetően nem, vagy csak indokolt esetben vonunk be a kötelezettségvállalásaink teljesítése során. A jelenlegi üzemméretnél az anyagjellegű ráfordítások ebben a struktúrában tovább nem csökkenthetők, a világgazdasági folyamatok pedig sajnos nagyon kedvezőtlen hatást gyakorolnak a költség szerkezetünkre.

II. Bevételi terv bemutatása

A 2023. évi tervezett árbevételt az előző évi tényadatok figyelembevételével határoztuk meg, tekintettel a világgazdasági folyamatok gazdálkodásunkra gyakorolt hullámzó hatására is. Lehetőségeinkhez mérten megteesszük a szükséges lépéseket annak érdekében, hogy tárgyévben a bevételeink a tervezett bevételi forrásokon túl is növekedhessenek.

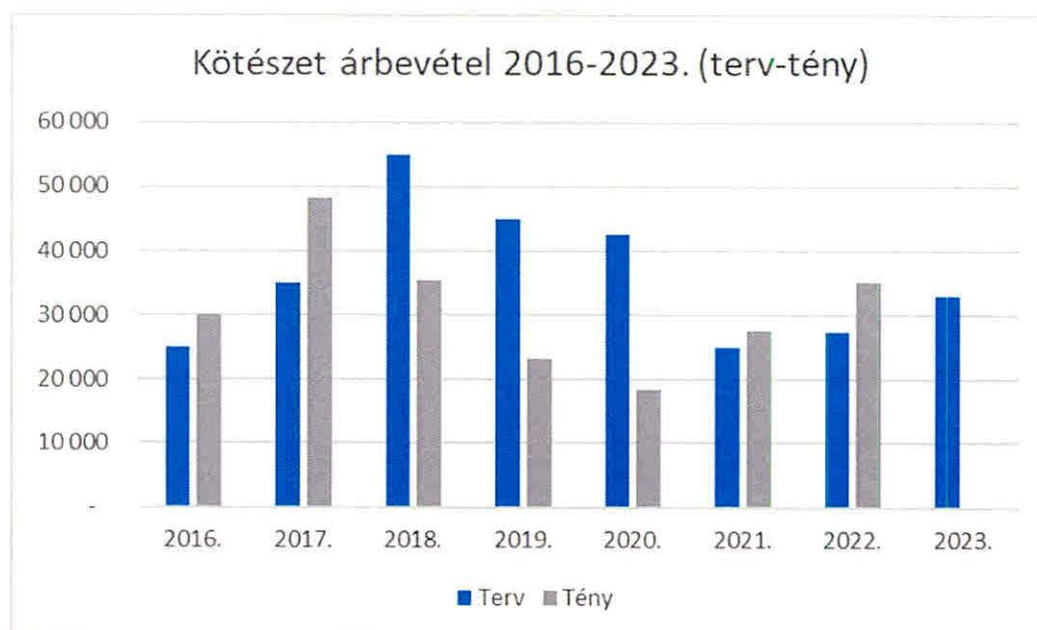
II. 1. Kötéstartévkénység

	2022. évi üzleti terv	2023. évi üzleti terv
Nettó árbevétel:	27 500 eHUF	33 000 eHUF
Létszám:	110 fő	100 fő
ebből MMK:	105 fő	96 fő

A részleg számos régi stabil üzleti partner különféle igényeit szolgálja ki az alábbi tevékenységkörben:

- csomagolástechnikai befejező műveletek,
- a csomagolástechnikai termékek (díszdobozok, papírtáskák) konfekcionálása,
- különféle csomagolási munkák (termékcsomagolás, címkézés, matricázás, szortimentek, nagyáruházi displayek készítése, kommissiózás) végzése.

A Társaságnál végzett szerteágazó tevékenységi körök tapasztalatait, illetve a hasonló méretű MMK-s munkavállalót foglalkoztatók tevékenységét is áttekintve, figyelemmel a telephely által kínált adottságokra és lehetőségekre úgy látjuk, hogy a kötéstartévkénység a leginkább alkalmas arra, hogy nagyobb létszámú, speciális szükségletekkel bíró megváltozott munkaképességű munkavállalónak biztosítsunk betanított jellegű, könnyű fizikai munkát. A szervezetfejlesztési átalakításokban megfogalmazott célkitűzéseknek megfelelően a kötéstartévkénységre fókuszáltuk az MMK pályázatban vállalt foglalkoztatást.



Esetleges kockázatot jelenthet, hogy a kötéseti munkák vonatkozásában előre lefixált, meghatározott volumenre vonatkozó írásos szerződésünk ugyan nincs, de folyamatosan van megrendelés, feladat, munka és annak következményeként árbevétel is, azonban az Önkormányzati forrásbiztosítás kiesése esetén a Társaság nehéz likviditási pozícióba kerülne, nem lenne képes biztosítani a folyamatos prudens működést.

Mindemellett nehézségként meg kell jegyezni, hogy a kötéseti területen is érezhető nyílt piaci árverseny, hiszen általánosságban elmondható, hogy az MMK foglalkoztatók rendre hasonló piaci tevékenységet végeznek, így a kötéseti területen érzékelhető piaci verseny hatásaként nem mindig könnyű feladat az áremelés (árbevétel növelés) érvényesítése a megrendelőinknél.

A kötéseten a tárgyévi célkitűzés a megrendelői állomány megtartása, az értékteremtő foglalkoztatás megvalósítása mellett, illetve az árbevétel ésszerű további potenciális növelése.

Az árbevételek eredménySORON külön kiemelve került betervezésre a PALOTA-HOLDING Zrt. által 2022.09.01-től bérelt iroda és raktár tervezett tárgyévi árbevétele, illetve szintén ez a bevételi sor tartalmazza a Csokonai Nonprofit Kft-nek nyújtott szolgáltatások (újság terjesztés és konténer bérlet) árbevételeit, amely összeségében 3 millió HUF.

II. 2. Projekt jellegű Önkormányzati bevételek

A hagyományoknak megfelelően az un. Projekt jellegű bevételek soron kerül be a tárgyévi tervbe az Városüzemeltetési Főosztály egyedi megbízásai alapján történő feladatellátás. Korábban és a 2022. évi üzleti tervben is még erre a bevételi sorra került tervezésre a nyári hónapokban az elrendelt hőségriadó alkalmával a forgalmasabb kerületi közterületeken történő vízosztás, illetve az őszi hónapokban a lombzsákoknak a kerületi lakosság részére történő kiosztása, eljuttatása.

Fontos, hogy bár terv szinten külön soron szerepeltek a fenti tételek, azonban az eredményes gazdálkodásunk lehetővé tette, hogy a feladatellátásra megítélt keretben tudtuk teljesíteni a projekt jellegű feladatokat, így 6,2 millió HUF-al nem terheltük az önkormányzat költségvetését.

Tárgyévben már a terv is ennek megfelelően készült, tehát a költségeink tartalmazzák a lombzsák és vízosztás várható ráfordításait, bevételek tekintetében pedig erre fedezet fog nyújtani a közszolgáltatási feladatellátáshoz kapcsolódó önkormányzati finanszírozás.

Tárgyévben nettó értéken 1,5 millió HUF összegben a Nyírpalota úti mobil illemhely takarítása, valamint került tervezésre a Városüzemeltetési Főosztály külön megbízása szerint. Ezt a tevékenységet évek óta folyamatosan végezzük.

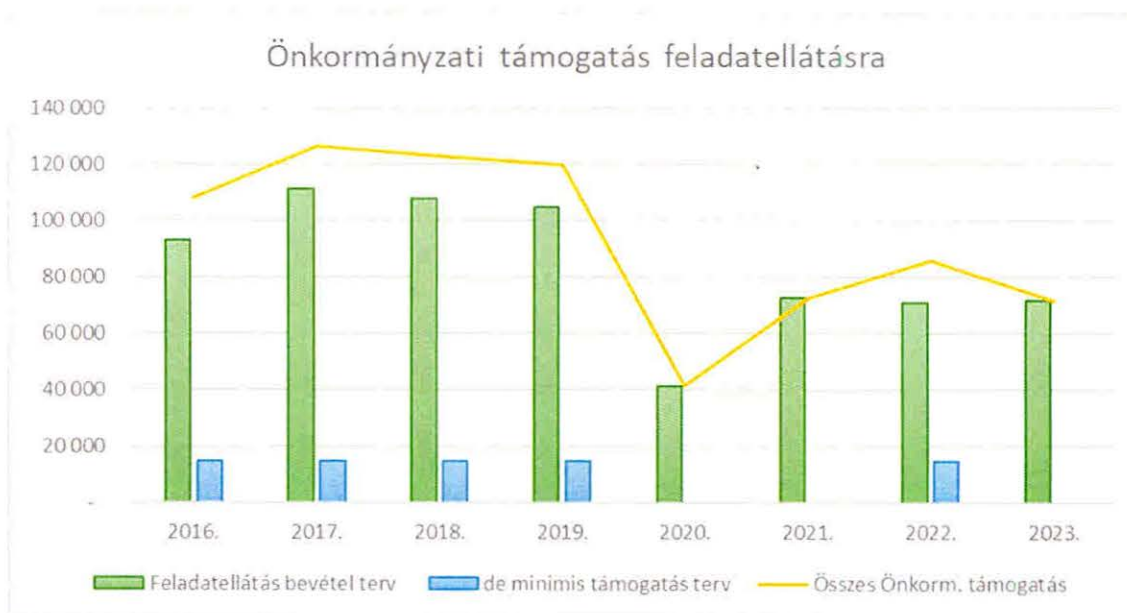
III. Közfeladat-ellátási tevékenység bevétele

	2022. évi üzleti terv	2023. évi üzleti terv
Tervezett nettó árbevétel:	71 000 eHUF	71 717 eHUF

A közszolgáltatási, közfeladat-ellátási tevékenységünk vonatkozásában összhangban a tulajdonosi elképzelésekkel szigorú, restriktív tervezéssel az elmúlt években jelentősen csökkentettük a tervsor tárgyevi célszámát. A 2023. évre tervezett a testület által már elfogadott első verziós tervben 64 millió HUF összegben került meghatározásra, ami további csökkenést eredményezett, azonban a bevezetőben leírt indokolás miatt sajnos magasabb összegre kényszerültünk korrigálni. Azonban, ha számításba vesszük a projekteknél megfogalmazott indoklást, miszerint a korábbi évek gyakorlatát megváltoztatva, nem kérjük más bevételoron megtéríteni a hőségriadó és a lombzsák vonatkozó ráfordításait, így a tendencia továbbra is kedvezőbb, hiszen összeségében kevesebb önkormányzati forrásigényt fogalmazunk meg tárgyévre.

A Társaság rendelkezésére álló humán erőforrás allokációjának optimalizálása megtörtént, figyelünk arra, hogy ahol lehetőségünk van rá pl kisegítő részleg, vagy az igazgatási adminisztrációs terület ott is MMK-s munkavállalókkal töltjük fel az adott munkakört.

Kiemelt terület az MMK foglalkoztatás a köztisztviselési tevékenységi körhöz kapcsolódóan, a másik nagyobb terület pedig az Alapító okiratban megfogalmazott, érintett egészséges munkavállalók foglalkoztatása, akik tevékenységét az Önkormányzati közfeladatellátás kiszolgálására optimalizáljuk.



A 2023. évben Társaságunk közfeladat-ellátás keretében tervezetten az alábbi feladatokat látja el:

- a) **Kerületi, munkaerő-piaci szempontból hátrányos helyzetű személyek foglalkoztathatóságának előmozdítása, foglalkoztatási lehetőségeinek javítása, munkaalkalom teremtése részükre, átmeneti foglalkoztatása, a hátrányos helyzetű munkanélküliek foglalkoztatása, a munkanélküliség bekövetkezésének megakadályozása céljából.**

A foglalkoztatás elősegítése a hátrányos helyzetű (szakképzetlen vagy elavult szakképesítéssel rendelkezők, 50 év feletti, romák, pályakezdők, nagycsaládosok, stb.) csoportok között lehetőséget teremt a felzárkózásra, valamint a munkaerő piacon tapasztalható diszkrimináció és szegregáció kezelése. Továbbra is szem előtt tartva a kerületi álláskeresők és a helyi szociális ellátórendszer érdekeit, igyekszünk elsősorban a kerületi lakosok számára munkalehetőséget biztosítani. Jelenlegi munkavállalóink közel 75%-a él életvitelszerűen a kerületben.

A szaktudást igénylő üres álláshelyeink feltöltése nehezkessé vált, bizonyos munkakörökbe hosszabb ideje nem találunk megfelelő szakembert, a megemelkedett bérszínvonalat szűkös keretünk miatt nehezen tudjuk követni, így a középvezetők körében is növekszik a fluktuáció, ami ezt megelőzően inkább a szaktudást nem igénylő munkakörben foglalkoztatottak körére volt jellemző, ez nehézségeket okoz a munkaszervezésben és irányításban is. Az önkormányzati támogatás alacsonyabb mértéke miatt az egyéb forrásból nem támogatható munkavállalók létszámát nem tudjuk növelni, ami feladataink ellátását és megrendeléseink teljesítését hátrányosan érintheti.

- b) **Önkormányzati közfoglalkoztatás ellátása, és a közfoglalkoztatás ellátásának szervezése, teljes körű adminisztrációja.**

A korábban sikeres nagy létszámú országos közfoglalkoztatási programok sajnos az utóbbi években egyre nehezkesebben működnek, a 2023. márciusában induló közfoglalkoztatási programban történő részvételi szándékunkat kifejeztük a Foglalkoztatási Hivatalnak. Egyeztetve a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztállyal jelen kalkulációban 5 fő közfoglalkoztatott bérével terveztünk. A közmunkásainkat főként a Bogánics utcai székhelyen, illetve az Önkormányzat kerületi közterületeinek rendezésében, tisztán tartásában foglalkoztatjuk. Az előzőekben leírt munkaerő-piaci átrendeződés miatt, úgy, mint a saját állományban lévő munkavállalók esetében, a közfoglalkoztatásban is ciklikusan nehézséget okoz a létszámkeretek feltöltése, ezért a közmunka szervezésével és adminisztrációjával kapcsolatos feladatok mennyisége a folyamatos munkaerőhullámozás miatt viszonylag sok feladat.

- c) **Közérdekű munka szervezése**

A közérdekű munka koordinálása a BFKH Gyámügyi és Igazságügyi Főosztálya Felöltött Korú Bűnelkövetők Pártfogó Felügyelői Osztálya és a BFKH IV. Kerületi Hivatala által közvetített személyek vonatkozásában történik. Társaságunknál jelenleg 14 fő közérdekű munkára ítélt személy munkáltatása van folyamatban.

- d) **Hátrányos helyzetű csoportok társadalmi esélyegyenlőségének elősegítése érdekében kapcsolatot építünk ki és együttműködünk a kerület szociális és egészségügyi**

intézményeivel, alapítványokkal, kisebbségi önkormányzataival, felkutatjuk a segítő szervezeteket, melynek eredményeként segítséget nyújthatunk a hozzánk fordulónak az elhelyezkedési, képzési lehetőségek, illetve a szociális támogatások megismerésében.

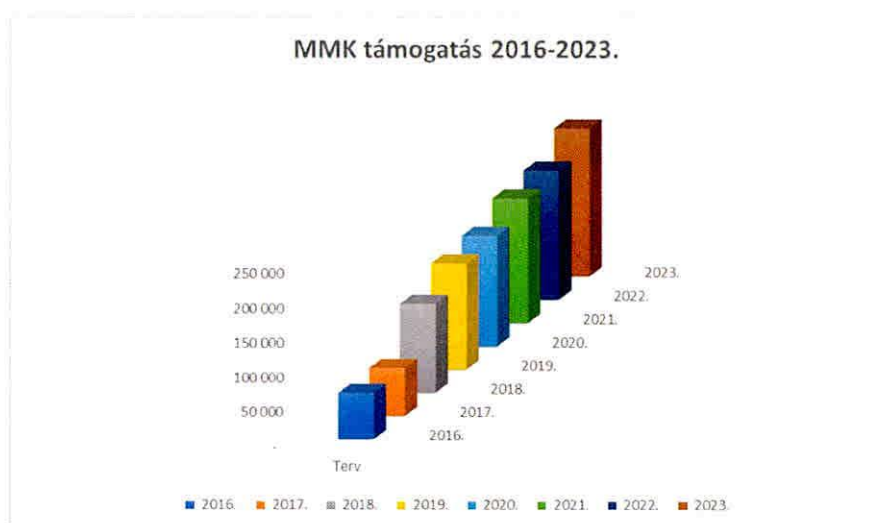
- e) Az alapítói közfeladatellátás támogatása tevékenység keretében a jelenleg folyamatban lévő egyeztetések mentém már világosan látható, hogy a következő típusú feladatok ellátását tudja vállalni a Társaság:
- a „Kerület köztisztaságáért” programban való részvétel,
 - a kerület zöldfelületeinek rendben tartásában, megújításában való részvétel,
 - közlétesítmények üzemeltetési feladatának elvégzésében való részvétel.

IV. Egyéb bevételek

IV. 1. Rehabilitációs foglalkoztatás bértámogatási bevétele

		2020. terv	2021. terv	2022. terv	2023. terv
Tervezett bevétel:	egyéb	158 480 eHUF	178 460 eHUF	184 022 eHUF	210 eHUF
Létszám:		112 fő	120 fő	120 fő	114 fő

Társaságunk 2023-ban tizenegyedik alkalommal nyert el megváltozott munkaképességű (továbbiakban: MMK) munkavállalókat foglalkoztató akkreditált munkáltatók foglalkoztatáshoz nyújtható költségvetési támogatásokról szóló pályázaton bértámogatást. Tárgyévben az előző évi támogatástól 6 fővel alacsonyabb összesen 114 fő létszámtámra vonatkozó bértámogatási forrást tudhatunk a forrásaink közt, mely az MMK munkavállalók rehabilitációs célú, tartós, vagy tranzit foglalkoztatásának támogatását biztosítja. A rehabilitációs foglalkoztatás a 327/2012. (XI.16.) Korm. rendeletben foglaltak szerint zajlik, célja, a megváltozott munkaképességű, egészségkárosodott, fogyatékos személyek foglalkoztatása, munkába állítása, a munkával történő jövedelemszerzés, létfenntartás érdekében, valamint a megmaradt munkaképesség maximális kihasználása az egyén életminőségének javítása mellett.



A foglalkoztatás során kiemelt figyelmet fordítunk a megváltozott munkaképességű munkavállalók képzettségének és egészségi állapotának megfelelő munkavégzési feltételek biztosítására, adaptációs készségük fejlesztésére, az állapotukból adódó hátrányok kiegyenlítésére tartós foglalkoztatás keretében, a nyílt munkaerő-piacra való visszavezetésre tranzit foglalkoztatás révén, valamint arra, hogy a foglalkoztatás megvalósítása lehetőség szerint szakképzettségnek megfelelő munkakör biztosításával, szükség esetén betanítással, vagy átképzés segítségével történjen meg.

A létszámban 6 fővel kevesebb támogatás, összegében az előző évi tervhez képest azonban 26,9 milli HUF-al magasabb külső forrást jelent. Megjegyzendő, hogy tapasztalataink szerint figyelemmel az üzem adottságaira is a 120 fő körüli létszám az, amit optimálisan ki tud szolgálni a létesítmény. Jelenleg kétműszakban tudjuk a vállalt MMK foglalkoztatást biztosítani.

	Pályázatban igényelt létszám	Elnyert támogatotti létszám	Éves átlagos MMK létszám
2013	31 fő	31 fő	21 fő
2014	35 fő	33 fő	38 fő
2015	55 fő	41 fő	49 fő
2016	80 fő	61 fő	67 fő
2017	98 fő	82 fő	81 fő
2018	100 fő	100 fő	103 fő
2019	120 fő	112 fő	112 fő
2020	128 fő	112 fő	112 fő
2021	120 fő	120 fő	120 fő
2022	125 fő	120 fő	120 fő
2023	136 fő	114 fő	115 fő*

*2022. januári létszám

Tekintettel arra a tényre, hogy tárgyévben alacsonyabb létszámra sikerült MMK támogatást elnyerni, előzetes információink szerint év közben várható a hatóság részéről történő létszámemelés, azonban itt figyelembevételre kerül a megítélt éves támogatási összeg időarányos felhasználásának teljesülése. Ennek okán – vállalva a döntéssel járó üzleti kockázatot – célszerű lehet a 114 fő feletti létszámmal gazdálkodni, akár saját forrásaink terhére is, mintegy előfinanszírozva a potenciális létszámemeléssel elnyerhető további MMK bértámogatási forrás elnyerését a Rehabilitációs Hatóságtól.

IV. 2. Közfoglalkoztatási programok bevétele

	2022. évi üzleti terv	2023. évi üzleti terv
Tervezett egyéb bevétel:	10 224 eHUF	7 412 eHUF
Létszám:	8 fő	5 fő

A 2021. évben 8 fő közfoglalkoztatott munkavállalónak próbálunk munkalehetőséget biztosítani, segíteni, a tárgyévi tervünk ezen a bázison nyugszik, azonban igény esetén év

közben esetlegesen újabb közfoglalkoztatási program indítható Önkormányzati egyeztetés mellett.

A közfoglalkoztatási költségek fedezetét a Kormányhivatal Foglalkoztatási Osztályával kötött megállapodás értelmében a Foglalkoztatási Osztály és az Önkormányzat közösen 100%-ban finanszírozza a Társaságnak, a közfoglalkoztatási bérköltségek Társaság számviteli eredményére gyakorolt hatása nulla.

IV. 3. Alapítói de minimis támogatás

A működési modellváltás eredményeként a Társaságnál újra beemelésre kerülhet az Alapítói de minimis támogatás, amely támogatást a Társaság az alapító okiratában foglaltak szerint a cél szerinti működésének finanszírozására használja fel.

A 2022. évben a terv készítésekor még nem ismert MMK támogatás tárgyevi emelésének kockázatát biztosítva, likviditási vésztartalékként került betervezésre 15 millió HUF de minimis támogatás, azonban annak lehívására nem került sor.

A Társaság a 2019. évben élt utoljára az Alapítói de minimis forrás tényleges lehívásával. Tárgyévben nem terveztünk ilyen támogatást, megítélésünk szerint a feladatellátás bevételi sorra tervezett összeg – figyelemmel a további bevételi forrásokra – fedezetet fog nyújtani a tárgyevi kiegyensúlyozott üzleti működésre.

V. Költségek részletezése

Költségszerkezetünk tárgyevi tervezett alakulását, illetve az előző évi tervadatokhoz viszonyított változását az eredménykimutatás sorait tartalmazó mellékletekben mutatjuk be, azonban a lényegesebb költségelemeket összegző táblázatokban itt külön kiemelve szemléltetjük és indokoljuk.

A költségszerkezetre általánosságban elmondható, hogy a jelenlegi üzemméret mellett költségszerkezetünk tovább ésszerűen nem csökkenthető a vállalt kötelezettségek teljesítésére irányuló célkitűzés megvalósításával.

V. 1. Anyag jellegű ráfordítások tervezett alakulása

adatok ezerHUF-ban

	2022. évi üzleti terv	2023. évi üzleti terv
Anyagköltség	8 064	22 560
Igénybe vett szolgáltatások értéke	21 382	24 868
Egyéb szolgáltatások értéke	3 570	2 772
Eladott áruk beszerzési értéke (ELÁBÉ)	9 270	14 400
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0
Anyag jellegű ráfordítások összesen:	42 286	64 600

Az anyagjellegű ráfordításaink jelentős részét a működési rezi költségek, valamint a kötelezettségvállalásaink teljesítéséhez igénybe venni szükséges szolgáltatások, alvállalkozói teljesítések, a termékelőállításához felhasznált anyagok, segédanyagok költségei jelentik.

A vezető összefoglaló részben már említett okok miatt a villamosenergia szolgáltatás számlák a szolgáltató értesítése alapján az eddigi havi nettó 200 ezer HUF körüli összegről az ötszörösére, mintegy havi nettó egymillió HUF körüli összegre emelkedik, ez ötszörös költségnövekedést eredményez. A napelemeinkkel nem tudjuk kompenzálni ezt a nagymértékű áremelést, hiszen egyrészt nincs akkumulátor kapacitásunk a megtermelt villamosenergia tárolására és későbbi saját felhasználására, másrészt a havi energiaszámlák nagyságrendileg a felét már a rendszerhasználati díj teszi ki, amire szintén nincs ráhatásunk.

Földgáz (fűtés, melegvíz) tekintetében még 2021-ben került aláírásra egy 3 évre szóló kedvezményes beszerzési árú földgáz vásárlási szerződés, tehát elviekben 2024. decemberéig kedvezményesen juthatunk az elhasznált földgázhoz, azonban az óvatosság elve alapján jelen tervbe a meglepetések elkerülése végett beépítésre került egy vélelmezett háromszoros gázáremelés. Természetesen, amennyiben ez nem következik be, akkor cca. 2-2,5 millió HUF/év anyag jellegű ráfordítás csökkenést eredményezhet, ceteris paribus.

Az ELÁBÉ a Városüzemeltetési Főosztály egyedi megbízásai alapján a Nyírpalota úti mobil illemhely takarítására vonatkozóan, illetve az őszi időszakban a lakosság részére történő zöldhulladékos lombzsákosztáshoz kapcsolódó beszerzési költségeket, valamint a Polgármesteri Kabinet által megrendelt nyári hőségriadóhoz kapcsolódó beszerzési költség terveket tartalmazza.

Összességében tárgyévben sajnos nem folytatható az anyagjellegű ráfordítások további csökkentése, egyrészt, mert elérte az üzeméret és foglalkoztatotti létszám szerinti mélypontját, tehát tovább nemigen lenne már csökkenthető, másrészt az elszabaduló energiaárak és szolgáltatások megemelésének díja szintin kedvezőtlen irányba módosított a tervünket. Ezzel együtt továbbra is a takarékos tervezési módszertannal készítettük el üzleti tervünket, a célkitűzésként megfogalmazott összegű árbevétel elérését és a feladatellátást az előző évi sinthez képest 22,3 millió HUF összeggel magasabb anyag jellegű költségszint mellett tervezzük megvalósítani, figyelemmel a kiegyensúlyozott üzleti működésre.

V. 2. Személyi jellegű ráfordítások bemutatása

Társaságunk számára a személyi jellegű költségek jelentik az üzleti tervezés alapját, hiszen Alapítói okiratunkban az elsődleges működési célkitűzés a foglalkoztatás. A bérköltség soron a bázishoz viszonyított tárgyévi változás oka alapvetően a kötelező minimál- és garantált béremelés, azonban ez az összeg már magában foglalja a tervezett munkavállalói jutalmakat és valamennyi személyi jellegű ráfordítást.

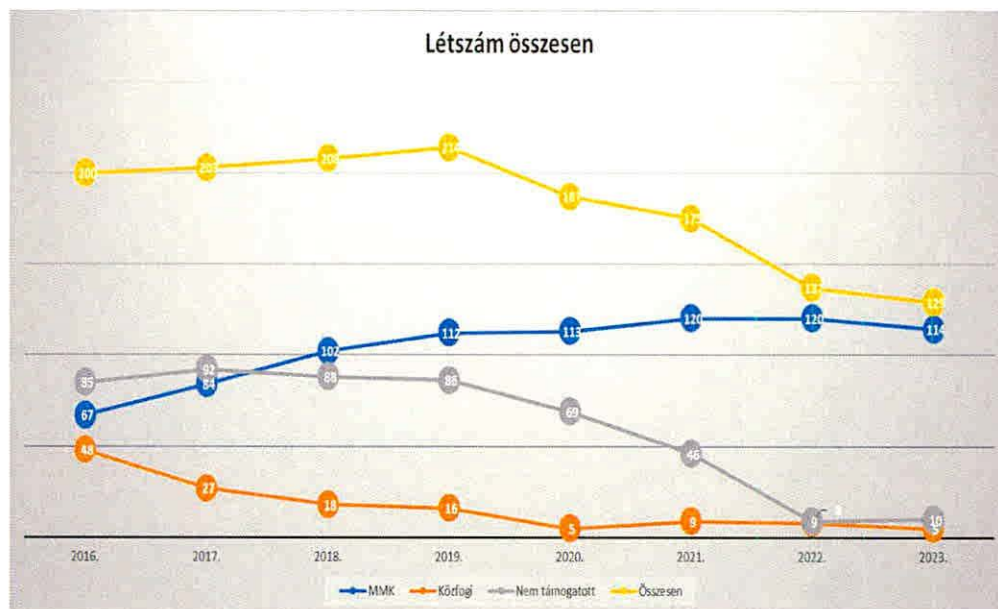
adatok ezerHUF-ban

	2022. évi üzleti terv	2023. évi üzleti terv
Bérköltség	240 134	265 062
<i>létszám</i>	<i>130 fő*</i>	<i>124 fő*</i>
Személyi jellegű egyéb kifizetések	11 500	11 500
Bérfelárak	9 144	9 158
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	260 778	285 721

*plusz a mindenkori közfoglalkoztatotti létszám

A vezetői összefoglaló részben már kiemelésre került, hogy az MMK támogatás elszámolása során korábban a Hatóság megengedte, hogy a valós MMK/EMV foglalkoztatási arány alapján elszámolásra kerülhetett a nem MMK-s munkavállalók (segítők, adminisztrációban, igazgatásban dolgozók, kisegítő személyzet) bérköltégeinek a teljes foglalkoztatás MMK arányos része, ami az esetünkben 2022. évben végig 90% fölött volt. Új szabály, hogy tárgyévétől az ilyen jellegű bérek vonatkozásában a minimálbér kétszeres összegének erejéig lehet elszámolni a nem MMK-s bérköltégeket. Ez természetesen sajnos szintén tovább árnyalja a korábbi kedvező tendenciát a költségszerkezetünkben.

Ezen túlmenően a már elfogadott tárgyévi (első verziós) üzleti tervünk 136 fő MMK bértámogatással számolt és nem volt még ismert számunkra a fenti elszámolhatósági korlát sem. Ez együttesen közel 30 millió HUF bevétel kiesést jelent az első verziós tervhez képest. Az adminisztrációs területet érintő 2021. évi végére lezajlott jelentős létszámcsökkenés eredményeként az ügyvezetőt is ideértve összesen 3 fő nem támogatott munkavállalóval oldjuk meg a Társaság működését. A kötészetben és a további kisegítő területeken jelenleg összesen 5 fő nem támogatott munkavállaló dolgozik, azonban nagy szükségünk lenne egy megbízható 8 órás karbantartóra.

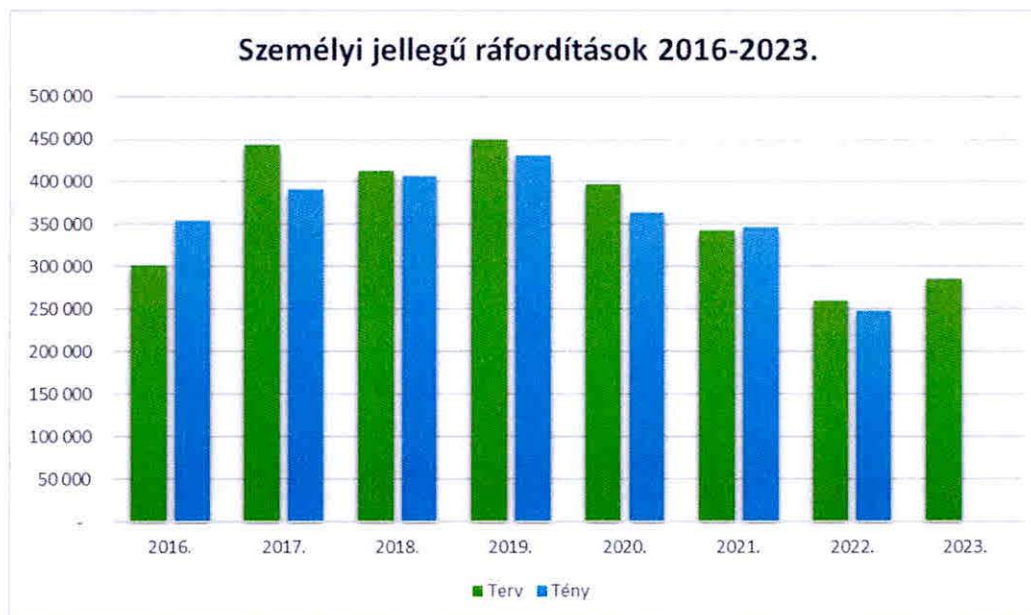


A személyi jellegű egyéb kifizetések tekintetében a kötelező költségtérítéseken túl a nehezen tervezhető kiesődőkkel, minimális reprezentációs költséggel, illetve a felügyelőbizottság tiszteletdíjával terveztünk.

Bérfjárulékok tekintetében gyakorlatilag szinten tudunk maradni, hiszen az MMK foglalkoztatás a minimálbér kétszeresének összegéig járulégmentes és munkavállalóink döntő hányada a minimálbérhez kötött bérezésben részesül.

Sajnos tárgyévben az anyagjellegű ráfordításokhoz hasonlóan a személyi jellegű ráfordítások vonatkozásában is elmondható, hogy azáltal, hogy 2022-re elértük azt a szintet, ahonnan látványosan tovább már nem csökkenthetők a bérjellegű költségeink a jelenlegi működési és finanszírozási modellben, így a fenti okok miatt közel 25 millió HUF összeggel terveztük

magasabbra a személyi jellegű ráfordítások éves összegét, amit alapvetően a munkavállalók döntő részét érintő kötelező béremelés és a fentiek együttesen indokolnak.



V. 3. Értékcsökkenés, egyéb ráfordítások, üzemi üzleti eredmény

Az értékcsökkenési leírás összege a bázis szinten került tervezésre, mert a meglévő eszközeink csökkenő leírási tendenciát mutatnak, kifutnak a terv szerinti leírások. Általánosságban elmondható, hogy a beruházásaink jellemzően az ingatlan fejlesztésével vannak szorosabb kölcsönhatásban, a meglévő eszközök leírási üteme – emiatt – alacsony leírási kulccsal történik.

adatok ezerHUF-ban

	2022. évi üzleti terv	2023. évi üzleti terv
Értékcsökkenési leírás	11 300	11 300
<i>értékcsökkenés (lineáris kulccsal)</i>	10 500	10 100
<i>kisértékű tárgyi eszközök értékcsökkenése</i>	800	1 400
Egyéb ráfordítások	3 950	2 372
Üzemi üzleti tevékenység eredménye:	582	38

Az egyéb ráfordítások összege a helyi adókat, az esetleges nem várt káresemények terveit, az eszközelejtések, a kivezetett eszközök esetlegesen még meglévő bruttó értékének kivezetését, valamint az egyéb előre nehezebben tervezhető tételek becsült összegét mutatja.

Fenti pénzügyi tervadatokat alapján a Társaság tárgyévi eredményét minimális nyereséggel terveztük, legjobb ismereteink szerint a folyamatos likviditás biztosítható, a munkavállalók számára történő bér- és bér jellegű kifizetések a tervben foglaltaknak megfelelően határidőben teljesíthetők.

Kijelenthető, hogy az Alapítói szándékkal összhangban a Társaság vezetése továbbra is elkötelezett a költséghatékonyabb ésszerű gazdálkodás elvével, azonban a világgazdasági folyamatok, az elszabaduló infláció, a rohamos tempóban emelkedő, anyag- és szolgáltatás

árak gazdálkodásunkra gyakorolt hatását nem minden esetben tudjuk további költségcsökkenéssel nyugtázni.

VI. Lekötött (fejlesztési) tartalék felhasználása

Tekintettel a számviteli törvényben megfogalmazott alapelvekre, különösen a vállalkozás folytatásának elvére, illetve a gazdasági társaságok tőkevédelmére vonatkozó előírásokra, különös tekintettel a Társaság folyamatos működőképességét biztosító likviditási biztonságra, a prudens cégműködésre, valamint a jelen üzleti tervben foglaltakra is, a felhalmozott eredménytartalékunk terhére csekély mértékű beruházást tervezünk. A kötészetre az elhasználódó gépeket szeretnénk pótolni a minimálisan szükséges mértékben, valamint szeretnénk folytatni az apró lépésekben már megkezdett lerobbant IT eszközeink minőségi cseréjét, korszerűsítését. Ezen túl szükség esetén a biztonságos üzletmenethez kapcsolódó szintén nem jelentős összegű karbantartási feladatokat, épület állagmegóvási munkálatokat, beruházásokat tervezünk megvalósítani.

A villamosenergia fogyasztásunk csökkentésére az üzem területén szeretnénk a neoncsöveket korszerűbb led technológiás világítótestekre cserélni, amelynek beruházási tervezése jelenleg folyamatban van, de előzetes számításaink szerint nagyságrendileg nettó 2,5 millió HUF körüli összeget jelenthet, azonban a ráfordítás/haszon hányados ebben az esetben

Fenti esetleges új beruházásokat a 2021. évi adózás előtti eredményünkéből lekötött tartalékba helyezett (12,1 mHUF) fejlesztési tartalék terhére kívánjuk elszámolni, amelyből 5,6 mHUF még felhasználható, tekintettel arra a szabályra is, hogy a megképzett fejlesztési tartalék szankciók nélküli felhasználására 4 év áll rendelkezésre.

Kelt, Budapest XV. kerület elektronikus aláírás szerint

Bicskei Attila
ügyvezető

Digitálisan aláírta: Bicskei Attila
DN: cn=Bicskei Attila, o=PALOTA-15 Rehabilitációs
és Közfoglalkoztatási Közhasznú Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság, ou=ügyvezető,
email=bicskei.attila@palota-15.hu, c=HU
Dátum: 2023.02.21 10:03:54 +01'00'

Táblázatok, mellékletek, diagramok

A számviteli törvény 2. számú melléklete szerinti séma alapján összeállított eredményterv:

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összkielégési eljárással) adatok ezer HUF-ban				
Tétel száma	A tétel megnevezése	2022. évi üzleti terv v3.0	2023. évi üzleti terv v2.0	Változás az előző évi tervhez képest '- csökkenés '+ növekedés
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	106 200	109 243	3 043
	Kötészet - csomagolás	27 500	33 000	5 500
	Közszolgáltatás bevétele	71 000	71 717	717
	Bérleti díjak, egyéb árbevételek (Holding, Csokonai)		3 026	
	Projektek bevételei (Önkormányzati megbízások)	7 700	1 500	- 6 200
	nyilvános illemhely üzemeltetése	1 500	1 500	-
	zöldhulladék lombzsák (5m); hőszigetelő-vízszállítás (1,2m)	6 200		- 6 200
I.	Értékesítés nettó árbevétele	106 200	109 243	3 043
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke (582)			-
04.	Saját termelésű készletek állományváltozása (581)			-
II.	Aktivált saját teljesítmény értéke	-	-	-
III.	Egyéb bevételek	212 696	254 987	42 291
	MMK bértámogatás (2021: 120 fő; 2022: 120 fő; 2023: 114 fő)	184 022	210 900	26 878
	de minimis támogatás	15 000		- 15 000
	közfoglalkoztatási programok bevételei (8 fő)	10 224	7 412	- 2 812
	korábbi évek eszköztámogatásainak tárgyevi halasztott bevételei	2 500	2 975	475
	egyéb (pl. OEP TB kifizetőhelyi ktg.-tér.)	950	2 200	1 250
	megszűnt Répszolg Nonprofit Kft. vagyonátadás		31 500	31 500
05.	Anyagköltség	8 064	22 560	14 496
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	21 382	24 868	3 486
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 570	2 772	- 798
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	9 270	14 400	5 130
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-	-	-
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	42 286	64 600	22 314
10.	Béreköltség	240 134	265 062	24 928
	tervezett létszám (fő) közfogl. nélkül	130	124	- 6
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	11 500	11 500	-
12.	Bérfelrakások	9 144	9 158	14
V.	Személyi jellegű ráfordítások	260 778	285 721	24 943
VI.	Értékcsökkenési leírás	11 300	11 500	200
	Terv szerinti értékcsökkenési leírás	10 500	10 100	- 400
	Kisértékű tárgyi eszközök	800	1 400	600
VII.	Egyéb ráfordítások	3 950	2 372	- 1 578
A.	ÜZEMI ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	582	38	- 544
	Összes bevétel	318 896	364 230	45 334
13.	Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek			-
14.	Kapott osztalék és részesedés			-
15.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	5	5	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	5	5	-
16.	Fizetett kamatok és kamatjellegű kifizetések	250		- 250
17.	Pénzügyi befektetések leírása			-
18.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5	5	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	255	5	- 250
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	- 250	-	250
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	332	38	- 294
X.	Adófizetési kötelezettség			
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+/- C. - X.)	332	38	- 294

Anyagjellegű ráfordítások terve a 2023. üzleti évre					
			2023. terv HUF/hónap (vagy időszak)	2023. terv HUF/év	sum/ktg.típus
Anyagköltség					
	Áramdíj	500% -os emelkedés	950 000	11 400 000	22 560 000
	Földgáz	300% -os emelkedés	450 000	5 400 000	
	Tisztítószer (székhelyen)		90 000	1 080 000	
	Alkatrész szerzőkhöz, emelőgépekhez, egyéb gépekhez, járművekhez		85 000	1 020 000	
	Víz díj		40 000	480 000	
	Üzemanyag		195 000	2 340 000	
	Irodai fogyóeszköz		70 000	840 000	
Igénybe vett szolgáltatások					
Szoftverek	RLB	Ügyviteli szoftvercsomag	15 000	180 000	24 868 000
	NEXON	frissítési díj	66 667	800 000	
	Kboss.hu Kft	számlázó program	30 000	30 000	
	DOQ-MENT Kft.	Íratkezelő szoftver	750 000	750 000	
Kiszervezett tevékenységek (szerződés szerint)	Pál-Kovács Annamária e.v.	TB és bérszámfejtés	350 000	4 200 000	
	Zsugari Bt.	IT szolgáltatás	60 000	720 000	
	PELECH Munka-, Tűzvédelem Bt.	munka-tűzvédelmi szolgáltatás	70 000	840 000	
	Grozner Üzemorvosi Szolgáltató Kft.	foglalkozás-egészségügyi szolgáltatás	2 125 000	2 125 000	
	MULTI ALARM Kft.	járőrszolgálat	15 000	180 000	
Rimi Monitoring Kft.	Tűzjelző távfelügyelet éves díj	25 000	300 000		
Szakmai továbbképzés	Munkavédelmi, gépkezelői, mérlegképes, Rehab	30 000	432 000		
Könyvvizsgálat	Triász - Audit Könyvvizsgáló	könyvvizsgálat	140 000	1 680 000	
Karbantartás	Épület javítás, karbantartás (eseti jellegű)	épület, egyéb eszközök szintentartása	175 000	2 100 000	
	Kötéstartó gépek karbantartása	időszakos és eseti karbantartás, javítás átlag.	130 000	1 560 000	
	Járművek időszakos kötelező karbantartása	szgk-k, rakodógépek, munkagépek	80 000	960 000	
Egyéb szolgáltatások	Internet, távközlési szolgáltatások	távközlési szolgáltatás	45 000	540 000	
	Posta költség	Levél feladás	15 000	180 000	
	NHKV Zrt.	szemétszállítás díja	45 000	540 000	
	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.	csatorna díj	55 000	660 000	
	Nemzeti Útdíjfizetési Szolgáltató Zrt.	éves autópálya matrica	85 000	85 000	
	tarhely.eu	web tárhely, email szolgáltatás	30 000	30 000	
	Hirdetési, marketing, repi költségek	álláshirdetés, marketing, üzleti vendéglását	45 000	540 000	
Bérlési díjak	OfficeOne	nyomtatók bérlési díja	58 000	696 000	
	Szkg. bérlési díj	bérlési díj, adók, biztosítás, köt.szervíz	355 000	4 260 000	
	Aqua Vital Hungary Kft.	víz tisztító készülék	40 000	480 000	
Egyéb szolgáltatások					
	OTP havi ktg-ek		130 000	1 560 000	2 772 000
	Biztosítási díjak		95 000	1 140 000	
	Cégeljárás illetékek (ca 4*18 eHUF)		72 000	72 000	
Eladott áruk beszerzési értéke					
Kötéstartó anyagok	megrendelt kötéstartó munkákhoz történő anyagbeszerzés		775 000	9 300 000	14 400 000
Vízosztás	nyári hőségriadó alkamával elrendelendő vízosztáshoz vásárolt víz és jég		1 200 000	1 200 000	
Mobil WC	mobil illemhely (Nyírpalota 1-24.) üzemeltetési költségei		75 000	900 000	
Lombzsák	FKF zöldhulladék lombzsák - Városüzemeltetési Főosztály eseti megrend.		3 000 000	3 000 000	
Eladott (közvetített) szolgáltatások					
					-
Összesen (nettó HUF):					64 600 000
Mindösszesen anyag jellegű ráfordítások (rehab foglalkoztatási, közfoglalkoztatási költségekkel együtt):					64 600 000

HATÁROZAT KIVONAT

Alulírott *Korencsák István*, mint a **PALOTA-15 Nonprofit Kft.** (1151 Budapest, Bogánics utca 10.) *felügyelő bizottságának elnöke* kijelentem, hogy a Felügyelő Bizottság a 2023. február 15. napján tartott ülésén **3 igen és 0 nem** szavazattal az alábbi egyhangú határozatot hozta:

2/2023. (02.15.) számú felügyelő bizottsági határozat

A felügyelő bizottság a társaság 2023. évi gazdálkodásáról szóló üzleti tervet megtárgyalta és elfogadta .

Budapest, 2023.02.15-én

Tisztelttel :



Korencsák István

a PALOTA-15 Nonprofit Kft.

felügyelő bizottságának elnöke



**PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

2023. évi Üzleti terve

1. A Társaság bemutatása

A Társaság általános bemutatása

A társaság neve: PALOTA-HOLDING Ingatlan-és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A társaság székhelye: 1156, Budapest, Száraznád utca 4-6.

A társaság telephelyei: Késmárk
Pázmány
Bogánics
Hunyadi/Kazinczy

A társaság székhelye egyben a központi ügyintézés helye is.

A társaság egyedüli részvényese: XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

A képviseletre jogosult neve: Cserdiné Németh Angéla polgármester.

A Társaság fő tevékenysége: Ingatlankezelés

A Társaság alaptőkéje: 113.000.000 Ft. Az alaptőke 1130 darab 100.000 Ft névértékű névre szóló törzsrészvényből áll. Ebből 191 darab „A” sorozatú, 109 darab „B” sorozatú, 830 darab „C” sorozatú. (A 83 millió forintos tőkeemelés testületi jóváhagyása a 2023. február 23-i képviselő-testületi ülésen kerül napirendre)

A Társaság könyvvizsgálója: CONSULTRADE PLUSSZ Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Bt.
A könyvvizsgálat elvégzéséért felelős személy: Erhardt Gáborné, kamarai nyilvántartási száma: 000073



A Társaság tevékenységének bemutatása

Társaságunk 1992. január 1-től végzi az önkormányzati lakás- és nem lakás célú bérlemények teljeskörű kezelését, az önkormányzatot megillető lakbérek és bérleti díjak számlázását és beszedését, az önkormányzati lakások és nem lakás célú helyiségek értékesítésének előkészítését, a részletfizetések beszedését és nyilvántartását.

2005. év óta Társaságunk kezeli az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérlőinek távfűtési díjhátralékait és az ezzel kapcsolatos behajtási tevékenységet is Társaságunk végzi.

Társaságunk 2015. június 30-ig a Tulajdonos XV. kerületi Önkormányzattal kötött Megbízási Szerződéses jogviszony keretei között végezte az e szerződésben meghatározott ingatlankezelési feladatokat, melyek összhangban voltak a XV. kerületi Önkormányzat éves költségvetésében elfogadott előirányzatokkal.

2015. július 1-től a tulajdonos döntésének megfelelően a XV. Kerületi Önkormányzattal kötött Vagyongazdálkodási Szerződés alapján Társaságunk az Önkormányzattól vagyongazdálkodásba átvette a nem lakás célú helyiségeket. 2015. július 1-től az önkormányzati tulajdonú helyiségekkel való gazdálkodást társaságunk saját üzleti tevékenységeként végzi, valamint a helyiségekkel kapcsolatos kiadás is a Társaság költségei között szerepel. Ettől az időponttól szétvált a lakások kezelése és a lakbérek számlázása, beszedése a nem lakás célú bérlemények kezelésétől és bérleti díjainak kiszámlázásától, beszedésétől.

Az Önkormányzat 2020. január 1-től Közszolgáltatási Szerződést kötött Társaságunkkal, amelyben meghatározta a Társaságunktól elvárt ingatlankezelési feladatok tartalmát és terjedelmét, az azok teljesítéséhez biztosított önkormányzati finanszírozást, valamint az elszámolás és az ellenőrzés részletszabályait. Társaságunk ennek a szerződésnek a keretein belül kezeli az önkormányzati tulajdonú lakásokat és a nem lakás célú bérlemények közül azokat, amelyek nem tartoznak a külön vagyongazdálkodási szerződés hatálya alá, továbbá az üres telkeket és egyéb ingatlanokat.

Társaságunk a vagyongazdálkodásba vett, az Önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségek hasznosítását főként piaci alapon bérbeadással végzi, az ebből származó bevétel Társaságunk alapvető bevételét és eredménytermelő képességét képezi.

2022. július 1-én Társaságunk megvásárolta a Répszolg Nonprofit Közhasznú Kft. teljes tevékenységét lefedő üzletágát.

A RÉPSZOLG Környezetgazdálkodási és Foglalkoztatási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságot – RÉPSZOG Kft.-t – a Fővárosi Cégbírószék 2007. augusztus 14-én jegyezte be.

Ezzel az üzletág vásárlással Társaságunk tevékenységi köre kibővült, az ingatlanok vagyongazdálkodása mellett a közterületi vagyongazdálkodással.

Ezen feladatunkat is közszolgáltatási szerződés keretein belül végezzük, amelyre a fedezetet az Önkormányzat költségvetése határozza meg. Emellett az Önkormányzat megrendelése alapján, egyedi feladatokat szerződés keretében is ellátunk.



2023. évi célok, feladatok

A 2023-as év fő célkitűzése a Társaság stabil működését tovább fejleszteni a 2022. július 1. óta eltelt félév tapasztalatai alapján. Kialakítani minden területen a megfelelő folyamatokat, módszereket a hatékony és gazdaságos munkavégzéshez.

A 2023-as évben sok, a napi munkán túlmutató, a jövőt megalapozó feladatunk van.

- A korábbi nagyon elmaradott informatikai támogatottság felszámolása.
- Megtartani, támogatni és fejleszteni a jól együttműködő szakterületi vezetőket.
- Megtervezni egy 3 éves programot a nagyon leromlott eszközállomány (gépjármű, munkagép) fejlesztésére és a lehetőségeken belül azt elindítani ebben az évben.
- Az év végéig kialakítani egy ösztönző programot, ami segít megtartani a jól teljesítő munkavállalókat.
- A lakásgazdálkodási koncepcióhoz kapcsolódóan elindított projektekből aktív részvétel:
 - o informatikai rendszer bevezetése,
 - o bérleti szerződések átdolgozása,
 - o ingatlanok műszaki nyilvántartásának kialakítása, a felmérések megkezdése,
 - o a bérlemény ellenőrzés szerepének átgondolása, a tapasztaltak hasznosítása,
 - o együttműködés a vonatkozó rendeletalkotásokban.
- A közterület üzemeltetés, fenntartás területén:
 - o felkészülni az ellátandó terület bővülésére 2023. június 1-től,
 - o átgondolni és ahol célszerű módosítani az eddig megszokott eljárásokat, folyamatokat,
 - o a közterületi eszközök, fák nyilvántartására, az ellenőrzések, karbantartások nyomon követésére térinformatikai rendszer bevezetése,
 - o a gépkezelők, gépjármű vezetők számának növelése, elsősorban a meglévő munkavállalók képzésével.
- A szervezeti működés területén:
 - o iktató rendszer bevezetése, vonatkozó szabályzat kidolgozása, irattár kialakítása,
 - o a 2022-ben bevezetett új könyvelési rendszer alapján vezetés- döntéstámogató riportok kialakítás,
 - o az üzleti év végére elérni, hogy az újonnan bevezetett informatikai támogató rendszerek segítségével egy megalapozottabb üzleti tervezés tudjon megvalósulni, amelybe a változásokat rögzítve azok hatása közvetlenül értékelhető,
 - o Az évek óta veszteséges társasházkezelési üzletág leépítése.
- A társaság telephelyeinek fejlesztése:
 - o 3 éves terv készítése a Száraznád utcai telephely elavult, gazdaságtalanul üzemeltethető berendezéseinek fejlesztésére:
 - hűtés/fűtés,
 - gépészeti vezetékek,
 - elektromos hálózat,
 - tetőszigetelés, tekintetében.
 - o Folytatni a Pázmány P. utca 1. telephely kialakítását, a Hunyadi/Kazinczy utcai telephely kiürítését, majd értékesítését.

A 2023. február 23-i Képviselő-testületi Ülésen elfogadásra került az új egységes szerkezetbe foglalt Közszolgáltatási szerződés, így a korábbi ingatlanokkal kapcsolatos, majd a Répszolgáltól átvett közterületi feladatok egy egységes szerkezetbe foglalt szerződésben szerepelnek.



Ennek keretében elvégzendő feladatok ellentételezését az önkormányzat költségvetése határozza meg.

A közszolgáltatási szerződés II. 4. pontban szerepel a:

4.1 pontban Lakásgazdálkodás keretében elvégzendő feladatok

Az önkormányzati lakásgazdálkodás jelenlegi szabályozása keretében Társaságunk csupán operatív végrehajtója a szerződésben meghatározott üzemeltetési, fenntartási, nyilvántartási feladatoknak. Ebből következően Társaságunk az Önkormányzat Költségvetésében meghatározott lakáskezelési kiadások keretösszegeinek betartásáért és a rendeletben meghatározott célú költségfelhasználással elért teljesítményért felel.

Társaságunk feladata az önkormányzati lakás és vagyongazdálkodásba nem vett nem lakás célú bérlemények bérleti díjainak kiszámlázása és beszedése.

Ezek a bevételek az Önkormányzat bevételei:

Költséghely	2023.
Lakbér bevétel	516 785 000 Ft
Nyugdíjas ház lakbér bevétel	9 000 000 Ft
Egyéb bevételek - lakás	14 500 000 Ft
Önkormányzati lakások külön szolgáltatási díjak	45 000 000 Ft
Kamat - lakás	730 000 Ft
Önkormányzati lakások értékesítése (részletre szerződések szerint) kamat	4 000 000 Ft
BEVÉTELEK LAKÁS	590 015 000 Ft
Nem lakás célú helyiségek bérleti díja (2015. év előtti nem vagyongazdálkodott, nem lakás célú ingatlanok)	900 000 Ft
Kamat - nem lakás	70 000 Ft
BEVÉTELEK NEM LAKÁS	970 000 Ft
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	590 985 000 Ft



Az üzemeltetési feladatok a költségvetésben (költségek az önkormányzat szempontjából):

	Költséghely	2023.	
LAKÁS	Társasházi alapító okiratok módosítása	200 000 Ft	
	Lakások, 100 % épületek karbantartása	75 000 000 Ft	
	Lakások üzemeltetési költségei (általános leosztott költségek)	210 000 000 Ft	
	Nyugdíjas Ház üzemeltetési költségei (közvetlen + általános leosztott költségek)	33 200 000 Ft	
	Lakás bérleti díjhátralék csökkentésre – ösztönző (5 %)	700 000 Ft	
	Behajtási jutalék (5 %) – TÁVHŐ	50 000 Ft	
	TÁVHŐ adósságrendezés (bírósi eljárás megindításához igazgatási díj)	250 000 Ft	
	Önkormányzati lakásértékesítéshez kapcsolódó aukciós díjak	3 395 966 Ft	
	Ingatlanértékesítéshez kapcsolódó aukciós díjak	4 257 752 Ft	
	Elidegenítési bonyolítási díj (lakás)	10 270 000 Ft	
	Szolgálati lakással rendelkező szövet megillető vételár rész BM, HM	4 000 000 Ft	
	Számlás összesen:	341 323 718 Ft	
	Üres lakások fűtési díja	54 072 000 Ft	
	Lakások üzemeltetésére jutó bérköltség (azon munkavállalók bérköltsége, akik kizárólag ezen a területen dolgoznak)	280 000 000 Ft	
	Önkormányzati lakások közös költsége	240 000 000 Ft	
	Bérlakások energiatanúsítványai	1 200 000 Ft	
	Panel program	7 000 000 Ft	
	Támogatás összesen:	582 272 000 Ft	
		KIADÁSOK ÖSSZESEN	923 595 718 Ft
	NEM LAKÁS	Elidegenítési bonyolítási díj (nem lakás)	635 000 Ft
Önkormányzati telkek karbantartása (zöldfelület karbantartás a 100 %-os telkek)		4 000 000 Ft	
Nem lakások üzemeltetési költségei amelyek nincsenek átadva a Holdingnak (pl. Mogyoród útja 1, Fő út 64.)		50 000 Ft	
Nem lakás bérleti díjhátralék csökkentésre ösztönző fizetési hátralékban lévők bérleti díjának behajtási jutalék (5 %)		100 000 Ft	
Számlás összesen:		4 785 000 Ft	
		KIADÁSOK MIND ÖSSZESEN	928 380 718 Ft

**Lakások, 100 %-os épületek****A. Alap adatok**

(Az adatok 2022. október 31-re vonatkozóan)

A.1. Albetétek, ingatlanok

A.1.1. Helyiség

Összesen	401
Ebből üres	63
Hasznosítható	37
Társasházaknak átadva	67
Ingyenesen kiadott	10
Kedvezményesen kiadott	19
Kiadásra nem alkalmas	40
(nehezen kiadható)	

A.1.2. Lakás

Összesen	1878
Ebből üres	102
Felújítandó	24
Kiadás alatt	1
Kiadható azonnal	1
Pályázat	11
Bérbeadásra kijelölt	18
Idegen rendelkezésű	8
Nyugdíjasház	4
Elidegenítésre javasolt	27 (folyamatban 18)
Kiürítésre javasolt	4
Önállóan nem hasznosítható	12

A.1.3. 100% önkormányzati tulajdonú ingatlan

Összesen	67
Ebből	
Lakóépület	54
Egyéb épület	2
Üres telek	5
Földterület	6
Lakóépület	54
Fejlesztési projektre javasolt	6
Elidegenítésre javasolt	2

A.1.4. PALOTA-HOLDING Zrt. tulajdon 2

**B. Tervszámok – felújítás/karbantartás****I. Lakások és 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületek****Lakások**

2022-ben 47 lakásban készült részleges, vagy teljes felújítás, nettó 76.917.381,-Ft költséggel.

2023-ra az áremelkedések figyelembevételével kb. 50 lakás részleges vagy teljes felújítását tervezzük, mely tartalmazza a lakások évek óta csak kis számban végzet nyílászárócserejét (jelenleg várakozó listán 19 db kérelem), a lakás elektromos fővezeték felújítások folytatását, az erkélyek felújítását, valamint az új igényként felmerült kémény felújításokat is.

A 2022. decemberi üreslakás jelentés szerinti összes bérbeadható lakás (38 db) bérbeadói felújítási összege 48,5 mFt, a teljes becsült felújítási összeg 75,5 mFt. Ennek ismeretében a valós felújítási költség magasabb is lehet a tervezettnél.

Folytatjuk a lejártó vízőrák cseréjét, mely a tavalyinál kevesebb számban várható, de így is kb. 600 vízőrát kell cserélni.

A felújítási munkák fedezete a lakáselidegenítésből befolyó összeg. Ez 2023-as év indulásakor mintegy 133 mFt bruttó.

A lakás felújítási költség alapján kategorizáljuk a felújításokat. Ahol a felújítási költség nettó 120 eFt/m² alatt van, ott a felújítást elvégezzük, és javaslatot teszünk a bérbeadás jogcímeire.

Az ennél magasabb felújítási költségű lakásokat pályázati hasznosításra javasoljuk.

Lakás felújítás (bruttó)

○ lakásfelújítás	25.000.000 Ft
○ csatolás, komfortnövelés	5.500.000 Ft
○ nyílászáró csere	15.000.000 Ft
○ balesetveszélyes elektromos hálózatok felújítása	10.000.000 Ft
○ hagyományos építésű lakások kémény megoldása	3.000.000 Ft
○ <u>panellakások erkélyrekonstrukció</u>	<u>3.000.000 Ft</u>
	61.500.000 Ft

100 %-os épület felújítás (bruttó)

Az önkormányzati épületek felújítására 2021-ben készítettünk egy felmérést, előzetes költségbecslést, ez alapján akkori árakon is 1 milliárd forint felett a felújítások költsége. Ebben az évben elsősorban azokat a felújításokat tervezzük elvégezni, amelyek már nem halaszthatóak, ezek becsült költsége mai áron mintegy 100 – 120 mFt.

A jelenleg rendelkezésre álló forrást figyelembe véve tervünkben beállított összeg

○ 100 %-os épület felújításra	72.000.000 Ft
-------------------------------	----------------------

Így lakás és épület felújítás: 133.500.000 Ft bruttó

Mivel ennél lényegesen nagyobb fedezetre lenne szükség a felújításokra, ahogyan a lakás eladásokból befolyó összeg lehetővé teszi, további felújításokat is elvégezzük.

**Lakáskarbantartás**

A költségvetésben bruttó **75 millió** forint szerepel ezen a soron, így ezzel számolunk az üzleti tervben.

A közszolgáltatási szerződés II. 4. pontban szerepel a:**A 4.2 pontban a Közterület üzemeltetés, fenntartás keretében elvégzendő feladatok.**

Az üzemeltetési feladatok a költségvetésben (költségek az önkormányzat szempontjából):

Költséghely	2023.
Víz- és csatornadíjak	600 000 Ft
Vízvezetés és közmű szakasz fenntartás	1 100 000 Ft
Parkfenntartás	190 000 000 Ft
Közt. fenntart, állagmegóvás	8 000 000 Ft
Fás szárú növényzet fennt.	93 500 000 Ft
Útfenntartás	40 000 000 Ft
Járdák javítása	25 000 000 Ft
Gépi járdatisztítás	10 000 000 Ft
Közterületi bútor, játszótér felülvizsgálat, fenntartás	90 000 000 Ft
Lobogózás	4 000 000 Ft
Hulladék szállítás (közlekedési utak)	98 000 000 Ft
Parki gyűjtő és egyéb hulladék szállítás	117 000 000 Ft
Téli útfenntartás	5 000 000 Ft
Virágtelepítés, virággond	32 000 000 Ft
Ozmán rekreációs park üzem	14 000 000 Ft
Közösségi kertek fenntartása	3 000 000 Ft
Állami ünnepekhez kapcsolódó fenntartás	3 000 000 Ft
Liwa malom fenntartása	3 000 000 Ft
KIADÁSOK ÖSSZESEN	737 200 000 Ft

Társaságunk jelenleg az M3-as autópályától nyugatra fekvő területeken végzi a zöldfelület üzemeltetését, fenntartását. Ez 2023. június elsejével bővülni fog az M3 autópálya – Szentmihályi út – Bánkút utca – Szerencs utca – Thököly utca által körbe határolt területtel, ez közel 90 000 m² növekedést jelent.

Ugyancsak ettől az időponttól a kerület teljes területén mi végezzük a játszótérek, kutyafuttatók zöldfelület karbantartását, ami 27 játszótér (15.630 m²) és 8 kutyafuttató (6.390 m²) bővülést jelent.

A mélyépítés és a játszótérek, utcabútorok fenntartása területén, a korábbi állandó létszám hiány miatti kapacitás problémákat sikerült feloldani, új munkatársak felvételével. A jelenlegi



kapacitás gazdaságos kihasználásához a közszolgáltatási szerződésben vállalt feladatokon túl is szükséges megbízásokat teljesítenünk.

Közszolgáltatáson kívüli üzleti tevékenység

Helyiséggazdálkodás:

Társaságunk a vagyonkezelésébe vett, az Önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségek hasznosítását főként piaci alapon bérbeadással végzi, az ebből származó bevétel Társaságunk jelentős szabad bevételét és eredménytermelő képességét képezi.

Az ingatlankereskedelmi osztály jó működéséhez elengedhetetlen volt egy versenypiaci működéshez hasonló szervezet felállítása. Szükséges, hogy mind kommunikációban, mind reakcióidőben, illetve ügyfélközpontúságban legalább olyan jók legyünk, mint bármely más nem lakáscélú ingatlanpiacon bérbeadással foglalkozó cég vagy magánszemély.

Ehhez szükség volt cserére is humánerőforrás tekintetében, illetve a két üzleti ingatlankezelői pozíció mellett szükséges volt egy adminisztrátori pozíció létrehozása is. Ezen státuszokkal és az azt betöltő kollégákkal már alkalmasak vagyunk a sikeres működésre.

Az egyik legfontosabb cél, hogy a pro aktivitás jegyében dolgozzunk: alakítsuk át a folyamatainkat, készüljünk fel a várható kihívásokra. A hatékonyság növeléséhez tartozik, hogy minél rövidebb ideig legyen üres egy adott ingatlan. A jelenlegi magas energia árak miatt fontos, hogy rövid ideig kelljen nekünk fizetnünk a rezsi költségeket az üresen álló helyiségben.

A célkitűzéseink között szerepel, hogy a kerületi vállalkozók/lakosok tudjanak rólunk, ismerjék a portfóliónkat és már a pályázatok kiírása előtt meglegyen a potenciális bérlő az ingatlanokra, ne a kiírástól várjuk, hogy valaki rátaláljon a helyiségre. Ehhez a weboldal ingatlankereskedelmi részét folyamatosan aktualizálni kell, ezt helyi, a XV. kerületiekhez eljutó csatornákon is meg kell jeleníteni.

Fontos megemlíteni, hogy partnereink korábban nem tapasztalt kihívásokkal szembesülnek: adónemek megszüntetése, drága energia, ezzel együtt magas infláció, amelyek mind-mind kiadás növelő tényezők míg másik oldalról a lakosság vásárlóerejének csökkenése sokszor kisebb forgalmat eredményez az általunk kiadott üzletekben. Ilyen körülmények mellett igyekeznünk kell, hogy minél több partnerünket meg tudjuk tartani, akár differenciált árazással, amely időszakos engedményeket jelenthet az eredeti inflációs árindexhez képest

Tervezzük több helyiség felújítását, jobb kondíciókkal történő kiadható állapotba hozását. Egy eddig nem kiadható pincében „self store” típusú raktárat alakítunk ki kísérleti jelleggel.

A felújításokra nettó **20.000.000 Ft**-ot tervezünk a 2023-as üzleti évben.

**A portfólió:**

Ingatlan állomány	
Piaci áron kiadott	237
Kedvezményesen kiadott	18
Ingyenesen kiadott	10
Hagyatéki raktár	1
Kiadható	21
Társasháznak átadott	67
Nehezen értékesíthető	47
Összesen	401
Száraznád u. parkoló kiadott felszíni beálló	18
Száraznád u. parkoló kiadható felszíni beálló	0
Zsókavár u. parkoló kiadott felszíni beálló	45
Zsókavár u. parkoló kiadható felszíni beálló	0
Összesen	63

Bérletidíj bevételi terv:

Bevétel		
Hónap	2022. tény	2023. terv
január	26 484 360 Ft	28 700 518 Ft
február	29 246 571 Ft	31 570 570 Ft
március	28 567 631 Ft	30 135 544 Ft
április	28 803 793 Ft	30 135 544 Ft
május	28 585 408 Ft	30 135 544 Ft
június	28 956 708 Ft	30 135 544 Ft
július	28 582 098 Ft	30 135 544 Ft
augusztus	28 849 611 Ft	30 135 544 Ft
szeptember	29 345 981 Ft	30 135 544 Ft
október	28 452 290 Ft	30 135 544 Ft
november	28 549 016 Ft	30 135 544 Ft
december	28 700 518 Ft	30 135 544 Ft
Összesen	343 123 985 Ft	361 627 000 Ft

(a 2023-as januári emelést februárban számlázzuk).

**A társasházi közös képviseleti tevékenység:**

Társaságunk saját vállalkozásban társasházi közös képviseletet lát el a kerületben. Az osztály gazdasági adatait az alábbi táblázat szemlélteti 2020. - 2022. években.

Társasház kezelés ezer forint	2020. tény	2021. tény	2022. tény
Kezelt albetétek száma [db]	1 248	1 240	1 533
Kezelt házak száma [db]	139	138	139
Bevétel	35 756	35 461	40 905
Béreköltség	24 309	35 703	36 070
Bérfjárulékok	4 374	5 930	4 798
Üzemeltetési költség	4 172	4 651	6 075
Bruttó fedezet	2 901	-10 823	-6 038
Általános költség	8 400	8 400	8 400
Gazdálkodás eredménye	-5 499	-19 223	-14 384

A területet érintően 2019-ben történt lényeges változás. a sok negatív észrevétel következtében több „nagy” házat elengedett a társaság. Azóta bizonytalan az ágazat léte.

2020 - 21-ben az akkori vezetés új szakterületi vezetővel megkísérelte visszaállítani a terület nyereséges működését, sajnos sikertelenül. Az új lendület a közvetlen költségeket (+ létszám, magasabb bér) növelte, de nem tudta ehhez mérten a bevételeket is növelni.

Így a terület megszüntetése mellett döntöttünk.

Megkerestünk néhány, a kerületben működő nagyobb vállalkozást, de nem tanúsítottak érdeklődést a portfólió átvételére.

A 2022-es év záró közgyűlésein felmondjuk a megbízást, segítünk az új közösképvisező kiválasztásában.

Ezzel a házak többsége esetében az első félév végéig lezárjuk a tevékenységünket. Amennyiben lesznek olyan társasházak, ahol nem tudnak megegyezni új képviselővel ott a törvényben előírt határidőig végezzük a feladatainkat.

A területen dolgozó hat munkatársunkkal egyénileg egyeztetjük a továbbiakat. Lesz, akinek felajánlunk más munkakört, aki ezt nem fogadja el, azoktól a törvényben előírt szabályoknak megfelelően megválnak.



Egyéb szerződéses projektek:

Megrendeléseink szinte kizárólag a tulajdonostól, azon belül is elsősorban a közterületi feladatokra vonatkozóan vannak.

2022-ben ez meghaladta a bruttó 100 millió forintot. Előzetes egyeztetések alapján 2023-ban is hasonló értékben számítunk ilyen feladatokra.

Ez társaságunk nyereséges működéséhez elengedhetetlen, mivel így tudjuk kapacitásunkat, saját munkatársaink szaktudását gazdaságosan kihasználni, alvállalkozók célszerű bevonásával.

Telephelyek:

Központi telephely:

A Száraznád utcai épület minden területen jelentős felújításra szorul. Ebben az évben a feltétlen szükséges:

- tetőszigetelés
- gépészeti javítások

mellett az energiafelhasználás csökkentése érdekében:

- elkezdjük a nyílászáró cseréket,
- a hagyományos világító testek cseréjét,
- a fűtés szabályozás kialakítását.

Ezekre a felújításokra ebben az évben 8 000 eFt-ot tervezünk.

Külső telephelyek:

- Késmárk utcai kertészeti telephely,
- Bogáncs utcai raktárbázis,

kialakítása 2022-ben megtörtént.

- **Pázmány P, utcai telephely**

a telephely kialakítása folyamatban van:

- a Bogáncs utcai „ideiglenes” telephelyet kiürítettük, a használható anyagokat ide szállítottuk,
- megtörtént a tereprendezés, a kerítések, kapu elkészült,
- a biztonsági őrzéshez a konténert felújítottuk,
- a két szociális épület teljes felújítása után azokat március elején birtokba veszi a szakipari és a mélyépítő csapat,
- ideiglenesen két sátrat állítunk fel eszközök, kis munkagépek tárolására,
- a Hunyadi/Kazinczy telephely Hunyadi utcai ingatlant márciusban kiürítjük, az értékesítésre kerülhet,
- az új műhely/raktár/kis munkagép tároló épület engedélyezési terv készítése folyamatban, határidő március 31.

A rendkívül magas alvállalkozói munkadíjak elkerülésére a telephelyen gyakorlatilag minden munkát saját munkavállalóink végeztek/végeznek, munkaidőn kívül, célprémium kifizetéssel. Ezzel jelentős összeget takarítunk meg és munkatársaink is többletjövedelemhez jutnak.

A telephelyre 2022-ben 30.890 eFt-ot költöttünk, saját erőforrásból.

A további, saját erőből elvégezhető munkákat hasonló konstrukcióban tervezzük.



Az épület tervének, engedélyezésének elkészülte után annak kivitelezésére a Hunyadi/Kazinczy telephely értékesítéséből befolyó összeget szeretnénk fordítani, ezt természetesen még egyeztetni szükséges.

Szervezet, munkatársak

A Répszolg üzletágvásárlás után kialakított szervezeti struktúra bevált, jól működik. Kiigazításokat a belső folyamatokon szükséges az eddigi tapasztalatok alapján, valamint a bevezetés alatt álló informatikai támogató alkalmazásokhoz igazodva.

Létszám alakulása:

2022. félévkor, az üzletág transzfer megvalósulásakor: 148 fő, év végére 156 fő munkavállalónk volt. A változás kétirányú, egyrészt több olyan munkatárstól megváltunk, akik nem illeszkedtek a megújult szervezetbe, másrészt a fizikai létszámhiányt tudtuk enyhíteni új kollégák felvételével.

2023-ban bővülést tervezünk:

bérleményellenőrzés 2 fő

kertészet (terület bővülés) 8 fő

szakipar – itt folyamatos a keresés – most villanyszerelőt keresünk elsősorban.

Az üzletág transzfert követően többnyire sikerült a Répszolgnál kialakult, sok esetben aránytalan béreket egységesíteni.

2023. elején még tervezünk egy bércorrekciót ezt a folyamatot lezárni.

Az ez évi béremelést 10 %-ra tervezzük, amelyet az üzleti terv jóváhagyása után fogunk megvalósítani.

	2022. tény PH +Répszolg 1-6 hó	2023. terv
Bérlétszám	812 353 eFt	886 118 eFt
Személyi jellegű egyéb kifizetések	73 024 eFt	81 360 eFt
Bérlétszámok	93 379 eFt	103 209 eFt
Összesen	978 756 eFt	1 070 687 eFt

A kialakult szakmai vezetői csapat szakmai teljesítése megfelelő, ezt igazolja az elmúlt félévben elért eredményünk is. Vezetői készségek, együttműködés területén tervezünk további támogatást adni vezetőképzés, csapatépítés formájában. Erre 9 millió forintot szánunk.

Minden munkatársunk számára lehetőséget adunk szakmai fejlődésre olyan oktatásban, ami a feladatai hatékonyabb elvégzéséhez hozzájárul, vagy olyan képesítést szerez amire társaságunknak szüksége van (pl. gépjármű vezető, gépkezelő...). Ezen támogatásokra 8 millió forintot tervezünk.



A cafeteria juttatás kedvező adózását kihasználva munkatársainknak havi bruttó 37 500 Ft juttatást biztosítunk

Informatika

Ez az egyik súlyponti terület ebben az évben, felzárkóztatni a társaságot és a munkatársainkat a mai kornak, elvárásoknak megfelelő informatikai színvonalhoz.

- 2022. második félévében bevezettük az MS 365 irodai informatikai rendszert. Ennek hatékonyabb használatához belső tanfolyamokat szervezünk,
- DMS One iratkezelő rendszer évek óta húzódó bevezetését elkezdtük, a teszt üzem elindult 2023. február 1-én.
A rendszer egyszeri díját már az elmúlt években kifizettük, tárgyévét az éves követés költsége terheli.
Ehhez kapcsolódóan, külső szakértő bevonásával alakítjuk ki az iratkezelés folyamatát, a kapcsolódó szabályzatot, az irattározás, selejtezés rendjét. A központi telephely pincéjében az irattár elhelyezését.
- Szintén több éve húzódó, megoldatlan feladat az ingatlan nyilvántartás, a kapcsolódó folyamatok informatikai támogatása. Még az elmúlt évben végeztünk piackutatást, egy megfelelő rendszer felkutatására. Kiválasztottuk a Modulinfó Kft. által fejlesztett Andoc alapú rendszert. Ezt több önkormányzat is használja, a VII. kerületben a helyszínen is megismertedtünk a használatával.
A bevezetése folyamatban van, a specifikációk folynak, a teszt üzem várhatóan április-májusban indulhat.
A rendszer bevezetésének egyszeri költsége nincs, havi díja 1 100 Ft (jelenlegi euro árfolyamon).
- A harmadik informatikai támogató rendszer, amelyet be kívánunk vezetni a térinformatika. Ezt három területen tervezzük használni:
 1. közterületi bútorok, eszközök karbantartása,
 2. fa ápolás/ültetés,
 3. lakások műszaki nyilvántartása.A rendszer kialakítását, tervezését az előző két alkalmazás éles üzembe állítását követően ütemezzük, várhatóan az első félév végén.
- A tavalyi félévkor bevezetett számviteli rendszer napi szinten jól működik, a munkatársak elsajátították használatát. Tovább lépésként a SUP rendszerrel kapcsolatban tervezzük:
 1. a kapcsolódó alkalmazások, elsősorban a bérleti díj számlázás integrálását,
 2. riportok, kimutatások definiálását a kontrolling és üzleti tervezés támogatásához.
- Ugyancsak feladat a külső telephelyek informatikai kapcsolatának kialakítása.

Meg kell újítanunk a honlapunkat is az elmúlt évi profílnövekedés után, ezzel együtt az arculati megjelenést is egységesíteni szükséges. Erre 3 000 eFt-ot tervezzük.



Gépjárművek/munkagépek

Terveink között szerepel a vegyes, előregedett gépjármű park cseréje. Ez egy több éves program lesz.

Első körben a következő járműveket kívánjuk beszerezni:

- 3 elektromos kisteherautó a hulladékszállításhoz
ez a terület bővüléséhez szükséges, ugyanakkor egy régi járművet leselejtezzük,
- 3 dobozos kis teherautó a szakipari csoport munkájához
ez egy jármű bővülés, mivel két 15-20 éves járművet leselejtezzük,

Ezen beszerzést közbeszerzési eljárás keretében kell lebonyolítani, várható értéke 60 000 eFt.

A személygépkocsi állományunkat is szükséges frissíteni, bővíteni, elsősorban a bérlemény ellenőrzési feladatok ellátásához. 3-4 kis elektromos gépkocsi tartós bérletét tervezük, ezzel két előregedet járművet selejteznénk le.

A tőkeemelés lehetővé teszi egy új tuskómaró beszerzését, valamint a meglévő kis munkagépeink jobb kihasználásához tartozékok beszerzését (nagyobb markoló kanál, törő fej...)

Az egyéb kisgépeket, mint a kertészeti lombfűvők, damilos fűkasza, valamint a szakipari csoport elektromos kéziszerszámaikat folyamatosan újítjuk fel az elhasználódás szerint.

Üzleti terv táblázat

Mellékeljük a terveinket tükröző táblázatot, ami 20 millió forint eredményt mutat. Tekintettel az elmúlt évi változásokra közvetlen, soronkénti összehasonlítást nem tudunk bemutatni az előző évi adatokkal, így külön mellékeljük a 2022-es várható adatokat tartalmazó táblát.



Száray Lóránt Rudolf
vezérigazgató

Fők. szám	Megnevezés	PALOTA-HOLDING I.félév TÉNY	PALOTA-HOLDING III.n.év TÉNY	PALOTA-HOLDING IV.n.év TÉNY	PALOTA-HOLDING 2022.év előzetes TÉNY
51	Anyagköltség	26 961	55 702	86 311	168 974
5111	Anyagköltség (tevékenységekhez)	0	31 888	34 742	66 630
51121	Munkaruha,védőruha,védőfelszerelés	0	817	4 059	4 876
51122	Kéziszerszámok,eszközök	0	777	815	1 592
5113	Üzemanyag	3 296	8 261	9 784	21 341
51141	Karbantartási,fenntartási anyagok	10 734	1 900	13 412	26 046
51142	Karbantartási,fenntartási anyagok-gépjárművek	0	680	466	1 146
51151	Áramdíj	5 470	5 441	10 466	21 377
51152	Vízdíj	784	951	662	2 397
51153	Gázfogyasztás	555	929	4 784	6 268
51154	Parki locsolási vízdíj	0	87	1 392	1 479
5131	Irodaszerek	1 537	1 230	1 741	4 508
5132	Tisztító és tisztálkodószerek	841	1 167	1 329	3 337
5133	Egyéb anyag	3 744	1 554	2 659	7 957
5134	Szakkönyv,folyóirat	0	20	0	20
52	Igénybe vett szolgáltatások	225 112	194 198	208 290	627 600
5211	Szállítás-rakodás, raktározás	1 222	2 952	3 902	8 076
5221	Gépjármű és egyéb bérleti díjak	12 511	9 858	7 343	29 712
5231	Számítógépes programok felügyelete	9 047	3 762	1 146	13 955
5232	Termelő és egyéb gépek javítási,karbt.költsége	0	689	1 606	2 295
5233	Telephelyekkel kapcsolatos javítás,karbantartás	2 383	3 281	877	6 541
5234	Szolgáltatások felsz.kezelési és ügyviteli díj	172	127	76	375
5235	Járművek és gépek javítási,karbantartási ktg.	1 130	7 046	9 853	18 029
5236	Lakások karbantartási költsége(szolg.)	12 382	15 857	9 556	37 795
5237	Helyiség karbantartás	5 587	1 553	4 110	11 250
524	Hirdetés, reklám, propaganda	1 177	668	272	2 117
525	Oktatás és továbbképzés költségei	176	815	1 250	2 241
526	Újságok,könyvek,előfizetési díjak	22	26	14	62
5271	Telefon és internet ktg.	1 369	1 484	1 502	4 355
5272	Postaktg.	5 102	2 201	4 217	11 520
5273	Konténer mozgatási díj	100	40	0	140
5281	Munka -és tűzvédelem	150	96	248	494
5282	Könyvvizsgálat	970	648	648	2 266
5283	Ügyvédi munkadíj	5 150	6 055	3 636	14 841
5284-85	Egyéb szakértői díjak,takarítás	2 575	1 446	5 124	9 145
5291-92	Szemétszállítás,kéményseprés	4 892	2 987	4 398	12 277
5293	Társasházi közös költség	131 959	69 745	73 758	275 462
5294	TH közös költség panel	3 681	1 536	1 536	6 753
5295	Térkép,tul.lap.másolás.alapító ok.módosítás	374	310	369	1 053
5296-97	Energia tanúsítvány	780	190	286	1 256
52991	Szennyvíz,csatornadíj	1 074	1 635	1 042	3 751
52912	Szakértők,könyvvizsg.,ügyvédi díjak	250	0	0	250
52913	Szoftverek bérleti,karbantartási díja	0	0	0	0
52914	Teleph.kapcs.egyéb igénybe vett szolg.	0	0	0	0
52994	Autópálya matrica,útdíj,parkolás	0	100	236	336
52992	Távfűtés	8 095	2 320	23 766	34 181
52995	Egyéb máshova nem, sorolt igénybe vett szolg.	12 782	9 911	15 241	37 934
52999	Igénybe vett szolg.-alvállalk.	0	46 860	32 278	79 138
53	Egyéb szolgáltatások költségei	12 740	8 310	8 530	29 580
531	Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	5 381	3 394	3 620	12 395
532	Bankköltségek	2 224	2 244	2 622	7 090
533	Biztosítási díjak	4 288	1 886	2 068	8 242
535	Per és VH ktg.	540	786	220	1 546
536	Különféle tagsági díjak	0	0	0	0
539	Különféle egyéb költségek	307	0	0	307
54	Béreköltség	202 812	198 164	283 675	684 651
55	Személyi jellegű egyéb kifizetések	18 075	18 696	18 490	55 261
551	Munkaváll.-nak fiz.szem.jell.kifizetések	5 213	7 068	5 063	17 344
5511	Betegszabadság	3 002	1 838	2 594	7 434
552	Táppénz munkáltatót terh.rész	410	480	591	1 481
5531	Gépjármű használat	465	200	466	1 131
5532	Utiköltség hozzájárulás	1 000	1 117	999	3 116
5537	Fizetett segélyek,támogatások,egyéb	336	2 133	413	2 882
5517	Üzemanyag megtakarítás	0	0	0	0
555	Végkielégítés	0	1 300	0	1 300

552	<i>Egyéb személyi jellegű kifizetések</i>	2 502	1 369	2 860	6 731
5536	Reprezentációs költség	620	321	1 580	2 521
5538	Munkáltatót terh.SZJA	1 676	868	1 097	3 641
5539	Telefon 20%	206	180	183	569
5542	<i>Készpénz juttatás-cafeteria</i>	0	4 988	5 404	10 392
5541	<i>SZÉP kártya</i>	10 360	5 271	5 163	20 794
56	Bérfelrakások	25 719	22 333	30 592	75 888
5611	Szociális hozzájárulási adó	24 369	21 658	27 836	73 863
5616	Rehabilitációs hozzájárulás	1 350	675	0	2 025
57	Értékesítési leírás	20 224	28 719	15 716	64 659
5711	Terv szerinti értékesítési leírás	7 513	7 990	8 190	23 693
5712	Terv szerinti é.cs. Helyiség	10 828	5 432	5 315	21 575
572	Használatbavételkor egy összegben elszámolt értékesítési leírás	1 883	15 297	2 211	19 391
58	Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	-36 080	-36 080
581	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0
582	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	-36 080	-36 080
814	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0
815	Eladott közvetített szolgáltatások értéke	16 657	34 815	37 434	88 906
86	Egyéb ráfordítások	20 994	5 256	6 897	33 147
861	Ért.imm.javak,tárgyi eszk.könyv.szer.értéke	607	791	4 631	6 029
863	Egyéb kártérítések,kamatok	3 373	474	-75	3 772
867	Adók,illetékek,hozzájárulások	3 559	3 990	244	7 793
869	Különbféle egyéb ráfordítások,selejtezés	13 455	1	2 097	15 553
87	Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	26	26
			0	0	0
5.8	Költségek és ráfordítások összesen:	569 294	566 193	659 881	1 795 368
91	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	232 986	194 495	220 348	647 829
911	Árbevételek	232 986	194 495	220 348	647 829
	<i>Utcanév és üdvözlőtáblák elhelyezése</i>	0	0	0	0
	<i>Faultetések</i>	0	0	0	0
	<i>Új közterületi eszközök telepítése</i>	0	0	0	0
	<i>Járdafelújítás általános keret</i>	0	0	0	0
	<i>Járdafelújítás lakótelepeken</i>	0	0	0	0
	<i>Járdafelújítás lakossági önróval</i>	0	0	0	0
	<i>Útelzáró sorompók létesítése</i>	0	0	0	0
	<i>Értékbecslés + könyvelési díj + sikerdíj</i>	250	1 255	830	2 335
9112	<i>Saj.tul.ing.bérleti díj bevétel</i>	1 447	753	687	2 887
9113	<i>Nem lakás bérleti díj vagyongezelt</i>	170 646	86 777	85 702	343 125
9114	<i>Nem lakás egyéb bevétel-közüzemi díjak</i>	8 188	4 172	8 002	20 362
9116-9117	<i>Felújítás,karbantató csop.karbant.</i>	47 877	43 994	23 710	115 581
	<i>Felújítás pénzmaradvány</i>	-24 166	0	0	-24 166
91191	<i>Egyéb továbbszámított bevétel-karbantartás</i>	9 600	4 093	7 996	21 689
91193-96	<i>THK képvisleti díj bevétel.Lak.o. NYH</i>	19 144	11 054	17 646	47 844
9121-9122	<i>Közterületi árbevétel</i>	0	42 397	75 775	118 172
912	Üzleti tevékenység árbevétele	0	0	0	0
96	Egyéb bevételek	363 774	359 458	455 858	1 179 090
9611	Ért.-t immat.javak,tárgyi eszközök bevétele (Ady E.10.értékesítés)	863	80	41 987	42 930
9631	Kapott bírságok,kötb.kés.kamatok,kártérítések	141	1 153	323	1 617
9632	Helyiségek kapott elj.díj	1 242	153	31	1 426
9671	Közszolg.kapott működési támogatás	359 545	357 876	412 560	1 129 981
9678	Közszolg.kapott működési támogatás Áfa kompenzáció	0	0	0	0
	Saját aktivált teljesítmény	0	0	0	0
9691	Egyéb máshova nem sorolt bevételek(okt.Erdélyi Kincses A céltart.vissza)	1 983	169	874	3 026
9692	Táppénz kifizetőhelyek költségtérítése	0	27	69	96
9693	Kerekítés	0	0	14	14
97	Pénzügyi műveletek bevételei	453	1 540	688	2 681
9741	Forgóeszk.között kimut.pénzeszk.után járó kamat	453	1 540	688	2 681
			0	0	0
	Bevételek összesen	597 213	555 493	676 894	1 829 600
	Adózott eredmény	27 919	-10 700	17 013	34 232

54	Béreköltség	68 949	68 949	69 749	69 749	70 909	93 259	70 259	70 259	70 259	70 259	70 259	93 259	886 118
55	Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 780	6 780	6 780	6 780	6 780	6 780	6 780	6 780	6 780	6 780	6 780	6 780	81 360
551	Betegszabadság													0
552	Táppénz munkáltatót terh.rész													0
5531	Gépjármű használat	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	1 140
5532	Utiköltség hozzájárulás	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	7 260
5533	Utazási bérletterítés (munkaköri bérlet)													0
5535	Tanfolyam étkezési költségek													0
5536	Reprezentációs költség	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	2 640
5537	Segélyek,támogatások	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	2 700
5538	Munkáltatót terh.SZJA	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	3 660
5539	Telefon 20%	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	720
5541	Cafeteria adóval	5 270	5 270	5 270	5 270	5 270	5 270	5 270	5 270	5 270	5 270	5 270	5 270	63 240
555	Végkielégítés													0
56	Bérbírálatok	7 763	7 763	8 547	7 867	8 018	11 603	7 933	7 933	8 613	7 933	7 933	11 303	103 209
561	Szociális hozzájárulási adó	7 763	7 763	7 867	7 867	8 018	10 923	7 933	7 933	7 933	7 933	7 933	10 923	100 789
5616	Rehabilitációs hozzájárulás			680			680			680			380	2 420
57	Értékesítési leírás	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	66 000
5711	Terv szerinti értékesítési leírás	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	5 500	66 000
5712	Terv szerinti é.cs. Helyiség													0
572	Használatbavételkor egy összegben elszámolt értékesítési leírás													0
58	Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
581	Saját termelésű készletek állományváltozása													0
582	Saját előállítású eszközök aktívált értéke													0
814	Eladott áruk beszerzési értéke													0
815	Eladott közvetített szolgáltatások értéke	12 230	12 230	12 230	12 230	12 230	12 230	12 230	12 230	12 230	12 230	12 230	12 230	146 760
8151	Önkormányzati lakások felújítása	6 563	6 563	6 563	6 563	6 563	6 563	6 563	6 563	6 563	6 563	6 563	6 563	78 756
8153	Értékesített szolgáltatások-közterület	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	36 000
8154	Egyéb továbbszámolás(NYH rezsi,sikerdíj,THK postaktg.stb)	667	667	667	667	667	667	667	667	667	667	667	667	8 004
8155	Helyiség továbbszámolt ktg.(rezsi)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	24 000
86	Egyéb ráfordítások	0	0	4 850	0	0	650	0	0	4 850	0	0	650	11 000
861	Ért.imm.javak,tárgyi eszk.könyv.szer.értéke													0
863	Egyéb kártérítések,kamatok													0
8671	Innovációs járulék			250			250			250			250	1 000
8672	Iparüzési adó			3 200						3 200				6 400
8673	Gépjárműadó			1 000						1 000				2 000
8674	Cégaudató			400			400			400			400	1 600
8676	Egyéb adók, illetékek													0
8684	Elengedett követelés													0
869	Különböző egyéb ráfordítások,selejtezés													0
87	Pénzügyi műveletek ráfordítása													0
5,8	Költségek és ráfordítások összesen:	189 764	190 784	196 698	192 688	194 480	217 585	186 425	186 445	191 955	186 945	190 925	218 965	2 343 659

														0
91	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	41 696	57 635	86 772	87 541	87 272	101 182	86 774	86 772	86 774	86 773	86 773	86 779	982 743
9111	Értékbecslés előző év átlag	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	2 280
9112	Saj.tul.ing. bérleti díj 14%-os növekedéssel számolva	261	261	261	261	261	261	261	261	261	261	261	261	3 132
9113	Nem lakás bérleti díj emelés figyelembe véve, tény százaléki adatok	28 701	31 570	30 136	30 135	30 136	30 135	30 136	30 135	30 136	30 135	30 136	30 136	361 627
9114	Nem lakás egyéb bevétel-közös költség,közüzemi díjak	1 822	1 822	1 822	1 822	1 822	1 822	1 822	1 822	1 822	1 822	1 822	1 822	21 864
91161	Lakás karbantartás 2023.03.01-től	0	0	6 250	6 250	6 250	6 250	6 250	6 250	6 250	6 250	6 250	6 250	62 500
91162	Lakásüzemeltetés 2023.03.01-től	0	0	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	17 500	175 000
91163	Nyugdíjas Ház üzemeltetés 2023.03.01-től	0	0	2 767	2 767	2 767	2 767	2 767	2 767	2 767	2 767	2 767	2 767	27 670
91164	Lakás bérleti díj hátralék csökk.öszönz. 5% 2023.03.01-től	0	0	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	580
91165	Behajtási jutalék 5% TÁVHÓ 2023.03.01-től	0	0	4	4	4	5	5	4	5	5	4	5	45
91166	TÁVHÓ adósságrendezés bírósági elj. igazgatási díj 2023.03.01.	0	0	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	210
91167	Társasházi alapító okirat módosítás 2023.03.01-től	0	0	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17	167
9117	Önkormányzati lakás felújítás		9 545	9 545	9 545	9 545	9 545	9 545	9 545	9 545	9 545	9 545	9 550	105 000
91191	Egyéb továbbszámlázott bevétel	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	14 400
91192	Helyiségekkel kapcsolatos továbbszámlázás	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	24 000
91193	THK képviselői díj egész évre számolva	3 627	3 627	3 627	3 627	3 627	3 627	3 627	3 627	3 627	3 627	3 627	3 627	43 524
91194	Önk.lakásosztály üzemeltetés ktg.átalány	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
91196	Könyvelési szolgáltatás	500	500	500	500	1 000	500	500	500	500	500	500	500	6 500
91197	Lakás karbantartás (lakók költségére)	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	4 500
912	Közterület-2022.évről áthúzódó-Csobogós u. parkolóhelyek festése				770									770
	Közterület 2022.évről áthúzódó Bácska utca parkoló kerítés javítás	2 950												2 950
	Közterület 2022.évről áthúzódó Erdőkerülő u. szolgáltatóház környezetének rendezése		6 545											6 545
	Közterület 2022.évről áthúzódó- Kavicsos köz 2-4. ideiglenes parkoló létesítése						14 409							14 409
	2023.évi szerződéses feladatok	0	0	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	105 000
96	Egyéb bevételek	136 918	136 919	110 302	110 302	110 302	110 301	110 301	110 301	110 301	110 301	110 301	110 301	1 376 850
961	Ért.-tt immat.javak,tárgyi eszközök bevétele													0
9631	Kapott bírságok,kötb.kés.kamatok,kártérítések													0
9632	Helyiségek kapott elj.díj													0
9671	Közszolg.kapott működési támogatás	136 918	136 919	110 302	110 302	110 302	110 301	110 301	110 301	110 301	110 301	110 301	110 301	1 376 850
9691	Egyéb máshova nem sorolt bevételek													0
9692	Táppénz kifizetőhelyek költségtérítése													0
9693	Kerekítés													0
97	Pénzügyi műveletek bevételei	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4 800
	Bevételek összesen	179 014	194 954	197 474	198 243	197 974	211 883	197 475	197 473	197 475	197 474	197 474	197 480	2 364 393
														0
	Adózott eredmény	-10 750	4 170	776	5 555	3 494	-5 702	11 050	11 028	5 520	10 529	6 549	-21 485	20 734

2./2023.(02.27.)sz. felügyelőbizottsági határozat:

A Palota-Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság Felügyelőbizottsága a Palota-Holding Zrt. 2023. évi Üzleti Tervét 3 igen szavazattal egyhangúlag elfogadta.



Liska Levente
a Felügyelőbizottsági elnöke



Gugyella János
Felügyelőbizottsági tag



Piller József
Felügyelőbizottsági tag



Gyányi Andrea
Jegyzőkönyvvezető



**A CSOKONAI NONPROFIT KFT.
2023. ÉVI ÜZLETI TERVE**

2023. február 27.

Tartalomjegyzék

<i>Tartalomjegyzék</i>	2
<i>I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ</i>	3
<i>II. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA</i>	5
1. A Társaság alapadatai	5
2. A Társaság története.....	5
2.1. A telephelyek története.....	5
2.2. Az önkormányzati tulajdonú média története.....	6
3. A Csokonai Nonprofit Kft. küldetése, feladata, céljai.....	6
<i>III. MŰKÖDÉSI TERV</i>	7
1. Az üzleti tervet megalapozó piaci-, működési- és társadalmi környezet	7
1.1. Piaci környezet, kultúra fogyasztási szokások és tendenciák.....	7
1.2. Környezeti hatások SWOT analízise	10
2. A Csokonai Nonprofit Kft. feladatai, tevékenységei	11
2.1. Közművelődési feladatok.....	11
2.2. Kommunikációs feladatok, a kerületi TV és újság	16
2.3. Értékesítés tevékenység, bevétel növelés.....	17
2.4. Támogatói kör bővítése	17
<i>IV. SZERVEZETI-, IRÁNYÍTÁSI TERV</i>	17
<i>V. A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI TERVE</i>	18
1. A tervezést befolyásoló alapvető feltételek, költségvetési keretek.....	18
2. A Kft. 2023. eredményterve és a tervjavaslat fontosabb mutatói	20
3. Bevételek részletezése és bemutatása.....	22
4. Anyagjellegű és egyéb ráfordítások bemutatása	24
5. Személyi jellegű ráfordítások	26
6. Mérlegterv	27
7. Finanszírozás, likviditás, működési- és pénzügyi kockázatok kezelése.....	28
<i>VI. A TÁRSASÁG ÉS AZ ÖNKORMÁNYZAT PÉNZÜGYI-ELSZÁMOLÁSI KAPCSOLATAI</i>	28
<i>VII. Mellékletek</i>	29

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Csokonai Kulturális Központ és Kommunikációs Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a későbbiekben Kft. vagy Társaság) az XV Média Kft. jogutódjaként kibővült tevékenységi körével 2022. január 1-től kezdte meg működését.

A Kft. a 2021. december 31-én jogutód nélkül megszűnt Csokonai Kulturális Központ feladatkörét is átvéve határozott célként tűzte ki a kulturális intézményi hagyományokat meghaladva intenzívebb és magasabb színvonalú közművelődési és kulturális szolgáltatás nyújtását a Tizenötödik kerületi lakosok és tágabb értelemben a kultúra iránt érdeklődők közössége számára.

Az átalakulást követően folyamatosan tájékoztattuk a célközönségünket a kerület kulturális életéről, annak változásairól, a kulturális közösségi terek által kínált megújult programokról és kikapcsolódási lehetőségekről.

2022-ben új utakat, új megoldásokat kerestünk annak érdekében, hogy egy nagy múltú intézmény közép- és hosszú távon ne csak megőrizhesse értékeit, megóvhassa kis közösségeit, hanem méltó helyet foglaljon el a kerület életében, valamint a Főváros kulturális térképén. Ennek rendeltük alá a működésünket és szakmai munkánkat.

Az Önkormányzat vezetésével közösen indult el annak az útnak a keresése, melyen a Csokonai Nonprofit Kft. a kulturális és más típusú együttműködések központjává tud válni, ezzel is formálva a kerületet. A sztereotípiák lebontásával és minőség teremtéssel kell érdemi választási lehetőségeket nyújtó közösségi helyszínné válnunk azért, hogy aki Rákospalotán, Pestújhelyen, Újpalotán él vagy dolgozik, magáénak érezze programjainkat, rendezvényeinket, szolgáltatásainkat.

Ez az átalakulási folyamat már 2021. második felében elkezdődött az egyes területek (újság, tv, közművelődés) integrált szemléletű, koordinációjával.

A Csokonai jövőképében a múltjára építő izgalmas, újszerű, közösségteremtő kulturális tér teremtése a legfőbb vízió. A különböző részterületek különböző hozzáadott értékeire ma már egységesen támaszkodhat a Társaság.

A kommunikációs területen az integrált munkavégzés és gondolkodás a lényeg, azaz az egymás előnyeit jól használó audiovizuális – videós tartalmak, televíziós műsorok, podcastek – elemek együtt mozgása a nyomtatott, online és közösségi felületekkel. Így nemcsak egy hírcsatornává válik lassan a társaságunk, hanem a Tizenötödik kerület tájékozási pontjává is.

Alapesetben a megújuló közművelődési és kulturális területen a feladat ugyanez. Az alapvető cél az integrált, egységesített és központilag irányított programszervezés, változatos, tartalmas rendezvények létrehozása a kerület változatos helyszínein térben és időben is koordinált művelődési lehetőségeket, közösségi élményeket és szórakoztatást nyújtva az érdeklődőknek.

2022. év közepétől ugyanakkor az elhibázott kormányzati döntések, a gazdasági környezetünket uraló energia- és általános válságjelenségek hatása nagyban nehezítették a Kft. tevékenységét, a kiszámíthatóságot és a tervezhetőséget. A költségvetési

szempontból is fenntartható működés újragondolása, a működés stabilizálása a mindennapi tevékenységünk meghatározó része lett.

A kedvezőtlen hatások ellenére is kitarítottunk ambiciózus céljaink mellett még akkor is, ha azok elérése több türelmet, alázatot és nem utolsósorban kreativitást követel meg tőlünk a jövőben.

Jelenleg rendkívüli időszakot élünk. Olyat, amikor több válsággal is egyszerre kell küzdenünk. Ennek a küzdelemnek az egyik áldozata éppen a hazai közművelődési és kulturális rendszer, amelynek talán sok esetben nem is értjük igazán a fontosságát, jelentőségét.

A nemrégiben elhunyt filozófus, Tamás Gáspár Miklós az egyik utolsó interjújában így nyilatkozott: "A legfontosabb élményem, az a betegársaimmal való együttlét a folyosón, ahol várunk a kezelésre vagy az orvosi konzultációra. Két és fél éve járok egy kórházba [...], és ott nagyon sok emberrel beszélgetek, egész pontosan nagyon sok embert hallgatok meg, merthogy beszélgetnek egymással a betegek, akiknek a többsége középkorú falusi asszony, nálam fiatalabb, 50 fölötti. [...] Nagyon nehezen, nagyon magányosan, nagyon kiszolgáltatva, nagyon komoran telik az emberek élete. Persze egyrészt azért, mert betegek, másrészt azért, mert mindenki elhagyatott, mert a családi kötelek fölbomlottak, intézmények nincsenek, semmi nincs, olyan falvakból jönnek, ahol már nincsen posta, nincsen könyvtár, nincsen művház, sok helyen nincsen közért, nincsen presszó, nincsen rendőrőrs, nincsen pap."

Ezért fontos az a munka, amit végzünk. Nem kevesebb színházra, múzeumra, hangversenyteremre, közösségi házra, zenei együttesre, íróra van ugyanis szükség, hanem sokkal többre. Nem a mű hazafiságot jelentő, zárt és kirekesztő, a kiváltságosoknak szinte mindent jelentő konzerváló gagyira, hanem a jelen és a jövő kérdéseire reagáló, azokat feldolgozó, gondolkodást támogató, szabad, alkotó, kortárs, nyitott, minőségi, együttműködő és elfogadó művészetre van szükség. És mindezekre hozzáférhető módon. Ez egy közpénzből működő rendszer 2023-as küldetése. Ezért újra és újra jelezni fogjuk: mindig kell az embereknek olyan hely, ahol együtt lehetnek. Ahol lehet hozzáférhetően, szabadon, megfizethetően örülni, boldognak lenni. A Csokonai ilyen hely Rákospalotán, Pestújhelyen és Újpalotán.

Nehéz, minden eddiginél nehezebb lesz az idei évünk. Idén viszont Rákospalota 100, Budapest 150 és Csokonai Vitéz Mihály pedig 250 éves, így nem panaszkodhatunk. Panaszkodás helyett cselekedni fogunk a Csokonai Nonprofit Kft-vel 2023-ban, a Tizenötödik kerületben. Nincs már hova hátrálnunk, így egy percre sem fogunk megállni. Még akkor sem, ha most kényszerű okok miatt kicsit be vagyunk az Eötvös utcába szorulva.

A Tizenötödik kerületiekkel közösen változtatjuk meg a Tizenötödik kerületi, a fővárosi és talán a hazai közművelődési és kulturális életet is.

II. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

1. A Társaság alapadatai

A gazdasági társaság neve: Csokonai Kulturális Központ és Kommunikációs Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.
Tel: +36 1 720 5456
E-mail: iroda@csokonai15.hu
Működési forma: közhasznú nonprofit korlátolt felelősségű társaság
A társaság alapítója tulajdonosa: Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata
Törvényes képviselő: Beke Károly operatív ügyvezető
Adószám: 23192496-2-42
Cégjegyzékszám: 01-09-957315
Számlavezető bank: OTP Bank Nyrt.
Számlaszám: 11784009-22237965-00000000
Felügyelő Bizottság tagjai: Török Zsolt Bernát (elnök), Juhász Attila Sándor, Rapai Tibor
Könyvvizsgáló: Triász-Audit Kft.

2. A Társaság története

2.1. A telephelyek története

A Csokonai Művelődési és Rendezvény Ház

Az épület az 1910-es években épült a Rákospalotai Ipartestület székházának, 1955-től áll a kerületi közművelődés szolgálatában.

2011 óta a XV. kerületi Önkormányzat fenntartói engedélye, majd a Nemzeti Filmiroda regisztrációja alapján filmgyártói és forgalmazói tevékenységet is folytat: fiatal tehetséges filmes alkotók támogatásával is foglalkozik.

A Pestújhelyi Közösségi ház

A házat 1926-ban a katolikus egyház építette, itt működött a Katolikus Polgári Fiú és Leány Iskola. 1948-ban államosították, de 1973-ig oktatási intézményként működött tovább, majd felújítást követően a főváros legnagyobb úttörőháza volt.

1990-től az akkori Csokonai Művelődési Központ részeként Pestújhelyi Közösségi Ház néven áll a közönség szolgálatában.

Az Újpalotai Közösségi ház

Az induláskor még 60 ezres lélekszámú városrész közművelődésének szervezésére 1977-ben alapították (önálló épület nélkül) az Újpalotai Szabadidő Központot.

A kezdetektől a Zsókvár utca 15. szám alatti épület (eredetileg pártháznak építették és a rendszerváltásig ez volt a fő funkciója) a Szabadidő Központ tevékenységének fő színtere. 1980-ban kapott egy 53 m²-es helyiséget a Zsókvár utca 2. földszintjén (Információs iroda), azonban ez az épületrész 2021. decemberétől már nem tartozik az intézményhez.

1989-ben a Hartyán köz 3-ban megüresedett óvodaszárnyban nyílt meg a Zöld Klub, itt működik több, mint 25 éve a Kanga Klub, amely kisgyermekes anyukák számára nyújt találkozási lehetőséget olyan környezetben, ahol a gyermekek számára biztosított az életkoruknak megfelelő játék lehetősége. 1990-től pedig a korábban csak bérelhető Zsókavár utcai épület – Újpalotai Közösségi Házként – az intézmény kezelésébe került.

A Kozák téri Közösségi ház

A Kozák téri Közösségi Ház eredetileg családi háznak épült, ennek megfelelően került kialakításra a belső szerkezete. A '80-as évek eleje óta befogadó, közösségi színtere a környéken élőknek.

KIKÖTŐ - Ifjúsági Sziget

Az intézményrendszer legfiatalabb, legmodernebb közösségi tere és épülete, mely jó színtere a jövő nemzedéke közművelődési- és közösségi programjainak. A ház élettel telt, a fiatalok folyamatos jelenléte mindennapos kihívást és örömet egyszerre jelent a ház dolgozóinak.

A Helytörténet Gyűjtemény

1960-ban a Kossuth utca 39. sz. alatt nyílt meg az egykori katolikus elemi iskola helyén a helytörténeti gyűjtemény. 1982-re az épület állaga leromlott, ezért 1991-ben a Pestújhelyi úton egy korábban óvodaként működő épületben nyitotta meg újra kapuit.

2.2. Az önkormányzati tulajdonú média története

Az XV. Média Nonprofit Kft-t a Képviselő-testület 2011. február 16-án alapította XV. ker. Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kommunikációs és Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság néven. Az Életképek című kétheti lap első száma ezt követően, 2011. március 15-én jelent meg először.

Ma a közösségi lap TIZEN5 névvel havonta jelenik meg 33 000 példányban, színes heatset nyomással. Ahol lehet közvetlen postaládás terjesztéssel, ahol nem, ott közösségi pontokon gyűjtőkön kerül terítésre, így elméletileg minden lakossági címre, háztartásba, fontosabb intézménybe (igazgatási, oktatási, egészségügyi, kulturális, sport) és kereskedelmi csomópontba eljut.

A kerületi kábeltelevízió 2011. június elsejével került az XV. Média Nonprofit Kft. kezelésébe, azonban 2013. július 01-ig sem műszaki, sem tartalmi szempontból nem tudott megújulni. 2012 nyarán az önkormányzat által meghatározott feladatok közé bekerült a televízió saját gyártásában készülő, heti 8-9 óra új műsor sugárzása. Ennek eredményeképpen, de még korábbi ügyvezető kérésére 2013. május 01-től az NMHH megfellebbezhetetlen határozatával, Közösségi helyi médiaszolgáltató televízió lett az XV. TV, amely minimum heti 9 óra új, közélettel foglalkozó műsort és heti egy órás hír jellegű műsort ír elő.

3. A Csokonai Nonprofit Kft. küldetése, feladata, céljai

A változó kultúrpolitikai helyzet, a finanszírozás terén beállt drámai változások, valamint a közművelődés és a kerületi kommunikációs csatornák dinamikusan formálódó lehetőségei állítanak bennünket újabb és újabb kihívások elé küldetésünk megfogalmazásakor.

Kulcsfontosságú feladata a Társaságnak, hogy határozott elképzelés mentén olyan hívogató és egyedi képet közvetítsen az itt lakók és a külvilág felé, mellyel fel tudjuk hívni a figyelmet a kerület kiemelkedő kulturális értékeire.

Jellegétől és szakterületétől függetlenül minden kultúraközvetítő intézmény közös missziója a működési területén élő lakosság megszólítása, a helyi történeti, művészeti értékek közvetítése, a helyi identitás-tudat és a lokálpatriotizmus erősítése, a szabadidő tartalmas eltöltésének, az egész életen át tartó ismeretszerzés lehetőségének, valamint a kulturált szórakoztatás formáinak és kereteinek biztosítása. Fontos feladatunk a rendezvényeken keresztül a kerület egységes arculatának megőrzése, építése, a hagyományok tisztelete, a kerület múltjának köztudatba építése. Fentiekén túl feladatunk továbbá az évente megrendezett kulturális fesztiválok révén a kerület bekapcsolása a hazai és nemzetközi művészeti élet vérkeringésébe.

A Csokonai Nonprofit Kft. – mint közhasznú társaság – Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata képviselő-testületének döntése értelmében a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 76. § (3) bekezdés (a)-(g) pontjaiban megjelölt alábbi közművelődési alapszolgáltatások biztosítását végzi:

- művelődő közösségek létrejöttének elősegítése, működésük támogatása, fejlődésük segítése, a közművelődési tevékenységek és a művelődő közösségek számára helyszín biztosítása,
- a közösségi és társadalmi részvétel fejlesztése,
- az egész életre kiterjedő tanulás feltételeinek biztosítása,
- a hagyományos közösségi kulturális értékek átörökítése feltételeinek biztosítása,
- az amatőr alkotó- és előadó-művészeti tevékenység feltételeinek biztosítása,
- a tehetséggondozás- és –fejlesztés feltételeinek biztosítása, valamint
- a kulturális alapú gazdaságfejlesztés.

Az Alapító Okirat szerint a Társaság főtevékenysége máshova nem sorolható. egyéb közösségi, társadalmi tevékenység.

III. MŰKÖDÉSI TERV

1. Az üzleti tervet megalapozó piaci-, működési- és társadalmi környezet

1.1. Piaci környezet, kultúra fogyasztási szokások és tendenciák

A Csokonai Nonprofit Kft. stratégiája a kerületi lakosság körében 2021. november 10. és 2021. november 30. között 600 fő megkérdezésével végzett kulturális fogyasztási szokások felmérését követően került meghatározásra. A stratégiával összhangban kellett kialakítani az intézményi struktúrát és feladatokat is, számításba véve a lehető leghatékonyabb csatornákat a lakosság megszólítására és a kerületi kulturális élete bönzésére.

A szabadidő hiánya leginkább a 40 év alattiak körében a nagyobb kulturális fogyasztás akadálya, az izgalmasabb, minőségibb programok a diplomásokat veti vissza valamelyest – ezt a két jellegzetességet tapasztaltuk.

A kerületben élők közül a legtöbben (25%) a kirándulást, a természetben töltött időt választják, ha egy szabadidős helyszínt kell választani, ahol legszívesebben töltik a

szabadidejüket. Minden más tevékenység 10% alatti értéket ért el. Ezek közül a legnépszerűbbek a sportesemények (9%), a mozi, színház (8%) és az étterem (8%). A felsorolt 12 tevékenység, program vagy helyszín közül a művelődési ház, közösségi ház, klub a legkevésbé népszerű, a felnőtt lakosság 3%-a tölti legszívesebben ilyen helyen a szabadidejét.

A legtöbb kerületi lakos (49%) évente néhány alkalommal vesz részt kulturális programon. Ennél gyakrabban és ritkábban is 17% látogat kulturális programokat. 15% pedig egyáltalán nem vesz részt kulturális eseményeken.

A legtöbben könnyed szórakozást, kikapcsolódást keresnek, amikor kulturális programon vesznek részt (65%). A művelődés, tájékozódás 40% számára fontos, új ismerősöket, barátokat, közösségi élményt pedig 28% keres. Érzelmi hatást, gondolatokat problémafelvetéseket körülbelül 20-20% vár egy kulturális élménytől.

A magasan képzettek körében felülreprezentáltak azok, akik a műveltségüket növelnék, érzelmi hatást vagy gondolatokat várnak el a kulturális programoktól, de ugyanolyan arányban keresnek könnyed szórakozást (is), mint a kevésbé képzettek. Közösségi élményt leginkább az alacsony iskolai végzettségűek keresnek ezeken a programokon.

A különböző programokat kicsit eltérő társadalmi-demográfiai összetételű közönség látogatja. A legfontosabb, legtöbbek által látogatott programokat tekintve a következők figyelhetők meg:

- A kiállításokon változatos korú és társadalmi helyzetű emberek fordultak meg az elmúlt években.
- A gyerekprogramokat inkább a fiatalabbak látogatják, de a nagyszülők korosztálya is megfordul rajtuk viszonylag magas arányban. A 40-49 évesek tartoznak legkevésbé a gyerekprogramok közönségéhez.
- Színházi előadásokra feltűnően magasabb arányban járnak a kerületben a nők, mint a férfiak.
- A nők körében magasabb a koncertre járók aránya is, de nem olyan nagy az eltérés a férfiakhoz képest, mint a színház esetében.
- A kézműves foglalkozásokat az átlagosnál magasabb arányban látogatják a 30-39 évesek.

A telephelyek mindegyikét viszonylag jelentős arányban látogatják a kerületben élők. A leglátogatottabb a Csokonai Művelődési és Rendezvény Ház, a kerületi lakosság 48%-a járt már itt. Ezt követi a Pestújhelyi Közösségi Ház, ahol a felnőttek 27%-a fordult már meg, majd a Helytörténeti Gyűjtemény, ahol 20% járt.

A tagintézmények látogatóinak összetétele általában kiegyensúlyozott, a következő eltérések figyelhetők meg:

- A Helytörténeti Gyűjtemény jóval magasabb arányban látogatják a nők, mint a férfiak.
- Az Újpalotai Szabadidő Központ és Közösségi Házat a panelben élők látogatják kiemelkedő arányban; feltehetően az elhelyezkedése miatt.
- A KIKÖTŐ szintén a panelben élők körében népszerűbb az átlagosnál.

A kerületben élők kulturális fogyasztásában – elmondásuk szerint – az olvasásnak van a legnagyobb szerepe (77%-ra jellemző), de viszonylag magas azok aránya is, akik a kerületen belül járnak színházba (40%), múzeumba, kiállításra (29%), könnyűzenei koncertre (26%). Ennél alacsonyabb, de így is jelentős arányban látogatják a kerületi

lakosok a helyben rendezett komolyzenei koncerteket, operett-, illetve musicalelőadásokat, világzenei, népzenei koncerteket és operaelőadásokat. A legkevésbé a táncházak, táncelőadások népszerűek, de még ezeket is a lakosság 10%-a látogatja valamilyen gyakorisággal.

A társadalmi-demográfiai különbségek a következő kulturális termékek esetén feltűnek:

- A nők, illetve az inaktívak, nem dolgozók az átlagosnál magasabb arányban járnak múzeumba, kiállításra.
- Filmvetítésre a fiatalok (18-39 évesek) és a magas végzettségűek járnak jellemzően.
- A könnyűzenei koncerteket inkább a fiatalok látogatják.
- Komolyzenei koncertre viszont nem az idősebbek, hanem a magasabb végzettségűek járnak az átlagosnál magasabb arányban.
- A musicalek és a világzene is inkább a fiatalok körében népszerű programok; a világzenei, népzenei koncerteket ezen kívül inkább a magasabb végzettségűek látogatják.
- Operaelőadásra, táncházba, táncelőadásra magasabb arányban járnak nők, mint férfiak.

A kerület felnőtt lakosságának 80%-a használja az internetet kulturális tartalmakhoz való hozzáférésre. A fiatalokra az átlagosnál jobban jellemző ez, ahogy a képzettek is magasabb arányban keresnek kulturális tartalmakat az interneten, mint a nyugdíjasok és a kevésbé iskolázottak – de körükben is meghaladja az 50%-ot az arányuk.

Az online kulturális tartalmat fogyasztók legnagyobb része cikkeket, írásokat, irodalmi műveket olvas az interneten vagy filmet néz. Mind az olvasás, mind a filmnézés a kulturális tartalmat fogyasztók felére jellemző. Hasonlóan magas azok aránya, akik zenét hallgatnak online (48%). Színházi előadásokat 27%, kiállításokat, katalógusokat 21% néz online formában.

A legtöbb kulturális tartalom esetében magasabb az diplomások internetes aktivitása az átlagnál. A filmnézés jelent kivételt, amely minden végzettségi csoportban egyaránt jellemző.

Megfigyelhető még, hogy a nők magasabb arányban olvasnak cikkeket, irodalmi szövegeket az interneten, mint a férfiak; valamint az, hogy az internetes filmnézés különösen elterjedt a 60 évesek vagy idősebbek körében (amennyiben internetes kultúrafogyasztók).

A közművelődési- és kulturális tartalmak legfőbb célcsoportjai a kerületi kisgyermekes családok, a nők, az aktív nyugdíjasok, és 35-45 éves korosztály.

A TiZEN5 című kerületi lap a kerületben élők 83%-ához jut el az eredmények szerint. Nagyobb valószínűséggel jut el a családi házban élőkhez (90%-uk megkapja), mint a panelházak lakóihoz (81%); a legalacsonyabb arányban pedig a nem panel társasházban élők kapják meg (70%). A lapot megkapók kimagasló többsége (82%) talál hasznos információt a TiZEN5-ben.

1.2. Környezeti hatások SWOT analízise

	Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Veszélyek
Társadalmi környezet	Egyes közösségi házak és kerületi rendezvények hagyományokon alapuló beágyazottsága	A közművelődési lehetőségek alacsony ismertsége, az oktatási rendszerben a kultúra háttérbe szorulása	Célzott kommunikációval a helyi fizetőképes lakosság megszólítása és integrálása a helyi kulturális életbe.	A fizetőképes fogyasztó elvándorlásával szűkül a kulturális programstruktúra.
Infrastrukturális környezet	Budapest jó megközelíthetősége minden közlekedési eszközzel.	Erősen elavult intézményi eszközpark, felújításra szoruló épületek.	Szélesebb körben igénybe vehető kulturális szolgáltatások fejlesztése.	A fizetőképes lakosok a kultúra fogyasztásukat Budapest más kerületeiben, vagy egyéb helyen oldják meg.
Gazdasági környezet	A lakossági fogyasztás növelése.	Pályázati források szűkülése és állami támogatás bizonytalansága. A fenntartható költségvetést meghaladó mértékű beruházási igény.	A takarékosági intézkedések hatékonyabb működési megoldások kidolgozását eredményezheti	Pályázati források bizonytalansága. Kulturális finanszírozás változásai, bizonytalansága, beszűkülése és központosítása
Politikai környezet	Jó munkakapcsolat a Hivatallal, fellettes szervekkel	Fragmentált mikro- és makrokörnyezet, a független alkotóműhelyek számára kedvezőtlen kultúrpolitika	Közösségi élményen alapuló kulturális programok erősítése	Politikai kritikák az érdemi szakmai viták helyett.

2. A Csokonai Nonprofit Kft. feladatai, tevékenységei

2.1. Közművelődési feladatok

A Csokonai Nonprofit Kft. a közösségi házakon, a helytörténeti gyűjteményen, a helyi szabadéri rendezvényeken és fesztiválokon keresztül látja el legfontosabb közművelődési feladatait. Biztosítja a kerületi lakosság művészeti aktivitásának, önszerveződő és önfejlesztő csoportjainak, valamint szabadidős tevékenységeinek helyét és támogatását.

Tanfolyamok, klubok, művészeti csoportok, szakkörök

A művelődési házak termeiben a délelőtti, délutáni és esti órákban gyakran párhuzamosan zajlanak a foglalkozások.

Nyári táborok

A nyári időszakban tartalmas programokkal első sorban a kerületi gyermekek számára folyamatosan táborok megrendezésével segítjük a szülőket a nyári gyermekfelügyelet megoldásában.

Színházi nevelési program

A színháztermekben rendkívül kedvezményes áron fogadjuk a közoktatási intézmények rendezvényeit, mindemellett számos kiváló produkciónak adunk otthont terembéres konstrukcióban.

Önkormányzati rendezvények, ünnepek

A Polgármesteri Kabinet irányításával részvétel a nemzeti ünnepek szervezésében a programok, műsorok összeállításában, kommunikációs anyagok (plakát, szórólap, molinó) megterveztetése és terjesztése, ezekhez az eseményekhez a technikai háttér és eszközök biztosítása tartozik a Csokonai Nonprofit Kft. feladatai közé.

Kiállítások

Fontos feladat, hogy teret, megjelenési-, bemutatkozási lehetőséget biztosítsunk a képzőművészeti alkotóknak, és közülük is kiemelten a kortárs alkotóknak.

A közművelődési feladatok ellátásának helyszínei

Csokonai Művelődési és Rendezvény Ház

1153 Budapest, Eötvös u. 64-66.

Helyet ad közösségeknek, művészeti csoportok próbáinak, bemutatóinak, művészeti és szórakoztató rendezvényeknek, egyéb nagyrendezvényeknek. Alkotóművészeti és autonóm kulturális közösségek munkáját szakmai segítséggel és minden rendelkezésére álló felszerelésével támogatja. Kiemelt fontosságú feladata a családok közösségi és kulturális programigényének szolgálata. Az életkori sajátosságok és igények figyelembevételével szervez programokat, képzéseket, rendezvényeket.

A ház 1996 óta évente megrendezi hagyományos és a kerület polgárai körében nagy sikert arató művészeti hetet, az ANNO-t. Ez a rendezvénysorozat elmúlt években sikerrel mozgósította a városrészek civil szerveződéseit, iskoláit, művészeit.

Csokonai Művelődési és Rendezvény Ház kiállítóhelyisége, a Palota Galéria, ahol neves kortárs magyar művészek és fiatal tehetségek alkotásai rendre váltják egymást. A

Csokonai ad otthont a Szilas néptánc együttes programjainak is, akik Budapest XV. kerületében a kulturális és civil élet kiemelt résztvevőjévé, mozgatórugójává és formálójává váltak. A Táncház Rákospalotán 2014 óta működik az intézményben.

Klubjaikon, tanfolyamaikon kívül hagyományosnak mondható, budapesti szintű rendezvények is vannak. Ezek közé tartozik a havonta megrendezendő görög táncház, illetve színvonalas ásványbörze.

A házban nagyon sok öntevékeny, nagy múltra vissza tekintő közösség működik, amely értékteremtő, értékörző szellemiségével a fiatalabb korosztályt is bevonja tevékenységébe (például gombfocisok, számítógépesek). Támogatja a nemzetiségi önkormányzatok hagyományörző napjait, illetve otthont adnak több száz gyerekeknek a nyári tematikus tábornak is.

A ház szellemisége a hagyományokra épít, de befogadó az új magasszintű kultúra irányába is. 2022. január elsejétől Csokonai Művelődési Házból Csokonai Művelődési és Rendezvény Házzá változott a név, de továbbra is folyamatos a közösségépítő és kultúra erősítő munka, legyen szó akár szabadidős tevékenységről, alkotó programokról, kulturális kiállításokról, előadásokról, könnyűzenei koncertekről, gyermek-és felnőtt színházi előadásokról. A programok színesek, sokfélék, minden réteget és korosztályt megcélznak.

A légkondicionált színházterem kb. 300 fő befogadására alkalmas. A nézőtér méretei: 14x14 méter (196 nm). A színpad 8,3x6,3 méteres (52 nm), amely teljes hang- és fénytechnikával felszerelt.

Az épületben található egy emeleti terem. Mérete: 9x6 méter (54 nm). Légkondicionált, pianínóval felszerelt, alkalmas próbateremnek is.

A kamaraterem kellemes hangulatú, mérete: 5x10 méter (50 nm) valamint az oktató terem (40) nm.

Az épületben büfé is ki van alakítva, amelyet külső szerződéses partner üzemeltet.

Pestújhelyi Közösségi Ház

1158 Budapest, Szűcs István u. 45.

Pestújhely közösségi kulturális igényeinek megfelelő közösségeket, klubokat, szakköröket, gyermek-, ifjúsági- és felnőtt tanfolyamokat, rendezvényeket szervez, működtet és fogad be. A településen működő civil szervezeteket segíti, tevékenységüket támogatja. A helyi hagyományokat, kulturális értékeket felkutatja, hagyományörző és hagyományteremtő programokat szervez.

A telephelyen található a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár fiókja, illetve a kerületben élők számára fenntartott műfüves futballpálya. Az épületben található egy színház terem (180 m²), mely alkalmas árubemutatók, konferenciák, bálók, esküvők rendezésére is.

A tánc- és edzőterem (86 m²) sportpadlós és tükörborítású fallal rendelkezik. A földszinti klubszoba (14 m²) 4-5 fő részére tárgyalásra és egyéni oktatásra alkalmas. A Kék klub (74 m²) alkalmas kisebb családi rendezvényekre, konferenciákra, fogadásokra.

A két emeleti klubszoba (31 m² és 36 m²) 10-12 fő és 20-25 fő részére tárgyalás és oktatás céljára hasznosítható. A Külvárosi Szalon, kiállító terem (48 m²), amelyben kiállítások rendezhetők.

A pestújhelyi városrészben működő közösségi ház méretét tekintve a kerület legnagyobb közművelődési intézménye. Az épület Pestújhely szélén fekszik, 1926-ban a katolikus egyház építette, itt működött a Katolikus Polgári Fiú és Leány Iskola. 1948-ban államosították, de 1973-ig oktatási intézményként működött, majd úttörőházként (Diáktanyaként) funkcionált. 1990-től Pestújhelyi Közösségi Ház néven áll a közönség szolgálatában.

A belső átalakítások következtében az épület rendelkezik olyan közösségi helyiségekkel, amelyek lehetővé teszik az itt élők társas kapcsolatainak kibontakozását, a változatos programkínálatot. Rendezvényeik, klubjaik, művészeti szakköreik, az egészséges életmód kialakítását célzó programjai az itt élők között kedveltek, látogatottak.

A házban működő Külvárosi Szalon képző- és iparművészeti, alkalomadtán tematikus és helytörténeti tárlatai és a Folyosó Galéria fotókiállításai művészek és látogatók között egyaránt népszerűek.

Legrangosabb rendezvényük az 1991-ben útjára indított Pestújhelyi Napok elnevezésű, általában több napos rendezvénysorozat, amit a helyiek aktív közreműködésével szerveznek és rendeznek meg.

A PeKH munkatársai a Ház köré szerveződött civil „lokálpatrióta aktivistákkal” karöltve, elkötelezetten kutatják és bemutatják a több, mint 100 éves település hétköznapijainak és ünnepeinek történetét.

Közel három évtizede - művészeti, mozgásos, személyiségfejlesztő és ismeretterjesztő témájú - nyári napközis táborokat szerveznek. A 2015-ben útjára indított „Páratlan vakáció” elnevezésű rendezvénysorozatukban a nyári szünidő minden páratlan hétköznapján ingyenes programot biztosítanak a gyerekeknek.

Az intézmény udvarán műfüves focipálya működik.

Újpalotai Közösségi Ház

1157 Budapest, Zsókavár u. 15.

Az Újpalotai Közösségi Ház feladata a még ma is 38 ezres lélekszámú Újpalota városrész közművelődésének fejlesztése, támogatása. Tanfolyamokat, klubokat, kulturális, művészeti és szabadidős programokat szervez, közművelődési és közösségfejlesztő tevékenysége során együttműködik a helyi intézményekkel, önszerveződő csoportokkal, civil szervezetekkel és lehetőségeinek megfelelően helyet biztosít a civil szervezetek működéséhez.

A városrészben a kezdetek óta hagyománya van a szabadtéri rendezvényeknek. Szabadtéri nagyrendezvényei mellett – Újpalotai Napok, Újpalotai Nyári Játékok – gyermek-és felnőtt színházi előadások, könnyűzenei koncertek, kézműves foglalkozások, kiállítások, zenés-táncos rendezvények, ismeretterjesztő előadások, vetélkedők, ünnepekhez, hagyományokhoz kapcsolódó rendezvények, környezettudatos programok, érzékenyítő előadások és nyári gyermektáborok bővítik programkínálatát.

Közösségek teremtése és azok támogatása közművelődési tevékenységük egyik központi eleme.

Gyermekek és felnőttek számára szervez tanfolyamokat, klubokat, kulturális és művészeti szabadidős programokat. Közérdekű, közhasznú információszolgáltatást nyújt, tevékenységével hozzájárul a helyi tájékoztatás (lokális kommunikáció) sokszínűségéhez. Közművelődési és közösségfejlesztő tevékenysége során együttműködik a helyi intézményekkel, civil szervezetekkel, lehetőségeinek megfelelően helyet biztosít a civil szervezetek működéséhez.

Zsókavár Galéria néven kiállítóteret működtet, ahol alkotóművészek számára biztosít bemutatkozási lehetőséget rendszeres jelleggel.

Kiemelt fontosságú feladata a kisgyermekes családok és az idősebb korosztály kulturális programigényének szolgálata, számukra az életkori sajátosságok és igények figyelembevételével szervez klubokat, képzéseket, rendezvényeket.

KIKÖTŐ - Ifjúsági Sziget

1156 Budapest, Száraznád u. 5.

Legfontosabb feladata közösségi-kulturális színteret nyújtani a fiatal korosztálynak elfogadó, befogadó attitűddel. Célja, hogy az ifjúság a szabadidejét élő, valóságos kapcsolatokban, közösségekben is töltsen a virtuális tér és a közösségi oldalak helyett. Ehhez egyre szélesedő, minőségi és zömmel ingyenes vagy nagyon csekély térítési díj ellenében igénybe vehető programokat nyújt, különböző tanfolyamok, rendezvények szervezésével. Mindezek mellett szociális, közösségépítő-, fejlesztő, tanoda-jellegű feladatokat is ellát.

Teret biztosít a szabadidő nem szervezett eltöltésére, zenehallgatásra, művészeti alkotófolyamatokra, beszélgetésre, sporttevékenységre. Rendhagyó tanórákat, pályaorientációs napokat, érzékenyítő foglalkozásokat, beavató színházi előadásokat szervez és tart, melyre iskolaidőben fogadja a XV. kerületi általános és középiskolák diákjait és pedagógusait. Délutáni tanulást segítő programjaik két fő területet fednek le: az iskolai felzárkóztatást és a tehetség gondozást. Tevékenységükben rendkívül hangsúlyos a művészeti nevelés. Helyet és támogatást ad kerületi fiatal tehetségek kibontakozásának, kiállításokat, egyéb bemutatkozási lehetőségeket biztosít számukra.

Az iskolai szünetek idején, meghatározott időszakokban, változatos és ingyenes programsorozatot szervez és vezet.

Közösségi szolgálatot teljesítő középiskolás diákok és segítő kortársak bevonása működésük fontos eleme. „Segítő kortársak a Kikötő tanulást/továbbtanulást segítő programjaiban és az Elsőkézből pályaorientációs nap” projektjük – mint Látópont - olyan országos minta, ahol jó gyakorlatukat, közösségi kezdeményezéseiket rendszeresen megismerhetik és adaptálhatják szakmai érdeklődők.

Ezeket túl, rendhagyó tanórákat, pályaorientációs napokat, érzékenyítő foglalkozásokat, beavató színházi előadásokat szervez és tart, melyre iskola időben fogadja a XV. kerületi általános és középiskolák diákjait és pedagógusait. A Házi rend szerint közreműködik a Nemzedékek Parkja működtetésében.

A nagyterem (126 m²) harmonikaajtóval két részre osztható (45 m² + 81 m²). Balettpadlóval borított, két tükörrel (257x170 cm, illetve 262x170 cm) és légkondicionáló berendezéssel felszerelt. 8 nm színpad tartozik a teremhez, amely alkalmassá teszi így zenei, színházi stb. programok megrendezésére. A tárgyalóban (15 m²), konferenciaasztal, mágneses falitábla és zárható szekrények teszik lehetővé órák, meetingek, foglalkozások megtartását.

Kozák téri Közösségi Ház

1154 Budapest, Gábor Áron u. 58/c

Az intézmény a közelben lakók kulturális igényeinek megfelelő kluboknak, kisközösségeknek és civil szervezeteknek ad otthont és segíti, támogatja azok működését. Különböző szakköröket, tanfolyamokat, kulturális programokat és rendezvényeket szervez minden korosztály számára. Különös figyelmet fordít a kisgyermekes családok szabadidős és kulturális igényeinek kielégítésére, valamint a gyermekek képességfejlesztését szolgáló tevékenységekre.

XV. Kerületi Kulturális Örökség Háza és Helytörténeti Gyűjtemény

1158 Budapest, Pestújhelyi út 81.

A gyűjteményről

XV. Kerületi Kulturális Örökség Háza és Helytörténeti Gyűjtemény változatos programkínálattal, állandó- és időszakos kiállítással várja a kultúra iránt érdeklődőket. Az intézmény 1960 óta gyűjti és őrzi az itt élők emlékeit. A Gyűjteménybe apránként kerültek be a Rákospalota, Pestújhely és Újpalota történetétől elválaszthatatlan tárgyak, dokumentumok, fényképek, képzőművészeti alkotások. Ebből az értékes anyagból válogattunk és állítottuk össze a látványos és interaktív elemekben bővelkedő tárlatot, amely főként Rákospalota és Pestújhely XIX-XX. századi eseményeire, jellegzetességeire fókuszál.

Kiemelkedőnek mondható országos szinten a Gyűjteményben őrzött Madarász-hagyaték. Madarász Adeline festőművész ajándékozása révén apjától Madarász Viktortól 22 festmény és a művésznő saját munkásságából 31 olaj- és vízfestmény, továbbá számos rajz, családi fénykép, bútor és használati tárgy került a gyűjteménybe, melyek egy része a látványraktárban megtekinthető.

Programjai

Az állandó- és időszakos kiállítás mellett, szakvezetésekkel és múzeumpedagógiai foglalkozásokkal várja a látogatókat. A gyűjtemény kutatószolgálatot is működtet, melyre előzetes bejelentkezés alapján fogadja a helytörténet iránt érdeklődőket. A múzeum családközpontú programjai, a gyermekektől egészen az idősebb korosztályig biztosítja a család akár egész napos kikapcsolódását. A workshopok, tanfolyamok a tanulás lehetőségét, míg tematikus előadások, koncertek a kikapcsolódást biztosítják a látogatók számára.

Múzeumpedagógia

A múzeumpedagógiai foglalkozásokat elsősorban az általános- és középiskolai tanulók számára alakította ki a gyűjtemény. Az ide érkező tanulók élményszerűen ismerhetik meg a kiállított tárgyakat és azok történetét. A meghirdetett foglalkozások a kerettantervhez kapcsolódnak. A múzeumban jelenleg is elérhető a játékos múzeumpedagógia, mely során a gyermekek megismerhetik a régmúlt mezőgazdasági eszközeit, a népviseleti és életmódtörténeti szokásokat.

Út a kortárs művészet felé

Az állandó kiállítások mellett minden hónapban új kiállítással várják az érdeklődőket. Az időszaki kiállítótér remek lehetőség a kerületben élő művészek bemutatkozására. A XV. kerületben ismert „Kerti Kiállítás” ma már fogalommá vált. A Gyűjtemény kertje a kerületben élő és működő művészek színterévé válik ilyenkor: egy egésznapos fesztivál keretében mutatják be frissen készült alkotásaikat.

2.2. Kommunikációs feladatok, a kerületi TV és újság

Feladatunk a tájékoztatás, a kerületben és a kerületen kívül zajló, közérdeklődésre érdemes eseményekről való beszámolás, tájékoztatás hagyományos és internetes felületeken egyaránt. Mindezekon túl a kerület arculatának, kommunikációs megjelenésének fejlesztése és javítása, sajtóesemények szervezése, sajtóanyagok összeállítása.

Az online kommunikációra használható eszközök és szolgáltatások köre napról napra rohamosan bővül. Egyre fontosabb, hogy képesek legyünk lépés tartani az online felületeken és célzottan megszólítani a célcsoportokat. De ugyanakkor fontos a „hagyományos” felületek plakátok, szórólap és a kerületi magazin használat is.

A közeljövőben a Csokonai Nonprofit Kft. a XV. kerület kulturális arculatát egységesíti, olyan megjelenést kíván bevezetni, amelyet a kulturális fogyasztók könnyen beazonosítanak és megjegyeznek nem csak a kerületben, de országos szinten is.

Célunk, hogy létrejöjjön egy olyan új és modern arculatú márka, amely mindenkinek ugyanazt jelenti: a Csokonai a XV. kerület kulturális és kommunikációs gazdasági társaságát, amely képes a jó minőségű tartalom és szolgáltatás nyújtására úgy, hogy azzal közösségeket is épít. Egyszerűbben írva kultúrát, kommunikációt és közösséget.

Fontos eszköz a kezünkben a XV. Kerület Önkormányzata és egy magáncég, a JCDecaux Magyarország között már megvalósult többéves együttműködési megállapodás. A JCDecaux Magyarország számos kerületi buszmegállófülké és Citylight-poszterhely üzemeltetője, amely a rendelkezésére álló reklámfelület egy részét mindig felajánlja közérdekű információk nyújtására az Önkormányzat részére. Az elmúlt évek jó mintái – például a kerületi díszpolgárokkal megvalósult oltási kampány, az óvodás rajz- és iskolás fogalmazásíró pályázat a 15 éves fejlesztési stratégiáról – mind azt bizonyítják, hogy ez nemcsak hatékony, hanem kreatív eszköz is tud lenni. Ráadásul a JCDecaux Magyarország – ami amúgy is számos újszerű művészeti kezdeményezést támogat – már olyan új buszmegállókat telepít a XV. kerületben is, amelyek egy A1-es méretű információs panellel is ellátottak. Ezek kezelési, üzemeltetési joga az Önkormányzaté, amelynek információs anyagokkal való felöltését rábízta megújuló gazdasági társaságunkra. Így már csak a megjelenő tartalom frissítése a feladatunk.

Hosszú távú kommunikációs célunk a közönségfejlesztés és -szervezés tudatos megvalósítása. Ezért már az alapoktól stratégiai célunk a családok bevonása a kulturális életbe. A közönségfejlesztési programunkban hangsúlyt fektetünk minden korosztályra, de különös figyelmet fordítunk a felnövő, új nemzedékre, közülük is a legkisebbekre, a 0–6 éves korosztályra. A világban eddigi megvalósult gyakorlati példák mind azt bizonyítják, hogy ez komoly kihívás, hiszen úgy kell majd létrehozunk művészeti, kulturális projekteket, programokat, hogy azokat a gyerekek is megértsék, sőt azokhoz hozzá is tudjanak szólni, aktívan részt is tudjanak venni bennük.

2.3. Értékesítés tevékenység, bevétel növelés

Bevételeink növelése kulcskérdés a fenntartható működés megteremtése érdekében. Ez több irányú lehet. Emiatt veszünk részt minél több pályázaton, úgy, hogy a program struktúránkat úgy alakítjuk ki, hogy egy-egy esemény akár több pályázati programon is elindítható legyen. Ezért leszünk kiemelt ügyfelei a Jegy.hu rendszerének, ami nemcsak átláthatóvá teszi jegykiadási rendszerünket, hanem az elérésünket is biztosítja az ország bármely pontjáról. Végezetül ennek mentén alakítjuk ki a házaink, közösségi tereink kiadási rendszerét, hogy egy-egy kiadás, foglalkozás ne pénzt vigyen a társaságtól, hanem inkább hozzon.

2.4. Támogatói kör bővítése

A megjelenési felületeink nagy száma, sokfélesége miatt minden további nélkül létrehozhatók hirdetési és mecénási csomagok, kialakíthatók a különböző megjelenési- és hirdetési lehetőségek, megvalósítható az egyes rendezvényeink „örökbe fogadási” programja éppúgy, mint például a műtárgy-, festménybérleti rendszer kialakítása, céges rendezvények megvalósításához helyszínek és tartalom biztosítása is. Középtávú célunk, hogy ne csak pénzt kérjünk, hanem projektjeinkhez az egyes vállalkozások profiljába vágó természetbeni hozzájárulásokat is. A nagyobb társaságok új, megbízható és minőségi CSR-partnere kívánunk lenni, mégpedig az egyre erősebb nemzetközi mintákhoz igazodva, amelyekben a „C”-vel nem a „corporate”, azaz „vállalati” szóra, hanem a „community” azaz „közösségi” szóra gondolunk.

IV. SZERVEZETI-, IRÁNYÍTÁSI TERV

2022. december 1. napjától hatályos a Kft. új Szervezeti és Működési Szabályzata, mely biztosítja a Társaság teljes tevékenységi körét lefedő, a strukturált és szabályozott szervezeti kereteket.

A Kft. szervezeti ábráját az 1. számú melléklet tartalmazza, a szervezeti felépítés megalkotása során az alábbi működési elvek kerültek érvényesítésre.

- Az operatív ügyvezető és a közművelődési ügyvezető által irányított szervezeti egységek elhatárolásra kerültek. A két ügyvezető mind a szakmai, mind a működési kérdésekben folyamatos koordinációs kapcsolatban van. A Társaság munkavállalói fölött a munkáltatói jogkört az operatív ügyvezető, akadémizálás esetén a közművelődési ügyvezető gyakorolja.
- A szakmai tevékenységek tekintetében a kommunikációs terület az operatív ügyvezetőhöz, míg a közművelődési terület a közművelődési ügyvezetőhöz tartozik.
- Az operatív ügyvezető közvetlen irányítása alá tartozó gazdasági vezető a gazdasági szervezet irányítója. A gazdasági szervezetben összpontosul az összes funkcionális feladat ellátása, a szakmai egységek gazdasági- és üzemeltetési támogatása.
- Az új szervezet központosított irányítást és koordinációt biztosít a „Házak” üzemeltetési funkcióiban (informatika, rendezvénytechnika, karbantartás, takarítás) ezzel biztosítva a telephelyek nyitvatartásához és leterheltségéhez is igazodó rugalmasabb támogatói szolgáltatásokat.

Az alábbi táblázat mutatja a kiemelt szervezeti egységek 2022. évi átlagos statisztikai (8 órára vetített aktív) tény létszámát és a 2023. évre tervezett létszámot (státuszt).

Telephely/Szerv.egység	2022. évi tény (fő)	2023. évi terv (fő)
CSMRH	11,3	10
KKH	4,5	5
PEKH	12,1	12
MÚZEUM	3,1	3
ÚKH	12,1	12
KIKÖTŐ	6,9	7
TV	4,4	3,75
ÚJSÁG	0,6	1,5
NYITOTT AJTÓK	1,7	0
KÖZP. ÁLTALÁNOS	9,7	12
Összesen	66,4	66,25

Összességében elmondható, hogy a már 2022-ben kialakult foglalkoztatási- és létszám struktúráján lényeges változtatást nem tervezünk. A Nyitott Ajtók iroda tevékenység 2022. őszén megszüntetésre, az ingatlan visszaadásra került a Palota Holding részére. A központi általános létszám a korábbiakban megüresedett titkársági asszisztensi és a létrehozott kommunikációs csoportvezetői pozíció betöltése következtében növekszik.

V. A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI TERVE

1. A tervezést befolyásoló alapvető feltételek, költségvetési keretek

A Csokonai Nonprofit Kft. 2023. évi üzleti tervének kiinduló pontja a 2022. január 1-től megújult szervezet első évének teljesülése.

Tekintettel arra, hogy az üzleti tervezéskor még a 2022. évi beszámoló nem készült el és nincsenek a könyvvizsgáló által elfogadott végleges tényszámok, ezért a vonatkozó helyeken előzetes tény adatok kerültek feltüntetésre.

A 2022. évben szervezetileg és tevékenységében is megújult működés tényszámait több ponton lényegesen eltérnek a tavalyi évben a „jogelődök” összesített 2021. évi számaitól, ezért 2023. évben a tervezés az előző évhez képest már egy realisabb bázison történt meg.

2022. november 15-re a Kft. megfogalmazta a 2023. évi költségvetési előirányzat igényeit, melyet – többszöri egyeztetés és bizonyos mértékű korrekciót követően – az Önkormányzat Képviselő testülete 2022. december 15-én elfogadott.

A kizárólag az alapvető működésre koncentráló, számos takarékosági intézkedést foganatosító (TV működésének racionalizációja, a TiZEN5 újság példányszámának és nyomdai költségeinek csökkentése, egyes közösségi házak fűtési szezonban történő működési szüneteltetése) 2023. évi költségvetésben a 81,9 millió Ft összegű támogatási

többség (az összes önkormányzati támogatás 2023-ban 684,5 millió Ft lesz) kizárólag a megnövekedett energiaárak kompenzációját szolgálja.

Az Önkormányzat költségvetésével egyidejűleg a Képviselő Testület által elfogadott 2023. évi, a Kft. részére biztosított önkormányzati támogatási előirányzat időközben az Önkormányzat I. számú költségvetési módosító előterjesztésének 2023. február 23-i elfogadásával ismételtén változott. Ez a változás 87,4 millió Ft támogatási többséget jelent a Társaság részére.

Az Üzleti Terv ezen módosult támogatási előirányzatot veszi figyelembe az egyes részletező és összesítő kimutatásokban egyaránt.

2. A Kft. 2023. eredményterve és a tervjavaslat fontosabb mutatói

Alábbi táblázat a 2022. év végi költségvetési tervezéskor használt szerkezetben, összevont módon mutatja jelen Üzleti terv összevont ráfordításait, bevételeit és egyenlegét.

e Ft

RÁFORDÍTÁSOK	2022. évi várható tény	2023. évi terv
Anyagjellegű és egyéb ráf.	325 520	382 326
Személyi jellegű ráf.	409 762	459 000
Értékcsökkenés	11 301	17 300
Összesen	746 583	858 626
BEVÉTELEK	2022. évi várható tény	2023. évi terv
Ért. nettó árbevétele (Saját bev.)	84 604	84 931
Önkormányzati támogatás	625 770	771 990
Pályázati tám. és egyéb bevétel	59 870	3 000
Összesen	770 244	859 921
EGYENLEG (Bevétel-Ráfordítás)	23 661	1 295

A várható ráfordítások összességében 112 millió Ft-tal, a bevételek 89,7 millió Ft-tal nőnek. A finanszírozottság ráfordításokhoz mért „relatív csökkenése” éves szintegy mintegy 22,4 millió Ft egyenleg csökkenést eredményez.

Az alábbi táblázat mutatja a kommunikációs (tv és újság) és a közművelődési tevékenységek ráfordítási mértékét és Társaságon belüli súlyát. Az egyes tevékenységek önkormányzati támogatásának elszámolásakor a tevékenységek közvetlen kiadásainak aránya szerint kerülnek felosztásra az általános ráfordítások. Az általános (közvetett) ráfordítások a központi irányítás és adminisztráció (12 fő), a központi infrastruktúra kiadásaiból és a társaság egészét érintő programok, rendezvények kiadásaiból áll.

e Ft

2023. tervezett ráfordítások	Kommunikáció		Közművelődés (Házak)	Általános (Közvetett) ráfordítások	Csokonai összesen
	TV	Újság			
Anyag jellegű ráfordítás	8 017	54 273	157 162	162 874	382 326
Személyi jellegű ráfordítás	34 280	12 322	342 673	69 725	459 000
ÉCS				17 300	17 300
Összes közvetlen és közvetett ráfordítás	42 297	66 595	499 835	249 899	858 626
Közvetlen kiadások várható megoszlása	7%	11%	82%		100%
Felosztott általános ráfordítás	16 519	27 248	206 132		249 899
Tevékenységek összes ráfordítása	58 816	93 843	705 967		858 626
	152 659				
Tervezett statisztikai létszám (fő)	3,75	1,50	49,00	12,00	66,25

A 2022-2023. évekre vonatkozó eredménykimutatás tervezet egyensúlyi gazdálkodást mutat. A takarékos, visszafogott gazdálkodás eredményeképpen a várható 2023. évi átlagos infláció mértékét (16-18%) el nem érő növekedésekkel kalkulálunk, mind a ráfordítási, mind a bevételi oldalon.

(adatok eFt-ban)

Tétel	Megnevezés	2022. év várható	2023. év terv	Változás	
				(+ / -)	(%)
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	84 604	84 931	327	100,4%
2	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele	84 604	84 931	327	100,4%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása				
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	
III.	Egyéb bevételek	685 640	774 990	89 350	113,0%
	<i>ebből költségtérítés, támogatás</i>	<i>685 640</i>	<i>774 990</i>	<i>89 350</i>	<i>113,0%</i>
	<i>ebből visszaírt értékvesztés</i>				
05.	Anyagköltség	54 750	55 000	250	100,5%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	265 017	321 526	56 509	121,3%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	2 655	2 700	45	101,7%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke (ELABÉ)				
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 038	1 040	2	100,2%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05 + 06 + 07 + 08 +09)	323 460	380 266	56 806	117,6%
10.	Béreköltség	334 627	374 782	40 155	112,0%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	32 957	36 979	4 022	112,2%
12.	Bérráfordítások	42 178	47 239	5 061	112,0%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	409 762	459 000	49 238	112,0%
VI.	Értékesítői leírás	11 301	17 300	5 999	153,1%
VII.	Egyéb ráfordítások	2 060	2 060	0	100,0%
	Ebből értékvesztés				
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III – IV. – V. – VI.- VII.)	23 661	1 295	-22 366	5,5%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, közsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek				
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	350			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	350	0	-350	0,0%
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, közsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések				
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0	0	0	
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	350	0	-350	0,0%
C	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	24 011	1 295	-22 716	5,4%
X.	Adófizetési kötelezettség				
D	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	24 011	1 295	-22 716	5,4%

Üzleti eredmény	23 661	1 295	-22 366	5,5%
Pénzügyi eredmény	350	0	-350	0,0%
Adózás előtti eredmény	24 011	1 295	-22 716	5,4%
Adózott eredmény	24 011	1 295	-22 716	5,4%
EBIDTA	35 312	18 595	-16 717	52,7%
Saját tőke	65 675	66 970	1 295	102,0%
Jegyzett tőke	17 882	17 882	0	100,0%
Statisztikai átlaglétszám (fő)	66,40	66,25	0	99,8%
Saját tőke/ jegyzett tőke (%)	367%	375%	8%	102,0%

A fenti eredményterv és a legfontosabb mutatók abszolút és százalékos formában is mutatják 2022. évi várható tény és a 2023. évi terv tételes eltéréseit. Az egyes tételek változásának hátterét és okait a későbbi pontok részletezése tartalmazza.

3. Bevételek részletezése és bemutatása

Az alábbi táblázat részletesen bemutatja a Kft. tervezett 2023. évi bevételeinek alakulását.

	e FT	
Értékesítés nettó árbevétele (Saját bevétel)	2022. évi várható tény	2023. évi terv
Terem/ingatlan bérlet	36 253	41 200
Foglalkozások		
Rendezvények, programok	23 369	16 000
Táborozás	12 419	15 538
Kiállítások	64	100
Nyomda, kiadványok, fényképek	311	200
Önkormányzatnak nyújtott szolgáltatás (újság)	4 176	4 593
TV műsor gyártás	3 151	2 000
Újsághirdetés	4 551	5 000
Egyéb	310	300
Értékesítés nettó árbevétele összesen	84 604	84 931
Egyéb bevételek	2022. évi várható tény	2023. évi terv
Önkormányzati támogatás	625 770	771 990
Pályázati támogatás	58 029	3 000
Egyéb	1 841	
Egyéb bevételek összesen	685 640	774 990
Összes Bevétel	770 244	859 921

2022. évben az vezetői döntés született, hogy a foglalkozások résztvevői a részvételi díjat nem a Kft. felé rendezik, hanem a foglalkozást tartó felé. A Kft. a kockázatainak mérséklése érdekében és egyidejűleg a pénzügyi adminisztrációs terheit is csökkentve a foglalkozást vezetőikkel terembérleti szerződést köt és terembérleti díjat számít fel részükre. Ezért a „terem/ingatlan bérlet” és a „foglalkozások” sorokon a bevételek az azonos tartalom összehasonlíthatósága érdekében összevonásra kerültek.

Általánosságban a rendszeres foglalkozások terembérleti díját átlagosan 15 %-kal, míg az eseti rendezvényekét 20-30%-kal növeltük.

A "Rendezvények, programok" számszerűsítésekor figyelembe vételre került az egyszeri vállalkozói együttműködések kiesésének bevételcsökkentő hatása (például a Budapest Brand Zrt. részére 14,9 millió Ft értékű szolgáltatás nyújtás történt a Tavaszi Mini Fesztivál és az Epres soron található Pop-up placemaking keretei között).

A válság, a költségvetési nehézségek, a fizetőképes kereslet csökkenése és a huzamosabb ideig szünetelő közösségi házak a foglalkozások egy részének sajnálatos lemorzsolódását fogja eredményezni, amelyet reményeink szerint a „maradók” emelt bérleti díjtétele valamelyest kompenzálni fog.

Kidolgozásra került egy átlátható, bérleti díjszabás rendszer a kiegészítő szolgáltatások egységes elvek szerint beárazásával (terem berendezése, takarítás, technikai támogatás, stb.)

Összeségében az **értékesítés árbevételét 84,9 millió Ft-ban**, a 2022. évihez hasonló mértékűre terveztük.

A tevékenységében jelentősen kibővült Kft. ügyvezetése által 2023. év elejére kialakított határozott szakmai álláspont az, hogy a Kft. 2022. és 2023. években is **csak közhasznú tevékenységet látott és lát el**, és kizárólag közhasznú árbevételt realizált és realizál.

A közhasznú és nonprofit tevékenységein (kultúra, közművelődés, tv, újság) belül kizárólag az alapcél szerinti tevékenységeket szolgáló infrastruktúra átmeneti szabad kapacitásait közhasznú tevékenységként hasznosítja (terem bérlet, stúdió bérlet, stb.). **A Társaságnak vállalkozási (üzleti) tevékenysége nincsen.**

A közhasznú alapcélhoz rendelt kapacitás kihasználási résztevékenység gyakorlata összhangban van a vonatkozó adózási szabályokkal is.

Az Önkormányzat által nyújtott támogatás 2023. évre a következő levezetés szerint került meghatározásra.

	e FT
2023. évi önkormányzati támogatás levezetése	2023. évi terv
2022. évi bázis támogatási előirányzat	602 654
2023. évi rezsiemelkedés finanszírozási igénye	106 228
Tervtárgyaláskor eszközölt támogatás csökkentés	-24 300
2022. évi 20%-os közművelődési bérfejlesztés bázisba építése	53 408
2023. évi átlagos 8%-os bérfejlesztés pótelőirányzata	34 000
2023. évi önkormányzati támogatás összesen	771 990

A két utolsó tételre vonatkozó pótelőirányzatot a Képviselőtestület a 2023. február 23-i ülésén fogadta el a 2022. december 15-én elfogadott költségvetés I. számú módosításában.

A rendkívül szűk **pályázati lehetőségek** következtében 2022. évhez hasonlóan 2023 - ban is 3 millió Ft pályázati bevételt terveztünk.

Egyelőre a Főváros által meghirdetett forrásból, a Pro Cultura Urbis Közalapítvány közreműködésével van 2 millió Ft költségvetésű, elfogadott pályázatunk kiállítások megvalósítására.

Az erőteljes pályázati aktivitásunk fenntartásával továbbra is elsődleges célunk a kulturális célú forrásszerzés még akkor is, ha ezen források a Kft. működési finanszírozását érdemben nem tudják támogatni.

4. Anyagjellegű és egyéb ráfordítások bemutatása

Az alábbi táblázat részletesen bemutatja a Kft. tervezett 2023. évi anyagjellegű- és egyéb ráfordításainak tervezett alakulását.

	e FT	
Anyagjellegű ráfordítások	2022. évi várható tény	2023. évi terv
Karbantartási, fenntartási anyagköltség	548	600
Közműdíjak (áram, gáz, víz)	31 818	107 388
Egyéb anyag költség	22 384	22 400
Anyagköltség összesen	54 750	130 388
Szállítás-rakodás	1 375	500
Bérleti díjak	8 585	9 873
Karbantartás, javítás költségei	2 526	2 905
Hirdetés, reklám, oktatás	18 348	18 500
Grafikai munkák	1 648	1 500
Művészeti tevékenység	45 264	52 053
Filmgyártás	21 181	8 230
Nyomdaköltség	21 883	21 000
Újságírás	11 331	8 600
Műsorvezetés	5 061	1 000
Fotózás	8 480	9 600
Jogdíj	2 061	2 000
Újságterjesztés	4 188	4 300
Weboldal fejlesztés, webtárhely, rendszerfelügy.	10 592	10 600
Rendezvényszervezés	4 935	5 000
Fellépődíj	5 783	6 000
Oktatói tevékenység	8 287	6 700
Tördelés, képfeldolgozás	3 566	4 572
Kiállítás szervezés	579	600
Jutalék	151	150
Pénztárgép üzemeltetés	115	130
Pályázati nevezési díj	188	200
Pályázatírás	1 400	0
Posta, telefon, egyéb kommunikáció	4 631	5 000
Szakértői díjak	21 556	14 628
Hulladék elszállítás	1 838	2 000
Szennyvízdíj	416	500
Távfűtés	6 376	8 077
Autópályadíj, útdíj, parkolás	136	150
Egyéb igénybevett szolgáltatás	41 901	42 000
Tagsági díjak	636	700
Igénybevett szolgáltatások költségei	265 017	247 068
Egyéb szolgáltatások költségei	2 655	2 810
Eladott szolgáltatások értéke (815)	1 038	0
Egyéb ráfordítás	2 060	2 060
Anyagjellegű és egyéb ráfordítások összesen	325 520	382 326

A 2022. évközi drasztikus energia áremelkedések azonnal beavatkozást igényeltek. A tulajdonos Önkormányzattal egyetértésben elrendelésre került négy Ház (Kozák Téri Közösségi Ház, Pestújhelyi Közösségi Ház, Újpalotai Közösségi Ház, Helytörténeti Gyűjtemény) működésének 2022. november 14-től 2023. március 31-ig történő szüneteltetése.

A 2023. évi üzleti tervezéskor az energiahelyzet várhatóan tartós változatlansága okán ezen Házak esetében hét hónapos (április 1-től október 31-ig tartó) működéssel kalkuláltunk.

Kalkulációink szerint így az áramfogyasztás 10%-kal, a gázfogyasztás 23 %-kal, a távhő fogyasztás 15 %-kal mérsékelhető, ami összességében mintegy 27 millió Ft éves energiaköltség megtakarítást eredményez.

Az alábbi táblázat mutatja az energia árak megemelkedéséből adódó 2023. évi finanszírozási többlet igényt, mely a 2022. évi előirányzat alapját képező 2021. évi tény adatok felhasználásával számítható ki.

				e FT
Energia szolgáltatási díjak (bruttó)	2021. évi tény	2022. évi várható tény	2023. évi terv	2023. évi többlet igény
Villamos energia	4 914	6 085	34 074	29 160
Gáz	8 887	24 389	73 014	64 127
Távhő	3 213	6 376	8 077	4 864
Összesen	17 014	36 850	115 164	98 150

Az említett négy Ház szüneteltetése mellett az izzók energiatakarékos LED izzókra cserélést kezdtük meg, illetve az Eötvös 64-66. szám alatti épületünkben 2023. januárban a radiátorokat termosztátos szabályozó szelepekkel láttuk el.

A TV közvetlen kiadásai mintegy 40 millió Ft-ra csökkentek a gyártói- és egyéb kisegítő kapacitások drasztikus csökkentésével, továbbá a havi megjelenésű TIZEN5 újság nyomdai szolgáltatásának árát sikerült egész évre rögzíteni új szolgáltató versenyeztetéssel történő kiválasztásával.

Gazdaságossági számítások alapján az a döntés született, hogy az újságon kívüli nyomdai munkák (szórólapok, kiadványok, plakátok, stb.) előállítására is 2023. április 1-től kiszervezésre kerül.

A 2023. évi „nagyrendezvényekkel” kapcsolatos szolgáltatások beszerzési eljárásai, árajánlat kérései (fellépők, külső infrastruktúra biztosítása) folyamatban vannak, ezért ezen a területen még lényeges bizonytalansági tényezővel kell számolnunk.

Az eljárások eredményének függvénye, hogy a jelenlegi előirányzataink elegendő forrást biztosítanak-e a Kft. számára a minőségi rendezvények megtartásához.

5. Személyi jellegű ráfordítások

Az alábbi táblázat részletesen bemutatja a Kft. tervezett 2023. évi személyi jellegű ráfordításainak tervezett alakulását.

Személyi jellegű ráfordítások	e FT	
	2022. évi várható tény	2023. évi terv
Béreköltség	316 007	362 793
Tiszteletdíj (FB tagok)	6 000	6 000
Megbízási díj	12 620	5 989
Béreköltség összesen	334 627	374 782
Egyéb személyi jellegű kifizetések	32 957	36 979
Bérbírlékok	42 178	47 239
Személyi jellegű ráfordítások összesen	409 762	459 000

A **béreköltség** növekedése az Önkormányzat által megfinanszírozott, átlagosan 8 %-os munkavállalói bérfelzárkózás, és a korábban betöltetlen álláshelyek betöltésének éves szintrehozásából adódik.

A megbízási díjak csökkenésének indoka az, hogy csak azokban a kivételes esetekben alkalmazzuk ezen munkavégzésre irányuló jogviszony formulát, amikor a munkaviszony vagy a számlás megbízás/megrendelés nem alkalmazható.

Az emelés utáni munkavállalói átlagbér (440 e Ft/fő/hó) is jóval alatta marad a nemzetgazdasági átlagbér szintjének.

A tartósan magas infláció és a munkavállalói oldalról érkező bérnyomás elégtelen kezelése sajnos az egyik legfőbb oka a Társaságban tapasztalható magas fluktuációnak. Leginkább a forráshiány a munkavállalói minőségi cserék alapvető akadálya.

Az **egyéb személyi jellegű kifizetések** növekedésének okai:

- A kiküldetések és a Budapest közigazgatási határán túlról munkába járás esetén 2023. február 1-től adómentesen adható költségtérítés 15 Ft/km-ről 30 Ft/km-re történő emelése;
- A képernyős munkavégzéssel érintett munkavállalók szemüveg költségtérítésének bevezetése (kétévente legfeljebb 20.000 Ft/fő);
- A cafeteria (SZÉP kártya) összegének 2023. március 1-től 16.700 Ft/fő/hó összegről 20.000 Ft/fő/hó összegre emelése.

Az egyéb személyi jellegű kifizetések sora mintegy 14,3 millió Ft cafeteria juttatást és a különböző rendezvények érdekében felmerülő 8 millió Ft összegű reprezentációs kiadást is tartalmaz.

A **bérbírlékok** mértéke 2023. évben alapvetően változatlan maradt, ezért az itt kimutatott növekedés kizárólag a béreköltségek és a személyi jellegű kifizetések emelkedéséből adódik.

6. Mérlegterv

Az alábbi táblázat mutatja a Kft. 2023. év végére vonatkozó mérlegtervét a 2022. évvel való összehasonlításban.

(adatok e Ft-ban)

Megnevezés	2022. év várható	2023. év terv	Eltérés (+/-)	Eltérés (%)
Eszközök	146 379	143 955	-2 424	98,3%
Befektetett eszközök	34 000	25 348	-8 652	74,6%
I. Immateriális javak	10 221	6 848	-3 373	67,0%
II. Tárgyi eszközök	23 779	18 500	-5 279	77,8%
III. Befektetett pénzügyi eszközök				
Forgóeszközök	105 458	118 607	13 149	112,5%
I. Készletek				
II. Követelések	6 343	6 350	7	100,1%
Vevők (csoporton belül)				
Vevők (csoporton kívül)	5 994	6 000	6	100,1%
Egyéb köv.	349	350	1	100,3%
III. Értékpapírok				
IV. Pénzeszközök	99 115	112 257	13 142	113,3%
Aktív időbeli elhatárolások	6 921	0	-6 921	0,0%
Források	146 379	143 955	-2 424	98,3%
Saját tőke	65 675	66 970	1 295	102,0%
I. Jegyzett tőke	17 882	17 882	0	100,0%
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)				
III. Tőketartalék	6 800	6 800	0	100,0%
IV. Eredménytartalék	16 982	40 993	24 011	241,4%
V. Lékötött tartalék				
VI. Értékelési tartalék				
VII. Adózott eredmény	24 011	1 295	-22 716	5,4%
Céltartalékok	6 000	6 000	0	100,0%
Kötelezettségek	43 723	45 985	2 262	105,2%
I. Hátrasorolt kötelezettségek				
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
Tartozások kötvénykibocsátásból				
Beruházási és fejlesztési hitelek				
Egyéb hosszúlejáratú hitelek				
Egyéb hosszú lejáratú köt.				
Ebből: vagyonkezelés alatt álló állami vagyon				
III. Rövid lejáratú kötelezettség	43 723	45 985	2 262	105,2%
Rövid lejáratú kölcsönök				
Rövid lejáratú hitelek				
Szállítók (csoporton belül)	11 898	13 985	0	117,5%
Szállítók (csoporton kívül)				
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	31 825	32 000	175	100,5%
Passzív időbeli elhatárolások	30 981	25 000	-5 981	80,7%

A 2022. évhez viszonyítva 2023. évben a mérleg tekintetében lényeges, érdemi változások nem jelentkeznek.

A minimális mértékű vagyonvesztés alapvetően abból adódik, hogy a Társaság vagyonát képező tárgyi eszközök értékcsökkenésével párhuzamos vagyoni visszapótlás (eszköz beszerzés) költségvetési lehetőségek hiányában nem tud megvalósulni.

A 2023. év tervezésekor a rendkívül szűkös fenntartói lehetőségekre tekintettel működési előirányzatok kerültek megtervezésre, a fejlesztési igények későbbiekre halasztásával.

2023. évben az évközi lehetőségek függvényében, de csak a halaszthatatlan tárgyi eszköz beszerzések megvalósításának lehet realitása. Az értékcsökkenés 2023. évi növekedése a Kft. 2022. évi indulásához biztosított támogatási forrásból megvalósított tárgy eszköz beszerzések (pl. telephelyi informatikai hálózatok megerősítése, alapvető irodai infrastruktúra, eszközbeszerzés végrehajtása) következménye.

7. Finanszírozás, likviditás, működési- és pénzügyi kockázatok kezelése

Az Üzleti terv részletes Likviditási tervét a 2. sz. melléklet tartalmazza.

A likviditási tervből egyértelműen látszik, hogy köszönhetően a 2021. és 2022. évek takarékos gazdálkodásának, tartalékolásának és a támogatások időarányos havi rendszerességű biztosításának, 2023. év folyamán likviditási nehézségek nem várhatóak.

Ettől függetlenül a Kft. kiemelt figyelmet fordít a vevői követeléseinek monitorozására a pénzkezelési szabályzatában előírtak maradéktalan betartására.

A legnagyobb kockázatot 2023. évben is a nehezen kiszámítható gazdálkodási környezet (infláció, energiaellátási, energiabeszerzési kérdések) okozzák, illetve a speciális szaktudást igénylő munkakörökben jelentkező fluktuáció kezelése a működés zavartalanságának biztosítása mellett.

További kockázat az elmúlt évtizedekben elmaradt átfogó műszaki felújítások, rekonstrukciók okán a működést kritikusan érintő rendkívüli helyzetek (beázás, elektromos hálózat anomáliái, gépészeti-, fűtési rendszerek váratlan meghibásodása, stb.).

VI. A TÁRSASÁG ÉS AZ ÖNKORMÁNYZAT PÉNZÜGYI-ELSZÁMOLÁSI KAPCSOLATAI

A 2021. március 29. napján megkötött, 2022. április 12-én módosított 10 éves határozott időtartamú Közszolgáltatási szerződés biztosítja a jogi alapjait a tulajdonos Önkormányzat és a Kft. és támogatási és finanszírozási kapcsolatainak.

Szakértői konzultációk alapján az a konszenzusos álláspont alakult ki, hogy a Csokonai Nonprofit Kft. esetében ez a szerződéses finanszírozási konstrukció megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, átalakítása nem indokolt, a támogatás Áfa felszámítási kötelezettséget nem keletkeztet.

Továbbá a Közszolgáltatási szerződés a szerződés keretein belül havi ellentételezés ellenében (éves szinten mintegy 4,6 millió Ft-ért) „megrendeli a Közszolgáltatatótól egyéb, a „TIZEN5” című lap nem a Közszolgáltatási Tevékenység feladatkörébe tartozó tartalmának előállítását, különösen, de nem kizárólagosan

- ingyenes lakossági apróhirdetések,
- helytörténettel, sporttal, irodalommal, kultúrával kapcsolatos írások
- mozaik,

- ajánlók,
- 60+ melléklet,
- rejtvény.”

Ebben az esetben a kifizetés számla és annak mellékletét képező számlarészletező alapján történik.

2022. évben a három (tv, újság, közművelődés) elkülönített támogatási előirányzati forrás elszámolási módszertana (a közvetlen költségek arányában kerülnek elszámoláskor felosztásra a közvetett, általános költségek) az Önkormányzat jóváhagyásával kialakításra került.

A Kft. könyvelési szolgáltatását biztosító Palota-Holdinggal közösen kialakított számviteli rendszernek köszönhetően 2023. év első negyedévéől kezdődően már határidőben, a tárgynegyedévet követő hónapban benyújtásra kerülhetnek a negyedéves támogatási elszámolások.

2022. évre vonatkozóan várhatóan a folyamatban levő mintavétel és ellenőrzések után a teljes, 2022. évben biztosított önkormányzati támogatás elszámolása jóváhagyásra kerül.

Budapest, 2023. február 27.

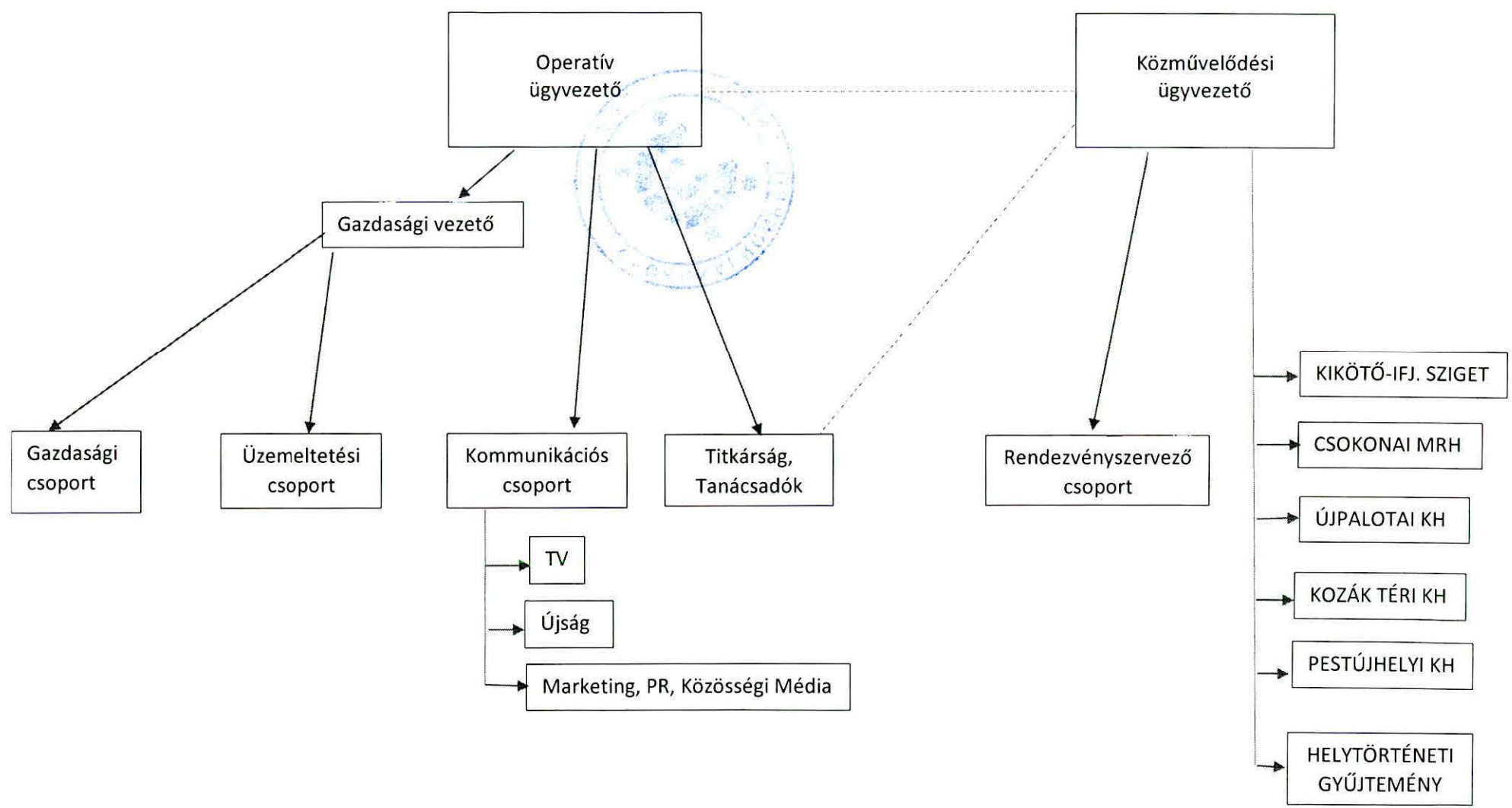

Beke Károly
operatív ügyvezető



VII. Mellékletek

1. sz. melléklet: SZMSZ Szervezeti ábra
2. sz. melléklet: 2023. évi likviditási terv

SZERVEZETI ÁBRA



← közvetlen irányítási kapcsolat

----- koordinációs kapcsolat

2023. ÉVI LIKVIDITÁSI TERV

Nyitó:	99 115	158 969	163 605	163 132	165 690	168 088	178 245	188 650	198 808	202 365	204 403	207 960
--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

(adatok eFt-ban)

Megnevezés	01.hó	02.hó	03.hó	04.hó	05.hó	06.hó	07.hó	08.hó	09.hó	10.hó	11.hó	12.hó	Összesen
Értékesítés bevétele	3 982	4 900	4 900	4 900	4 900	12 500	12 748	12 500	5 900	5 900	5 900	5 900	84 930
Önkormányzati támogatás	114 096,0	65 789,4	65 789,4	65 789,4	65 789,4	65 789,4	65 789,4	65 789,4	65 789,4	65 789,4	65 789,4		771 990,0
Egyéb bevétel (pl. pályázat)		2 000			1 000								3 000
Összes bevétel	118 078	72 689	70 689	70 689	71 689	78 289	78 537	78 289	71 689	71 689	71 689	5 900	859 920

Szállítói kiadás	27 093	35 790	32 750	31 940	33 100	31 940	31 940	31 940	31 940	33 460	31 940	31 940	385 773
Bér és járulék	30 919	32 100	38 250	36 028	36 029	36 029	36 029	36 029	36 029	36 029	36 029	69 500	459 000
Egyéb kiadások	212	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	2 005
Összes kiadás	58 224	68 053	71 163	68 131	69 292	68 132	68 132	68 132	68 132	69 652	68 132	101 603	846 778

Záró	158 969	163 605	163 132	165 690	168 088	178 245	188 650	198 808	202 365	204 403	207 960	112 257
------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG
2023. március 2-i ülése

HATÁROZATI KIVONAT

3/20230302. határozat

(A Társaság 2023 évi üzleti tervének megtárgyalása napirendhez)

A Csokonai Nonprofit Kft. Felügyelő Bizottsága a Társaság 2023. évi üzleti tervét megtárgyalta, és 3 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadásra javasolta a Társaság tulajdonosának.

Budapest, 2023. március 2.



Török Zsolt

a Felügyelő Bizottság elnöke