


Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

2023. évi üzleti terve

Készült 2022. november 22.



Dobai András
ügyvezető

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 1.
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.
Adószám: 25262613-2-02

Tartalomjegyzék

<u>Tartalomjegyzék</u>	2
<u>Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési kft üzleti terve</u>	3
<u>A Vállalkozás adatai</u>	3
<u>I. Vezetői összefoglaló</u>	4
<u>II. Ágazati elemzés</u>	7
<u>III. A vállalkozás bemutatása</u>	8
<u>III.1. Az üzemeltetés bemutatása</u>	9
<u>IV. Működési terv</u>	9
<u>IV.1. Munkaerőigény</u>	10
<u>IV.2. Egyszeri ráfordítások, beruházások</u>	10
<u>IV.3. Folyamatos ráfordítások</u>	11
<u>IV.4. Készletgazdálkodás</u>	11
<u>V. Marketing terv</u>	12
<u>VI. Szervezeti felépítés</u>	12
<u>VII. Pénzügyi terv</u>	13
<u>VII.1. Pénzügyi terv elemzése</u>	14
<u>VIII. Kockázatelemzés</u>	15
<u>VIII.1. SWOT analízis</u>	15
<u>IX. Pénzforgalmi terv</u>	16
<u>X. Mellékletek</u>	17
<u>1. Beruházási terv 2023</u>	
<u>2. Létszámterv 2023</u>	
<u>3. Pénzügyi (üzleti) terv 2023</u>	
<u>4. 2023. év összesített kiadások és bevételek szerint</u>	
<u>5. 2023. évi SZEMÉLYI, DOLOGI költség és bevétel összesítő</u>	
<u>6. Pénzforgalmi terv 2022</u>	
<u>7. 2023. év üzleti terv számításai</u>	

Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési kft

üzleti terve

A Vállalkozás adatai

<i>A cég teljes elnevezése:</i>	Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Korlátolt Felelősségű Társaság.
<i>A cég rövidített elnevezése:</i>	Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.
<i>A cég jogi formája:</i>	Korlátolt felelősségű társaság.
<i>A cég székhelye:</i>	1071 Budapest, Akácfa u. 42-48.
<i>Telefon:</i>	06 1 2905611
<i>E-mail cím:</i>	dobai.andras@klauzalpiac.hu
<i>A cég pénzforgalmi jelzőszáma:</i>	11707031-21451511-00000000 OTP
<i>A cég adószáma:</i>	25962415-2-42
<i>Cégjegyzékszám:</i>	Cg. 01-09-298784
<i>A cég alapítása:</i>	2017.05.15.
<i>A működés befejezésének időpontja:</i>	határozatlan
<i>Ügyvezető:</i>	Dobai András (változás hatálya: 2022.09.01.)
<i>Számviteli nyilvántartás módja:</i>	kettős könyvvitel
<i>A cég adózási rendje:</i>	ÁFA alany
<i>A cég jegyzett tőkéje:</i>	53.000.000 Ft
<i>A cég tevékenysége:</i>	Ingatlankezelés
<i>Kamarai tagság:</i>	Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara
<i>Várható saját tőke 2022.végén:</i>	42.325.000,- Ft
<i>2022. évi várható árbevétel:</i>	256.675.000,- Ft
<i>Várható saját tőke 2023.végén:</i>	42.325.000,- Ft
<i>2023. évi várható árbevétel:</i>	366.838.000,- Ft

I. Vezetői összefoglaló

Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata által alapított mikro vállalkozás, amely a kerület két frekvenciált helyén üzemeltet vásárcsarnokokat (a továbbiakban: üzletközpontokat). A hosszú távú fejlődés végett folyamatosan keresi az üzemeltetés leghatékonyabb módszereit.

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

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

Az üzletközpontok üzemeltetését úgy kívánjuk minél magasabb színvonalon ellátni, hogy 2023. év végére elsősorban a Garay téri Piacnál növeljük a bérbeadások számát. Tovább kívánjuk erősíteni a termelői piacokat azáltal, hogy a lehetőségekhez mérten bővítjük a kört. A 2023-as üzleti év során erősíteni szeretnénk az üzletközpontok alapvető céljainak teljesülését, a kerületi lakosok szélesebb körű termékvásárlásának lehetővé tételével. Ennek érdekében lépéseket tervezünk amiatt, hogy legtöbb bérelt üzlet az energiaválság adta lehetőségekhez legjobban igazodó nyitva-tartással, a lakosság felé történő szolgáltatásukkal, illetve a közösségi terek eredeti célú hasznosításával növekedjen a kerületi lakosság elégedettsége.

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

A bővítés működésünket nem fogja nagymértékben megváltoztatni, hiszen a továbbiakban is alapvetően a korábban ellátott üzemeltetési feladatokat fogjuk elvégezni, de terveink szerint költséghatékonyabban és a bérleti díjakkal, üzemeltetési költségekkel kapcsolatos behajtási tevékenységünk javításával a bevételi oldalon is eredményesebben.

Az energia árak emelkedése miatt az alábbi takarékosági intézkedéseket tervezzük:

Garay Piac:

- a működés optimalizálása érdekében a piac ki nem használt területeinek ideiglenes lezárása, ez a piac jelenlegi területének kb. 33%-a, az üzemeltetési költségeken lehetséges spórolni abban az esetben, ha a Hayad Kft-től kapott üzemeltetési költségelszámolásban ezt érvényesíteni tudjuk. A lezárásnak egyszeri költségei lesznek, paraván fallal való lezárás és a menekülési útvonalak megváltoztatása, az egyszeri kivitelezés költsége nem szignifikáns, azonban jelentős energia és egyéb költségmegtakarítást eredményezhet,
- a villamosenergiahálózat teljes feltérképezése zajlik, az üzemeltető Hayad Kft.-vel közösen folyik ez a folyamat. Ettől a felhasznált elektromosenergia költségek optimalizálása várható,

- az épület területén található nem kihasznált liftek üzemen kívül helyezése,
- a piac területének fűtésének optimalizálása, szorosan együttműködve az üzemeltetővel.

Klauzál Vásárcsarnok:

- a Vásárcsarnok ernyőfűtésének lekapcsolása, csak a temperáló 8 Celsius fokos fűtést biztosítjuk a továbbiakban (rendszerek fagykárának elkerülése céljából),
- szociális részek (irodák) fűtésének csökkentése 20 Celsius fokra (az üzemeltetési irodát fenn kell tartani, a piacok üzemeltetése nem oldható meg Home Office keretében!),
- az éjszakai fűtés temperáló hőmérsékletre való csökkentése, 2022 szeptember hónap folyamán elkezdjük a fűtési rendszerünk hatékonyságának javítását,
- a világítás izzójainak folyamatos cserélése LED-s izzókra, ennek egyszeri költsége van, de ez fogyasztásban megtérül,
- új világítási rend kialakítása és használata,
- veszélyeshulladék kezelési költségek csökkentése, az angoloknak lefedésével ezek már 3-6 hónapos távlatban csökkenthetik ilyen jellegű kiadásainkat,
- a Vásárcsarnok nagytakarításának átütemezése (decemberre volt tervezve),
- karácsonyi díszítésből kihagyjuk azokat a részeket, amik áramot fogyasztanak, a díszítésből csak azokat használjuk fel, amik már megvannak, erre nem veszünk igénybe semmilyen külsős vállalkozót, mi magunk díszítjük fel,
- az aggregátoraink hőkibocsátásának újra hasznosítása.

A piacok veszteségét az alábbi módon tervezzük csökkenteni:

- A piacok jelenleg a magas üzemeltetési költségekből ill. a nehezen kiadható területekből adódóan veszteséget termelnek. A veszteségek csökkentése érdekében funkció és szemléletváltásra is szükség van.
- A veszteségek csökkentésére két alapvető lehetőség van:
 - a. kiadásaink csökkentése,
- folyamatosan vizsgáljuk és napirenden tartjuk a kiadásaink csökkentésére irányuló lehetőségeket, minden egyes ilyen lépésnél szem előtt tartva az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. feladatait és a piacok biztonságos, szabályoknak megfelelő működtetését.
- b. bevételeink növelése.
- Jelen gazdasági helyzetben a bevételeink növelésére limitált lehetőségeink vannak. Természetesen mindent megteszünk új bérlők felkutatására, de erre besszükült lehetőségek vannak. Alapvető fontosságú jelenlegi bérlőink megtartása, az eddig kapott kedvezményeik elvonására nem látunk lehetőséget, hiszen abban az esetben várhatólag ők is feladnák a bérlményeiket. Ami változatlan költségek mellett azonnali bevételkiesést generálna.

Tulajdonosi együttműködés és döntés keretében új a piacok eddigi funkcióinak átszukturálása szükséges. Elsősorban a jelenlegi funkciók fenntartása mellett szükséges lenne elmozdulni a (főleg) lakossági szolgáltatási ágazat felé. Amennyiben a szolgáltatási

ágazat felé tudnánk nyitni új funkciókban akkor az hosszútávú együttműködések keretében stabil bevételt jelenthet a cég és az Önkormányzat számára.

Garay Piac:

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

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

Klauzál Vásárcsarnok:

az Andrassy52 Bar Kft által visszaszolgáltatott bérlemények újra hasznosítása, ez 2022 október hónapban megtörtént, egy új a honlapunkon is elérhető kiadható bérlemények menüpontban elérhetővé tettük ezen helyiségeket,

- csomagátvevő automaták elhelyezésére kerül sor a Csarnok területen, az első szerződés már megkötött, az automata legyártás alatt van, ahogy elkészül (várhatólag, legkésőbb 2023. január hónapig) akkor beüzemelésre is kerül, továbbiak telepítéséről is egyeztetünk,
- a kerületet is érintő Posta bezárások miatt felvettük a kapcsolatot a Magyar Postával, a Vásárcsarnok területére kihelyezendő postai Csekkbefizető automata elhelyezésére, egyeztetés alatt,
- rendezvények, elsősorban rövid távon egy karácsonyi vásár megszervezése folyamatában van, ami az idő rövidege miatt jelenleg bizonytalan, hogy megrendezésére tud kerülni,
- további tematikus rendezvények megszervezése egyeztetés alatt (pl. Kézműves sörfesztivál stb.)
- keressük a lehetőséget olyan szolgáltatások bevonására, ami jelentős átmenő forgalmat jelenthet.

II. Ágazati elemzés

Azt tapasztaljuk, hogy a budapesti nem belvárosi üzletközpontokban az üzlethelyiségeket továbbra is általában havi 20-60 EUR/m² bérleti díjért tudják kiadni, amely már tartalmazza az üzletközpontok üzemeltetési költségét is. Az Erzsébetvárosban ezek az árak nem érhetőek el. A jelenlegi bérleti díjak jelentősen hozzájárultak ahhoz, hogy az üzlethelyiségek iránti

kereslet a Klauzál Csarnoknál magas. 2021. évben elindultunk abba az irányba, hogy a felmerülő tényleges üzemeltetési költséget – azok felé, akikkel új bérleti szerződést kötünk - átszámlázzuk az érintettek felé. Ez csökkentheti alapvetően az Önkormányzat oldalán az üzletközpontok üzemeltetése miatt keletkező veszteséget.

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

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

III. A vállalkozás bemutatása

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

Cégünk 2017 szeptember 01.-étől végzi a két üzletközpont üzemeltetését. A Garay téri piac esetében - mivel itt az Önkormányzat egy Társasházi résszel rendelkezik - a tényleges üzemeltetést a Társasház üzemeltetője végzi. Ezt az üzemeltető részben az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft-re, részben pedig az Önkormányzatra számlázza át. E tekintetben, mint kisebbségi tulajdonos nagyon kevés ráhatásunk van. Más a helyzet a Klauzál Csarnok esetében, mert ott – az épület Önkormányzat és SPAR Magyarország Kft kettős tulajdonlása ellenére - az üzemeltetés teljes egészében a kezünkben van. Az üzemeltetés nagyobb költségrészt a Klauzál Csarnok teszi ki.

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

A cégünk alkalmazásában terveink szerint 2023. év havi átlagában 9,00 fő fog állni. A 2023. év negyedik negyedévében a létszám 1 fővel nőni fog, mert a GYED-en lévő munkavállaló, aktív állományba lép. Így a társaságnál betöltetlen pozíció nem lesz. Az ügyvezető és a közvetlenül alá tartozó adminisztrációs feladatokat végzők intézik az üzletközpontok vezetésével és szervezésével kapcsolatos teendőket.

A cég jegyzett tőkéje a 2020-ban bekövetkezett jegyzettőke emelés miatt 53.000 eFt forintra emelkedett a korábban kapott 50.000 eFt-os tagi kölcsön apportálásával. A társaság saját tőkéje 42.325 eFt. A feladatellátási szerződés szerinti feladatokat 2022. évtől a korábbinál sokkal biztonságosabban tudjuk elvégezni, a Társaság finanszírozása folyamatosan megoldott. Ez abból ered, hogy az új feladat-ellátási szerződés alapján lehetővé vált, hogy minden – a működtetéssel összefüggő költségünket és ráfordításainkat – átszámlázzuk az Önkormányzat felé. Ez azt jelenti, hogy a 2023-as üzleti tervünk sem nyereséget, sem veszteséget nem tartalmaz.

Az éves árbevétel 2022-ben várhatóan közel 256.675 eFt lesz. A 2023-as árbevételt közel 366.838 eFt-ra tervezzük, amelyből 1.500 eFt egyszeri, mert tárgyi eszköz beszerzés Önkormányzat felé történő átszámlázásából ered.

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

III.1. Az üzemeltetés bemutatása

Jelenleg, ahogyan azt korábban is jeleztük 2 üzletközpontot üzemeltetünk, amelynél a Garay téri piac üzemeltetési költségei csak átfutnak rajtunk. E vonatkozásában ránk a piac bérlői felé a bérleti díjak, az üzemeltetési és közmű díjak Önkormányzat nevében történő kiszámlázása, illetve hétvégén a termelői piac asztal pénzeinek beszedése és az Önkormányzat részére történő befizetése hárul, amelynek teljes a Társaságnál várhatóan felmerülő várhatóan nettó 128.818 eFt 2023. évi költségét, az Önkormányzat megtéríti. Ezzel kapcsolatos költségek az Önkormányzatnál is felmerülnek, mert az Önkormányzat fizeti a Társasház felé a közös költséget, illetve az üzemeltető Hayad Kft-nél felmerülő üzemeltetési költséget.

A Klauzál Csarnok esetében is az Önkormányzat nevében kiszámlázzuk a bérleti díjakat, a közművekkel kapcsolatos díjakat, valamint az új bérlők felé az üzemeltetési költséget, illetve hétvégén beszedjük a termelőktől az asztal pénzeket. Ezen felül saját jogon – havi mérőóra leolvasás alapján – számlázzuk a bérlők felé az általuk fogyasztott közüzemi díjakat. A költségoldalon többnyire alvállalkozókkal intézzük és szervezzük az üzemeltetést, várhatóan mintegy nettó 237.319 eFt összegben, amelynek költségeit megosztjuk a SPAR szerződés alapján a SPAR és a többi épületrész között. A Klauzál Csarnok üzemeltetési költségét a következők szerint számoljuk el, illetve számlázzuk:

- a Klauzál Csarnokban toalett használat, illetve egyéb címen az üzemeltetéssel összefüggésben 2.788 eFt bevételt érünk el,
- a Klauzál Csarnokban a Társaság tevékenységekor fellelt eszközök után elszámolunk 200 eFt értékcsökkenést, amelyet teljes egészében ellentételez az ennek megfelelő összegben könyvelhető egyéb bevétel,
- a Klauzál Csarnok teljes üzemeltetési költségéből, a Fennmaradó 234.531 eFt-ból a SPAR felé a vele kötött szerződés alapján (a Csarnok költségének 33%-át, az udvar után a 15%-ot) a SPAR felé számlázzuk 44.525 eFt összegben,
- a Klauzál Csarnok fennmaradó üzemeltetési költségét, a 190.006 eFt-ot az Önkormányzat felé számlázzuk.

IV. Működési terv

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

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

IV.1. Munkaerőigény

A feladatainkkal kapcsolatos teendők ellátása során alapvetőnek tartjuk olyan műszaki ismerettel rendelkező személy alkalmazását, aki képes a Klauzál Csarnok összetett gépészeti berendezéseinek folyamatos működtetését biztosítani. Különösen fontossá teszi ezt azon elképzelésünk, hogy az év végéig a kiadható üzletek és raktárak teljes egészére a bevásárló központok profiljába vágó bérlőket találjunk, amely elsősorban a Garay téri Piacnál, kisebb mértékben a Klauzál Csarnok fokozottabb igénybevételével jár. Ez utóbbinál a teljest megközelítő kihasználtság a villamos energiaellátás oldaláról gondokat vet fel, amely megoldása 2023-2024 évek feladata.

Jelenleg 2 fő piacüzemeltetési ügyintéző megosztott munkát végez a két üzletközpontban. 2023. októberében várhatóan visszajön a GYED-en lévő munkavállaló, aki szintén megosztott munkát fog végezni a piacok között. A piacüzemeltetési ügyintézők munkaidőkeretben dolgoznak, szombati munkavégzéssel. A vasárnapi nyitvatartás alkalmával a munkavégzés rendkívüli munkaidőben történik. A piacok üzemeltetésének műszaki koordinálást 1 fő piacüzemeltetési csoportvezető végzi, a pénzügyi feladatokat 1 fő pénzügyi ügyintéző látja el. A Garay téri piacon 1 fő portás van foglalkoztatva. Az ő helyettesítésre alkalmanként egyszerűsített foglalkoztatás keretében kerül sor. Ezen felül 4 fő vezető beosztású foglalkoztatottja van a társasának, az ügyvezetőt és a három FEB tag. Csak olyan műszaki és adminisztratív feladatokat oldunk meg saját munkaerővel, amelyek a Társaság működése szempontjából elsődlegesek. Ugyanakkor nem célunk minden, speciális ismereteket igénylő feladat saját ellátása, mert azokon a területeken, ahol ez gazdaságos külső vállalkozók szolgáltatásait vesszük igénybe.

IV.2. Egyszeri ráfordítások, beruházások

A 2023. év működésében egyszeri ráfordításként jelenik meg a Klauzál csarnok légkondicionáló rendszer korszerűsítésének költsége 3.000 eFt összegben.

Ezen felül semmilyen más eszköz beszerzést, vagy jelentős egyedi ráfordítással nem számolunk. Az Önkormányzat segítségével megvalósuló beruházásunk, az épületgépészeti számítógépes rendszer számítógépéinek lecserélése 1.500 eFt összegben. Részletesen beruházási tervünk tartalmazza (Melléklet X.1)

IV.3. Folyamatos ráfordítások

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

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

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

- az alkalmazottaknál 2022.01.01-től 10%-os bérfeljesztést terveztünk
- az alkalmazottaknál a caffetéria keret összeg 10 %-os megemelésével terveztünk, ami így bruttó 220 eFt-ra nőtt,
- a költségek tervezésénél a költségvetési tervezési köriratnak megfelelően 10 %-os növekedéssel számoltunk, kivétel azon tételeket, ahol a partner ettől magasabb áremelkedést igazolt vissza, illetve az áram és gázdíjak esetében,
- a Klauzál Csarnok gázköltségénél az új szerződésben lévő 86,117 KWh/óra egységárral számítottuk a fogyasztást, évi 135.128 KWh fogyasztásra számolva,
- a Klauzál Csarnok áramköltségénél a várható 210 Ft/KWh egységárral számítva az éves 378.198 KWh fogyasztásra számított költség 79.422 eFt-ot tesz ki, azonban az üzleti tervben ettől eltérően az Önkormányzat 255/2022 (X.19) számú KT határozatában előírányzott 67.883 eFt keretösszeggel számoltunk, így a keretösszeg módosítására, ezt követően, pedig az üzleti terv módosítására lesz szükség (ezzel összhangban a bérlőknek tervezett áram kiszámlázás bevétele is ilyen arány csökkentéssel lett tervezve (85%))
- a Garay Piac áramköltségére a 2023. évre 630.681 KWh várható fogyasztással számoltunk, a HAYAD előrejelzése alapján a bérlők által fogyasztott áram (72.795 KWh) esetében 225 KWh/óra egységárral a többi központi áram (557.886 KWh) fogyasztásra 87 KWh/óra egységárral,
- a Garay piac üzemeltetési költsége a HAYAD által közölt közösköltség előrejelzés alapján, 10%-os ár növekedéssel lett tervezve

IV.4. Készletgazdálkodás

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

V. Marketing terv

A korábbi évek tapasztalatain alapján 2023-ban is egyszerű marketing fogásokat fogunk alkalmazni. facebook hirdetésekkel kisebb, alacsony költségigényű rendezvények megtartásával igyekszünk a lakosságot a két üzletközpont fokozottabb igénybevételéhez szoktatni, illetve fokozottabban fogunk támaszkodni a honlapunk adta lehetőségekre.

VI. Szervezeti felépítés

A cégünk szerkezete igen egyszerű. Jelenleg összesen az alkalmi munkaerőt is figyelembe véve 7 fő dolgozik. A vállalat vezetéséről és a stratégiai döntésekről és az ellenőrzésekről az ügyvezető gondoskodik. A piacüzemeltetési csoport vezető végzi a piacok üzemeltetésének műszaki koordinálást. A két, majd 2023. októberétől 3 fő piacüzemeltetési ügyintéző megosztva végzi a piacüzemeltetéssel összefüggő elsősorban adminisztratív feladatokat. A pénzügyi asszisztens a központi irodában látja el és fogja össze a társaság ügyeit, tartja a kapcsolatot a külső könyvelést végző társaságnál. A külső könyvelést végző társaság intenzíven részt vesz a gazdasági információs rendszer kialakításában, az elszámolások elkészítésében, az Önkormányzat által igényelt társaságot érintő pénzügyi, számviteli területre vonatkozó adatszolgáltatások összeállításában. A Garay téri Piacnál egy takarító dolgozik, akinél besegít egy alkalmi munkavállaló is.

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

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

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

A létszámtervet a melléklet tartalmazza (Melléklet X.2)

VII. Pénzügyi terv

A 2023. évre vonatkozó pénzügyi tervet előlap, mérleg, eredmény-kimutatás, és pénzügyi mutatókat a melléklet tartalmazza. (Melléklet X.3). A pénzügyi tervet alátámasztó összegzőt (Melléklet X.4), a 2022. évi üzleti terv személyi és dologi költségeinek és bevételeinek összesítőit 7 db táblázat (Melléklet X.5), a 2023-as üzleti tervhez kapcsolódó számításokat (X.7) mellékletek tartalmazzák. Ez utóbbi körébe tartozik a 2023. üzleti év alapszámításaihoz tartozó költség és ráfordítás kalkuláció, Önkormányzatnak és SPAR-nak számlázandó bevétel kalkuláció.

A táblázatokat áttanulmányozva láthatjuk, miképpen alakulnak 2023. évben az üzemeltetés költségeinek és bevételeinek tervezett összegei.

A Klauzál Csarnok számítható önköltsége a 2022. évben várhatóan megközelíti 196 Ft/nap/m²-t, amely a gazdasági környezet változásai miatt a tervek szerint a 2023. évben mintegy 303,- Ft/nap/m² fölé fog emelkedni. Az önköltség ilyen alakulásában döntő tényezőt a következők jelentették:

- a személyi jellegű kiadások éves átlagban 10 %-kal emelkednek,
- az áram- és gázdíjnál a fogyasztói díj drasztikus emelkedése növeli a költséget,
- az önköltség emelkedését eredményezi a többi költségtényezőnél az MNB 11,5%-14 % fogyasztói áremelkedés várakozása.

A feladatellátási szerződés kedvező módosulása miatt a Társaságnál elvileg nem keletkezik veszteség. Az évet valószínűleg 0 eFt adózás előtti eredménnyel zárjuk. Terveink szerint a 2023. évi mérleg főösszege az előző évinél várhatóan alacsonyabb és mintegy 116,014 eFt lesz.

VII.1. Pénzügyi terv elemzése

Mérleg

A terveink szerint 2023 végére a követelések kis mértékben 97.092 eFt-ról 77.089 eFt-ra csökkennek. A pénzeszközök állománya a 2022 év végére várható 27.655 eFt-ról 38.481 eFt-ra növekszik a 2023. üzleti év végére. A rövid lejáratú kötelezettség is a követelésekhez hasonlóan, annál kisebb mértékben a 2022. évi 82.552 e Ft-ról 73.435 eFt-ra csökken, amely még mindig azt fogja jelenteni, hogy a rövid lejáratú követelések és kötelezettségek egyensúlyban vannak.

Eredmény-kimutatás

A pénzügyi terv eredmény-kimutatásából látható, hogy 2023-ra az árbevétel növekedésével számolunk (256.675eFt-ról 366.838 eFt-ra), amely oka elsősorban az Önkormányzat felé kiszámlázandó dologi és személyi jellegű kiadások ár növekedéséből adódik.

Az egyéb bevételek várható összege 202 eFt, amely megegyezik a várható 2022. évi ilyen összeggel és a megalakuláskor fellelt tárgyi eszközökre 2023-ban elszámolásra kerülő értékcsökkenés miatt keletkezik.

Az anyagi ráfordítások és személyi jellegű ráfordítások együttes 2022. évi várható összege 252.627 eFt-ról 2023. évre várhatóan 361.667 eFt-ra emelkedik. A növekedés minden költségelemnél tetten érhető.

Az egyéb ráfordítások várható összege 5.171 eFt, amely 1.133 eFt növekedést mutat a 2022. évi várható 4.038 eFt-hoz képest. Ez lényegében az árbevétel növekedés miatti iparüzési adónövekedésnek tudható be.

Társasági adó fizetési kötelezettség nem keletkezik.

A bevételek és a ráfordítások előbbieken bemutatott változásának következménye az, hogy a várható 2022. évi adózott eredmény 0 millió forint lesz, amely az új elszámolási rend következménye, hiszen a Társaságnak lényegében csak az Önkormányzattól származik bevétele, és az egyéb forrásból származó saját mintegy 2.788 eFt (az összes bevétel 0,75%-a) bevétele is az Önkormányzat által megtérítendő csökkenti, így a társaságnak az egyéb forrásból származó bevétele a társaságnál nem eredményez nyereséget.

Vagyoni helyzet

A társaság várható tőkeerőssége 33,77 %-ról minimálisan 36,48%-ra nő 2023 végére. A mutató mindkét évben meghaladja az elvárt 30%-ot, ami azt jelzi, hogy a cégnek nincsenek gazdálkodási gondjai, és a társaság kevésbé kockázatos a hitelezők, beszállítók számára.

VIII. Kockázatelemzés

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

VIII.1. SWOT analízis

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

A társaságunk számos erősséggel rendelkezik. Felvagyunk készülve feladataink hosszú távú ellátására. Vevőinkkel folyamatos és hatékony kommunikációt tartunk fenn, marketingünkönél saját erőre támaszkodunk, az adminisztráció lényegesen egyszerűbb.

A rendszer működéséből adódhatnak gyengeségek. A működtetést érintő tapasztalatok megszerzése érdekében más hasonló tevékenységet folytató vállalkozással cseréltünk információkat. A tapasztalatszerzést folytattuk az új üzleti évben is, ez és a viszonylag stabil személyi állomány alapozzák meg a 2023. évre tervezett korábban bemutatott változásokat. A működésünket meghatározó belső szabályozásról ma már elmondhatjuk, hogy 2021 végére kiforrott, a belső ellenőrzés és a könyvvizsgálat által tett javallatokat hasznosítottuk és e szerint alakítottuk át tevékenységünket, és a munkát ennek megfelelően folytatjuk 2023-ban is.



IX. Pénzforgalmi terv

A Társaság jegyzettőkéje 2020-ban 53.000 eFt-ra emelkedett, amely hosszabb távon biztosítja a kedvező pénzügyi helyzetet, mindez biztosítja, hogy a Társaság 2023-ban is hitel felvétele nélkül tudja biztosítani a működésének pénzügyi feltételeit.

A 2023. év pénzforgalmi tervet a melléklet tartalmazza (X.6). Az év egész időszakában várhatóan likviditási gondok nem fognak jelentkezni és végig stabil likviditási helyzetben lesz a Társaság. A likviditás akkor tartható fenn, ha a társaság havi rendszerességgel elkészíti az Önkormányzat felé az elszámolásait és az Önkormányzat rövid fizetési határidővel kiegyenlíti a számláit. Mivel utófinanszírozás történik, tehát nem előlegről kell elszámolni és a társaságnak lényegében saját bevételi forrása nincsen, kötelezettségeit csak úgy tudja kiegyenlíteni, ha az elszámolásban pénzügyileg még nem rendezett tételeket is szerepeltethet, hogy növelje pénzeszközeit a soron következő kötelezettségei finanszírozására. A 2023 év január-február hónapjaira a társaság az előző évi elszámolások és keretösszege alapján előleget kap a kötelezettségei finanszírozására. Az üzleti terveben az előleg az Önkormányzathoz beadott átmeneti költségvetési igényben megjelölt 39.228 eFt/hónap lett tervezve.

Pénzügyi helyzet

A likviditási ráta várható értéke 1,51-ről 1,57-re minimálisan nő 2023 végére. Mindkét évben 1 felett van az értéke, ami a nemzetközi gyakorlatban jónak mondható. A társaság rövid távon pénzzé tehető eszközei fedezik a rövidtávú kötelezettségeit.

X. Mellékletek

1. Beruházási terv 2023 (1 tábla)

2. Létszámterv 2023 (1 tábla)

3. Pénzügyi (üzleti) terv 2023

- főlap
- mérleg
- eredménykimutatás
- pénzügyi mutatók

4. 2022. év összesített kiadások és bevételek szerint (1 tábla)

5. 2023. évi személyi, dologi és bevétel összesítő (7 tábla)

6. Pénzforgalmi terv 2023 (1 tábla)

7. 2023. év üzleti terv számításai

- költség ráfordítás kalkuláció
- bevétel kalkuláció