

## Időszak

Megnevezés	Bér			Egyéb személyi				Összesen									
	Ügyvez	FEB	Admin	Egyéb	Összes	Ügyvez	FEB	Admin	Egyéb	Csoport nélk	Összesen	Csoport nélk	Összesen				
Garay téri Piac																	
Piacüzemeltetési ügyint 3			1 385 037		1 385 037			53 812		53 812		0	1 438 849				
Egyéb kisegítő portás 1			3 938 250		3 938 250			179 372		179 372		0	4 117 622				
Piac üzemeletetési csoport			2 767 956		2 767 956			53 812		53 812		0	2 821 768				
Alkalmi munkavállaló			198 000		198 000					0		0	198 000				
Piacüzemeltetési ügyint 2			1 583 377		1 583 377			53 812		53 812		0	1 637 189				
FEB tag 1		432 000			432 000					0		0	432 000				
FEB tag 2		432 000			432 000					0		0	432 000				
FEB tag 3		432 000			432 000					0		0	432 000				
Rókay Attila 30%	2 700 000				2 700 000	53 812				53 812	2 753 812	0	0				
Reprezentáció 30%					0					75 000	75 000	0	0				
Telefon magánhaszn					0					0	0	0	0				
Munkabajárás 100%					0					0	0	0	0				
Összesen	2 700 000	1 296 000	5 736 370	4 136 250	13 868 620	53 812	0	161 436	179 372	75 000	469 620	2 753 812	1 296 000	5 897 806	4 315 622	75 000	14 338 240
Klauzál téri Piac																	
Rókay Attila 70%	6 300 000				6 300 000	125 560				125 560	6 425 560	0	0	0	0	0	6 425 560
Piacüzemeltetési ügyint 2			3 694 546		3 694 546			125 560		125 560	0	0	3 820 106	0	0	0	3 820 106
FEB tag 1		1 008 000			1 008 000					0	0	1 008 000	0	0	0	0	1 008 000
FEB tag 2		1 008 000			1 008 000					0	0	1 008 000	0	0	0	0	1 008 000
FEB tag 3		1 008 000			1 008 000					0	0	1 008 000	0	0	0	0	1 008 000
Piacüzemeltetési ügyint 3			3 231 754		3 231 754			125 560		125 560	0	0	3 357 314	0	0	0	3 357 314
Piac üzemeletetési csoport			6 458 564		6 458 564			125 560		125 560	0	0	6 584 124	0	0	0	6 584 124
Adminisztrátor			5 211 306		5 211 306			179 372		179 372	0	0	5 390 678	0	0	0	5 390 678
Reprezentáció 70%					0					175 000	175 000	0	0	0	0	175 000	175 000
Telefon magánhaszn					0					0	0	0	0	0	0	0	0
Munkabajárás 100%					0			0		126 000	126 000	0	0	0	0	126 000	126 000
Klauzál összesen	6 300 000	3 024 000	18 596 170	0	27 920 170	125 560	0	556 052	0	301 000	982 612	6 425 560	3 024 000	19 152 222	0	301 000	28 902 782
Mindösszesen	9 000 000	4 320 000	24 332 540	4 136 250	41 788 790	179 372	0	717 488	179 372	376 000	1 452 232	9 179 372	4 320 000	25 050 028	4 315 622	376 000	43 241 022

Budapest, 2021. december 13

*[Handwritten signature]*

Róka Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft 1.  
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.  
Adószám: 2582415-2-42

[illegible]

Budapest, 2021. december 13

Doyle

Rókey Attila ügyvezető

**Erzsébetvárosi 1.  
Piacüzemeltetési Kft**  
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.  
Adószám: 25962415-2-42

## Dologi kiadások tervezése 2022

Időszak 2022

Számola		2022. évi terv			Megjegyzés
Száma	Megnevezése	Garay	Klauzál	Összesen	
51113	Fentartási anyag	80 000	34 000	114 000	
51114	Tisztító anyag	17 000	50 000	67 000	
51115	Villamos energia	24 626 000	28 833 000	53 459 000	Klauzál várható fogyasztás és új díjak alapján, Garay 2020 szintjén díjemeléssel
51116	Gázdíj	0	1 412 000	1 412 000	Klauzál várható fogyasztás alapján
51117	Vízdíj	240 000	651 000	891 000	Klauzál várható fogyasztás alapján
51118	Irodaszer, nyomtatvány	35 000	140 000	175 000	
51119	Egyéb anyag	120 000	480 000	600 000	
51121	Szerszámok	0	0	0	
51122	Kisértékű éven belüli egyszer haszn	77 000	160 000	237 000	
51123	Berendezés, felszerelés	10 000	200 000	210 000	
51124	Munkaruha	20 000	50 000	70 000	
<b>51</b>	<b>Anyag költség összesen</b>	<b>25 225 000</b>	<b>32 010 000</b>	<b>57 235 000</b>	
5211	Szállítás	0	740 000	740 000	3,6%-os infláció
5221	Irodabérlés	120 000	0	120 000	Csak parkolóbérlés lesz
5222	Gépek (fénymásoló) bérlete			0	
5223	Egyéb bérlet (szőnyeg)	0	193 834	193 834	3,6%-os áremelkedéssel számolva
5231	Épület karbantartás	100 000	8 326 440	8 426 440	3,6%-os infláció
5232	Egyéb jav, karb (fénymásoló)	0	30 000	30 000	
5271	Posta költség	67 000	154 500	221 500	
5272	Internet	140 000	390 000	530 000	
5274	KTV szolgáltatás	0	80 000	80 000	
5275	Mobil	0	0	0	
5276	Egyéb távközlési szolg	40 000	100 000	140 000	
5291	Szakértői díj	0	3 200 000	3 200 000	Kalkulált közbeszerzési és egyéb szakértői költségek
52921	Rovar és rágcsló irtás	371 300	387 050	758 350	3,6%-os infláció
52922	Takarítás	5 532 230	12 338 760	17 870 990	3%-os infláció Garay 461.020/hó, Klauzál 1.028.230/hó
52922	Nagytakarítás	1 050 000	1 870 000	2 920 000	
52923	Csatornadíj	369 000	1 001 000	1 370 000	Klauzál várható fogyasztás alapján
52924	Szemétszállítás	1 234 000	3 946 588	5 180 588	3,6%-os infláció, Klauzál 328.882Ft/hó
52931	Jogi és ügyvédi költségek	1 260 000	2 940 000	4 200 000	Polgármester úr levele alapján
52932	Könyvelés	951 600	2 220 400	3 172 000	206.000Ft/hó 3,6%-os inflációval + 10 fő bérszámfejtés á 2.500/hó, üzletiterv 120eFt + üzemeltetési költség elszám 140.000Ft/félev
52933	Könyvvizsgálat	135 000	315 000	450 000	
5295	Számítástechnikai szolgáltatás	50 000	259 000	309 000	3,6%-os infláció
5296	Ingatlanüzemeltetés	0	0	0	Átkerült Önkormányzati fizetési körbe
5298	Őrzés-védelem	0	31 818 000	31 818 000	3,6%-os infláció. Klauzál 2.651.500/hó.
5299	Különféle egyéb szolg	518 940	3 071 500	3 590 440	3,6%-os infláció, 1.000eFt adventi díszítés
<b>52</b>	<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>	<b>11 939 070</b>	<b>73 382 072</b>	<b>85 321 142</b>	
531	Hatósági díjak	0	50 000	50 000	
532	Bankköltség	321 000	749 000	1 070 000	
533	Biztosítás	638 926	1 463 918	2 102 844	3,6%-os infláció Garay 159.732/né, Klauzál 365.979/né
53932	Kamarai hozzájárulás	1 500	3 500	5 000	
<b>53</b>	<b>Egyéb szolgáltatások</b>	<b>961 426</b>	<b>2 266 418</b>	<b>3 227 844</b>	
<b>51-53</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítás</b>	<b>38 125 496</b>	<b>107 658 490</b>	<b>145 783 986</b>	
<b>57</b>	<b>Értékszőkkes</b>	<b>0</b>	<b>302 000</b>	<b>302 000</b>	
8141	ELABÉ	0	3 000 000	3 000 000	Önkormányzatnak továbbszámlázott tárgyi eszköz beszerzés
8151	Továbbszámlázott szolg	0	17 325 000	17 325 000	Önkormányzatnak továbbszámlázott felújítás
<b>81</b>	<b>Egyéb anyagjellegű ráfordítás</b>	<b>0</b>	<b>20 325 000</b>	<b>20 325 000</b>	
8676	Klimavédelmi hatósági díj	1 200	2 800	4 000	
8681+8682	Iparüzési + innovációs járulé	680 694	2 546 891	3 227 585	
<b>86</b>	<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>681 894</b>	<b>2 549 691</b>	<b>3 231 585</b>	
	<b>Összesen költség és ráfordítás</b>	<b>38 807 390</b>	<b>130 835 181</b>	<b>169 642 571</b>	

Budapest, 2021. december 13



Róka Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft 1.  
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.  
Adós szám: 25962415 2-42



**Bevételek részletezése Garay, Klauzál  
Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.**

**Időszak: 2022**

<b>Főkönyvi szám</b>	<b>Megnevezés</b>	<b>Garay</b>	<b>Klauzál</b>	<b>Mindössze- sen</b>
<b>91-92</b>	<b>Árbevételek</b>			
	Klauzál üzemeltetés térítése			
91-92	önkorm		0 101 132 429	<b>101 132 429</b>
	Garay üzemeltetés térítésen			
91-92	önkorm	54 820 386	0	<b>54 820 386</b>
	Klauzál közüzemi díj megtérítése			
91-92	Spianci	0	15 000	<b>15 000</b>
91-92	Klauzál üzemeltetési térítés SPAR	0	39 048 908	<b>39 048 908</b>
91-92	Klauzál bérleti díj Spinaci	0	318 048	<b>318 048</b>
91-92	Toalett használati díj	0	2 130 000	<b>2 130 000</b>
91-92	Közös terület használati díj	0	100 000	<b>100 000</b>
91-92	Rendezvények bevétele	0	0	<b>0</b>
91-92	Átszámlázott felhalmozások	0	20 324 000	<b>20 324 000</b>
91-92		0	0	<b>0</b>
<b>91-92</b>	<b>Árbevételek</b>	<b>54 820 386</b>	<b>163 068 385</b>	<b>217 888 771</b>
<b>96</b>	<b>Egyéb bevételek</b>			
961	Értékesített tárgyi eszközök	0	0	<b>0</b>
	Térítés nélkül átvett eszközök			
9686	elhatárolás megszüntetése	0	302 000	<b>302 000</b>
96991	Fel nem sorolt egyéb bevétel	0	0	<b>0</b>
96992	Pénztárnapló kerekítés	0	0	<b>0</b>
96	Működési támogatás	0	0	<b>0</b>
96		0	0	<b>0</b>
<b>96</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>0</b>	<b>302 000</b>	<b>302 000</b>
<b>97</b>	<b>Kapott bankkamat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mindösszesen:</b>		<b>54 820 386</b>	<b>163 370 385</b>	<b>218 190 771</b>
<b>Kiszámlázással nem ellentételezhető költségek</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Teljes finanszírozási igény</b>		<b>54 820 386</b>	<b>163 370 385</b>	<b>218 190 771</b>

Megjegyzés: A térítés nélkül átvett eszközök elhatárolás megszüntetése egyező az értékcsökkenésként elszámolttal

Budapest, 2021. december 13

  
.....  
Rókey Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft. 1.  
1071 Budapest, Akácfa u.42-48.  
Adószám: 25962415 2-42

Önkormányzat felé számlázandó összeg levezetése 2022. évre tervezett

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.  
Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31.

Feladat megneve- zése	Teljes üzemeltetési költség az évben időszak végéig	2022.12.31.- áig kiszámlá- zandó saját bevételek (1)	SPART terhelő (számítás) saját kiszámlá- zás	Önkormány- zat felé számlázandó
Garay téri Piac	54 820 386	0	0	54 820 386
Klauzál Csarnok	142 744 385	2 563 048	38 993 019	101 188 318
<b>Mindösszes</b>	<b>197 564 771</b>	<b>2 563 048</b>	<b>38 993 019</b>	<b>156 008 704</b>

Megjegyzés:

- (1) Tartalmazza a más felé kiszámlázott, kiszámlázható közös  
üzemeltetési költséget és egyéb bevételeket: Spinaci:  
318.048,- Ft + Spinaci áramdíj 15.000 + közösterület  
használati díj 100.000,- Ft + illemhely használati díj 2.130.000,-  
Ft

Budapest, 2021. december 13.



Róka Attila ügyvezető  
Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft 1.  
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.  
Adószám: 25962415-2-42

**SPAR mellékszámítás 2022 tervezett**

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.  
Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31.

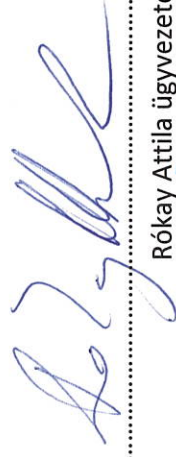
Önkormányzati feladat	Teljes üzemelte- tési költség	SPAR felé nem elszámol- ható költség (1)	SPAR elszámolás					SPAR max. 6EUR/n2
			Üzletet érint 94%	Udvart érint 6%	SPAR-t terhel 33%	SPAR-t terhel 15%	SPART terhel össz	
Garay téri Piac	54 820 386							
Klauzál Csarnok	142 744 385	20 410 714	114 993 651	7 340 020	37 947 905	1 101 003	39 048 908	40 419 000
<b>Mindösszesen</b>	<b>197 564 771</b>							

**Megjegyzés:**  
(1) A hulladékcsállítás 50%-a (1.973.294,-Ft), az adventi fekdíszítés (1.000.000Ft), az önkormányzat felé megtérülő közüzemi díjak (17.437.420,-Ft)

**SPAR szerződés szerinti a SPAR által térítendő maximális Üzemeltetési közös költség (ÜKK)**

Terület	Egységár	Összes	Árf. MNB	Havi maxi-	12 óra
n2	EUR/m2/ hó	EUR/hó	2021.12.31	mális	maximális
1 497	6	8 982	várható	375,00	3 368 250
				40 419 000	

Budapest, 2021. december 13.



Róka Attila ügyvezető  
Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft. 1.  
1071 Budapest, Akácfa u 12-48.  
Adószám: 25962415 2-42

Klauzál téri vásárcsarnok önköltségszámítása 2022.01.01 és 2022.12.31 közötti időszakra tervezett

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.  
Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31.

Feladat	Nettó közös költség (1)	Csarnok önköltsége nem tartozó (2)	Terület n2			Konvertált terület (0,4)			Önköltség n2			Önköltség napra/n2	
			Üzlet területe	Raktár területe	Összes	Üzlet területe	Raktár területe	Összes	Időszakra	Napra	Üzlet	Raktár	
Klauzál Csarnok	103 695 477	17 452 420	1 189,39	398,71	1 588,10	1 189,39	159,484	1 348,874	63 937,07	175,17	175,17	70,07	
Havi önköltség (30 napra)											5 255,10	2 102,04	

Megjegyzés:

(1) A SPAR felé kiszámlázott üzemeltetési költség (39.048.908,- Ft) nélkül.

(2) A fogyasztás alapján a bérlemények, használok felé kiszámlázott közüzemi költségek (Önkormányzat által 17.437.420,- Ft + Saját kiszámlázás Spinaci 15.000).

Budapest, 2021. december 13.

  
.....  
Rókay Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft. 1.  
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.  
Adószám: 25962415-2-42



**Feladat ellátási szerződés szerinti önkormányzati kiadások 2021 (Társaság összes nettó költség - Társaság saját nettó bevétele)**

száma	Jogcím megnevezése	Megnevezés	Érték (Ft)
		Bér	14 338 240
		Járulék	1 674 756
		Dologi kiadás	38 125 496
		Ráfordítások	681 894
		<b>Társaság kiadása összesen</b>	<b>54 820 386</b>
		Bérlők felé továbbszámlázott	0
5403	Garay téri piac üzemeltetése	Cél szerinti bevétel	0
		Egyéb bevétel	0
		<b>Társaság bevétele összesen</b>	<b>0</b>
		<b>Önkormányzati kiadás (finanszírozási igény)</b>	<b>54 820 386</b>
		<b>Nem számlázható</b>	<b>0</b>
		<b>Önkormányzat által ténylegesen finanszírozott</b>	<b>54 820 386</b>
		Bér	28 902 782
		Járulék	3 633 422
		Dologi kiadás	107 960 490
		Ráfordítások	2 549 691
		<b>Társaság kiadása összesen</b>	<b>143 046 385</b>
		Bérlők felé továbbszámlázott	15 000
		Cél szerinti bevétel (SPAR)	39 048 908
5405	Klauzál téri piac üzemeltetése	Cél szerinti egyéb bevétel	0
		Egyéb bevétel (toalett stb.)	2 850 048
		<b>Társaság bevétele összesen</b>	<b>41 913 956</b>
		<b>Önkormányzati kiadás (finanszírozási igény)</b>	<b>101 132 429</b>
		<b>Nem számlázható</b>	<b>0</b>
		<b>Önkormányzat által ténylegesen finanszírozott</b>	<b>101 132 429</b>
		Bér	43 241 022
		Járulék	5 308 178
		Dologi kiadás	146 085 986
		Ráfordítások	3 231 585
		<b>Társaság kiadása mindösszes</b>	<b>197 866 771</b>
		Bérlők felé továbbszámlázott	15 000
		Cél szerinti bevétel (SPAR)	39 048 908
		Cél szerinti egyéb bevétel	0
		Egyéb bevétel	2 850 048
		<b>Társaság bevétel mindösszes</b>	<b>41 913 956</b>
	<b>Jogcímek összesen</b>	<b>Önkormányzati kiadás (finanszírozási igény)</b>	<b>155 952 815</b>
		<b>Nem számlázható</b>	<b>0</b>
		<b>Önkormányzat által ténylegesen finanszírozott</b>	<b>155 952 815</b>

Budapest, 2021. december 13



Róka Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft. 1.  
1071 Budapest, Akácfa u. 42-48.  
Adószám: 25962415 2-42



Beruházási terv 2022

Erzsébetvárosi Piacüzemeltető kft

Sorszám	Megnevezés	Beszerezés	Átszámláz	Écs Klauzál	Écs Garay	Érték: eFt-ban
1	Teljes festés Klauzál Csarnok	12 000	12 000	0	0	0 Önkorm finanszírozás
2	Bojlerek korszerűsítése Klauzál Csarnok	432	432	0	0	0 Önkorm finanszírozás
3	Átemelő szivattyúk átalakítása Klauzál Csarnok	4 892	4 892	0	0	0 Önkorm finanszírozás
4	Számítástechnikai eszközök, bútorok beszerzése	3 000	3 000	0	0	0 Használatba visszaadás
5						
6						
7						
<b>Összesen</b>		<b>20 324</b>	<b>20 324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Térítésmentes átvételek, fellelt többletek				302	0	0 Egyéb bevétel halasztott
<b>Mindösszesen</b>		<b>20 324</b>	<b>20 324</b>	<b>302</b>	<b>0</b>	

Budapest, 2021. december 13



Rókay Attila  
ügyvezető

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetői Kft 1.  
1071 Budapest, Akácfa u 42-43.  
Adós szám: 25962415-2-42

# Létszámterv 2022

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési kft

	01. hó	02. hó	03. hó	04. hó	05. hó	06. hó	07. hó	08. hó	09. hó	10. hó	11. hó	12. hó	Átlag
Megnevezés													
Vezetők	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Adminisztráció	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Fizikai alkalmazott	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Egyéb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FEB	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Összesen	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00

Budapest, 2021. december 13

  
Róka Attila  
ügyvezető

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft 1.  
1071 Budapest, Akácia u 42-43.  
Adósz. szám: 25962415-2-42

Pénzforgalmi terv 2022

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési kft

Megnevezés	01. hó	02. hó	03. hó	04. hó	05. hó	6. hó	07. hó	08. hó	09. hó	10. hó	11. hó	12. hó
Nyitó pénzeszköz	24 500	18 418	20 926	32 794	41 338	41 756	42 174	42 592	43 010	41 753	42 171	42 589
Bevételek												
Árbevétel	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	15 219
Követelésekre befolyt ÁFA	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	4 109
Egyéb bevétel	0	0	0	302	0	0	0	0	0	0	0	0
Előző időszakról befolyó	4 500	13 000	13 000	7 824	0	0	0	0	0	0	0	0
Bevételek összesen	22 280	30 780	30 780	25 906	17 780	17 780	17 780	17 780	17 780	17 780	17 780	19 328
Kiadások												
Anyag jellegű kifizetések	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	12 112
Személyi jellegű kifizetés	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	5 649
Egyéb eredmény jellegű	0	0	1 550	0	0	0	0	0	1 675	0	0	0
Beruházások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hitel, kölcsön törlesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Levonható ÁFA kifizetése	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	3 270
Előző időszakra kifizetés	11 000	10 910	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiadások összesen	28 362	28 272	18 912	17 362	17 362	17 362	17 362	17 362	19 037	17 362	17 362	21 031
Záró pénzeszköz	18 418	20 926	32 794	41 338	41 756	42 174	42 592	43 010	41 753	42 171	42 589	40 886
Hitel, kölcsön szükséglet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Budapest, 2021. december 13



Róka Attila

Erzsébetvárosi  
üzemeltető  
Piacüzemeltetési Kft. 1.  
1071 Budapest, Akácfa u. 42-43.  
Adószám: 25962415-2-42



2	5	9	6	2	4	1	5	6	8	3	2	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1		0	9		2	9	7	7	8	4
---	---	--	---	---	--	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

a vállalkozás megnevezése

1071 Budapest, Akácfa utca 42-48.

a vállalkozás címe

## Üzleti terv

2022.01.01.-2022.12.31.

Tervezési időszak

Keltezés: Budapest, 2021. december 13.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft. 1.  
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.  
Adószám: 25962415-2-42

Vállalkozás megnevezése:

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

Statistikai számjel

2 5 9 6 2 4 1 5 6 8 3 2 1 1 3 0 1

Cégjegyzék száma

0 1 0 0 9 0 2 9 7 7 8 4

Üzleti év forduló napja:

2022.12.31

Tervezési időszak:

2022.01.01 - 2022.12.31

## Üzleti terv MÉRLEG "A" változat

## Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sor-szám a	A tétel megnevezése b	Előző év várható c	Előző év(ek) módosításai d	Tárgyév e
01	<b>A. Befektetett eszközök (02.+04.+06. sor)</b>	<b>484</b>	<b>0</b>	<b>182</b>
02	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0		0
03	02. sorból: Immateriális javak érték helyesbítése			
04	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	484		182
05	04. sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
06	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
07	06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
08	06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
09	<b>B. Forgóeszközök (10.+11.+14.+16. sor)</b>	<b>62 883</b>	<b>0</b>	<b>60 550</b>
10	I. KÉSZLETEK	59		50
11	II. KÖVETELÉSEK	38 324		19 614
12	11. sorból: Követelések értékelési különbözete			
13	11. sorból: Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK			0
15	14. sorból: Értékpapírok értékelési különbözete			
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	24 500		40 886
17	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
18	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+09.+17. sor)</b>	<b>63 487</b>	<b>0</b>	<b>60 852</b>

## Források (passzívák)

EZER HUF

19	<b>D. Saját tőke (20.+21.+22.+23.+24.+25.+26.+29. sor)</b>	<b>40 803</b>	<b>0</b>	<b>40 803</b>
20	I. JEGYZETT TŐKE	53 000		53 000
21	20. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéke			
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			0
23	III. TŐKETARTALÉK			0
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-13 054		-12 197
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			0
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (27.-28. sorok)			0
27	Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
28	Valós értékelés értékelési tartaléka			
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	857		0
30	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
31	<b>F. Kötelezettségek (32.+33.+34. sorok)</b>	<b>21 910</b>	<b>0</b>	<b>19 577</b>
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			0
33	II. HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			0
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	21 910		19 577
35	34. sorból: Kötelezettségek értékelési különbözete			
36	34. sorból: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37	<b>E. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>774</b>		<b>472</b>
38	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (19.+30.+31.+37. sor)</b>	<b>63 487</b>	<b>0</b>	<b>60 852</b>

Keltetés: Budapest, 2021. december 13.

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft. 1.  
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.  
Adószám: 25962415-2-42

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Vállalkozás megnevezése:

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

Statistikai számjel

2 5 9 6 2 4 1 5 6 8 3 2 1 1 3 0 1

Cégjegyzék száma

0 1 0 0 9 0 2 9 7 7 8 4

Üzleti év forduló napja:

2022.12.31

Beszámolási időszak:

2022.01.01 - 2022.12.31

**Egyszerűsített éves beszámoló összköltség eljárással készített  
EREDMÉNYKIMUTATÁSA**

EZER HUF

Sor- szám a	A tétel megnevezése b	Előző év várható c	Előző év(ek) módosításai d	Tárgyév e
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	199 485		217 889
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		
3	III. Egyéb bevételek	302		302
4	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	V. Anyagjellegű ráfordítások	147 678		166 108
6	VI. Személyi jellegű ráfordítások	47 418		48 549
7	VI. Értékcsökkenési leírás	302		302
8	VII. Egyéb ráfordítások	3 492		3 232
9	Ebből: értékvesztés			
10	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	897	0	0
11	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei			0
12	Ebből: értékelési különbözet			
13	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai			0
14	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0	0	0
15	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	897	0	0
16	X. Adófizetési kötelezettség	40		0
17	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	857	0	0

Keltetés: Budapest, 2021. december 13.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft. 1.  
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.  
Adószám: 25962415-2-42



## VAGYONI, PÉNZÜGYI HELYZETET BEMUTATÓ MUTATÓK ÜZLETI TERVHEZ

### A. Vertikális mutatók

	2021 év	2022 év
1. Befektetett eszközök aránya (Befektetett eszközök aránya a mérlegfőösszeghez)	0,76%	0,30%
2. Forgóeszközök aránya (Forgóeszközök aránya a mérlegfőösszeghez)	99,05%	99,50%
3. Aktív időbeli elhatárolások aránya (Aktív időbeli elhatárolások aránya a mérlegfőösszeghez)	0,19%	0,20%
4. Saját tőke aránya (Tőkeerősség) (Saját tőke aránya a mérlegfőösszeghez)	64,27%	67,05%
5. Kötelezettségek aránya (Idegen források aránya) (Kötelezettségek aránya a mérlegfőösszeghez)	34,51%	32,17%
6. Passzív időbeli elhatárolások aránya (Passzív időbeli elhatárolások aránya a mérlegfőösszeghez)	1,22%	0,78%

### B. Likviditási mutatók

1. Likviditási mutató I. (Forgóeszközök aránya a rövid lejáratú kötelezettségekhez)	2,87	3,09
2. Pénzhányad (Pénzeszközök aránya a rövid lejáratú kötelezettségekhez)	1,12	2,09

Budapest 2021. december 13



Róka Attila  
ügyvezető

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft. 1.  
1071 Budapest, Akácfa u 42-43.  
Adószám: 25962415 2-42

# **Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.**

## **2022. évi üzleti terve**

Készült 2021. december 13.-án



Róka Attila  
ügyvezető

Erzsébetvárosi  
Piacüzemeltetési Kft. 1.  
1071 Budapest, Akácfa u 42-43.  
Adószám: 25962415-2-42

# 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>	rokay.attila@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>	Rókay Attila
<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 2021.végén:</i>	40.803.000,- Ft
<i>2021. évi várható árbevétel:</i>	199.485.000,- Ft
<i>Várható saját tőke 2022.végén:</i>	40.803.000, - Ft
<i>2022. évi várható árbevétel:</i>	217.889.000,- Ft



## II. Ágazati elemzés

Azt tapasztaljuk, hogy a budapesti nem belvárosi üzletközpontokban az üzlethelyiségeket továbbra is általában havi 20-60 EUR/m<sup>2</sup> bérleti díjért tudják kiadni, amely már tartalmazza az üzletközpontok üzemeltetési költségét is. Az Erzsébetvárosban ezek az árak nem érhetők el. A jelenlegi bérleti díjak jelentősen hozzájárultak ahhoz, hogy az üzlethelyiségek iránti kereslet a Klauzál Csarnoknál magas. 2021. évben elindultunk abba az irányba, hogy a felmerülő tényleges üzemeltetési költséget – azok felé, akikkel új bérleti szerződést kötünk - átszámlázzuk az érintettek felé. Ez csökkentheti alapvetően az Önkormányzat oldalán az üzletközpontok üzemeltetése miatt keletkező veszteséget.

Az Önkormányzatok által fenntartott üzletközpontok sajátos ágazatot jelentenek, mert ekkor nem a haszonszerzés az elsődleges cél, hanem az önkormányzati törvényben meghatározott kötelező feladat teljesítése, a területen élő lakosság vásárlási igényének lehető legjobb kielégítése, a kézművesek és az őstermelők piachoz jutásának elősegítése. 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.

Önkormányzat részére történő befizetése hárul, amelynek teljes a Társaságnál várhatóan felmerülő várhatóan nettó 55Mft-os 2022. 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 143 millió forint 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 2,6 millió forint bevételt érünk el,
- a Klauzál Csarnokban a Társaság tevékenységekor fellelt eszközök után elszámolunk 0,3 millió forint értékcsökkenést, amelyet teljes egészében ellentételez az ennek megfelelő összegben könyvelhető egyéb bevétel,
- a Klauzál Csarnok teljes üzemeltetési költségéből, a 143 millió forintból fennmaradó 140 millió forintból a SPAR felé a vele kötött szerződés alapján (a Csarnok költségének 33%-át, az udvar után a 15%-ot) a SPAR felé számlázzuk 39 millió forint összegben,
- a Klauzál Csarnok fennmaradó üzemeltetési költségét, a 101 millió forintot az Önkormányzat felé számlázzuk.

## IV. Működési terv

A Társaság működtetésében az elmúlt évekhez viszonyítva nem tervezünk változtatást. Folytatjuk azt a korábbi gyakorlatot, hogy a Klauzál Csarnokban folyamatos jelenlétet biztosítunk. A Garay téri Piacnál is biztosítjuk a jelenlétet, de ezt nem folyamatosan. Mind a



### 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 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:

- egyelőre 200.000 forint minimálbérrel számoltunk, a 2022-ben a szociális hozzájárulást 13%-kal terveztük, szakképzési hozzájárulást a terv nem tartalmaz,
- figyelembe vettük a szabályok változását, valamint a cafatéira rendszer átalakítását (csak SZÉP kártya igénybevételével kalkuláltunk évi bruttó 200.000 forintig),
- az alkalmazottaknál 2022.04.01-től 15%-os bérfejlesztéssel számoltunk,
- az intézkedésnek megfelelően 2022-re beterveztük az ügyvédi költséget, viszont 2022-es üzleti tervünk nem tartalmazza a Garay téri Piac üzemeltetője által átszámlázandó üzemeltetési költséget,
- a Klauzál Csarnok áramköltségénél a régi 26,36Ft/KWh helyett az új szerződésben lévő 59,61Ft/KWh egységárral számítottuk a fogyasztás miatti költséget,
- a Klauzál Csarnoknál az energia területen a 2022. évi várható fogyasztással (villamosenergia 370.000KWH, gáz energia 396MJ, víz 3.000m3) számoltunk,
- a fontosabb szolgáltatások tekintetében a 2022. évre várható 3,6%-os inflációt figyelembe véve terveztünk, a többi területen a 2021. évi szinten számítottuk költségeinket.

### 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.



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

A Klauzál Csarnokban lévő piacüzemeltetési munkatárs és a pénzügyi asszisztens fogja össze a társaság gazdasági ügyeit, tartják a külső könyvelést végző társasággal a kapcsolatot. 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 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.1. Pénzügyi terv elemzése

### Mérleg

A terveink szerint 2021 végére a követelések várhatóan kisebb mértékben 38,3 millió forintról 19,6 millió forintra csökkennek. A pénzeszközök a számlázási rendszer változása következtében a 2021. év végére várható 24,5Ft-ról 40,9 millió forintra növekszik a 2022. üzleti év végére. A rövid lejáratú kötelezettség is a követelésekhez hasonlóan, annál jóval kisebb mértékben a 2021. évi 21,9 millió forintról 19,6 millió forintra 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 az árbevétel 2022-ben mintegy 218 millió forint lesz, amelyből 20Mft az Önkormányzat felé átszámlázandó felújításokból, tárgyi eszköz beszerzésekből ered, tehát valójában 2 millió forintos árbevétel visszaesésről beszélhetünk. Az egyéb bevételek várható összege 0,3 millió forint, amely megegyezik a várható 2021. évi ilyen összeggel és a megalakuláskor fellelt tárgyi eszközökre 2022-ben elszámolásra kerülő értékcsökkenés miatt keletkezik.

A költségek és ráfordítások együttes összegének 2021. évhez viszonyított várható közel 19 millió forintos növekedése miatt 2022-ben kissé meghaladja a 218 millió forintot. A növekedés minden költségelemnél tetten érhető, azonban ez az anyagjellegű ráfordításoknál csalóka, mert a 2021. évi adat lényegében nem tartalmaz az Önkormányzat felé történő átszámlázási költséget, tehát a már többször említett 20Mft-ot. Ha ezt figyelembe vesszük, akkor a korrigált anyagjellegű ráfordítás 2021. üzleti év várható összege közel 168Mft, amely a 2022-re ezen költség fajtára tervezett 166Mft-ot figyelembe véve 1,2%-os csökkenés. Ez a csökkenés egyértelműen annak tudható be, hogy a Garay téri Piac üzemeltetője 2022-ben nem a Társaság felé, hanem az Önkormányzat felé számláz, amely így a költségeket közel 16Mft-tal csökkentette.

A bevételek és a ráfordítások előbbieken bemutatott változásának következménye az, hogy a várható 2022. évi adózott eredmény 0 millió forint lesz, amely a 2021. évben várhatóan elérendő mintegy 0,8 millió forintos adózott eredmény alatt van. De ez az új elszámolási rend következménye, hiszen a Társaságnak lényegében csak az Önkormányzattól származik bevétele, és az egyéb forrásból származó mintegy 3 millió forint (az összes bevétel 1,3%-a) csak minimális kockázatot jelent az eredményre.

## IX. Pénzforgalmi terv

A 2022. év pénzforgalmi tervet a melléklet tartalmazza (X.6). Az év egész időszakában várhatóan likviditási gondok nem fognak jelentkezni, végig stabil likviditási helyzetben lesz a Társaság. Ez csak annak tudható be, hogy a Társaság jegyzettőkéje 2020-ban 53MFt lett, amely hosszabb távon biztosítja a kedvező pénzügyi helyzetet, mindez biztosítja, hogy a Társaság 2022-ben is hitel felvétele nélkül tudja biztosítani a működésének pénzügyi feltételeit.

A helyzetet jól mutatja, hogy miközben 53 millió forint jegyzett tőkével rendelkezik a Társaság, 2022. év évvégre a pénzeszköz állomány várhatóan 41 millió forint lesz, amely 2021. évi várható 24,5 millió forinthez viszonyítva terveink szerint mintegy 16,5 millió forinttal növekszik. Mindez azt is jelenti, hogy a jegyzettőke nagy része 2022. év végén pénzeszközben megtalálható.