



Beszámoló

a társaság 2025. évi

gazdálkodásáról

Budapest, 2026.03.18.

Szakály Kis Csilla
üzgyvezető

A. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az infláció kezelése nagy kihívás a gazdasági szereplőknek. Ez a több év óta tartó tendencia ugyan valamelyest lassulást mutat, de sajnos nem állt le. Az árak emelkedése minden területre hatással van, az energia, üzemanyag és a minimál bér, valamint a garantált bérminimum is emelkedett 2025. január 1-től.

A közel öt éve tartó jelentős infláció 2025-ben csökkenő mértéket mutatott a KSH jelentései szerint. A kiadott Gyorstájékoztató alapján a tavalyi évben **az infláció mértéke** egész évre vetítve **3,7%** volt. A szolgáltatói árindex 6,8%. Azóta már egyértelmű, hogy az infláció növekedése ezt a mértéket meghaladja.

Az elmúlt két évben a bérleti szerződések adta lehetőség szerint maximális mértékben emeltük díjainkat, az idén szerényebb mértékű emelést hajtottunk végre január 1-től. A bérleti díjainkat a szerződések módosítása nélkül egységesen 5 %-kal emeltük. Bérelőink az emelést higgadtan fogadták.

A víz- és csatornadíjak emeléséről ebben az évben szerencsére nem kaptunk értesítést, így a tavaly 3szorosára emelt áron történik a számlázás és a kifizetés.

Ebben az évben továbbra is a képlet alapján számított **áramszolgáltatás díj** van érvényben, ami ennek megfelelően hónapról –hónapra kisebb-nagyobb mértékben változik. Magától értetődően ez a tovább számlázásban is megjelenik. Az elmúlt év óta utólag - a tényleges fogyasztás alapján - számlázzák nekünk és így mi is a Bérelőinknek az áramszolgáltatás díját.

Az elmúlt évi két nagyobb volumenű beruházás után, az idei év kicsit csendesebbre sikerült. Előkészítés alatt van, bár kissé döcögösen a térkő burkolat csere. Még a tervezési szakasz elején járunk, mert a tervezési szerződés megkötése előtt a Budapest Közúttal kell egyeztetnünk az igényeiket felmérve.

Az Újpalotai vásárcsarnok sárfogó rácsai a 2005. évi köburkolattal együtt lettek lerakva. Az év elején 4-5 rács szinte egyszerre vált balesetveszélyessé. Miután egyedi méretű rácsokról van szó, amik nagyobb igénybevételnek vannak kitéve, külön gyártót kellett keresni. Debrecenben találtunk egy kivitelezőt, aki egyedi méretben elkészítette a rácsokat, úgy döntöttünk, hogy 20 év után mindet új rácsra cseréljük. Ennek a költsége 2.500eFt volt. Várhatóan újabb 20 évre megoldódott ez a kérdés.

Május hónapban az EON áramszolgáltató a Nyírpalota úti külső üzleteinél árambővítést végzett, aminek nyomvonala a piacon belül haladt. Mindeközben a piac folyamatosan üzemelt. A kivitelezővel sikerült nagyon összehangoltan megszerveznünk, hogy a részleges lezárások miatt a lehető legkevesebb kényelmetlenséget okozzák mind a vásárlók, mind a kereskedők részére.

Az első félév egyik jelentős eseménye az életünkben a XV. kerületi Önkormányzat Levendula 60+ Program keretében kibocsátott **utalványok** elszámolásához kapcsolódik. A közel 104 millió Ft értékű kibocsátott utalvány elszámolása megszervezésekor az elmúlt év tapasztalatát is figyelembe véve az elszámolás 2025-ben is hibátlanul és zökkenőmentesen megtörtént a vásárlók és a kereskedők nagy meglepedésére.

A 2025. évben **az Önkormányzat költségvetéséből működésünkhöz nem igényeltünk támogatást**, mivel az előkészítés alatt álló fejlesztésekre elegendő fedezetet biztosítanak a Képviselő Testületi jóváhagyással eredmény tartalékba helyezett előző évi eredmények. A felhalmozott eredménytartalék legtakarékosabb felhasználása a társaság által végzett beruházás.

Folyamatosan és zavartalanul állunk a vásárlók rendelkezésére mindhárom piacunkon. Költséghatékony, takarékos és rugalmas gazdálkodásunk révén megtartottuk működőképességünket és eredményességünket.

B. ÁLTALÁNOS CÉGADATOK

Azonosító adatok:

- **A társaság neve, rövidített cégneve:** CSAPI -15 Vásárcsarnok és Piacfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság. „CSAPI -15 Kft.”
- **A társaság székhelye:** 1156 Budapest, Nyírpalota út 52.
- **A társaság adószáma:** 11873855-2-42
- **Cégjegyzékszám:** 01-09-680801
- **A társaság KSH törzs száma:** 11873855-6820-113-01
- **Számlavezető bank adatai:** Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. XV. kerületi Fiók /1152 Budapest, Szentmihályi u. 131./
- **Bankszámlaszám:** 11715007-20406934-00000000
- **Társaságot jegyző vezető neve:** Szakály Kis Csilla, ügyvezető igazgató
- **Tevékenység megkezdésének időpontja és a cégbejegyzés dátuma:** 1999. június 1. és 1999. június 21.
- **A társaság bejegyzett e-mail címe:** csapi-info@t-online.hu
- **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
- **Társaság honlapja:** www.xvpiac.hu

C. TULAJDONOSI STRUKTÚRA

Alapinformációk:

A társaság alapítója és 100% részesedéssel tulajdonosa:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata
(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.

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**.

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 jogosítottja, illetve kötelezettje a társaság.

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

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

D. ÜGYVEZETÉS, FOGLALKOZTATÁS

A társaság munkaszervezetének működtetése a munkáltatói jogokat gyakorló ügyvezető igazgató irányítása és teljes felelőssége mellett történik.

A társaság munka szervezetét 4 jól elhatárolt szervezeti egység alkotja:

- 1) Adminisztrációs-pénzügyi- számviteli csoport
- 2) Műszaki vezető (felelős műszaki ellenőr)
- 3) Üzemeltetési csoport
- 4) Biztonsági Szolgálat

A munkacsoportok operatív munka folyamatait a beosztott munkavállalók felett utasítás adási joggal rendelkező csoportvezetők irányítják.

A társaság ügyvezetője:

A CSAPI- 15 Kft ügyvezetőjét a társaság alapítója Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (Képviselő-testülete) továbbiakban Alapító jelölte ki. Tisztségére vonatkozó kinevezés a Képviselő-testület 83/2022. (II.24.) ök. határozata alapján 2022. június 1-től határozatlan időtartamra szól.

A társaság ügyvezetője: Szakály Kis Csilla
1174 Budapest Szilárd u.9.

A társaságban foglalkoztatottak létszáma:

2025. december 31-én a társaság 20 főt foglalkoztatott határozatlan idejű munkaszerződéssel. 2025-ben teljes munkaidőben 15 munkavállaló és részmunkaidőben 5 munkavállaló dolgozott. A foglalkoztatott munkavállalók közül 6 fő nyugdíjas. 2021. március 1-től a kiszervezett őrző-védő szolgáltatást is saját munkavállalókkal biztosítjuk az Újpalotai piacon. Létszámuk 7 fő teljes munkaidőben.

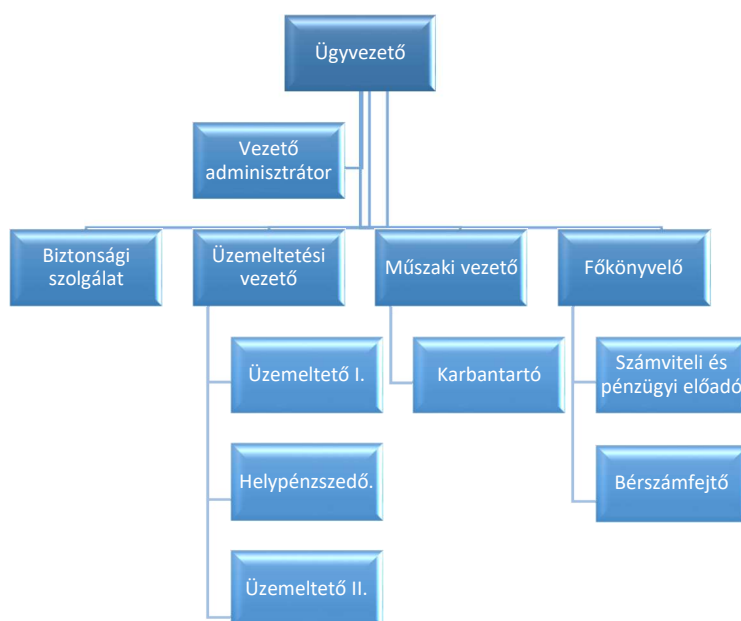
A társaság munkaszervezete

A társaság a szellemi munkakörökben foglalkoztatott munkavállalók mellett 2021. március 1-től a biztonsági szolgálat munkatársait (6 fő) és egy részmunkaidőben alkalmazott karbantartót alkalmaz.

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.

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



A Felügyelőbizottság

A társaságnál 3 tagú felügyelő bizottság működik.

2024. november 6-tól új összetételű Felügyelő Bizottságot választott a Képviselő Testület.

Megbízatusuk 2029. november 5-ig szól.

Grada Hatem Ádám - elnök

Lakcím: 1151 Budapest, Pozsonyi utca 3.

Misinszki László Benedek

Lakcím: 1151 Budapest Szövőgyár u. 22.

Budaházi Gabriella

Lakcím: 1157 Budapest Páskom park 33. 8. em.33.

A könyvvizsgáló

A társaságnál egy könyvvizsgáló működik. Megbízatusa 2025. június 1.-től 2027. május 31-ig terjedő határozott időtartamra szól.

Cégneve: EURO-KONTIR Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1119 Budapest, Etele út 63. V/49.

Cégjegyzékszám: 01-09-686185

Kamarai engedély száma: 001699

A tevékenység elvégzésével megbízott könyvvizsgáló neve:

Dr. Rétfalvi Mátyásné

Lakcíme: 1119 Budapest, Gerinc utca 92/b,(eng.sz.: 004137)

E. TEVÉKENYSÉG ÉS GAZDÁLKODÁS

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 társaság tevékenységi köre a TEÁOR 25 besorolás szerint:

A társaság megjelölt főtevékenysége:

68.20 saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése,

továbbá:

68.12 Ingatlanfejlesztés

68.31 Ingatlanügynöki tevékenység

68.32 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás

81.10 Építményüzemeltetés

73.20 Piac- és közvélemény-kutatás

82.30 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezés

90.39 Egyéb alkotó-, előadóművészetet kiegészítő tevékenység

80.01 Nyomozói, személybiztonsági tevékenység

93.29 M.n.s. egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység

A társaság telephelyeinek (az üzemeltetett piacok) leírása:

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.

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. Tömegközlekedés esetén autóbusszokkal közelíthető meg, mintegy 3-5 perces sétával.

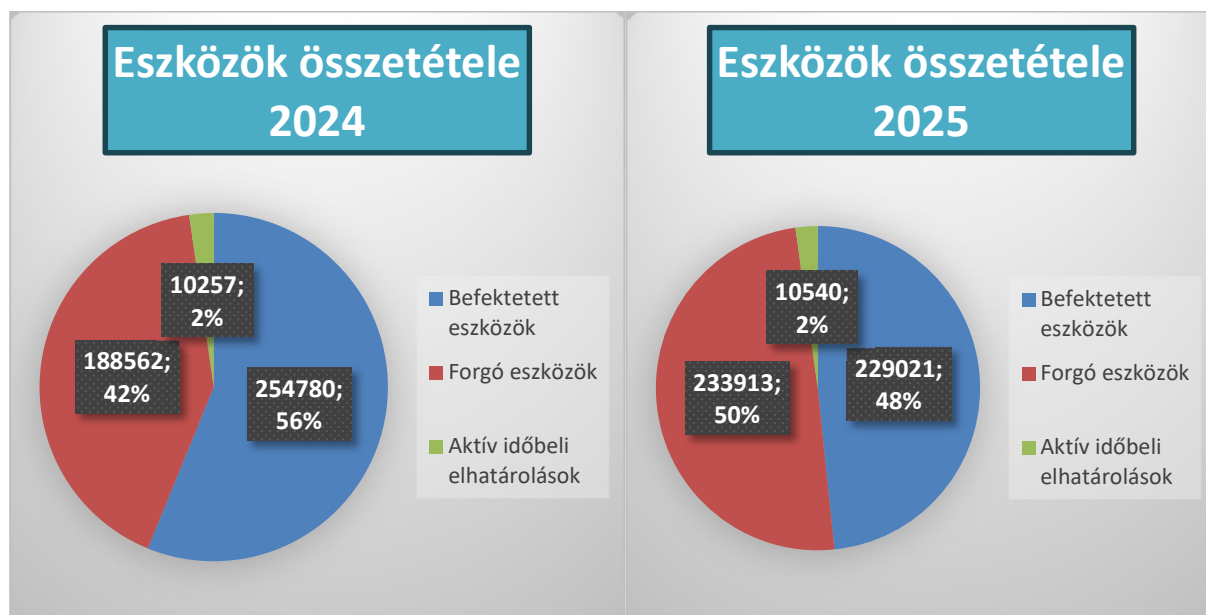
Kolozsvár utcai piac

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.

F. MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS ELEMZÉSE

A CSAPI-15 Kft 2025. évi adózott eredménye **18.805eFt nyereség** és a mérlegfőösszege **473.474eFt**.



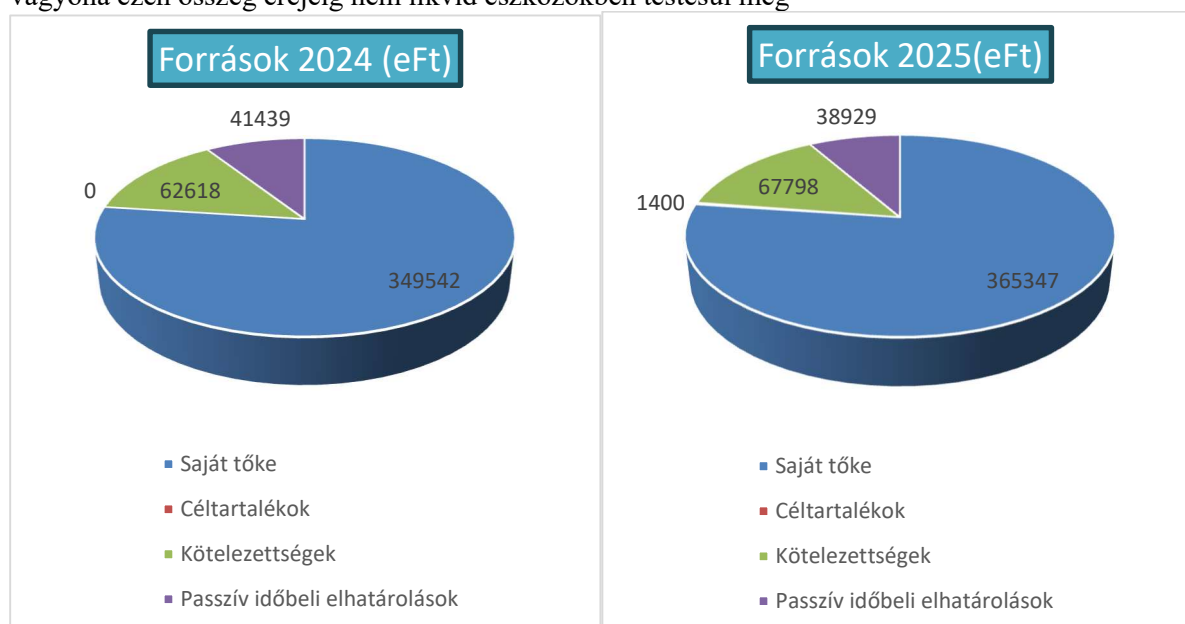
A mérlegfőösszeg az előző időszakban 453 599 eFt, a tárgyidőszakban 473 474 eFt volt.

A befektetett eszközök aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 56.2 %-ról a tárgyidőszakban 48.4 %-ra csökkent.

A követelések - ideértve jellegénél fogva az aktív időbeli elhatárolásokat is - aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 3.7 %-ról a tárgyidőszakban 3.5 %-ra csökkent.

A pénzeszközök - ideértve jellegénél fogva a forgatási célú értékpapírokat is - aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 40.1 %-ról a tárgyidőszakban 48.2 %-ra nőtt.

A jegyzett tőkén és tőketartalékon felüli szabad saját tőke 80 249 EFt összeggel meghaladja a likvid eszközök (pénzeszközök és forgatási célú értékpapírok) fordulónapi értékét: a CSAPI-15 Kft felhalmozott vagyona ezen összeg erejéig nem likvid eszközökben testesül meg



A CSAPI-15 Kft tőkeerőssége nőtt, a finanszírozás a saját források felé tolódott el. A saját tőke aránya az összes forráson belül az előző időszaki 77.1 %-ról a tárgyidőszakban 77.2 %-ra nőtt.

A befektetett eszközök és a készletek együttes értékét az előző időszakban 137.2 %-ban, a tárgyidőszakban már 159.5 %-ban fedezte **a saját tőke**.

A kötelezettségek - ideértve jellegénél fogva a céltartalékokat és a passzív időbeli elhatárolásokat is - aránya az összes forráson belül az előző időszaki 22.9 %-ról a tárgyidőszakban 22.8 %-ra csökkent

BEVÉTELEK

Ebben az évben is a KSH által jegyzett inflációhoz igazodva emeltük a bérleti díjakat. 2024 decemberében értesítettük bérlőinket, hogy az infláció bennünket is érintő költségnövekményei miatt 2025. január 1-től a szerződésekben foglalt maximális mértékű bérleti díjemeléshez képest szerényebb mértékben, egységesen 5%-kal emeljük a bérleti díjakat.

A bérleti díj jellegű bevételek 337.464 eFt-tal 99%-os teljesülést mutatnak. A napi díjas területeken tapasztalható visszaesés, mert a bérlők itt tudnak takarékoskodni a fizetendő bérleti díjakkal.

Egyéb szolgáltatás bevételei 2.683eFt összegben a parkolási díjakat, valamint a hirdetésekért kiszámlázott díjakat tartalmazzák. Két hirdetőnk évközben felmondta a szerződést.

A **közvetített szolgáltatásokból**, vagyis a tovább számlázott közüzemi díjakból – az elektromos energia, a víz, a csatorna, a fűtés és a hulladékszállítás - befolyó bevételek **70.789eFt** volt, ami a terv 95%-a. Az eltérést két szolgáltatásból származó árbevétel csökkenése okozza. Egyrészt a vízdíjak tavalyi drasztikus emelkedése miatt a bérlők víztakarékossága. Másrészt a képlet alapján számolt elektromos energia díjakat a januárban ismert szinten tudtuk tervezni, ami végül átlagosan 115Ft/kw lett. Ez okozza a 89%-os teljesülést.

Az értékesítés nettó árbevétele 408.253eFt, mely az üzleti tervhez képest (415.798eFt) 98%-os teljesítést mutat..

A Pénzügyi műveletek bevételei: a tartósan lekötött pénzeszközök „kamatát” foglalja magában. A számlavezető bank a 4% körüli kamatot fizet a lekötött betétünk után, ami a várakozásainkat igazolta.

Egyéb bevételek: 8.601eFt-tal valósult meg., Itt számolandó el a számviteli törvény alapján az előző években kapott önkormányzati fejlesztési támogatással megvalósult beruházások 2025. évre eső értékcsökkenésével szemben a passzív időbeli elhatárolások feloldása is – ami jelentős tétel 3.823eFt.

A 2020-ban bevezetett egyszeri használatba vételi díjakból, ami egy havi bérleti díj összegével egyenlő és a pályáztatási eljárás során nyertes bérlőnek kell fizetnie, **2.024eFt** folyt be.

A lejárt leírt követelésekből végrehajtás útján utólagosan befolyt összeg: **521eFt** volt.

A bérlőktől beszédett késedelmi kamat: **489eFt**. Csökkenése az előző évhez képest jól mutatja, hogy a bérlői kintlévőség minimalizálása érdekében tett erőfeszítéseink sikeresek és eredményesek.

A szelektív hulladék szigorú kezelésének eredménye sajnos már nálunk jelentkezik. 2025-ben ebből **200eFt** bevételt realizáltunk.

2025. évben társaságunk **mindösszesen 422.888eFt** bevételt könyvelhetett el, ami a 2025.évi bevételi terv 99%-os teljesülését jelenti.

Megnevezés:	2024.12.31	2025.terv	2025.12.31	2025.12.31 Tény/Terv
I. Havidíjas (m²x Ft/hó)				
Üzlethelyiség	94 545	99 272	98 132	99%
Bérelt terület	82 057	86 160	88 371	103%
Raktár:	18 570	19 499	18 995	97%
Szociális helyiség:	7 377	7 746	7 489	97%
Vásárlói WC használat	3 576	3 755	3 326	89%
Nyitvatart különbözet:	240		100	
Kiegészítő bérleti díj	8 218	8 629	8 641	100%
Összesen:	214 583	225 060	225 054	100%
II. Napidíjas (m²x Ft/nap)				
Kirakás (napidíjas term):	924	970	898	93%
Kirakás (napidíjas váll).	661	694	484	70%
Kirakás (havi elszámolás)	34 076	35 780	35 670	100%
Kirakás (idényjellegű):	891	936	936	100%
Ruhapiaci hely:	5 275	5 539	6 154	111%
Asztal szerződéses (termelői)	12 682	13 316	13 323	100%
Asztal szerződéses (vállalkozói)	7 529	7 905	6 012	76%
Asztal napidíjas (termelői)	2 603	2 733	2 486	91%
Asztal napidíjas(vállalkozói)	3 644	3 826	3 235	85%
Kistermelői asztal	319	335	241	72%
Szezonális Asztal	15	16	8	51%
Kölcsönöszköz:	320	336	197	59%
Összesen:	68 939	72 386	69 644	96%
III. Pavilon (m²x Ft/nap)				
Pavilonok bérleti díja:	39 020	40 971	40 083	98%
Összesen:	39 020	40 971	40 083	98%
IV. Egyéb szolgáltatások bevételei:				
Szolgáltatások többlet bevétele:	2 952	3 100	2 683	87%
Összesen:	2 952	3 100	2 683	87%
Bérleti jellegű bevételek:	325 494	341 517	337 464	99%
V. Közvetített szolgáltatások:				
Elektromos energia:	50 842	58 784	52 499	89%
Fűtés:				
Hulladékszállítás:	13 369	8 144	11 439	140%
Víz-csatorna:	6 905	7 353	6 851	93%
Összesen:	71 116	74 281	70 789	95%
Értékesítés nettó árbevétele:	396 610	415 798	408 253	98%
VI. Egyéb bevételek:	21 099	7 200	8 601	119%
VII. Pénzügyi műveletek bevételei:	5 694	6 000	6 034	101%
Mindösszesen:	423 403	428 998	422 888	99%

KIADÁSOK

Kiadásaink a 2025. évben december 31-ig 405.667eFt értékben merültek fel.

	2024.12.31	2025. terv	2025.12.31	2025.12.31 Tény/Terv
Költségek összesítve:				
A/ Anyagjellegű ráfordítás	185 625	188 503	181 068	96%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	169 531	183 849	183 463	100%
C/ Értékcsökkenési leírás:	27 625	31 000	29 320	95%
D/ Ráfordítások: (IPA+INNO)	9 884	7 953	11 816	149%
Költségek összesen:	392 665	411 305	405 667	99%

A. Anyagjellegű ráfordításaink: 181.068eFt összegben a tervezett *188.5035eFt-tal* összevetve 96% teljesülést mutatnak. Az anyagjellegű ráfordítások alakulása az üzleti tervhez képest megtakarítást mutat, ami részben a takarékos gazdálkodás, másrészt az elektromos áram díjának alakulása.

A **vásárolt anyagköltségeink** közül az energia költségek a legjelentősebbek:

- elektromos energia:	48.279eFt	89%
- gázdíjak (távfűtés):	1.352eFt	85%
- víz-csatorna:	8.602eFt	102%

a tervhez képest.

Fenntartási anyagok: 2.208eFt. A téli időszakban a síkosság mentesítésére szolgáló anyagok beszerzési költsége, valamint a karbantartó munkatárs tevékenységével összefüggésben felmerülő anyag költségek egy jelentős része is itt kerül kimutatásra. A szelektív hulladék kezeléséhez használt bálázógép anyagszükséglete is itt jelenik meg.

Tisztítószeresek költsége: 1.406eFt volt 2025-ben, ami a tervezett költségéhez képest 111%.

A **takarítási szolgáltatás** a legjelentősebb költségösszetevő 2025-ban az igénybe vett szolgáltatások költségei között:

Takarítás	48.886Ft	tervezett	48.942eFt	(100 %)
-----------	----------	-----------	-----------	---------

A **hulladék szállítás** költségei a tervezetthez képest 81%-ra teljesültek **6.515eFt-tal**. Ez a hulladékgazdálkodás és szelektív hulladékkezelés eredményességét mutatja.

Bérleti díj: a társaság rendben teljesítette az önkormányzati költségvetés felé a befizetési kötelezettségét **20.601eFt** értékben. Itt számoljuk el a Kolozsvár piacra ideiglenesen bérelt konténerek díját (2.143eFt), valamint a bérelt cégaútó bérleti díját is.

Az épületek és berendezések karbantartására 18.911eFt-t fordítottunk 2025. december 31-ig.

A karbantartási költségek rendszeresen és keret-, vagy átalány szerződés keretében felmerülő összetevői az elektromos hálózat, a térfigyelő és vagyonvédelmi rendszerek vagy tűzvédelmi berendezések rendszeres ellenőrzésének és karbantartásának költségei, az óra szolgáltatás és a mérlegek javítása, továbbá a kisebb-nagyobb útjavítások, lakatos és vízszerezési, hőközpont karbantartási munkák. A karácsonyi világítás fel- és leszerelésének költségét is itt számoljuk el.

Hirdetés/reklám: a 2025. évben **1.690eFt** költség merült fel, ami legnagyobb részben social média működtetéséhez kapcsolódik.

A/ Anyagjellegű ráfordítások:	2024.12.31	2025. terv	2025.12.31	2025.12.31 Tény/Terv
I. Anyag költségek:	64 005	69 996	63 286	90%
1. Vásárolt anyag költség:	62 423	68 246	61 844	91%
- fenntartási:	2 869	2 984	2 208	74%
- tisztítószer:	1 214	1 263	1 403	111%
- elektromos energia:	48 052	54 000	48 279	89%
- gázdíjak:	1 568	1 600	1 352	85%
- víz-csatorna:	8 720	8 400	8 602	102%
2. Segédanyag				
3. Egyéb anyag költség	1 582	1 750	883	50%
- irodaszer, nyomtatvány:	1 274	1 300	575	44%
- hírlap szakkönyv:	308	450	308	68%
4. Fogyóeszköz				
5. Egyéb anyag költség			559	
II. Igénybevett szolg. költségei:	121 620	118 507	117 782	99%
1. Hulladék száll.	7 245	8 000	6 515	81%
2. Egyéb szállítási szolgáltatás:				
3. Bérleti díj	25 540	26 738	25 688	96%
4. Karbantartási (ingatl.,gép) költségek	15 612	16 000	18 911	118%
- ingatlan fenntartás, karbantartás:	11 134	8 000	11 011	138%
- gépek, berendezések, számítógép:	4 478	8 000	7 900	99%
5. Hirdetés, reklám	1 559	1 200	1 690	141%
6. Oktatás, továbbképzés	10			
7. Takarítás	44 329	48 942	48 886	100%
8. Őrző-védő				
9. Egyéb igénybevett szolgáltatás:	5 813	9 127	8 051	88%
- posta:	224	230	241	105%
- telefon:	968	1 047	970	93%
- ügyvédi díj:	787	700	870	124%
- könyvvizsgálat:	1 196	1 150	1 100	96%
- szakértői díjak:	972	4 000	3 048	76%
- szám.techszolg.	1 666	2 000	1 822	91%
10.Egyéb szolg.költs.	21 512	8 500	8 041	95%
- hatósági díjak:	141	100	234	234%
- bankköltség:	3 390	3 400	3 800	112%
- biztosítások:	837	2 500	1 847	74%
egyéb költségek (üzemorvos, kisállat befogás, rovarirtás Korona vírus stb.)	17 144	2 500	2 160	86%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	185 625	188 503	181 068	96%

Az egyéb igénybe vett szolgáltatások között I-IV. negyedévben felmerült költségei: **8.051eFt**, ahol a honlap fejlesztéshez kapcsolódó költségek egy része áthúzódik a 2026-os évre. Az ügyvédi költség tervezése során nehéz előre megmondani, hogy hány bérlet lesz szükség ügyvéd igénybevételére a hátralék behajtás során.

Ebből:

A **telefonköltség** 970eFt, 7% megtakarítást mutat, ami évközben optimalizált előfizetések eredménye.

Ügyvédi költség: 870eFt összegben merült fel az elmúlt évben. A problémás bérlők kezeléséhez vettük igénybe az ügyvéd segítségét, a szokásos ügyleteken kívül.

A szakértői díjak: 3.048eFt költsége 76%-a tervezettnak (4.000eFt). Ide alapesetben a tűz és munkavédelemmel kapcsolatos szakértői költségek tartoznak, valamint a GDPR szakértő alkalmazása. A 2025-ös évben itt jelenik meg a Tűz, villám és érintésvédelmi felülvizsgálat 1650eFt költsége és honlapfejlesztés költsége az eddig felmerült 400eFt-tal is.

Könyvvizsgálat költsége szerződés szerint alakult: **1.100eFt**, részére a megbízási díjon kívül kifizetés nem történt.

Számítástechnikai szolgáltatások díja: a 1.822eFt.

Egyéb szolgáltatások költsége: 8.041eFt, a tervezett 8.500eFt-tal szemben 95%-os teljesüléssel többletet mutat. Itt számolandók el a hatósági díjak (234eFt), a bankköltség (3.800eFt) valamint a biztosítási díjak 2025-re eső része (1.847eFt) is.

Az ún. egyéb költségek (rovarirtás, kisállat befogás, üzemorvos, valamint a koronavírus elleni védekezés stb.) 2.160eFt, ez 86%-a tervezettnak. Ezen belül különös gondot fordítunk a rovar és rágcsáló irtásokra, akár tervezetten felüli végrehajtására, mivel a piac tisztasága elsődleges szempont számunkra.

B/ Személyi jellegű ráfordítások: 183.463eFt.

Személyi jellegű kiadásaink az üzleti tervben előre vetített összegben merültek fel. A minimálbér 15 %-os emelése és a 20%-t jóval meghaladó tényleges infláció indokolta a munkavállalók bérének rendezését. Az üzleti tervben az önkormányzati vezetés 10%-os alaphéremelést hagyott jóvá. Az ügyvezető bérét és juttatásait a Képviselő Testület határozza meg. A személyi jellegű egyéb kifizetések között a jogszabály alapú költségtérítések kerülnek kifizetésre és természetesen a vonatkozó járulékok. Itt az üzemanyagárak változása jelentősen befolyásolja a költségek alakulását. Az összeg a tervezetthez viszonyítva 99%-ot tesz ki.

Jutalom: Ezen a soron jelenik meg a tervnek megfelelően az éves jutalom összege. Az utalványelszámolás sikeres, zökkenőmentes, gyors és hatékony lebonyolításához rendelt összeg. Az összegben elhatárolásként megjelenik az ügyvezetőnek adható jutalom is.

Tiszteletdíj: – mely a Felügyelő Bizottság tagjainak jóváhagyott díja – **9.360eFt** értékben került kifizetésre. Ez a terv 100%-a.

Betegszabadságra kifizetett bér: **1.153eFt** volt 2025. december 31-ig. Ez az a költség, amit nem tudunk és nem is akarunk igazán előre tervezni.

Túlóradij 777eFt került kifizetésére. Erre az évi két alkalommal történő nagytakarítás miatti rendelkezésre állás és a karácsonyi időszak vasárnapi nyitvatartásai miatt van szükség.

Végkielégítés nem került kifizetésre.

Szabadság megváltás 2025-ben egy kilépő biztonsági őrnek lett kifizetve.

Természetbeni juttatások: 10.885eFt között az iskola kezdési támogatások a SZÉP kártya juttatások összege kerül elszámolásra. A keret összegben teljes évre számoljuk minden dolgozónál a kötelezettséget, de próbaidő időszakára Szép kártya juttatás nem jár.

Költségtérítések: 3.337eFt, itt kerül elszámolásra a saját gépkocsi használat és a munkába járás költségtérítése, a reprezentációs költségek, egyéb személyi jellegű kifizetések. Az adójogszabályoknak és a munkaszerződéseknek megfelelően elszámolt költségeket az üzemanyagárak alakulása befolyásolja jelentősen. Az összeg a terv 81%-a.

Megnevezés:	2024.12.31	2025 terv	2025.12.31	2025.12.31 Tény/Terv
I. Bérköltség:	137 911	151 255	152 344	101%
1 Alapbér	111 524	121 192	122 821	101%
2 Túlóra:	592	660	777	118%
3 Jutalék:				
4. Tiszteletdíj:	6 532	9 360	9 360	100%
5. Prémium:				
6. Jutalom:	19 263	20 043	19 369	97%
7. Megbízási díj:				
7. Végkielégítés:				
8. Szabadság megváltás:			17	
II. Személyi jell. egyéb kifizetések:	17 296	16 869	15 375	91%
1. Betegszabadságra fiz bér:	1 299	500	1 153	231%
2. Költségtérítések:	5 380	4 100	3 337	81%
3. Természetbeni juttatások:	10 617	12 269	10 885	89%
III. Bérjárulékok:	14 324	15 725	15 744	100%
B/ Személyi jellegű ráfordítások:	169 531	183 849	183 463	100%

C/ Értécsökkenési leírás: a **29.320eFt** összeg, az éves tervhez viszonyítva 95%. Az értécsökkenés előzetesen becsült mértéke elsősorban a már meglévő tárgyi eszközök után – különösen a nagyságrendben is jelentős értékű idegentulajdonon végzett beruházások aktiválása eredményeként - elszámolandó Écs-t foglalta magába.

D/ Egyéb ráfordítások: 11.816eFt összegben, mely tartalmazza a bevételek alapján számított és fizetendő iparűzési adót (6.993eFt), innovációs járulékot (1.049eFt), valamint az ez évben képzett vevői értékvesztést (2.146eFt) - a közhasznú alapítványi támogatás és adomány értékét és a kerekítési különbözetet. Itt jelenik meg az általunk vitatott áramszámla szerződés szerint a tényleges teljesítésnek megfelelően számolt elektromos szolgáltató által még ki nem számlázott díja.

A társaság 2025. december 31.-i fordulónappal kimutatott adózott eredménye: 15.805eFt, amelyből már levonásra került a társasági adónak és az iparűzési adónak és az innovációs járulékának az előírások szerint számított összege.

A 2025. évi eredmény levezetése ezer Ft-ban:

Tétel megnevezése:	2024.12.31	2025.terv	2025.12.31	2025.12.31 Tény/Terv
I. Értékesítés nettó árbevétele	396 610	415 798	408 253	98%
III. Egyéb bevételek	21 099	7 200	8 601	119%
IV. Anyagjellegű ráfordítások	185 625	188 503	181 068	96%
V. Személyi jellegű ráfordítások	169 531	183 849	183 463	100%
VI. Értékcsökkenési leírás	27 625	31 000	29 320	95%
VII. Egyéb ráfordítások	9 884	7 953	11 816	149%
A. Üzleti tevékenység eredménye	25 044	11 693	11 187	96%
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	5 694	6 000	6 034	101%
IX. Pénzügyi műveletek kiadásai				
B. Pénzügyi műveletek eredménye	5 694	6 000	6 034	101%
C. Adózás előtti eredmény	30 738	17 693	17 221	97%
X. Adófizetési kötelezettség	986	2 512	1 416	56%
D. Adózott eredmény	29 752	15 181	15 805	104%

*. Megjegyzés: a mérleg zárás időpontja a számviteli szabályzat szerint 2026. február 15.

**G. EGYÉB GAZDÁLKODÁST BEFOLYÁSOLÓ TÉNYZŐK
BERUHÁZÁSOK /FEJLESZTÉSEK, KARBANTARTÁSOK**

A tulajdonos Önkormányzat a 2024. év eredményét (29.752eFT) az eddigi gyakorlata szerint piacfejlesztésre engedte fordítani. Ennek szellemében és feltételével, az előzetes egyeztetésnek megfelelően került meghatározásra a társaság ez évi beruházási programja is.

A 2025. évre tervezett beruházások, felújítások,(ezer Ft)			
Tétel megnevezése	*Tervezett költsége: (ezer Ft)	*Forrásigény	
		CSAPI-15 Kft (eredmény- tartálékából)	Átadott
Térkő burkolat Újpalotai piac körül	30 000		0
Újpalotai Vásárcsarnok kereskedői WC csatorna lefolyó felújítás, ajtó csere	2 500	2 333	0
Számítógép park és szoftverek fejlesztése	2 000	873	
Mindösszesen:	34 500	3 206	0

*ÁFA nélkül

Az első félévben elkészült az Újpalotai vásárcsarnokhoz tartozó **kereskedői WC-k** vezetékének, burkolatának és aajtajainak felújítása. Esztétikus és higiénikus körülményeket alakítottunk ki. A kereskedői visszajelzések nagyon kedvezőek.

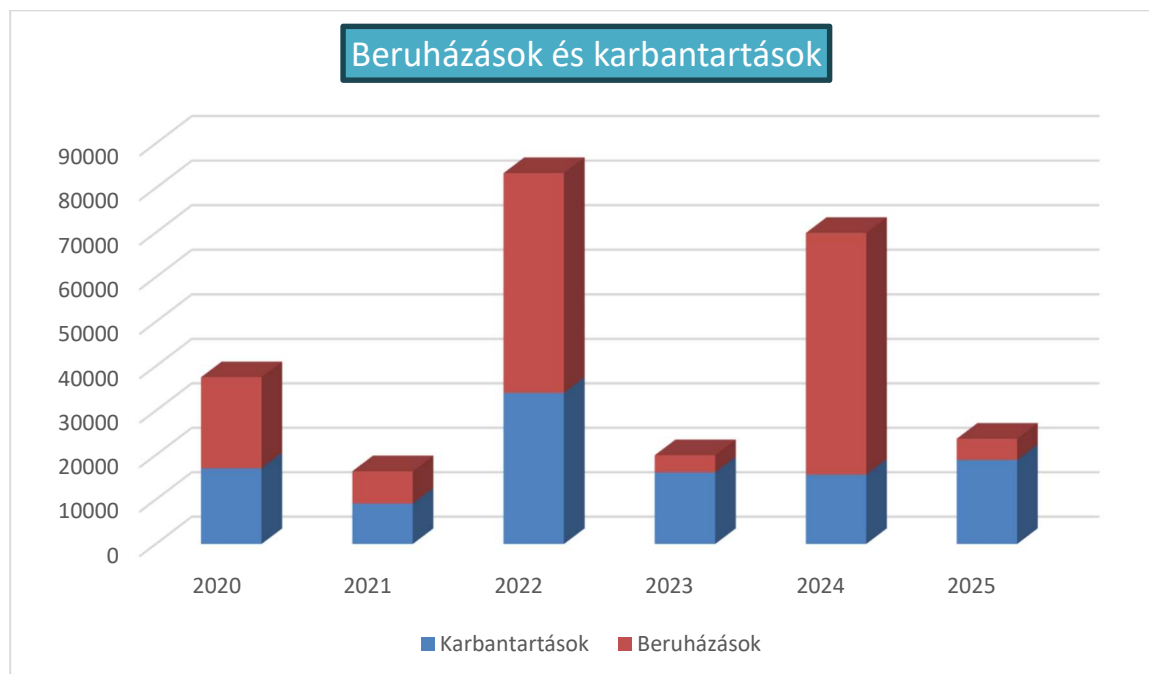
A **számítógép park** fejlesztése nagyobb részt lezajlott, még a szoftverek cseréje még nem teljeskörű. egy számítógép cseréje a 2026-os évre áthúzódott.

Az Újpalotai vásárcsarnok **sárfogó rácsai** a 2005. évi kőburkolattal együtt lettek lerakva. Az év elején 4-5 rács szinte egyszerre vált balesetveszélyessé. Miután egyedi méretű rácsokról van szó, amik nagyobb igénybevételnek vannak kitéve, külön gyártót kellett keresni. Debrecenben találtunk egy

kivitelezőt, aki egyedi méretben elkészítette a rácsokat, úgy döntöttünk, hogy 20 év után mindet új rácsra cseréljük. Ennek a költsége **2.500eFt** volt. Várhatóan újabb 20 évre megoldódott ez a kérdés.

A térkö beruházás döcögősen indult, mert nem találtunk szabad kapacitással rendelkező forgalom technikus tervezőt. Találtunk tervezőt és kiderült, hogy az időközben felmerült parkoló beruházáshoz is szükség lenne a szakértelmére. Úgy gondoltuk, hogy össze lehet vonni egy költségen a két projekt tervezését, ezzel forrást megtakarítva. időközben kiderült, hogy a Budapest közút a parkolót a beadott terv szerint nem támogatja. Most várjuk a Budapest Közút visszajelzését a térkövel kapcsolatos igényeikkel, hogy el indíthassuk a megvalósítást.

A 2025. évre tervezett karbantartások(ezer Ft)			
Tétel megnevezése	*Tervezett költsége: (ezer Ft)	*Forrásigény	
		CSAPI-15 Kft (eredmény-tartalékából)	Átadott
Felülvilágító ablakok hajtómű javítása	5 600	4 450	
Felülvilágító üveglapok tömítése	1 500	1 327	
Vízóra csere Újpalotai vásárcsarnok (almérők 110 db)	1 500	1 352	
Honlapfejlesztés	1 500	400*	
Elektromos hálózat tűz, érintés és villámvédelmi felülvizsgálat	1 900	1 650	
Mindösszesen:	12 000	8 779	0
*ÁFA nélkül			



A **felülvilágító ablakok hajtóművének karbantartása**, illetve némelyik felújítása megtörtént és sikerült megtakarítást is elérnünk. mert mindösszesen **4.450eFt** költöttünk.

A **felülvilágító ablakok tömítését** cseréje **1.327eFt** cseréltettük, ennél is sikerült némi megtakarítást elérnünk.

A **vízórák cseréje** végül összesen 108db megtörtént (**1.352eFt**) és sikerült egy kis megtakarítást elérnünk.

Az **elektromos hálózat tűz, érintés és villámvédelmi felülvizsgálata** lezajlott, mindösszesen **1650eFt**-ot költöttünk.

A **honlap** fejlesztés szeptemberben elindult. 2026 februártól már a megújult honlapunkat láthatják a látogatók. Ezzel párhuzamosan a social média felületeken (Facebook, tik-tok és Instagram) is megjelenünk.

H. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK BEMUTATÁSA, ÉRTÉKELESE, VÁLTOZÁSOK, BIZONYTALANSÁGOK

2025 első felében a legnagyobb kockázatot a szomszédban zajló háború, a vélt vagy valós kihatása és a vállalkozások, bérlők válaszügye, valamint a vásárlóerő változása jelentette. Ezek a tényezők a legnagyobb bizonytalansági tényezők a CSAPI-15 Kft életében. Nyilvánvaló, hogy az Európában legmagasabbra rúgó infláció hatása a cégünket sem kerüli el. A nehezedő gazdasági helyzet, a hirtelen adóváltoztatások és a közüzemi költségek soha nem látott emelkedése és akár csökkenése szintén bizonytalanságot teremtenek a cégek gazdálkodásában.

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

I. TÁRSASÁG PERES ÜGYEI

2025-ben a CSAPI-15 Kft-nek peres ügye nem volt. A vevői tartozásokra ÉV került elszámolásra és jelenleg végrehajtás alatt állnak.

J. MÉRLEGZÁRÁST KÖVETŐ FONTOSABB ESEMÉNYEK

Mérlegzárás után lényeges esemény nem történt a Társaság működésében. Jelenleg sincs tudomásunk olyan eseményről, amely a működést, vagyoni és jövedelmi helyzetet befolyásolná.

K. STATISZTIKÁK

Önkormányzati forrás felhasználás

2025. évben a CSAPI-15 Kft 15.805eFt adózott eredménnyel, 29.320eFt értékcsökkenési leírással, 20.601eFt bérleti díjjal, 4.788eFt aktivált beruházással és 18.911eFt karbantartási összeggel, összesen 89.425eFt-tal járult hozzá az önkormányzati vagyon gyarapításához és megtartásához, ez az éves Értékesítés nettó árbevételének 21,9%-a.

Bevétel

Az árbevétel az előző időszakhoz képest 11 643 eFt összeggel, 2.9 %-kal nőtt.

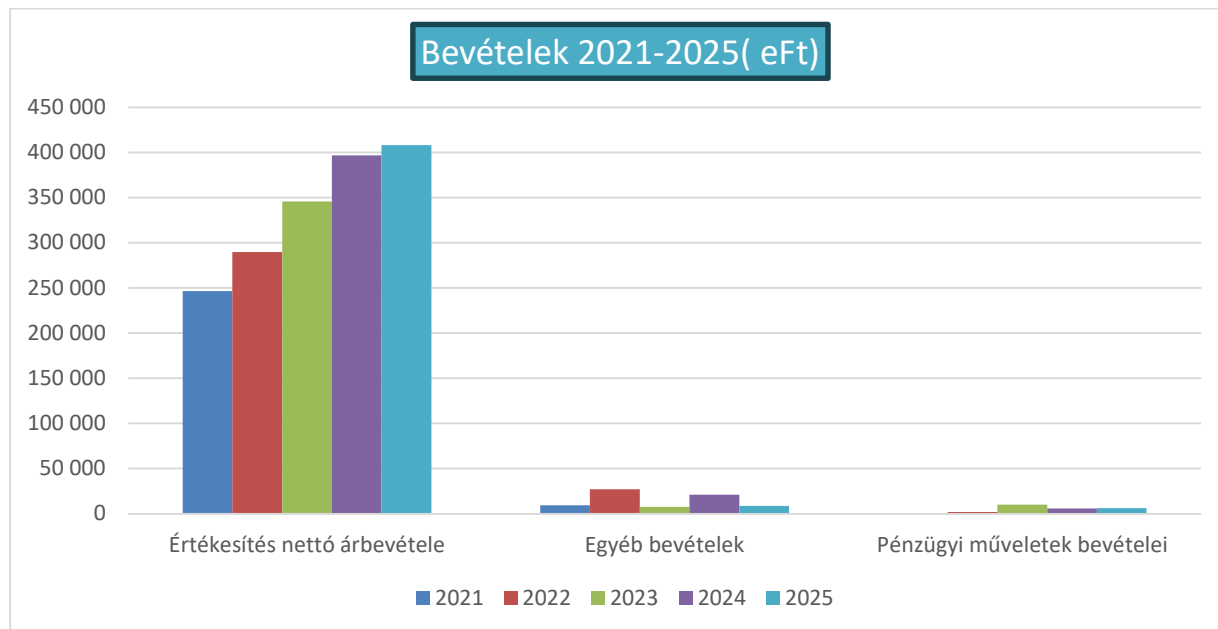
A beszámolási időszak egy naptári napjára jutó árbevétel nőtt: az előző időszakban 1 083.6 eFt volt, a tárgyidőszakban 1 118.5 eFt.

Az összes bevételen belül az árbevétel aránya az előző időszaki 93.7 %-ról a tárgyidőszakban 96.5 %-ra nőtt.

Az egyéb bevételek összege az előző időszakhoz képest 12 498 E Ft értékkel, 59.2 %-kal csökkent.

A bevételek növekvő hányadát teszik ki a pénzügyi műveletek bevételei: az összes bevételen belül a pénzügyi műveletek bevételeinek aránya az előző időszaki 1.3 %-ról a tárgyidőszakban 1.4 %-ra nőtt.

Az alábbi táblázat mutatja az utóbbi 5 év bevételek alakulását.



Likviditás

A rövid távú likviditásra jellemző, hogy a likvid eszközök (pénzeszközök, értékpapírok, követelések) az előző időszakban 282.5 %-ban, míg a tárgyidőszakban 301.1 %-ban fedezték a rövid lejáratú kötelezettségeket, tehát a likviditási gyorsráta értéke az előző évben 2.8, a tárgyévben 3 volt.

Amennyiben a CSAPI-15 Kft összes eszköze a könyv szerinti értéken értékesítésre kerülne, majd az összes kötelezettséget és külső forrást kiegyenlítene, úgy a jegyzett tőke 10 090 E Ft összegén felül 339 452 E Ft pénzeszköz maradna.

A CSAPI-15 Kft tőkeerőssége csökkent, a finanszírozás a külső források felé tolódott el. A saját tőke aránya az összes forráson belül az előző időszaki 77.5 %-ról a tárgyidőszakban 77.1 %-ra csökkent.

A pénzeszközök - ideértve jellegénél fogva a forgatási célú értékpapírokat is - aránya a teljes eszközállományon belül az előző időszaki 33.7 %-ról a tárgyidőszakban 40.1 %-ra nőtt.

A jegyzett tőkén és tőketartalékon felüli szabad saját tőke 127 416 E Ft összeggel meghaladja a likvid eszközök (pénzeszközök és forgatási célú értékpapírok) fordulónapi értékét: a CSAPI-15 Kft felhalmozott vagyona ezen összeg erejéig nem likvid eszközökben testesül meg.

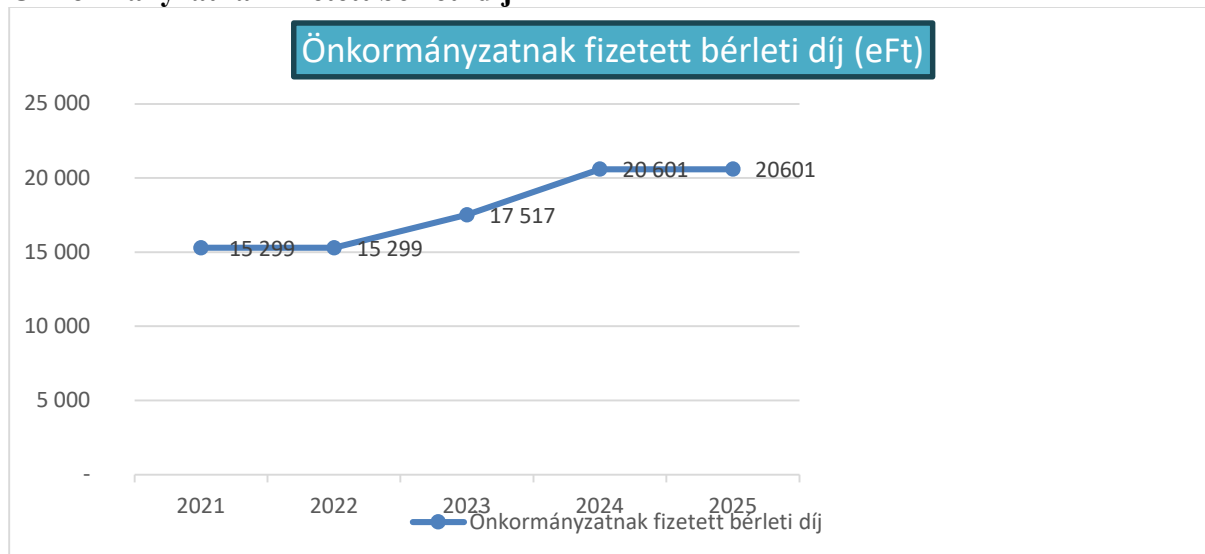
Kötelezettségek fedezettsége

A fordulónapon a követelések állománya 10.4 %-ban fedezete a CSAPI-15 Kft kötelezettségeit.

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 57.8 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

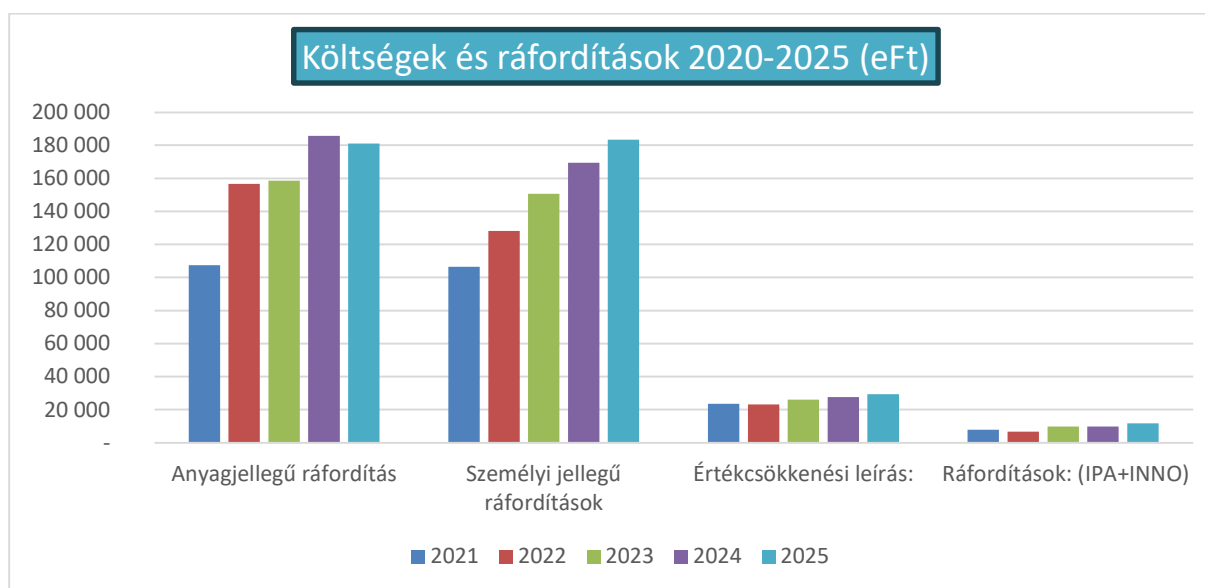
Kötelezettségeink között megjelenik a jótéljesítési garancia, ami a napelem beruházáshoz kapcsolódik

Önkormányzatnak fizetett bérleti díj



Ráfordítások

Az alábbi táblázat a ráfordítások alakulását és megoszlását mutatja be költség kategóriánként.



Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 4 557 EFt értékkel, 2.5 %-kal csökkent.

A bevételekhez viszonyítva az anyagjellegű ráfordítások csökkenő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 438 Ft, míg a tárgyidőszakban 428 Ft anyagjellegű ráfordítás jutott.

Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 13 932 EFt értékkel, 8.2 %-kal nőtt.

Az összes ráfordításon belül a személyi jellegű ráfordítások aránya (élőmunka-hányad) az előző időszaki 43.2 %-ról a tárgyidőszakban 45.2 %-ra nőtt.

Az egy napra jutó élőmunka-költség nőtt: a beszámolási időszak egy naptári napjára jutó személyi jellegű ráfordítás az előző időszakban 463.2 EFt volt, a tárgyidőszakban pedig már 502.6 EFt.

Humánerőforrás gazdálkodás

A tárgyidőszakban a CSAPI-15 Kft foglalkoztatotti létszáma nőtt is és csökkent is: a belépők száma 2 fő, a kilépők száma 1 fő volt. A tárgyidőszaki fluktuáció mértéke 7.9 % volt.

Értécsökkenési leírás

Az értécsökkenési leírás összege az előző időszakhoz képest 1 695 EFt értékkel, 6.1 %-kal nőtt.

A tárgyidőszaki értécsökkenési leírást előre vetítve a tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értéke 7.8 év alatt kerülne leírásra.

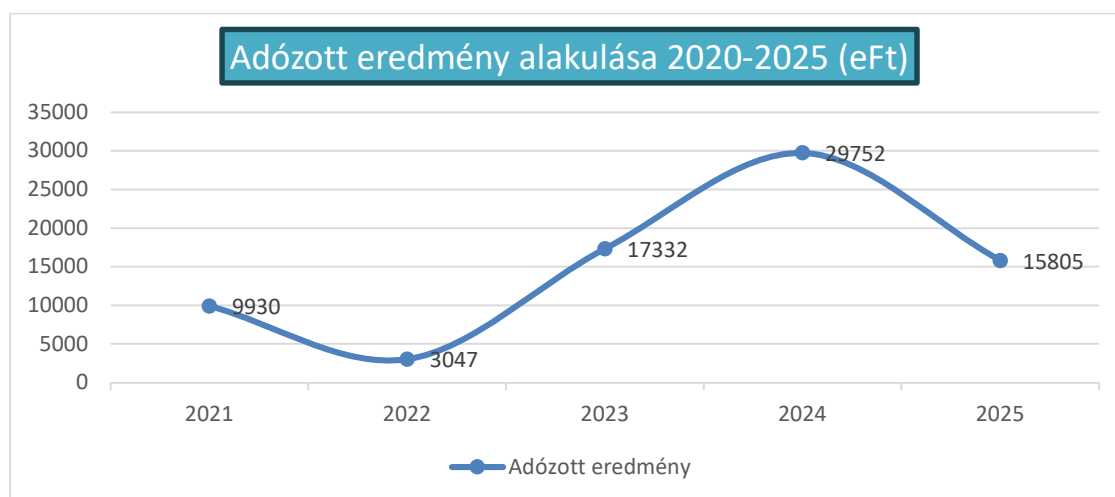
Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások összege az előző időszakhoz képest 1 932 EFt értékkel, 19.5 %-kal nőtt.

A bevételekhez viszonyítva az egyéb ráfordítások növekvő arányt mutatnak. Ezer Ft bevételre az előző időszakban 23 Ft, míg a tárgyidőszakban 28 Ft egyéb ráfordítás jutott

Adózott eredmény alakulása

Az átlagos adóterhelés (az adózás előtti eredményt terhelő fizetendő adó) az előző időszaki 3.2 %-ról a tárgyidőszakban 8.2 %-ra nőtt.



A Csapi-15 Kft által üzemeltetett piacokon a bérbeadásból származó bevételeink a maximumhoz közelítenek, mivel a három piacon, jelenleg összesen 5 helyiség, kirakási hely vár bérlőre. **Bevételeink tekintetében a tervünket teljesítettük.**

A költségeink és ráfordításaink a körütekintő, takarékos gazdálkodásnak köszönhetően az előzetes várakozásaink szerint a tervadatokon belül maradtak.

Összegezve CSAPI-15 Kft mind a tervteljesítés, mind a gazdálkodás szempontjából eredményesen zárta a 2025-ös gazdasági évet.

Szakály Kis Csilla
ügyvezető