

**BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ ZRT.**  
**2014. ÉVI ÜZLETI TERVE**

## TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Bevezető .....	6. oldal
I. Tevékenységek fedezetei .....	9. oldal
I/a. Közzolgáltatások fedezete.....	9. oldal
I/b. Piaci tevékenységek fedezete .....	23. oldal
I/c. Tevékenységek fedezete összesítő adatok .....	24. oldal
II. Eredmény-célkitűzés.....	26. oldal
II/1. Összefoglaló eredmény-kimutatás .....	26. oldal
II/2. Szervezeti költségek alakulása.....	29. oldal
III. Humánpolitikai célkitűzések .....	31. oldal
IV. Mérlegterv .....	33. oldal
V. Likviditási és cash-flow tervek.....	36. oldal
VI. Fejlesztési, beruházási célkitűzések.....	37. oldal

## MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

1. sz. melléklet:	Közzolgáltatási tevékenység-csoportok eredményessége
2. sz. melléklet:	Piaci tevékenység-csoportok eredményessége
3. sz. melléklet:	Tevékenységek eredménye gyűjtő tábla
4. sz. melléklet:	Összefoglaló eredménykimutatás (összköltség szerint)
5. sz. melléklet:	Összefoglaló eredménykimutatás (közvetlen + közvetett klts)
6. sz. melléklet:	Közhasznúsági eredménykimutatás (ahol ez előírás)
7. sz. melléklet:	Pénzügyi, rendkívüli és mérleg szerinti eredmény.
8. sz. melléklet:	Általános költség költség-nemi bontásban
9. sz. melléklet:	Eszközök értékcsökkenése
10. sz. melléklet:	Béreköltségek és járuléakai
11. sz. melléklet:	Személyi jellegű egyéb kifizetés
12. sz. melléklet:	Mérleg
13. sz. melléklet:	Likviditási terv
14. sz. melléklet:	Cash-flow kimutatás
15.sz. melléklet:	Tervezett saját beruházások

# VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

## A társaság főbb adatai

A társaság neve:	Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Rövidített neve:	BFVK Zrt.
Székhelye:	Budapest I., Attila út 13/A.
Alapító:	Budapest Főváros Önkormányzata
Alapítás ideje:	1994. október 27.
Tulajdonos:	Budapest Főváros Önkormányzata

A társaság a Fővárosi Önkormányzat Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalat (FIMŰV) általános jogutódja. A társaság neve 2011. július 31. napjáig Fővárosi Ingatlankezelő Műszaki Vállalkozói Zártkörűen Működő Részvénytársaság volt, 2011. augusztus 1. napján a társaságba beolvadt a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság és a beolvadással egyidejűleg megváltozott a társaság elnevezése.

A társaság alapítását a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Cg. 01-10-042695 cégjegyzékszámon jegyezte be.

## A BFVK Zrt. cégbíróságon bejegyzett, saját tulajdonú telephelyei

Budapest, I. Attila út 13/a. (Hrsz.:6337/0/A/1)

Az ingatlan területe 1.391 m<sup>2</sup>

Az ingatlan egy többlakásos lakóépület egy részében, három szinten elhelyezkedő irodaként kialakított épületrész.

Az ingatlant a BFVK Zrt. székhelyként használja.

Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Budapest, XIV. Gvadányi u. 33-39. (Hrsz.:40368/28)

Az ingatlan teljes területe 8.418 m<sup>2</sup>.

Az üzemi épület bruttó szintterülete 5.230 m<sup>2</sup>.

A porta épület alapterülete 38 m<sup>2</sup>.

Az ingatlanon álló háromszintes vegyes használatú épületben irodák, raktárak, műhelyek, szociális helyiségek találhatók. Az épület és az udvar nagy részét bérbeadás útján hasznosítjuk.

Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik.

Budapest, X. Tarkarét u. 8-10. (Hrsz.:42544/32)

Az ingatlan teljes területe 9.932 m<sup>2</sup>

Az ingatlanon egy 3.401 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű vasbeton elemekből épült raktárcsarnok áll.

Az ingatlant bérbeadás útján részlegesen hasznosítjuk.

Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik.

A BFVK Zrt. további saját tulajdonú ingatlanjai:

- Budapest, I. Attila u. 13/b. II. em. 3.
- Budapest, V. Fővám tér 2-3.
- Budapest, IX. Mester u. 36.
- Budapest, IX. Ráday u. 9.
- Budapest, IX. Tompa u. 8-10.
- Budapest, XI. Ildikó u. 18.
- Budapest, XI. Kőérberki út 1-3.
- Budapest, XIII. Hegedűs Gy. u. 89/b.
- Budapest, XIII. Hegedűs Gy. u. 91.
- Budapest, XIII. Visegrádi u. 80/b.
- Budapest, XIII. Visegrádi u. 82/b.
- Tahitótfalu, Szentendrei út 36.

### **A társaság szervezete**

A társaság szervezeti felépítése az átalakulást követően 2011.évben módosult, a szervezeti struktúrát a Fővárosi Közgyűlés 2646/2011. (IX.21.) számú. határozatával fogadta el. A társaság jelenlegi Szervezeti Működési Szabályzata, melyet az Igazgatóság a 13/2013. számú határozatával hagyott jóvá, 2013. április 1. napján lépett hatályba.

### **A társaság tevékenységi köre**

A társaság főtevékenysége: 6832 Ingatlankezelés

A társaság döntően Budapest Főváros Önkormányzatával kötött közszolgáltatási szerződésekben foglalt feladatokat teljesít. Saját tevékenység keretén belül ingatlan üzemeltetési, bérbeadási, ingatlanhasznosítási, szakértői tevékenységeket és építőipari vállalkozási tevékenységet végzünk.

## **A társaság célkitűzései**

### *A közszolgáltatások teljesítésével kapcsolatos tervcélok és forrás igények*

A társaság tevékenységének döntő részét a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött, 2011. szeptember 1. napjával hatályba lépett Közszolgáltatási Keretszerződés alapján az évente megkötésre kerülő Éves Közszolgáltatási Szerződésben meghatározott feladatokat ellátva végzi. A BFVK Zrt. 2014. évi Éves Közszolgáltatási Szerződését Budapest Főváros Közgyűlése még nem fogadta el, Üzleti Tervünket a Vagyongazdálkodási Főosztállyal többször egyeztetett szerződéstervezet alapján, az abban meghatározott kompenzációigény figyelembe vételével készítettük el. A tervezett kompenzációigény meghatározásakor figyelembe vettük Budapest Főváros Önkormányzatának tervezett költségvetésében a BFVK Zrt. részére a közszolgáltatási feladatok ellátásához biztosított forrásokat. A 2014. évi kompenzációs igényünk tartalmazza a hagyományosan végzett közszolgáltatási feladatainkat, kiegészítve azt az önkormányzat által jelzett egyéb feladatokkal.

A 2014. évi közszolgáltatási tevékenység ésszerű nyereségét a hatályos keretszerződésben foglaltak alapján számított maximális összegben belül az önkormányzat jóváhagyásával terveztük.

### *A közszolgáltatáson túli feladatokkal kapcsolatos tervcélok és forrás igények*

A közszolgáltatási tevékenység mellett a BFVK Zrt-nek a saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetéséből, hasznosításából, a bérbe adott fővárosi tulajdonú ingatlanok üzemeltetési költségeinek továbbszámlázásából, továbbá ingatlanszakértői tevékenységből származik bevétele. Az ingatlanpiac adta lehetőségeket figyelembe véve 2014. évben kis mértékben növelni tervezzük a bérlők számát, illetve a kiadott területek nagyságát, ingatlanszakértői tevékenységből és üzletrész értékelési tevékenységből az előző évekhez hasonló összegű árbevételre számítunk.

A BFVK Zrt. piaci tevékenységét kizárólag saját forrásai felhasználásával végzi, ahhoz külső forrás bevonást 2014. évben sem tervez.

### **Pénzügyi-gazdasági célkitűzések**

A 2014. évi Üzleti Tervben megfogalmazott feladatokat Budapest Főváros Önkormányzatának érdekeit figyelembe véve a rendelkezésünkre álló források hatékony felhasználásával tervezzük ellátni. A hatékonyság növelése érdekében 2014. évtől folyamatos, a költségek felhasználási helyétől független kontrolling rendszert vezettünk be, amelyet a BFVK Zrt.-nél 2013. január 1. napjától bevezetett számviteli-pénzügyi szoftver, továbbá a szintén 2013. évben bevezetett ingatlangazdálkodási szoftver és e kettő 2014. évre tervezett összekapcsolása tesz lehetővé.

A BFVK Zrt. fizetési kötelezettségeit 2014. évben a fizetési esedékesség időpontjának megfelelően tervezi kifizetni. Célkitűzésünk, hogy a BFVK Zrt. fizetőképessége 2014. évben is folyamatosan stabil és kiegyensúlyozott legyen, hitelfelvételt nem tervezünk.

### **Beruházásokkal kapcsolatos terv célok**

2014. évben jelentős beruházást a BFVK Zrt. nem tervez. Irodai eszközök és felszerelések beszerzése, továbbá az elavult, meghibásodott informatikai eszközök lecserélése válik szükségessé 2014 évben.

## **BEVEZETŐ**

2014. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés tervezettel összhangban terveztük meg az elvégzendő feladataink bevételeit és költségeit.

2014. évi közzolgáltatási feladataink:

- Ingatlan üzemeltetés, bérbeadás
  - lakások és nyugdíjasházak üzemeltetése
  - nem lakás célú helyiségek üzemeltetése, bérbeadása
- Lakásfelújítás
- Városháza épületének üzemeltetési feladatai
- Bálna Közraktárak Épületegyüttes (BÁLNA) épületének üzemeltetési feladatai
- Portfólió kezelés
- Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok

A BFVK Zrt. 2014. évi gazdálkodásának fő irányvonalát a korábbi évekhez hasonlóan továbbra is a közszolgáltatási feladatnak maradéktalan, mind magasabb minőségben történő ellátása határozza meg. A társaság tevékenységének és bevételeinek több mint 90 %-át teszik ki a közszolgáltatási szerződés alapján végzett feladatok. Saját tevékenységet csak a közszolgáltatási feladatok elvégzését nem veszélyeztetve, a BFVK Zrt. tulajdonában álló ingatlanok hasznosítása, továbbá a társaságnál felhalmozott szaktudás hatékony felhasználása érdekében végzünk.

A BFVK Zrt-nek. 2014. évre vonatkozó Megvalósítási Megállapodása nincs. A 2013. december 31-ig érvényes, a BÁLNA befejező beruházási munkáira kötött megállapodásból a 2013. évi teljesítések pénzügyi rendezése húzódik át 2014. évre, továbbá a garanciális visszatartások miatt nem került sor a szerződés lezárására.

2013. évben a BFVK Zrt. a hagyományos közszolgáltatási feladatai (ingatlanüzemeltetés, vagyongazdálkodás) mellett 2013. április 01-től átvette az önkormányzat egyes épületeinek részüzemeltetési feladatait, amelyet is végzünk, így azt 2014 évben teljes évre terveztük

A BÁLNA épületének üzemeltetési feladatait 2012. júliusban kezdtük meg, 2013. évben az előző évtől eltérő üzemeltetési feladatokat kellett ellássunk. Míg 2012-ben az ingatlan üresen állt és az épület műszaki állapotának felmérési munkái folytak, 2013-ban az üzemeltetés a gépészeti és elektromos rendszerek újbóli beüzemelésével egészült ki és 2013. novemberig az ingatlan befejező építészeti munkálatai is zajlottak.

2014. évben a BÁLNA funkciójának megfelelő üzemeltetése és a hasznosítás a BFVK Zrt. feladata, amely teljesen eltérő az egyéb ingatlanok üzemeltetési és hasznosítási feladataitól és új munkakörökbe, új munkaerő felvételét teszi szükségessé.

A BFVK Zrt. Budapest Főváros Önkormányzatával kötött Megvalósítási Megállapodás alapján 2013-ban határidőre elvégezte a BÁLNA befejező műszaki munkálatait. Ez a nem közszolgáltatás keretében elvégzett project a BFVK Zrt. részéről a meglévő szakemberállománnyal került ellátásra, amely által jelentős költségmegtakarítás volt elérhető.

A BFVK Zrt. által üzemeltetett ingatlanok romló műszaki állapotára a korábbi évekhez hasonlóan sok visszajelzés érkezik a használóktól, ezért a 2013. évben fedezethiány miatt elmaradt karbantartási, javítási költségek fedezetére 2014. évi tervünkben az önkormányzat

lehetőségeit figyelembe véve magasabb összeget terveztünk. Az elvégzendő feladatokat az önkormányzattal egyeztettük, a biztosított összeg hatékony, költségérzékeny felhasználására nagy hangsúlyt fektetünk.

A tervezés során a BFVK Zrt. a közszolgáltatással kapcsolatos feladatok költségeit, nyereségét Budapest Főváros Önkormányzatának Vagyongazdálkodási Főosztályával egyeztetve, az önkormányzat által megadott szempontok alapján végezte el. Ezeket az I/a fejezetben részletesen ismertetjük. A piaci tevékenységből származó bevételeinket a meglévő, továbbá a kiadható területekre tervezett ingatlanbérleti szerződésekre alapozva készítettük el, az ingatlanközvetítésből, értékbecslések, üzletrész értékelések bevétele esetében a korábbi évek tapasztalati adatait vettük figyelembe.

A BFVK Zrt. a terv készítésekor figyelembe vette azt a célkitűzést, hogy lehetőség szerint minden olyan – döntően személyi jellegű - költséget közvetlen költségként számoljon el, amely közvetlenül kapcsolódik valamely üzemeltetett ingatlanhoz, vagy tevékenységhez., tehát megfelel a BFVK Zrt. Közszolgáltatási Szerződésében definiált „közvetlen költség”-nek. Ezt lényegesnek tartjuk, mivel az általános költségek felosztásával az egyes tevékenységek valós ráfordításai lényegesen torzulhatnak.

A BFVK Zrt. 2014. évben a minimálbérhez és a szakmai bérminimumhoz történő igazodás kivételével bérfejlesztést nem tervezett.

A BFVK Zrt. költségeinek a tervezését a tevékenységek, egyes ingatlanok üzemeltetésének, hasznosításának szintjén végezte el, általános költségei tervezésénél pedig figyelembe vette a jogszabályváltozásokból eredő, illetve a tulajdonos részéről felmerülő adatszolgáltatási igények növekedésének költségeit.

Összességében a BFVK Zrt. megfelelt annak az elvárásnak, hogy Budapest Főváros Önkormányzata költségvetésében a működési kiadásainak változása többletfeladatokból adódik, továbbá annak a követelménynek, hogy a piaci tevékenysége nyereséges legyen.



## I. TEVÉKENYSÉGEK FEDEZETEI

### I/a. Közzolgáltatások fedezete

A BFVK Zrt. 2014. évre tervezett közzolgáltatásból származó összes árbevétele 2.061.270 eFt. A közzolgáltatásból származó tervezett árbevétel a Közzolgáltatási Keretszerződésében megfogalmazott közzolgáltatási tevékenység elismert költségeit, továbbá a közzolgáltatás ésszerű nyereségét (együtt: kompenzáció) tartalmazza.

A 2014. évi tervezés során az önkormányzat által előírt szempontok kerültek figyelembe vételre, amelyek a következők voltak:

- az „*Intézkedési terv a Fővárosi Önkormányzat 2014 .évi részletes költségvetése előkészítéséhez*” tárgyú körirat alapján az egyes feladatokhoz rendelt kompenzáció igényként a 2013. évi eredeti előirányzatnál több nem szerepeltethető 2014. évi javasolt előirányzatként, illetve az esetleges többletigényeket indokolni kell,
- a lakások felújítása címen, az önkormányzat által meghatározott feladatokra 218.384 eFt-ot kell tervezni, amelynek fedezetére az önkormányzat költségvetésében a forrás biztosított
- a BFVK Zrt. által a lakásoknál és a nem lakáscélú ingatlanoknál karbantartási munkákra tervezett összeg esetében indokolni kell, hogy miért az adott ingatlanban szükséges és pontosan mire a karbantartás,
- a tervezés során figyelembe vehető 2013. évi várható inflációs ráta 2,4%.

2014. évben a BFVK Zrt. tovább erősíti azt a törekvését, hogy a közvetlenül elszámolható költségek – döntően személyi jellegű ráfordítások - még részben sem kerüljenek általános költségként elszámolásra, mivel az ilyen elszámolás a közzolgáltatási szerződés általános költségek felosztására vonatkozó rendelkezései miatt az egyes feladatok valós költségét torzíthatja.

A BFVK Zrt. a közzolgáltatás 2014. évi tervezett kompenzációját e szempontok figyelembe vételével állította össze.

A BFVK Zrt. 2014. évi tervezett kompenzáció igénye 2.076.270 eFt, amely a tervezett árbevételtől az egyedi évközi közszolgáltatási megbízások fedezetére rendelkezésre álló 15.000 e Ft tartalékkeret miatt tér el.

A BFVK Zrt. 2014. évi kompenzációigénye – kizárólag az azonos, 2013. és 2014. évben is ellátandó - feladatokat figyelembe véve a 2013. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésében rögzített kompenzáció összegét 154.623 eFt-tal haladja meg.

A tervezett kompenzációigény növekedésének döntő okai, hogy a lakásfelújításra az önkormányzat döntése alapján tervezendő összeg 131.796 eFt-tal több az előző évinél, továbbá, hogy az önkormányzat épületének üzemeltetésének 2013. április 1-jével történő megkezdése miatt a kompenzáció időarányos növekedése 30.456 eFt.

Az üzemi szintű és a vállalati általános költségek felosztásáról a BFVK Zrt. esetében a Közszolgáltatási Keretszerződés rendelkezik, ezért annak változását a tevékenységektől függetlenül itt mutatjuk be.

A BFVK Zrt. Közszolgáltatási Keretszerződése rendelkezik az általános költségek egyéb és pénzügyi ráfordítások és bevételek felosztásának általános elvéről. A szerződés kimondja, hogy az üzemi általános költségek a közvetlen személyi jellegű ráfordítások arányában kerülnek felosztásra, míg a vállalati általános költségek a közvetlen költségek (ideértve a felosztott üzemi általános költségeket is) arányában kerülnek felosztásra. Az egyéb ráfordítások és bevételek, valamint a pénzügyi ráfordítások és bevételek különbözetei elsősorban a felmerüléshez igazodva kerülnek a tevékenységekre, amelyek azonban nem rendelkeznek közvetlenül tevékenységhez, azok a vállalati általános költséggel azonos módon kerülnek felosztásra.

A BFVK Zrt. 2014. évi tervezett fel nem osztott költségei összességükben 21.899 eFt-tal alacsonyabbak a 2013. évi várhatónál, elsősorban a nem közvetlen költségként elszámolt személyi jellegű költségek tervezett csökkentése miatt. A személyi jellegű költségek esetében 2014. évben erősíteni kívánjuk azt a szemléletet, hogy a költségek elszámolásánál a munkavállalók az elvégzett feladatnak megfelelően az adott ingatlanra, tevékenységre számolják el munkaidejüket, ne az általános költségek terhére.

Társasági szinten a 2014. évi egyéb bevétel és ráfordítás különbözete a 2013. évi várhatónál 3.648 eFt-tal alacsonyabb. Ezt döntő mértékben a helyi iparűzési adó 2014. évi várható csökkenése okozza, amely a társasági szintű árbevétel csökkenés hatásaként jelentkezhet.

A pénzügyi bevételek és ráfordítások különbözetének 2014. évi csökkenését az előző évi várhatóhoz képest az okozza, hogy a 2013. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés aláírását követően a fővárosi tulajdonú ingatlanok értékesítésekből származó előlegek is azonnal átutalásra kerülnek az önkormányzat felé, így a 2013. I-V. hónapban realizált mintegy 12 millió Ft kamatbevétel 2014. évben nem ismétlődik. (A korábbi szabályozás szerint csak az értékesítési eljárás lezárásakor kellett a teljes összeget átutalni az önkormányzat felé.)

Pénzügyi bevételként a BFVK Zrt. 2014. évre 5.000 eFt-ot tervezett, szemben a 2013. évi várható 17.400 eFt-tal, míg a társaság pénzügyi ráfordítással nem számolt.

#### **A közzolgáltatási tevékenység árbevételének feladatonkénti részletezése**

A BFVK Zrt. által a 2014. Éves Közzolgáltatási Szerződéséhez 2013. októberben összeállított és Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztálya részére megküldött közzolgáltatási tevékenység kompenzáció számítás tervezetével összhangban az egyes feladatokra tervezett árbevétel az alábbiak szerint tevődik össze:

Közzolgáltatás 2014. évi tervezett árbevételének feladatonkénti bontása  
(eFt-ban)

<b>Feladat</b>	<b>Összes tervezett ráfordítás</b>	<b>Tervezett ésszerű nyereség</b>	<b>Tervezett árbevétel</b>
Lakás üzemeltetés	643 082	2 462	645 544
Lakás felújítás	218 384	0	218 384
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	480 402	1 839	482 241
Nem lakáscélú csak üzemeltetett ingatlanok	134 500	0	134 500
CET üzemeltetés	397 540	0	397 540
Portfóliókezelés	15 991	61	16 052
Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok	166 371	638	167 009
<b>Közzolgáltatás összesen</b>	<b>2 056 270</b>	<b>5 000</b>	<b>2 061 270</b>

## Lakások üzemeltetése

A BFVK Zrt. a lakások üzemeltetésével kapcsolatos feladatait a Közzolgáltatási Keretszerződésben meghatározottak alapján látja el. Ezen belül a 2014. évben végzendő konkrét feladatok a 2014. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésben kerülnek rögzítésre.

A 2014. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés jelenlegi, még nem elfogadott tervezetében foglaltak alapján a BFVK Zrt. 2014. évben az alábbi lakások, nyugdíjasházak üzemeltetését végzi:

<b>Cím</b>	<b>Lakásszám</b>
Budapest, III. Sújtás u-i lakótelep	186
Budapest, VIII. Kőbányai út 22.	188
Budapest, XI. Keveháza u. 19-21.	200
Budapest, XIII. Kassák L u 78.	80
Budapest, XIV. Sárrét park 4.	59
Budapest, XIV. Sárrét park 6.	59
Budapest, III. Bécsi út	7
Budapest, X. Gyöngyike u. 1/b.	6
Budapest, X. Gyöngyike u. 1/c.	20
Budapest, X. Kozma u. 8-10	19
Budapest, X. Zách u. 10.	7
<u>Szórványosan elhelyezkedő lakóépületek (31 helyen)</u>	<u>41</u>
<b>Lakóépületek összesen</b>	<b>872</b>
Budapest, XIX. Batthyány u. 33-39.	33
Budapest, IV. Pécsi S. sétány 1-3.	33
Budapest, IX. Napfény u. 26.	50
Budapest, XI. Gazdagréti tér 4.	60
Budapest, XI. Kenderes u. 4.	17
Budapest, XIV. Bethesda u 4.	34
Budapest, XIV. Fogarasi út 165-169.	55
Budapest, XIV. Ond vezér sétány 7.	55
Budapest, XXI. Duna u. 2-4.	55
<b>Nyugdíjasházak összesen</b>	<b>392</b>

A lakások üzemeltetésére 2014. évben összesen 645.544 eFt árbevételt terveztünk, amely a 2013. évi tervezetthez képest 51.845 eFt-tal, a 2013. évi várhatóhoz viszonyítva 13.181 eFt-tal magasabb:

A közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, az általános költségek a Közzolgáltatási Keretszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségterv a BFVK Zrt. 2014. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésének a 4.2. számú melléklete.

A lakások üzemeltetésére fordított költségek szerkezete az alábbi (adatok eFt-ban):

Megnevezés		2013. évi várható	2014. évi tervezett	Index %
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>		<b>354 170</b>	<b>399 800</b>	<b>112,9</b>
Anyagjellegű ráfordítások		12 100	14 800	122,3
ebből:	Anyag költség	8 950	10 300	115,1
	Igénybe vett szolgáltatás	1 400	2 000	142,9
	Egyéb szolgáltatás	1 750	2 500	142,9
Személyi jellegű ráfordítások		139 940	159 500	114,0
Értékcsökkenés		130	0	-
Közvetített szolgáltatás		202 000	225 500	111,6
<b>FNOK</b>		<b>276 118</b>	<b>235 482</b>	<b>85,3</b>
<b>Összes költség</b>		<b>630.288</b>	<b>643 082</b>	<b>102,0</b>

A lakások üzemeltetésére a BFVK Zrt. a 2013. évi várható összegnél 2014. évben 2,0.%-kal, 12.794 eFt-tal tervez többet fordítani. míg a feladat tervezett árbevétele 2,1 %-kal, 13.181 eFt-tal haladja meg a 2013. évi várható összeget.

A legnagyobb összegű ráfordítás növekedést a közvetített szolgáltatások körében terveztük. Ezt a más vállalkozóval végeztetett tervezett karbantartási feladatokra fordítandó, a 2013. évi várhatónál magasabb összeg indokolja. A javasolt tervezett karbantartási feladatok tételes, ingatlanonkénti, műszakilag alátámasztott listáját az önkormányzattal egyeztettük.

A személyi jellegű ráfordítások növekedését a saját munkavállalókkal végzett tervezett karbantartási feladatok növelése, továbbá a gondnoki és nővérhálózat 2013. évben történt átalakításának 2014. évi áthúzódó hatása okozza. 2014. évi tervében a BFVK Zrt. bérfejlesztéssel nem számolt, továbbá nem tervezte az egyéb béren kívüli juttatások összegének az emelését sem.

Az anyagijellegű ráfordításaink összességében 2.700 eFt összegű növekedését szintén a a BFVK Zrt. által elvégzésre kerülő karbantartási feladatok költségeinek várható többlete miatt terveztük.

A fel nem osztott költség változása döntően a 2014. évi tervezettnél a 2013. évi várhatóhoz képest történő 21.899 eFt-os csökkenése miatt következik be, amelyet tovább mérsékel a Közzolgáltatási Keretszerződésben leírt számítás alapján történő felosztás, amely azonban más tevékenységeknél növelő hatással jelenik meg.

### Lakásfelújítás

Az erre a feladatra tervezett 2014. évi árbevétel az önkormányzat által megadott összeg, amelynek felhasználása is kötött.

A tevékenység költségeinek szerkezete (adatok eFt-ban):

Megnevezés		2013. évi várható	2014. évi tervezett	Index %
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>		<b>91 272</b>	<b>218 384</b>	<b>239,3</b>
Anyagjellegű ráfordítások		0	0	-
ebből:	Anyag költség	0	0	-
	Igénybe vett szolgáltatás	0	0	-
	Egyéb szolgáltatás	0	0	-
Személyi jellegű ráfordítások		0	0	-
Értékcsökkenés		0	0	-
Közvetített szolgáltatás		91 272	218 384	239,3
<b>FNOK</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Összes költség</b>		<b>91 272</b>	<b>218 384</b>	<b>239,3</b>

Az előző évhez képest történt változás kizárólag az önkormányzat döntése, társaságunknak arra befolyása nem volt.

Az összegből csak a BFVK Zrt. 2014. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésének tervezetében szereplő engedélykiratos felújítási munkák végezhetőek el. Ezek az alábbiak:

Cím	Munka megnevezése	Összeg (eFt)
III. Gázgyári ltp.	Külső homlokzati vakolat, ereszalj helyreállítása	11 458
	Lépcsőházak vakolatjavítása, tisztasági festése	10 000
	Üres lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele	4 000
	III. csoport hármastorony bádofedés felújítása	7 840
IV. Pécsi S. sétány 1-3.	Homlokzati nyílászárók részleges cseréje	7 000
	Nővérhívó, kaputelefon	500
	Üres lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele	5 000
VIII. Kőbányai út 22.	Üres lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele	7 000
	C. lh. közös zuhanyozók felújítása (4 db)	7 540
IX. Napfény u. 26.	Lépcsőjáró	4 000
	Nővérhívó kaputelefon	500
	Tetőszigetelés felújítása	8 000
	Üres lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele	3 000
X. Gyöngyike u. 1/C.	Lépcsőház, folyosók tisztasági festése	1 900
	Üres lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele	1 500
X. Zách u. 10	Homlokzat és ereszalj vakolatjavítás, kőporozás	2 500
XI. Gazdagréti tér 4.	Üres lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele	4 000
XI. Kenderes u. 4	Üres lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele	900
XI. Keveháza u. 19-21.	Üres lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele	4 000
	3. lh. Pincei víz alapvezeték cseréje	3 500
XIII. Kassák L. u. 78.	Üres lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele	5 000
XIV. Bethesda u. 4.	Nővérhívó kaputelefon	500
	Lépcsőház, folyosók tisztasági festése	2 000
	Üres lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele	6 400
	Folyosói közös területek nyílászáróinak részleges cseréje	9 870
	Fűtőkorszerűsítés, szétválasztás	22 000
	Rejtett csatornák felújítása	10 000
	Folyosói ablakok és a közöttük lévő párkány bádогоzás cseréje	648
XIV. Fogarasi út 165-169.	Nővérhívó, kaputelefon	500
	Tetőszigetelés felújítása	9 000
	Közös területek festése	2 000
	Üres lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele	7 200
XIV. Ond vezér sétány 7.	Rámpa	3 000
	Nővérhívó kaputelefon	500
	Üres lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele (5 db)	4 500

Cím	Munka megnevezése	Összeg (eFt)
XIV. Sárrét park 4.	Lépcsőház, szemétdobó, elektromos helyiség tisztasági festése	3 000
	Üres lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele (5 db)	4 500
	Teherfelvonó cseréje	4 600
XIV. Sárrét park 6.	Lépcsőház, szemétdobó, elektromos helyiség tisztasági festése	3 000
	Üres lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele (7 db)	6 300
	Teherfelvonó cseréje	4 600
XIX. Batthyány u. 33-39.	Üres lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele (2 db)	1 800
	Mozgássérült lépcsőjáró kialakítása	4 000
	Üres lakások helyreállítása	1 828
XXI. Duna u. 2-4.	Nővérhívó kaputelefon	500
	Rámpa	3 000
	Lépcsőjáró	4 000
<b>Összesen:</b>		<b>218 384</b>

Ezeket a feladatunkat a BFVK Zrt. vállalkozókkal végezteti el, ezért költségeket kizárólag közvetített szolgáltatásként számolunk el. A BFVK Zrt. erre a tevékenységre sem fel nem osztott költséget, sem ésszerű nyereséget nem számolhat el, ezért a lebonyolítással kapcsolatosan felmerülő költségeink általános költségként kerülnek elszámolásra és az fel nem osztott költségekre előírt szabályok szerint felosztásra az egyéb üzemeltetési tevékenységek között.

#### Nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása

A BFVK Zrt. a nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos feladatait a Közszolgáltatási Keretszerződés határozza meg. A 2014. évben ingatlanonként ellátandó részletes feladatokról a 2014. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés rendelkezik. Az éves közszolgáltatási szerződés tervezetében közel 160 db üzemeltetett és bérbe adható, illetve csak üzemeltetésre átvett ingatlan található. A BFVK Zrt. által a 2014. évi közszolgáltatási szerződés tervezetében üzemeltetésre átadottként szereplő ingatlanok alapterülete több mint 170 hektár, amelyből a felépítmény több mint 170.000 m<sup>2</sup>.



A közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, az általános költségek a Közzolgáltatási Keretszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségtervek a BFVK Zrt. 2014. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésének a 4.3.1. és 4.3.2. számú mellékletei.

A nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása tervezett árbevétel a 2014. évi tervezett kompenzáció összegével egyező. Az ingatlanok üzemeltetésére és hasznosítására fordított költségek szerkezete az alábbi (adatok eFt-ban):

Megnevezés		2013. évi várható	2014. évi tervezett	Index %
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>		<b>294 144</b>	<b>325 510</b>	<b>110,7</b>
Anyagjellegű ráfordítások		4 250	6 000	141,2
ebből:	Anyag költség	2 200	2 800	127,3
	Igénybe vett szolgáltatás	1 700	3 000	176,5
	Egyéb szolgáltatás	350	200	57,1
Személyi jellegű ráfordítások		40 894	55 000	134,5
Értékcsökkenés		0	0	-
Közvetített szolgáltatás		249 000	264 510	106,2
<b>FNOK</b>		<b>155 048</b>	<b>149 065</b>	<b>96,1</b>
<b>Összes költség</b>		<b>449.192</b>	<b>480 402</b>	<b>106,9</b>

A nem lakáscélú ingatlanok közzolgáltatási tevékenység keretében történő üzemeltetéséből származó árbevételünk 2014. évi tervezett értéke a 2013. évi várható értéknél 7,3%-kal magasabb, ezzel párhuzamosan az e tevékenységre összes költségünk és ráfordításunk 6,9 %-kal nő. A költségek és ráfordítások között a 2014. évi tervezett közvetlen költségek aránya 67,8 % összege 325.510 eFt és mindkettő emelkedik a 2013. évi várhatóhoz képest. Ezzel szemben az általánosan megfogalmazott elveinkkel összhangban csökken a fel nem osztott költségek 2014. évi tervezett összege 3,9 %-kal.

A közvetlen költségeken belül az anyagjellegű ráfordítások tervezett növekedése 1.750 eFt, a személyi jellegű ráfordításoké 14.106 eFt. A feladat elvégzéséhez kapcsolódó közvetített szolgáltatások várható összege a 2013. évihez képest tervezett karbantartási többletfeladatok miatt 6,2 %-kal, 25.510 eFt-tal nő.

## Városháza ingatlan üzemeltetés

A BFVK Zrt. e tevékenysége körébe az önkormányzat egyes épületeinek takarítási és karbantartási feladatait látja el 2013. április 1. napjától.

A tevékenység költségeinek szerkezete (adatok eFt-ban):

Megnevezés	2013. évi várható	2014. évi tervezett	Index %
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>82 610</b>	<b>122 000</b>	<b>147,7</b>
Anyagjellegű ráfordítások	1 200	0	-
ebből: Anyag költség	1 200	0	-
Igénybe vett szolgáltatás	0	0	-
Egyéb szolgáltatás	0	0	-
Személyi jellegű ráfordítások	81 410	122 000	149,9
Értékcsökkenés	0	0	-
Közvetített szolgáltatás	0	0	-
<b>FNOK</b>	<b>0</b>	<b>12 500</b>	<b>-</b>
<b>Összes költség</b>	<b>82 610</b>	<b>134 500</b>	<b>162,8</b>

A 2013. évi várható költségek a 2013. évi tervezett költségeinknél (91.367 eFt) 9,6 %-kal alacsonyabbak. Ennek oka a munkaidő kiesések (betegállományok, fizetés nélküli szabadságok) előre nem tervezhetősége.

A 2014. évi költségeink tervezése az önkormányzat illetékes főosztályával egyeztetve, a személyi jellegű ráfordítások között a jelenlegi munkavállalói állomány keresetét és egyéb személyi jellegű juttatásait (cafeteria, keresetkiegészítés) meghatározva történt. A tervezés során figyelembe vételre került az önkormányzat iránymutatása, hogy a 2013. évi három negyedévre tervezett költség évesített összegét a személyi jellegű ráfordítások nem haladhatják meg.

2014. évre a több mint 60 fő irányításával, elszámolásával, továbbá az önkormányzattal történő kapcsolattartásra 12.500 eFt általános költség elszámolását tervezhettük. 2013. évben ilyen jellegű költségeket a feladat ellátása során nem számolhattunk el.

Erre a feladatra a BFVK Zrt. egyéb ráfordítás és bevétel, pénzügyi ráfordítás és bevétel különbözetét és ésszerű nyereséget nem tervezhetett.

## BÁLNA üzemeltetés

A BÁLNA épületének az építési munkák befejezését követő üzemeltetését – amely a 2014. évi üzemeltetéshez hasonló jellegű feladatokat takar – 2013. novemberben kezdte meg a BFVK Zrt, ezért a 2013. évi és a 2014. évi üzemeltetési költségek tartalmukban nem hasonlíthatók össze.

A költségek tervezésekor szintén történt előzetes egyeztetés az önkormányzattal. A BÁLNA 2014. évi tervezett költségei a következők (adatok eFt-ban):

Megnevezés	2013. évi várható	2014. évi tervezett	Index %
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>396 000</b>	<b>379 540</b>	<b>95,8</b>
Anyagjellegű ráfordítások	4 600	2 500	54,3
ebből: Anyag költség	2 300	2 500	108,7
Igénybe vett szolgáltatás	2 200	0	-
Egyéb szolgáltatás	100	0	-
Személyi jellegű ráfordítások	69 400	88 321	127,3
Értécsökkenés	0	0	-
Közvetített szolgáltatás	322 000	288 719	89,7
<b>FNOK</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>	<b>100,0</b>
<b>Összes költség</b>	<b>414 000</b>	<b>397 540</b>	<b>96,0</b>

A 2014. évi tervezett költségeink a következőket tartalmazzák:

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg</b>
<b><i>Anyagok összesen:</i></b>	<b><i>2 500</i></b>
Épület karbantartás (belső) anyagok égők, szűrők, stb	1 000
Épület karbantartás (külső) anyagok só, festék, égő, stb	500
Nyomtatvány, irodaszer, egyéb anyagok	1 000
<b><i>Személyi jellegű ráfordítások összesen:</i></b>	<b><i>88 321</i></b>
Üzemeltetés vezető	13 000
Műszakvezetők	6 500
Irodavezető/pénzügyi vezető/bérlőkoordinátor	9 200
Diszpécser	20 698
Garázmesterek (parkoló üzemeltetés)	15 523
Szerelők	14 400
Adminisztratív, eligazító pultos, PR manager	9 000

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg</b>
<b>Közvetített szolgáltatások összesen:</b>	<b>288.719</b>
<i>Közüzem díjak</i>	<i>120 023</i>
<i>Javítás-karbantartás összesen:</i>	<i>40 195</i>
Lift és mozgólépcső karbantartás	4 932
Biztonsági felvonó 1000kg 6 szint	340
Lift ÉMI felülvizsgálat	1 300
Épületfelügyelet, automatika karbantartás	3 770
Tűzjelző rendszer karbantartása	1 520
Kézi tűzoltó készülékek karbantartása, ellenőrzése	300
CO érzékelő karbantartás	165
Kazánházi gázérzékelő	200
Beléptető rendszer	58
Video rendszer karbantartása	196
Behatolás jelző karbantartás	40
Hangosítás karbantartás	440
Kazánkarbantartás rendszeres	600
Sprinkler karbantartás	404
Átemelő, keringető szivattyúk, szűrők	1 000
Hűtők, hőszivattyúk	850
Légkezelők	405
Vészvilágítás és központi vezérlőszekrények	238
Erősáramú elosztók, fázisjavítók, szünetmentes	1 678
Colt ventilátorok	379
Papír prés gép karbantartás	300
Közös zsírfogó tisztítás és karbantartás	300
Olajfogó tisztítás és karbantartás	300
Parkoló berendezések (jegyeladó, sorompó) karbantartása	480
Rovar- és rágcsálóirtás	2 800
Héjszerkezet külső karbantartás	13 456
Légfüggönyök	600
Automata ajtók karbantartása	600
Éves F-gáz szivárgásvizsgálat hűtőkön és hőszivattyúkon	144
Éves kazán felülvizsgálat és karbantartás	500
Tűzrendészet, biztonságtechnika	600
Hatósági engedélyek/levegő tisztaság védelem	300
Érintésvédelmi és egyéb vizsgálatok	1 000
<i>Üzemeltetési költségek összesen:</i>	<i>78 501</i>
Kommunális szemétszállítás	1 554
Préselt papír elszállítás	1 554
Veszélyes hulladék elszállítás (elem, fénycső, stb)	500
PET palack elszállítás	200
Közös területek takarítása (napi, folyamatos)	24 000
Közös területek takarítása (héjszerkezet belső takarítás)	9 000
Külső növénygondozás, kertészet	2 400
Őrző-védő, biztonsági szolgáltatás	33 093
Telefon (műszak és management)	4 200
Ingatlan biztosítás	2 000

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg</b>
<i>Marketinggel kapcsolatos költségek:</i>	<i>50 000</i>
<b>Egyéb általános költségek</b>	<b>18 000</b>

#### Portfólió kezelés

A BFVK Zrt. e feladatának végzése során a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló egyes, az önkormányzat hatályos vagyonrendeletében meghatározott társasági részesedéseinek kezelését végzi. Ennek keretében részt vesz e társaságok közgyűlésein, illetve taggyűlésein, ahol az önkormányzat érdekeinek megfelelő döntések meghozatalát kezdeményezi, illetve az önkormányzat érdekeinek megfelelően szavaz. Elvégzi továbbá azokat az üzletrész értékesítéseket, amelyekkel az önkormányzat megbízza.

A feladatra vonatkozó 2014. évi árbevétel és költségterv az alábbi (adatok eFt-ban):

<b>Megnevezés</b>	<b>2013. évi várható</b>	<b>2014. évi tervezett</b>	<b>Index %</b>
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>7 106</b>	<b>8 500</b>	<b>119,6</b>
Anyagjellegű ráfordítások	0	500	-
ebből: Anyag költség	0	0	-
Igénybe vett szolgáltatás	0	500	-
Egyéb szolgáltatás	0	0	-
Személyi jellegű ráfordítások	7 106	7 000	98,5
Értékcsökkenés	0	0	-
Közvetített szolgáltatás	0	1 000	-
<b>FNOK</b>	<b>9 854</b>	<b>7 295</b>	<b>74,0</b>
<b>Összes költség</b>	<b>16 960</b>	<b>15 991</b>	<b>94,3</b>

A tevékenység árbevételének és költségeinek tervezése során összességében 5,7 %-os bevételecsökkenést és ezzel párhuzamosan 6,9 %-os ráfordítás csökkenést terveztünk. A tervezés során biztonsági okokból az üzletrész értékelések elvégzéséhez külső szolgáltató igénybevételére is beállítottunk összeget, amelyet kizárólag abban az esetben veszünk igénybe, amennyiben azt az üzletrész értékeléshez az önkormányzat kéri (auditáló könyvvizsgáló), vagy a határidő szükségessé teszi.

A fel nem osztott költségek közvetlen költségekhez viszonyított jelentős összegét az indokolja, hogy közvetlenül csak akkor számoljuk el a költséget e tevékenységnél, ha az kapcsolható az önkormányzat részesedéséhez.

### Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok

A BFVK Zrt. stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok cím alatt háromféle fő tevékenységet végez közszolgáltatás keretében az önkormányzat részére, amelyek

- fővárosi tulajdonú ingatlanok értékesítésének lebonyolítása,
- fővárosi tulajdonú ingatlanok, továbbá az önkormányzat érdekkörébe tartozó ingatlanok értékbecslése,
- a mindenkor Éves Közzolgáltatási Szerződésének II/7. számú mellékletében felsorolt közel 700 ingatlanból a kijelölteken végzett ingatlanfejlesztési feladatok.

A stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok 2014. évi tervezett költségei és árbevétele (adatok eFt-ban):

Megnevezés		2013. évi várható	2014. évi tervezett	Index %
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>		<b>81 090</b>	<b>83 700</b>	<b>103,2</b>
Anyagijellegű ráfordítások		5 160	3 700	71,7
ebből:	Anyag költség	10	100	1000,0
	Igénybe vett szolgáltatás	1 000	2 900	290,0
	Egyéb szolgáltatás	4 150	700	16,9
Személyi jellegű ráfordítások		24 180	70 000	289,5
Értékcsökkenés				
Közvetített szolgáltatás		51 750	10 000	19,3
<b>FNOK</b>		<b>55 537</b>	<b>80 653</b>	<b>145,2</b>
<b>Összes költség</b>		<b>136 627</b>	<b>166 371</b>	<b>121,8</b>

2014. évben a közszolgáltatásban végzett stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok tervezett árbevétele 167.009 eFt, amely 18,5%-kal haladja meg a 2013. évi várható értéket. Ezzel párhuzamosan az e tevékenységekből származó tervezett költségeink is növekednek 20,3 %-kal. A tervezett költségek közül összegében és arányában is jelentős növekedés következik be a személyi jellegű ráfordítások között a feladatok növekedése miatt a területen 2013. év évgén végrehajtott létszámnövelésnek

A közvetített szolgáltatások között tervezett csökkenés egy nem ismétlődő tétel, a 2013. évben a Bécsi úton végrehajtott kármentesítés miatt következik be. A fel nem osztott költségek növekedését a tevékenység személyi jellegű ráfordításainak az fel nem osztott költséget viselő összes közszolgáltatási tevékenység személyi jellegű ráfordításain belüli arányának a növekedése okozza. A tervezett igénybevett szolgáltatás növekedését az ingatlanok értékesítésével kapcsolatban felmerülő várható többletköltségek indokolják. Az egyéb szolgáltatások között egy a 2013. évben elszámolt hatósági díj nem ismétlődik, ezért a tervezett költség a várhatónak csak a 16,9 %-a.

### **I/b. Piaci tevékenységek fedezete**

A BFVK Zrt. az alábbi piaci tevékenységeket végzi:

- saját ingatlanok bérbeadása,
- idegen tulajdonú ingatlanok üzemeltetése,
- ingatlanközvetítés, ingatlanok értékebecslése,
- társasági üzletrészek értékelése

A tevékenységek 2013. évi várható és 2014. évi tervezett árbevételének és költségeinek az alakulása a következő:

Megnevezés		Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés, építőipari tevékenység		Ingatlanközvetítés, ingatlan értékebecslés		Üzletrész értékelés		Összesen		Index %
		2013. évi várható	2014. évi tervezett	2013. évi várható	2014. évi tervezett	2013. évi várható	2014. évi tervezett	2013. évi várható	2014. évi tervezett	2014.terv/ 2013 várható
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>		<b>144 670</b>	<b>133 140</b>	<b>2 570</b>	<b>3 040</b>	<b>290</b>	<b>320</b>	<b>147 530</b>	<b>136 500</b>	<b>92,5</b>
Anyagjellegű ráfordítások		88 350	72 500	420	500	0	0	88 770	73 000	82,2
ebből:	Anyag költség	20 000	30 000	15	0	0	0	20 015	30 000	149,9
	Igénybe vett szolgáltatás	68 000	34 800	205	200	0	0	68 205	35 000	51,3
	Egyéb szolgáltatás	350	7 700	200	300	0	0	550	8 000	1454,5
Személyi jellegű ráfordítások		8 170	8 140	1 180	1 540	290	320	9 640	10 000	103,7
Értékcsökkenés		15 600	15 500	0	0	0	0	15 600	15 500	99,4
Közvetített szolgáltatás		32 550	37 000	970	1 000	0	0	33 520	38 000	113,4
<b>FNOK</b>		<b>43 269</b>	<b>32 905</b>	<b>1 237</b>	<b>1 200</b>	<b>236</b>	<b>300</b>	<b>44 742</b>	<b>34 405</b>	<b>76,9</b>
<b>Összes költség</b>		<b>187 939</b>	<b>166 045</b>	<b>3 807</b>	<b>4 240</b>	<b>526</b>	<b>620</b>	<b>192 272</b>	<b>170 905</b>	<b>88,9</b>

A BFVK saját tevékenységből származó 2014. évi árbevétele összességében a 2013. évi várhatótól 24,9 %-kal , marad el, döntően az ingatlan bérbeadás, üzemeltetés és építőipari tevékenységnél. Ennek okai:

- a BÁLNA épületében végzett kivitelezési tevékenységből 2013. évben a Fővárosi Csarnok és Piac Igazgatóságtól összesen 45.938 eFt egyszeri árbevételünk származott,
- a Bécsi út használói felé továbbszámlázott közüzemi költségek 2014. évben a terület visszavételével teljesen megszűnnek, így azzal már nem terveztünk.

Csökkenő árbevételre terveztünk az ingatlanközvetítési és értékbecslés készítéssel kapcsolatos tevékenységünkben, amelynek oka, hogy 2013. évi egyszeri jelentősebb értékű munka volt a Budapesti Vidámpark eszközeinek értékesítése. A tervezett 5.000 eFt összeg a korábbi évek tapasztalati adatain alapul. Szintén a korábbi évekre alapozva terveztük meg az üzletrész értékesítésből származó árbevételünket, amely tevékenység esetében 3-4 értékelés elkészítésével számoltunk.

A tevékenységek költségei közül az anyagjellegű ráfordítások csökkenése a CSAPI részére végzett beruházás ráfordításainak egyszeri összege miatt csökkennek, a karbantartással kapcsolatos anyagköltség és az energiaköltségek változása miatt továbbá bérbe adott ingatlanok vagyonbiztosítási díjainak közvetlen költségként történő elszámolása miatt növekednek. A közvetített szolgáltatások növekedése a bérlők felé továbbszámlázott költségek tervezett növekedéséből adódik.

A BFVK Zrt. a saját tevékenységre jutó személyi jellegű ráfordításait és a saját tevékenységre elszámolt amortizációt összegében bázis szinten tervezi.

A saját tevékenységre jutó fel nem osztott költségek csökkenése az általános törekvésünkkel összhangban jelentkezik, kiszámításuk a Közzolgáltatási Keretszerződésben előírt általános szabályok szerint történik.

### **I/c Tevékenységek fedezete összesítő adatok**

A társaság teljes tevékenységének 2014. évi tervezett ráfordításait és árbevételét az alábbi táblázatban mutatjuk be. A táblázat adatai az Éves Közzolgáltatási Szerződés tervezetének adataival megegyeznek, a saját tevékenység eredménye kivételével, amelynél az eltérés oka a rendkívüli eredmény.



(adatok eFt-ban)

Megnevezés		Közzolgáltatás összesen	Egyéb tevékenység összesen	Tevékenységek összesen
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>		<b>1 537 434</b>	<b>138 500</b>	<b>1 675 934</b>
Anyagjellegű ráfordítások		27 500	73 000	100 500
ebből:	Anyag költség	15 700	30 000	45 700
	Igénybe vett szolgáltatás	8 400	35 000	43 400
	Egyéb szolgáltatás	3 400	8 000	11 400
Személyi jellegű ráfordítások		501 821	10 000	511 821
Értékcsökkenés		0	17 500	17 500
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók		1 008 113	38 000	1 046 113
	Közütemi szolgáltatások	367 023	35 000	402 023
	Javítás, karbantartás	124 295	1 000	125 295
	Üzemeltetés	237 411	2 000	239 411
	Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások, szakértői díjak	61 000	0	61 000
	Alvállalkozók	218 384	0	218 384
<b>Üzemi általános költségek</b>		<b>152 364</b>	<b>3 036</b>	<b>155 400</b>
Anyagjellegű ráfordítások		35 592	709	36 301
ebből:	Anyag költség	7 451	148	7 599
	Igénybe vett szolgáltatás	17 845	356	18 201
	Egyéb szolgáltatás	10 296	205	10 501
Megnevezés		Közzolgáltatás összesen	Egyéb tevékenység összesen	Tevékenységek összesen
Személyi jellegű ráfordítások		113 734	2 266	116 000
Értékcsökkenés		3 038	61	3 099
<b>Közvetlen költségek összesen</b>		<b>1 689 798</b>	<b>141 536</b>	<b>1 831 334</b>
<b>Közvetett költség (központi irányítás)</b>		<b>350 632</b>	<b>29 368</b>	<b>380 000</b>
Anyagjellegű ráfordítások		95 040	7 960	103 000
ebből:	Anyag költség	18 916	1 584	20 500
	Igénybe vett szolgáltatás	61 822	5 178	67 000
	Egyéb szolgáltatás	14 302	1 198	15 500
Személyi jellegű ráfordítások		244 519	20 481	265 000
Értékcsökkenés		11 073	927	12 000
<b>Költségek összesen (közvetlen+közvetett)</b>		<b>2 040 430</b>	<b>170 904</b>	<b>2 211 334</b>
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége		18 454	1 546	20 000
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége		-2 614	-2 386	-5 000
<b>Összes költség, ráfordítás</b>		<b>2 056 270</b>	<b>170 064</b>	<b>2 226 334</b>
Ésszerű nyereség/Saját szokásos tevékenység eredménye		5 000	2.486	7.486
Rendkívüli eredmény		-	900	900
<b>Összes bevétel</b>		<b>2 061 270</b>	<b>173 450</b>	<b>2 234 720</b>

A BFVK Zrt. közszolgáltatási feladatait és piaci tevékenységet egymástól függetlenül végzi, a két tevékenység között piaci kölcsönhatások nincsenek. A tevékenységek bevételeit és közvetlen ráfordításait a számviteli rendszerében egymástól elkülöníthető módon mutatja ki. Az üzemi és vállalati általános költségek, egyéb bevételek és ráfordítások, pénzügyi bevételek és ráfordítások két tevékenység közötti felosztását a BFVK Zrt. Közszolgáltatási Keretszerződése szabályozza.

## **II. EREDMÉNY-CÉLKITŰZÉS**

### **II/1.Összefoglaló eredménykimutatás**

A BFVK Zrt. 2014. évi tervezett összes bevétele 2.254.720 eFt, az alábbi megoszlásban:

○	Értékesítés nettó árbevétele	2.233.820 eFt	99,07%
○	Egyéb bevételek	15.000 eFt	0,67%
○	Pénzügyi bevételek	5.000 eFt	0,22%
○	Rendkívüli bevételek	900 eFt	0,04%

A BFVK Zrt bevételeinek döntő hányadát adó 2014. évi tervezett összes árbevétele 2.233.820 eFt, amely a 2013. évi várhatónak 77,3 %-a. A csökkenés oka, hogy 2013. évben a BÁLNA befejező beruházására kötött Megvalósítási Megállapodásból származó 833.501 eFt , 2014. évben nem tervezhető, az előző fejezetben már ismertetett okok miatt csökken a saját tevékenységből származó árbevétel és nő a 2013. és 2014. évben is végzett közszolgáltatási tevékenységek árbevétele.

Az egyéb bevételeink 2014. évi tervezett értéke az összes bevétel 0,7 %-át teszi ki, az előző évi várhatóhoz képest 15,3 %-kal alacsonyabb. Ennek oka, hogy 2014. évben céltartalék visszavezetéséből származó egyéb bevételt nem terveztünk.

Pénzügyi bevételeink 2014. évi tervezett 5.000 eFt-os összege a 2013. évi várhatónak a 28,7 %-a. A csökkenés oka, hogy a BFVK Zrt. közszolgáltatási szerződésének 2013. évi változása és a 2013. évi ingatlanvásárlások miatti saját pénzeszköz felhasználás miatt lényegesen kevesebb szabad, lekötött pénz áll a társaságnál rendelkezésre. 2013. év során a hozamok folyamatos csökkenése is jellemző volt, így a 2014. évben ez is csökkentette az elérhető kamat

összegét. A BFVK Zrt. osztalékból származó bevétele 2014.évben a 2013. évvel azonos, 2.000 eFt lesz.

Rendkívüli bevételként a korábbi évek során fejlesztési támogatásból vásárolt eszközök tárgyévi amortizációval megegyező – halasztott bevételként nyilvántartott - összegét számoljuk el a számviteli szabályoknak megfelelően.

A BFVK Zrt. összes költségének és ráfordításának tervezett összege 2014. évben 2.246.334 eFt, amely az előző évhez képest 22,3%-kal csökken. A 2014. évi tervezett összeg az egyes költség- és ráfordítás fajták között az alábbiak szerint oszlik meg:

○ Közvetített szolgáltatások értéke	1.046.113 eFt	46,57%
○ Közvetlen költségek	627.821 eFt	27,95%
○ Közvetett költségek	537.400 eFt	23,92%
○ Egyéb ráfordítások	35.000 eFt	1,56%

A közvetített szolgáltatások 2014. évi tervezett értéke a 2013. évi várható összegnek az 59,2 %-a. A csökkenést a BÁLNA befejező beruházási munkálatai okozzák, miközben 2013. évhez képest jelentősen növekszik a lakások felújításának munkálataihoz kapcsolódó közvetített szolgáltatások értéke.

A BFVK Zrt. 2014. évi tervezett közvetlen költségei az előző évi várhatóhoz képest 19,8 %-kal magasabbak. A legnagyobb mértékben a közvetlen költségeken belül az annak 81,5 %-át kitevő személyi jellegű ráfordítások változnak. A tervezett növekedés oka, egyrészt a „Városháza üzemeltetés” hosszabb időszakban történő végzése miatt emelkedő költség, a tervezett technológiai létszámbővítés, továbbá az eddig általános költségként elszámolt, de közvetlenül a tevékenységhez, illetve ingatlanokhoz kapcsolható költségek elszámolásának változtatása, amely a közvetett személyi jellegű ráfordítások csökkenésében is megmutatkozik.

A közvetlen költségeken belül az anyagköltség 2014. évi tervezett összege az összes közvetlen költség 7,3 %-át teszi ki és a 2013. évi várhatóhoz képest a karbantartások anyagköltségének növekedése és a saját tulajdonú bérbe adott ingatlanok energiaköltségeinek változása miatt 11.025 eFt-tal magasabb.

A közvetlen költségként elszámolt 2014. évi tervezett igénybevett szolgáltatások aránya az összes közvetlen költségen belül 6,9 %. Összegük a 2013. évi várhatóhoz képest 41,7 %-kal csökken, a saját tevékenységként végzett építőipari tevékenység 2014. évi csökkenése miatt.

A közvetlen költségként elszámolt egyéb szolgáltatások 2014. évi tervezett hányada az előző évhez hasonlóan igen alacsony, 1,8 %, annak ellenére, hogy a saját ingatlanok vagyonbiztosítási díjainak és egyes bankköltségeknek a közvetett költségekből a közvetlen költségek között történő számbavétele miatt 2014. évi tervezett értékük 65,2 %-kal meghaladja a 2013. évi várható értéket.

A BFVK Zrt. közvetetett költségeinek tervezett összege 3,9 %-kal alacsonyabb a 2013. évi várható értéknél. A közvetett költségek között a legjelentősebb szintén a személyi jellegű ráfordítás, melynek 2014. évi tervezett aránya az összes közvetett költségen belül 70,9 %. A közvetett személyi jellegű ráfordításokban az adminisztratív létszámban tervezett létszámnövelés 20 millió Ft-ot meghaladó növelő hatása ellenére következik be 34.734 eFt-os csökkenés. Ez a már említett közvetlen költségként történő elszámolások eredménye.

A 2014. évi tervezett közvetett költségeken belül az anyagköltség aránya 5,2 %, összege kis mértékben, 2.499 eFt-tal nő a 2013. évi várhatóhoz képest. Az igénybevett szolgáltatások aránya 15,9 %, a növekedés a 2013. évhez viszonyítva 17,1 %-os, az egyéb szolgáltatások aránya 4,8 %, e költség nemén belül a növekedés 1.070 eFt-os, míg az értékcsökkenési leírás aránya 3,2 % és 11,3 %-kal csökken az előző évhez viszonyítva.

A közvetett költségek 2014. évi tervezett összegéről és annak 2013. évi várható összeghez történő viszonyulásáról részletesebben a II/2. fejezetben számolunk be.

A BFVK Zrt. 2014. évi üzemi eredménye 2.486 eFt, melyből a közszolgáltatási tevékenység üzemi eredménye 2.386 eFt, a saját tevékenység üzemi eredménye 100 eFt. Az üzemi eredményt növeli a pénzügyi műveletek eredménye a közszolgáltatási tevékenységek esetében 2.516 eFt-tal, a saját tevékenységek esetében 2.484 eFt-tal. A 900 eFt rendkívüli eredmény a saját tevékenység eredményét növeli.

Összességében a BFVK Zrt. adózás előtti eredménye 8.386 eFt. Ebből a saját tevékenység eredménye 3.386 eFt, a közszolgáltatási tevékenység eredménye (ésszerű nyereség) 5.000 eFt. A közszolgáltatási tevékenység maximális ésszerű nyereségének kiszámítására használandó

képletet a BFVK Zrt. Közszolgáltatási Keretszerződése tartalmazza. A képlet szerint történő számítás alapján az ésszerű nyereség maximális összege 26.860 eFt lehetne, amelyből az önkormányzat döntése alapján 5.000 eFt-tal tervezhattunk.

## **II/2. Szervezeti költségek alakulása**

### **Általános költségek**

A BFVK egészére vonatkozóan az általános költségeinek tervezett összegét a 8. sz. mellékletben meghatározott költségbontás szerinti részletezettségben mutatjuk be.

A BFVK Zrt. 2014.évre tervezett összes - nem személyi jellegű - általános költsége 139.301 eFt, amely a 2013. évi várható összegnek 112,1 %-a. A növekményt a közvetett anyagköltség 2.499 eFt-os, 9,8 %-os, a közvetett igénybevett szolgáltatások 11.437 eFt-os, 15,5 %-os, valamint a közvetett egyéb szolgáltatások értékének 1.070 eFt-os, 4,3 %-os tervezett emelkedése okozza.

A közvetett anyagköltség tervezésekor az előző évi várhatónál 1.210 eFt-tal több iroda üzemeltetési anyag és energiaköltséggel számoltunk, amely részben a saját munkavállalóink által végzett karbantartások anyagköltség növekedéséből, részben az energiaköltségek változásából adódik. Ez utóbbi esetében figyelembe vettük, hogy 2013-2014. telén az átlagosnál kevesebb energia felhasználásra volt szükség az enyhe időjárás miatt.

Az irodai eszközök és a számítástechnikai eszközök üzemeltetési anyagköltségének tervezett összesen 1.677 eFt összegű, 15,6 %-os növekedése a fénymásolók, nyomtatók festékpatronjainak, tonerjeinek a megnövekedett adminisztrációs igények miatti költségnövekményéből adódik.

Általános költségként elszámolt üzemanyagköltségekre 6,3%-kal 396 eFt-tal terveztünk kevesebbet, figyelembe véve a jelenlegi üzemanyagárakat, illetve azt, hogy 2013-ban kiugróan magas üzemanyagárak is jelentkeztek. Tervünket azonban 2014-ben is jelentősen befolyásolhatja az árak alakulása.

A közvetett igénybevett szolgáltatások értékének tervezésénél figyelembe vettük, hogy az Attila utcai székházban 2014-ben szükséges elvégezni a fűtéssel kapcsolatos karbantartási munkákat, ezért e költség nemem belül a 2013. évi várhatónál a növekmény 15.126 eFt. 2014-ben iroda bérleti díj fizetése az ingatlan 2013-ban történt megvásárlását követően már nem

merül fel. Az irodaüzemeltetési szolgáltatás, továbbá az irodai és számítástechnikai eszközök karbantartási költségét, valamint a gépjárművek közvetett költségeit a bázis év várható szintjén terveztük. Kis mértékben tervezzük növelni a sajtó, kommunikáció, posta és telefon költségeinket figyelembe véve azt a 2013-ban felmerült igényt, hogy a számlák tértivevénnyel kerüljenek kiküldésre.

Emelkednek a tervezett szakértői díjak (133,1%), ennek az a magyarázata, hogy 2014-ben számos közbeszerzési eljárást (gázenergia szolgáltatás, őrzés, villamos áramszolgáltatás, biztosítás, lakáskarbantartás, valamint lakás felújítás, BÁLNA karbantartás, takarítás témakörökben) szükséges lefolytatni, amely jogi közreműködést igényel.

A közvetett egyéb szolgáltatásoknál több hatósági díjjal (129,5%) számolunk szintén a közbeszerzési eljárások megnövekedett száma miatt.

A bankköltség növekedését a 2014. évi pénzforgalom – elsősorban a tervezett, fővárosi tulajdonú ingatlanok értékesítésével összefüggő - növekedése miatt tervezzük.

#### Értécsökkenési leírás

A BFVK Zrt. az értécsökkenési leírás mértékét a bázis év várható összegénél alacsonyabb összegben tervezte, melynek értéke 32.599 eFt. Ezen belül a technológiai folyamat eszközeinek értécsökkenési leírása 53,7 %, 17.500 eFt, míg a szervezeti irányítás eszközeinek értécsökkenési leírása 46,3 %, 15.099 eFt. Az előző év várható költségéhez viszonyítva mindkettő csökkenést mutat, melynek oka, hogy 2014. évben nagyobb összegű beruházást nem terveztünk, így újonnan belépő eszköz miatti növekedéssel nem számoltunk, a változást csak a megszűnő leírások okozzák.

### III. HUMÁNPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK

A BFVK Zrt. bérköltsége és annak járulékainak alakulását a 10. sz. melléklet mutatja be, külön részletezve a technológiai és a szervezetirányítási létszám összetételét az egyes igazgatóságokon belül.

A létszám és a bérköltség változását vizsgálva több torzító tényezőt is figyelembe kell vennünk. Egyrészt a várható létszám mérőszáma „statisztikai állományi létszám”, míg a tervezett „munkajogi” főt jelent, másrészt a Vállalkozási Igazgatóságon belül foglalkoztatott „városháza üzemeltetés” feladatot végzők 2013. április 01-ével kezdték meg feladatellátásukat, így létszámuk és a vonatkozó költségek 9 hónapra értendők, míg 2014. évben ezeket 12 hónapra terveztük.

2014. évi Üzleti Tervünk bérfejlesztést nem tartalmaz.

A BFVK Zrt. bérköltségének tervezett összege 642.615 eFt; amely összességében 107,36 %-a a 2013. évi várható összegnek. Ebből a tervezett technológiai bérköltség 465.855 eFt, amelynél 5,8 %-os, 25.554 eFt-os, míg a tervezett szervezetirányítási bérköltség 176.760 eFt, amelynél 11,7 %-os, 18.498 eFt-os a növekmény.

A BFVK Zrt. tervezett létszáma 220 fő, amely 111,7 %-a a 2013.évi várható értéknek. Ezen belül a technológiai létszám tervezett értéke 188 fő, 10,6 %-kal több a 2013. évinél, a szervezetirányítás tervezett létszám 32 fő, ez a 2013. évinél 5 fővel több.

A technológiai bérköltség tervezett növekménye legnagyobb mértékben az egyéb termelő személyzet körében, ezen belül is a „Városháza üzemeltetés” feladatnál következik be (26.250 eFt), ahol teljes évre terveztük a bérköltséget a 2013. évi várható pedig három negyedévre vonatkozott. Itt jelentkezik ugyanebből az okból létszámnövekmény is.

A technológiai bérköltségen belül a vezetők, alkalmazottak és termelésirányítók és projektmenedzserek 2013. évi várható és 2014. évi létszáma és bérköltsége közötti összehasonlításban figyelembe kell venni, hogy 2013-ban a technológiai területen jelentős szervezeti változások történtek. Ilyen volt többek között a BÁLNA befejező beruházási munkáihoz létrehozott projektmenedzsment, továbbá az ingatlanok felújítási, karbantartási munkáinak elvégzésére 2013-ban létrehozott igazgatóság, amellyel 2014. teljes évben

terveztünk. Összességében az alkalmazottak kategóriában tervezünk létszámnövekedést, amelyből két fővel a stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok biztonságos ellátását kívánjuk megoldani, továbbá a BÁLNA üzemeltetéséhez szükséges új feladatokhoz (garázmester, diszpécser, információpultos) kell létszámunkat feltölteni. A 2013. évi átszervezések eredményeképpen összességében csökken a technológiai vezetők létszáma és bérköltsége.

A szervezetirányítás létszámában és bérköltségében tervezett változásokat a következők indokolják.

A vezetők létszámának és bérköltségének növekedését a BFVK Zrt. vezérigazgató-helyettesének belépése indokolja. Az alkalmazottak létszáma nem változik, a 2,6 %-os bérköltség növekmény technikai jellegű. A HR és a Gazdasági Igazgatóságon 1-1 fő növekedést tervezünk 2014. évre, amelynek bérköltség növekménye várhatóan 6,5 millió Ft, a fennmaradó mintegy 0,9 millió Ft e kategóriában is technikai növekmény.

A személyi jellegű egyéb kifizetése tervezett összege 67.110 eFt, amely 20,6 %-os növekedést tartalmaz a 2013.évi várható összeghez képest. A tervezett összegnek legnagyobb (52,9%) részét a cafeteria elemek költsége (35.500 eFt) továbbá az ezekhez és az egyéb személyi jellegű kifizetésekhez kapcsolódóan az egyéb személyi jellegű ráfordítások között kimutatott, társaságot terhelő adók teszi ki.

A cafeteria összegében és az ezekhez kapcsolódó adókban a jelentős mértékű változást a „városháza üzemeltetés” feladatot végzők teljes évre vonatkozó cafeteria összege okozza a korábbi törtidőszaki elszámolással szemben.

2014.évben a létszám növekedése miatt a betegszabadság, társaságot terhelő táppénz összegének 8,8 %-os növekedésével számoltunk. Végkielégítést csökkenő összegben terveztünk, az egyéb személyi jellegű ráfordításaink (gépkocsi költségterítés, napidíj, reprezentációs költségek, védőszemüveg) tervezett növekedése összességében 100 eFt.

2014-ben is tervezzük munkavállalóink szakmai továbbképzését, oktatását. A BFVK Zrt. oktatásra a 2013. évi várható összeghez képest 284 eFt csökkenést tervezett. A feladatellátáshoz szükséges rendelet, jogszabály által előírt szakmai és vezetéselméleti továbbképzések felmérése azonban a terv készítésekor még nem fejeződött be.



## IV. MÉRLEGTERV

A BFVK Zrt. 2014. évi tervezett fő mérlegadataiban a 2013. évi várhatóhoz és a 2012. évi tényadatokhoz képest a következő változások várhatóak, illetve tervezettek (adatok eFt-ban):

Ssz.	Mérlegsor megnevezése	2012. évi tény	2013. évi várható	2014. évi terv	Változás 2013/2012	Változás 2014/2013
A.	Befektetett eszközök	816 759	1 011 082	980 982	123,8%	97,0%
B.	Forgóeszközök	2 970 664	1 537 997	780 630	51,8%	50,8%
C.	Aktív időbeli elhatárolás	281 174	210 195	255 195	74,8%	121,4%
EO.	Eszközök összesen	4 068 597	2 759 274	2 016 807	67,8%	73,1%
D.	Saját tőke	1 355 686	1 386 486	1 392 386	102,3%	100,4%
E.	Céltartalékok	74 000	60 000	60 000	81,1%	100,0%
F.	Kötelezettségek	2 523 640	1 020 200	352 799	40,4%	34,6%
G.	Passzív időbeli elhatárolások	115 271	292 588	211 622	253,8%	72,3%
FO.	Források összesen	4 068 597	2 759 274	2 016 807	67,8%	73,1%

A befektetett eszközök 2013. várható értékének és a 2012. évi tényleges értéke közötti változás okozója a BFVK Zrt. 2013. évi ingatlanvásárlása volt. A Budapest, I. Attila u. 13/a. szám alatt fekvő, székhelyül használt ingatlan beszerzésére összesen 206.400 eFt-ot fordítottunk.

Kisebb növekedést okozott 2012-ről 2013-ra a befektetett eszközök állományában a 2012. évi szoftverbeszerzés 2013. évre áthúzódó végteljesítése, amely 5.340 eFt-tal növelte az immateriális javak állományát. Vagyoni értékű jogként kizárólag szoftverek felhasználói jogait tartjuk nyilván.

A 612 eFt értékű szellemi termékek képzőművészeti alkotások.

Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek növekedését 2012-ről 2013. évre a beszerzett 3 db gépjármű okozta.

Befektetett pénzügyi eszközeink között a DHK Zrt-ben lévő részesedésünket, továbbá egy munkavállalónk részére nyújtott lakásépítési kölcsönből fennálló éven túli követelésünket tartjuk nyilván.

2014. évi üzleti tervünkben jelentős beruházással nem számoltunk. Kizárólag az elhasználódott gépek, berendezések felszerelések pótlására terveztünk összesen 2.599 eFt-ot. A befektetett eszközök között az immateriális javak és a tárgyi eszközök csökkenését ezért az alacsony összegű beruházás és a 2014. évben elszámolásra kerülő értékcsökkenés különbözete okozza.

A befektetett pénzügyi eszközeink változását a munkavállaló kölcsönének 2014. évi törlesztése miatt terveztük.

A BFVK Zrt. forgóeszközei 2012-ről 2013. évre közel a felére csökkentek. A 2014. évi tervezett összeg további 50%-os csökkentést tartalmaz.

Forgóeszközeink változásának okai a következők:

- 2012. december 31-én a BFVK Zrt. pénzeszközeit növelte a színházaktól beszedett bérleti díj 728.746 eFt összege, az értékesített V. Kossuth téri ingatlan 300.000 eFt vételára, továbbá a Budapesti Nagybani Piac Zrt. által befizetett 293.724 eFt osztalék. Ezeket az összegeket az önkormányzat kérésének megfelelően 2013. január elején utaltuk át a főváros számlájára. A 2013. december 31-i pénzeszköz egyenleg ezzel szemben 166.602 eFt színházaktól beszedett bérleti díjat tartalmaz, mivel az önkormányzattal szembeni kötelezettségeink december 30-i egyenlegét – 616.947 eFt-ot – 2013. évben december 30-án befizettük. 2014. évi tervünkben a pénzeszközök további csökkenését az okozza, hogy a színházakkal a bérleti szerződések megszüntetésre kerültek, így biztosan nem lesz bankszámlánkon abból származó befizetés.
- Vevőállományunk 2012.évről 2013. évre várhatóan 3,5-szeresére nő. Ezt a Budapest Főváros Önkormányzatával szembeni követeléseink növekedése okozza. A közszolgáltatási szerződésünkben foglalt számlázási rend alapján kéthavi közszolgáltatásból származó árbevétel esedékessége nyúlik át a tárgyéven, tehát jelenik meg 2013. december 31-én követelésként. Ezt 2013. évben tovább növeli a BÁLNA Megvalósítási Megállapodásával kapcsolatban 2013. évben kiszámlázott, 2014. évi esedékességű összesen mintegy 130 millió Ft kintlévőség, amellyel azonban a 2014. évi tervezett összegnél már nem számoltunk.

- Az egyéb követelések tervezett csökkenésének oka, hogy a megszűnt bérleti szerződések miatt a színházak részére az óvadék összegét vissza kell fizetni. Ezt a szerződések alapján nem a BFVK Zrt. kezelte, hanem 2012-ben átutalta az önkormányzat részére és követelésként tartotta nyilván. 2014. évi mérlegtervünkben ennek 468.812 eFt összegével már nem számoltunk.

Az aktív időbeli elhatárolásaink döntő hányada a bevételek aktív időbeli elhatárolása, amelyek között a tárgyévben ki nem számlázható, többségében közszolgáltatással kapcsolatos összegeket tartjuk nyilván. Ezek a tárgyre vonatkozó tárgyévet követően kiállított, többségében közüzemi számlák továbbszámlázott összege. Ezek a számlák ráfordításként a passzív időbeli elhatárolások között is megjelennek. Az elszámolásnak erre a technikájára a közszolgáltatási szerződéssel kapcsolatos elszámolások miatt van feltétlenül szükség. Aktív időbeli elhatárolásként számoljuk el a közszolgáltatási szerződés éves elszámolása és az előlegek különbözetét is. A 2012. évi értéket jelentősen csökkentette az ingatlanértékesítési és portfólió tevékenység közszolgáltatás elszámolásának több mint 70.000 millió Ft-os visszafizetendő összege, míg a 2013. évi tételeinket növeli a BÁLNA Megvalósítási Megállapodása miatt áthúzódó közvetett szolgáltatás.

A BFVK Zrt. saját tőkéjének változását kizárólag a mérleg szerinti eredmények évek közötti különbözősége okozza.

A céltartalékok 2012-ről 2013. évre történő 14.000 eFt összegű csökkenése a tervezett karbantartásokra képzett céltartalék megszüntetése miatt következik be. A várható kötelezettségekre egy több éve húzódó per kapcsán képeztünk céltartalékot. A per lezárása nem várható, ezért 2014-ben a céltartalékok változtatását nem tervezzük.

A forgóeszközökhöz hasonlóan – hasonló okok miatt - kötelezettségeink körében is jelentős csökkenés következett be 2012-ről 2013-ra és további csökkenést tervezünk 2014. évre.

A BFVK Zrt-nek hátrasorolt és hosszúlejáratú kötelezettségei nincsenek, rövidlejáratú kötelezettségeink az áruszállításból és szolgáltatásból származó kötelezettségekből és az egyéb kötelezettségekből állnak.

A szállítókban 2012. évről 2013. évre bekövetkező 473,7 %-os döntő oka a BÁLNA Megvalósítási Megállapodás miatt megnövekedett forgalom miatti szállítóállomány változás. Növelte szállítóállományunkat, hogy a közbeszerzéssel kiválasztott partnereink esetében 30 napos a fizetési határidő a korábbi 8 illetve 15 nap helyett. A 2014. évre a szállítóállomány záró értékét a kötelezettségeink átlagos értékével terveztük.

Az egyéb kötelezettségek összegének 2012. évi és 2013. évi várható összegének különbsége 1.740.112 eFt. Ez a csökkenés az eszközoldalon a pénzeszközök csökkenésével azonos okok miatt következett be, mivel a fővárosi tulajdonú ingatlanok értékesítésével, bérbeadásával kapcsolatban a BFVK Zrt-hez befolyó pénzüsségeket kötelezettségként tartjuk nyilván, így azok önkormányzathoz történő átutalásával ezek a kötelezettségeink is csökkentek. A 2014. évre tervezett további csökkenést a színházak felé visszaautalásra kerülő óvadékok 468.812 eFt összege okozza.

A 2014. évre tervezett egyéb kötelezettség a 2014. decemberi munkabérek, az ezek után fizetendő adók, járulékok, a 2014. december havi befizetendő ÁFA, a bérlők által fizetett óvadékok, továbbá a fővárossal szembeni tárgyév végéig el nem számolt kötelezettségeket tartalmazza.

Passzív időbeli elhatárolásként 2014. évi tervünkben részben – ahogy arra az aktív időbeli elhatárolásnál már utaltunk – a továbbszámlázandó közüzemi szolgáltatások ráfordítása kerül kimutatásra, továbbá a számviteli törvény alapján elszámolandó tárgyévet terhelő költségekkel, prémiumokkal és járulékaikkal számoltunk.

## **V. PÉNZÜGYI- ÉS CASH-FLOW TERVEK**

A BFVK Zrt. összeállította a 2014. évre vonatkozó cash-flow és likviditási tervét. A társaság bevételei és kiadása a tevékenységével összefüggésben jellemzően egyenletesen oszlanak el, szezonális nélkül. Az összeállított likviditási terv is ezt tükrözi. Kiemelendő, hogy a lakásfelújítás tevékenységre biztosított összeg felhasználást döntően 2014. II. félévére terveztük, mivel a munkák elkezdéséhez szükséges engedélyokirat kiadására csak Budapest Főváros Önkormányzata 2014. évi költségvetésének elfogadását követően kerülhet sor,

továbbá ezeknek a munkáknak a többségére közbeszerzési eljárást kell a BFVK Zrt-nek lefolytatnia.

A BFVK Zrt. 2014. évre hitelfelvételt nem tervez, átmenetileg szabad pénzeszközeit rövidlejáratú, általában hetes, egy hónapos lekötésű bankbetétben tervezi elhelyezni. Ebből 2014. évre 3.000 eFt kamatot tervezünk.

A BFVK Zrt. a korábbi évekhez hasonlóan várhatóan 2014-ben is hitel felvétele nélkül képes gazdálkodni

## **VI. FEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSI CÉLKITŰZÉSEK**

### Beruházások

A BFVK Zrt. 2014 évben nagy összegű beruházást nem tervez. A gépek, szerszámok, irodai gépek, berendezések beszerzését az elavult, meghibásodott eszközök pótlása szükség szerint, az elhasználódás függvényében történik. Mindezek együttes tervezett összege összesen 2.599 eFt.

### Környezetvédelem

Társaságunk tevékenységéből adódóan kevés környeztkárosító tevékenységet folytat, amelyek a feladatok ellátása során felmerülnek, azokban a környezetvédelemmel kapcsolatban a korábban elért eredményeink megtartása a cél. 2014-ben is tervezzük, hogy

- az irodai papírhulladék szelektív gyűjtését, amelynek során a válogatott – nem színes – papírhulladék gyűjtőkonténerekben kerül elhelyezésre, majd elszállításra. Ezek a gyűjtőhelyek minden szervezeti egység által elérhetőek.
- a használt festékkazetták és patronok begyűjtésére a rendszergazda informatikus bevonásával szervezeten kerül sor és azokat arra szakosodott vállalkozás szállítja el a megsemmisítőbe.
- az építési hulladék elszállítása szerződéses partnerrel történik, akinek szerződésében kikötöttük a fogadó tároló hely befogadó nyilatkozatának a BFVK Zrt. felé történő átadását, annak érdekében, hogy a szabályos hulladéklerakásról meggyőződhesünk.

## Minősegbiztosítás

A BFVK Zrt. az MSZ EN ISO 9001:2009 szabvány szerinti minőségirányítási rendszer működteti, melynek első felügyeleti felülvizsgálata 2013. december 5-én sikeresen lezajlott. Eltérések és nem megfelelőségek nem kerültek feltárássra.

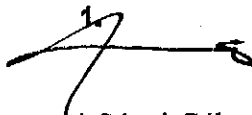
A FerrCert Tanúsító és Ellenőrző Kft által kiállított, 2015.12.05. napjáig érvényes tanúsítvány az alábbi tevékenységi körre terjed ki:

- Ingatlanvagyon értékelés és értékesítés
- Ingatlanvagyon hasznosítás
- Építési vállalkozás, beruházás lebonyolítás, műszaki ellenőrzés.

A tanúsítvány szerinti működés megfelelőségét évente felül kell vizsgálni. A következő felügyeleti felülvizsgálat várható időpontja 2014. november 10.

Budapest, 2014. március 6.

**Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**



Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal  
vezérigazgató

