

BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ ZRT.
2016. ÉVI ÜZLETI TERVE

TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Bevezető	7. oldal
I. Tevékenységek fedezetei	9. oldal
I/a. Közszolgáltatások fedezete.....	9. oldal
I/b. Piaci tevékenységek fedezete	25. oldal
I/c. Tevékenységek fedezete összesítő adatok	26. oldal
II. Eredmény-célkitűzés.....	28. oldal
II/1. Összefoglaló eredmény-kimutatás	28. oldal
II/2. Szervezeti költségek alakulása.....	29. oldal
III. Humánpolitikai célkitűzések.....	30. oldal
IV. Mérlegterv	30. oldal
V. Likviditási és cash-flow tervek.....	32. oldal
VI. Fejlesztési, beruházási célkitűzések.....	32. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A társaság főbb adatai

A társaság neve:	Budapest Főváros Vagyongazdálkodási 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 100 %

A társaság alapítását a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Cg. 01-10-042695 cégjegyzékszámmon 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 m²

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 m².

Az üzemi épület bruttó szintterülete 5.230 m².

A porta épület alapterülete 38 m².

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 m²

Az ingatlanon egy 3.401 m² 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 jelenlegi Szervezeti Működési Szabályzata, melyet az Igazgatóság a 24/2015.(09.22) számú határozatával fogadott el, 2015. október 1. napján lépett hatályba.

A társaság tevékenységi köre

A társaság főtevékenysége: 6832 Ingatlankezelés

A társaság tevékenysége során döntően a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött közszolgáltatási szerződésekben foglalt feladatok teljesíti. Saját tevékenység keretén belül ingatlan üzemeltetési, bérbeadási, ingatlanhasznosítási és szakértői tevékenységeket végzünk. 2016. évi tervezett bevételeink 94,5 %-a a közszolgáltatási tevékenységből származik.

A társaság 2016. évi főbb 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. 2016. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésének előkészítése megtörtént, az üzleti terv összeállításánál alapul vett adatokat társaságunk Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztályával egyeztette. Üzleti tervünket Budapest Főváros Önkormányzata költségvetésének összeállításához megküldött adatokkal összhangban, társaságunk által az abban megjelölt kompenzációigény figyelembe vételével készítettük el. A tervezett kompenzációigény meghatározásakor figyelembe vettük Budapest Főváros Önkormányzata által meghatározott feladatokat, valamint azokat a tervezett felújítási feladatokat, amelyek a fővárosi tulajdonú lakóépületekben és nyugdíjasházakban, továbbá nem lakáscélú ingatlanokban elengedhetetlenül szükségesek az ingatlanok állapotromlásának megakadályozása, valamint a bérbe adhatóságuk érdekében. A 2016. évi közszolgáltatási tevékenység ésszerű nyereségét a hatályos keretszerződésben foglaltak alapján számítottuk.

A közszolgáltatáson túli feladatokkal kapcsolatos tervcélok és forrás igények

A közszolgáltatási tevékenység mellett a BFVK Zrt-nek jellemzően a saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetéséből, hasznosításából, a bérbe adott fővárosi tulajdonú ingatlanok üzemeltetési költségeinek továbbszámlázásából, továbbá ingatlanszakértői tevékenységből származik bevétele. 2016. évben a jelenleg meglévő és a már előkészített bérleti szerződések alapján terveztük a kiadott területekből származó bérleti díjat.

A BFVK Zrt. piaci tevékenységét nyereségesen, kizárólag saját forrásai felhasználásával végzi, ahhoz külső forrás bevonást 2016. évben sem tervez.

Pénzügyi-gazdasági célkitűzések

A BFVK Zrt. fizetési kötelezettségeinek 2016. évben is folyamatosan, határidőre eleget kíván tenni. A közszolgáltatási szerződésben rögzített feladatok utófinanszírozásának csökkentése érdekében kezdeményezzük, hogy a közszolgáltatási szerződés keretében 1 havi kompenzáció összegének megfelelő előleget kapjon a BFVK Zrt. tárgyév december havi elszámolási kötelezettséggel.

Célkitűzésünk, hogy a BFVK Zrt. fizetőképessége 2016. évben is folyamatosan stabil és kiegyensúlyozott legyen. Hitelfelvételt nem tervezünk.

Beruházásokkal kapcsolatos terv célok

2016. évben a BFVK Zrt. 125 000 E Ft beruházást tervez, amely az elavult számítástechnikai rendszer fejlesztését, az iratkezelési és tárolási rendszer bevezetését, a pénzügyi szoftver fejlesztését, továbbá a saját ingatlanjain végzett, azok bérbe adhatóságát szolgáló felújításokat és az irodai eszközök, felszerelések szinten tartó beszerzését, az elavult, meghibásodott eszközök cseréjét tartalmazza.

A BFVK Zrt.-nél a számítástechnikai infrastruktúra és az irattári rendszer, továbbá a jogszabályi megfelelések és a biztonságos működés szempontjából elengedhetetlenül szükséges egyéb fejlesztésekre a BFVK Zrt. 2016. évben 60 000 E Ft összegben fejlesztési támogatásra irányuló kérelmet terjesztett elő a Fővárosi Önkormányzat felé, amelyre a fedezet a költségvetésben rendelkezésre áll. Az ezen felüli fejlesztéseket saját forrásból tervezzük megvalósítani.

BEVEZETŐ

A BFVK Zrt. 2016. évben a közszolgáltatási szerződése alapján jelenlegi ismereteink szerint az előző évekhez hasonló feladatokat fog ellátni. A BFVK Zrt. a hagyományos közszolgáltatási feladatai (ingatlanüzemeltetés, vagyongazdálkodás) mellett 2016. évben is végezzük az önkormányzat egyes épületeinek részüzemeltetési feladatait, továbbá a BÁLNA Budapest épületegyüttes üzemeltetési és hasznosítási feladatait.

Az elvégzendő feladataink bevételeit és költségeit a 2016. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés egyeztetés alatt lévő tervezetével összhangban terveztük meg.

2016. évi tervezett közszolgáltatási feladataink:

- Ingatlan üzemeltetés, bérbeadás
 - lakások és nyugdíjasházak üzemeltetése
 - nem lakás célú helyiségek üzemeltetése, bérbeadása
- Lakásfelújítás, nem lakás célú helyiségek felújítása
- Kis értékű tárgyi eszköz beszerzés a fővárosi tulajdonú ingatlanokba
- Városháza épületének üzemeltetési feladatai
- BÁLNA Budapest épületének üzemeltetési és hasznosítási feladatai
- Portfólió kezelés
- Ingatlanértékesítési, ingatlanfejlesztési, szakértői feladatok
- Vagyonleltár készítése
- Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok

A BFVK Zrt. által üzemeltetett ingatlanok romló műszaki állapotára a korábbi évekhez hasonlóan sok visszajelzés érkezik a használóktól, ezért a lakóépületek felújításának fedezetére 2016. évi tervünkben a korábbi éveknél magasabb összeget terveztünk. Az elvégzendő feladatok egyeztetése az önkormányzattal a tervezési folyamat részét képezte.

A BFVK Zrt. a közszolgáltatás költségeinek a tervezését a tevékenységek, egyes ingatlanok üzemeltetésének, hasznosításának szintjén végezte el, a tervezés során az általános költségek felosztását és az ésszerű nyereség számítását a Közszolgáltatási keretszerződés 2. sz. „Kompenzáció számítási Módszere” című melléklet szerint végeztük el, azaz az általános költségeink és az ésszerű nyereség a működési kiadások összességére került felosztásra. A

felosztás alól kivételt képez a „Városháza épületének üzemeltetési feladatai”, ahol az Önkormányzat kérésére nem allokáltunk vállalatirányítási általános költségeket, sem ésszerű nyereséget.

A piaci tevékenységből származó bevételeinket a meglévő, továbbá a kiadható területekre tervezett ingatlanbérleti szerződésekre alapozva készítettük el. Saját ingatlanjainkon 2016. évben tervezett felújításaink a további helyiségek bérbe adhatóságát segítik elő.

Össességében a BFVK Zrt. üzleti terve megfelel annak az elvárásnak, hogy működési kiadásainak változása többletfeladatokból adódjék, továbbá annak a követelménynek, hogy a piaci tevékenysége nyereséges legyen.

I. TEVÉKENYSÉGEK FEDEZETEI

I/a. Köszolgáltatások fedezete

A BFVK Zrt. 2016. évre tervezett közszolgáltatásból származó összes árbevétele 2 432 693 E Ft. A közszolgáltatásból származó tervezett árbevétel a Köszolgáltatási Keretszerződésében megfogalmazott közszolgáltatási tevékenység elismert költségeit, továbbá a közszolgáltatás ésszerű nyereségét (együtt: kompenzáció) tartalmazza.

A BFVK Zrt. 2016. évi tervezett kompenzáció igénye 2 452 693 E Ft, amely a tervezett árbevételtől az egyedi évközi közszolgáltatási megbízások fedezetére rendelkezésre álló 20 000 E Ft tartalékkeret miatt tér el.

A BFVK Zrt. a tervezés során a 2015. évben is ellátandó feladatokat, valamint a 3 évente kötelező vagyonleltározási feladatot vette alapul.

A BFVK Zrt. Köszolgáltatási 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. 2016. évi tervezett fel nem osztott költségei a hatékony és biztonságos működés biztosításához szükséges szinten kerültek meghatározásra. A társaság általános költségeinek 2016. évi tervezett összege 645 938 E Ft, amelyből a közszolgáltatási tevékenységre jutó tervezett összeg 622 450 E Ft.

A 2016. évi egyéb bevétel és ráfordítás különbözetét a 2015. évi várható adatokat figyelembe véve terveztük, mivel annak összegében meghatározó a helyi iparüzési adó és az innovációs járulék összege.

A pénzügyi bevételek és ráfordítások különbözeténél is bázis alapú, a 2015. évi várható adatok szerint kalkuláltunk. Pénzügyi bevételként a BFVK Zrt. 2016. évre 1 000 E Ft-ot tervezett, míg pénzügyi ráfordítással nem számolt.

A közszolgáltatási tevékenység árbevételének feladatonkénti részletezése

A BFVK Zrt. által a 2016. Éves Közszolgáltatási Szerződéséhez összeállított és Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztálya részére megküldött, egyeztetett közszolgáltatási tevékenység kompenzáció számítással összhangban az egyes feladatokra tervezett árbevétel az alábbiak szerint tevődik össze:

Közszolgáltatás 2016. évi tervezett árbevételének feladatonkénti bontása

Adatok E Ft-ban

Feladat	Összes tervezett ráfordítás	Tervezett ésszerű nyereség	Tervezett árbevétel
BÁLNA Budapest üzemeltetés, hasznosítás	571 503	9 679	581 182
Portfóliókezelés	14 157	209	14 366
Stratégiai és vagyon-gazdálkodási feladatok	131 036	1 930	132 966
Lakás üzemeltetés	561 863	8 478	570 341
Lakás felújítás	232 132	0	232 132
Lakások tárgyi eszköz beszerzés	5 512	0	5 512
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	497 388	7 572	504 960
Vagyonleltár	26 007	383	26 390
Nem lakás felújítás	103 440	0	103 440
Városháza épület üzemeltetési feladatok	173 000	0	173 000
Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok	87 121	1 283	88 404
Közszolgáltatás összesen	2 403 159	29 534	2 432 693

BÁLNA Budapest üzemeltetés, hasznosítás

A BÁLNA Budapest épületének üzemeltetési és hasznosítási feladatait 2013. novemberben kezdte meg a BFVK Zrt. A tervezésekor a 2015. évi üzemeltetési tapasztalatok alapján állítottuk össze költségtervünket.

A BÁLNA Budapest Épületegyüttes 2016. évi tervezett költségei a következők:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek		413 100	419 734	101,6%
Anyagjellegű ráfordítások		5 100	14 000	274,5%
ebből:	Anyag költség	4 050	8 000	197,5%
	Igénybe vett szolgáltatás	1 000	4 000	400,0%
	Egyéb szolgáltatás	50	2 000	4000,0%
Személyi jellegű ráfordítások		84 000	80 877	96,3%
Értécsökkenés		500	500	100,0%
Közvetített szolgáltatás		323 500	324 357	100,3%
FNOK		5 850	141 092	2,411,8%
Összes költség		418 950	560 826	133,9%

A 2016. évi tervünk összeállítása a 2015. évi üzemeltetési tapasztalatok alapján készült, tervezett költségeink részleteiben a következőket tartalmazzák:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg
Anyagjellegű ráfordítások	14 000
Anyag költség	8 000
irodaszer	2 600
számítástechnikai költségek	600
karbantartási anyagigények	4 800
Igénybe vett szolgáltatás	4 000
posta, folyóiratok	400
jogi költség	1 500
szállítások, kiadványok, ellenőrzések, értébecslés, jogdíjak	2 100
Egyéb szolgáltatás	2 000
hatósági, igazgatási díjak	2 000
Személyi jellegű ráfordítások	80 877
Értécsökkenés	500
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	324 357

Megnevezés	Összeg
Közütemi szolgáltatások	97 206
víz- csatorna, villamos- és földgáz energia	97 206
Javítás, karbantartás	60 644
vállalkozási szerződés (szakirányú karbantartás)	19 694
felvonók, mozgólépcsők	8 200
termelő kutak tisztítása, karbantartása	1 500
ÉV, villámvédelem, EPH szabványossági vizsgálatok	1 000
héjszerkezet karbantartása, takarítása	22 500
eseti javítások épületgépészet, erőáramú hálózatok	1 500
eseti javítások építészet	500
tűzvédelmi-, munkavédelmi költségek	800
kutak vízmintavétele	200
nyelető kutak eltömedékelése	4 500
HLH hűtőközegek	250
Üzemeltetés	149 507
takarítás	28 080
növény és kertgondozás	2 600
vagyonvédelem	96 127
biztosítás	2 800
hulladékshállítás	5 400
telefon, internet	7 000
közterület használat	7 500
Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások, szakértői díjak	17 000
marketing, kommunikáció, hirdetések	12 000
külső szakértői díjak	5 000
Alvállalkozók	0
Közvetlen költségek összesen	419 734
Általános költségek, egyéb és pénzügyi ráfordítások	151 769
Mindösszesen	571 503

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 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 2016. évi költségtervet az alábbi táblázat mutatja:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek		5 000	6 293	125,9%
Anyagjellegű ráfordítások		0	0	
ebből:	Anyag költség	0	0	
	Igénybe vett szolgáltatás	0	0	
	Egyéb szolgáltatás	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások		5 000	6 293	125,9%
Értékcsökkenés		0	0	
Közvetített szolgáltatás		0	0	
FNOK		8 495	7 634	89,9%
Összes költség		13 495	13 927	103,2%

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 értékebecslése,
- a mindenkori Éves Közzolgáltatási Szerződésének II/7. számú mellékletében felsorolt ingatlanokból a kijelölteken végzett ingatlanfejlesztési feladatok.

A BFVK Zrt. által értékesítésre kijelölt fővárosi tulajdonú ingatlanokat a mindenkori éves közszolgáltatási szerződés II/4. számú melléklete tartalmazza.

A stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok 2016. évi tervezett költségei:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek		47 900	42 942	89,6%
Anyagjellegű ráfordítások		400	500	125,0%
ebből:	Anyag költség	0	0	
	Igénybe vett szolgáltatás	400	500	125,0%
	Egyéb szolgáltatás	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások		44 500	36 042	81,0%
Értékcsökkenés		0	0	
Közvetített szolgáltatás		3 000	6 400	213,3%
FNOK		90 616	85 965	94,9%
Összes költség		138 516	128 907	93,1%

Lakások üzemeltetése

A BFVK Zrt. a lakások üzemeltetésével kapcsolatos feladatait a Közzolgáltatási Keretszerződésben meghatározottak alapján látja el. Ezen belül a 2016. évben végzendő konkrét feladatokat a Fővárosi Közgyűlés jóváhagyását követően a 2016. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés fogja tartalmazni.

A 2015. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésben foglaltakat alapul véve a BFVK Zrt. 2016. évben az alábbi lakások, nyugdíjasházak üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat tervezi:

Cím	Lakások száma (db)
Budapest, III. Sútás u-i lakótelep	186
Budapest, VIII. Kőbányai út 22. lakóépület	188
Budapest, XI. Keveháza u. 19-21. lakóépület	200
Budapest, XIII. Kassák L u 78. lakóépület	80
Budapest, XIV. Sárrét park 4.	59
Budapest, XIV. Sárrét park 6.	59
Szórványosan elhelyezkedő lakóépület részek (79)	122
Lakások összesen	894
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
Nyugdíjasházak összesen	392

A közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, az általános költségek a Közzolgáltatási Keretszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségterv a BFVK Zrt. 2016. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés tervezetének a 4.2. számú melléklete.

A lakások üzemeltetésére fordított költségek szerkezete az alábbi:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	296 610	341 812	115,2%
Anyagjellegű ráfordítások	10 510	10 500	99,9%
ebből: Anyag költség	9 000	9 500	105,6%
Igénybe vett szolgáltatás	1 500	1 000	66,7%
Egyéb szolgáltatás	10	0	0,0%
Személyi jellegű ráfordítások	151 000	193 569	128,2%
Értékcsökkenés	100	200	200,0%
Közvetített szolgáltatás	135 000	137 543	101,9%
FNOK	263 353	210 699	80,0%
Összes költség	559 963	552 511	98,7%

Lakásfelújítás, tárgyi eszközök beszerzése

Az erre a feladatra tervezett 2016. évi árbevétel felhasználása kötött, annak végleges tartalmát az önkormányzattal történt egyeztetés után lehet meghatározni.

A tevékenységek költségeinek szerkezete:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Lakás felújítás			Lakások tárgyi eszköz beszerzés		
	2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %	2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	276 850	232 132	83,9%	2 362	5 512	233,4%
Anyagjellegű ráfordítások	0	0		0	0	
ebből: Anyag költség	0	0		0	0	
Igénybe vett szolgáltatás	0	0		0	0	
Egyéb szolgáltatás	0	0		0	0	
Személyi jellegű ráfordítások	0	0		0	0	
Értékcsökkenés	0	0		0	0	
Közvetített szolgáltatás	276 850	232 132	83,9%	2 362	5 512	233,4%
FNOK	0	0		0	0	
Összes költség	276 850	232 132	83,9%	2 362	5 512	233,4%

Az összegből – annak elfogadása esetében - a BFVK Zrt. 2016. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésének tervezetében szereplő felújítási munkák elvégzésére kerülhet sor. A tervezett összeg épületenkénti tervezett felhasználása az alábbi:

Ssz.	Cím	Nettó becsült költség	Indoklás
1	VIII., Kőbányai út 22.	87 000	A lakóépület elektromos hálózata élet- és balesetveszélyes, a lépcsőházakban falon kívül szerelt hálózatot a bérlőknek lehetőségük van szabálytalanul átalakítani, ezzel rendszeres az áramlopás. (A feladatra szakvéleménnyel és tervezői árajánlatokkal rendelkezünk). A hálózat felújítása az alapvezetékekre és a lépcsőházak hálózatára vonatkozóan a lépcsőházak helyreállításával együtt 72 M Ft-ra becsült (a 2015.évben a lépcsőházak festésére biztosított 10 M Ft a vezetékhálózat felújításáig nem lesz igénybe vehető). ~3 500 m2 közös használatú területen tervezzük a hálózat felújítását. Szükség van még további 10 lakás (25-30 m2) teljes felújítására.
2	XI. Keveháza u. 19-21.	15 500	A folyosókon lévő strang szekrények ajtaja nem zárható, balesetveszélyes, az ajtók cseréje szükséges, valamint az elkoszolódott lépcsőházakat ki kell festeni.
3	XIII. Kassák L. út. 78.	28 500	Az épületben még 10 üres lakás teljes felújítása szükséges (22 millió Ft.). Évek óta aktuális a liftek felújítása, a lépcsőházak festése és a már balesetveszélyes lépcsőburkolatok cseréje.
4	XIV. Sárrét park 6.	14 400	Indokolt még 3 üres lakás teljes felújítása (5,4 millió Ft.), a szemét kezelésének korszerűsítése (teherlift, kukatároló), a homlokzatvakolat teljes felújítása (a jelenlegi vakolat hullik, a felújítás teljes hőszigeteléssel szükséges), és a lépcsőházi ablakok cseréje.
5	X., Zách u. 10	800	A bérlásokhoz vezető kapualj és lépcsőházak vakolata leromlott, balesetveszélyes, helyreállítás szükséges. (2015-ben elkészült a külső homlokzat elújítása.)
6	XI. Budafoki út 74.	600	Az omladozó utcai homlokzat helyreállítását a lakások fűthetősége, a balesetveszélyes állapot megszüntetése és a bérbe adhatóság miatt el kell végezni.
7	IV., Pécsi Sándor sétány 1-3. (nyugdíjasház)	7 500	Öt üres lakás teljes helyreállítása szükséges a bérbe adhatóság érdekében.
8	IX., Napfény u. 26. (nyugdíjasház)	7 000	3 üres lakás teljes helyreállítása szükséges a bérbe adhatóság érdekében, és a mozgáskorlátozottak számára lépcsőjáró beépítése szükséges.
9	XI., Gazdagréti tér 4. (nyugdíjasház)	5 000	A lépcsőházak kopolit üveges felülete teljes cserére szorul (energetika és baleset megelőzési szempontból) és a lépcsőfordulók elavult, balesetveszélyes PVC burkolatát cserélni kell.

Ssz.	Cím	Nettó becsült költség	Indoklás
10	XI., Kenderes u. 4. (nyugdíjasház)	1 500	Egy üres lakás teljes felújítása szükséges.
11	XIV., Fogarasi út 165-169. (nyugdíjasház)	10 700	6 darab üres lakás teljes, illetve részleges felújítása, valamint a nővérhívó és a kaputelefon teljes cseréje szükséges.
12	XIV., Ond vezér sétány 7. (nyugdíjasház)	10 700	6 db. üres lakás teljes felújítása, a nővérhívó és a kaputelefon teljes felújítása szükséges.
13	XXI., Duna u. 2-4. (nyugdíjasház)	22 200	10 db. üres lakás teljes, illetve részleges felújítása, az épület körüli járdák és a balesetveszélyes elő lépcső felújítása, valamint a pincei víznyomó cső cseréje szükséges.
14	XIX., Batthyány u. 33-39. (nyugdíjasház)	4 500	3 lakás teljes felújítása és az épület szél- és vízhatlanságának biztosítása érdekében a panelhézagok tömítése szükséges.
15	Visegrád, Fő u. 17.	3 000	A lakóépület beázásának megszüntetése érdekében teljes tetőfelújítás szükséges.
16	III. Gázgyári külső ltp. I. ép. csoport alapvezeték felújítása	8 308	A lakótelep épületei 100 éve épültek részleges felújítása már elkerülhetetlen. Az épület alapvezetékei, nyomóvezetékek és lefolyó vezetékek leromlott műszaki állapotban vannak, felújításra, cserélésre szorulnak. Az épület bérlőitől, gondnokától és az épület ingatlanfelelőseitől több alkalommal érkezett bejelentés az épületek alapvezetékeinek leromlott állapota miatt, az alapvezetékek felújítása tovább már nem halasztható. Az első ütemben az I. épületcsoport 350 fm gáz alapvezetékének a cseréjére kerül sor. A gázvezeték csere hatósági engedélyhez kötött, a kivitelezés engedélyezett gázterv alapján készülhet.
17	IX. Napfény u. 26. nővérhívó cseréje	519	A főváros döntésére a 2015. évben eredménytelen pályáztatás miatt a nővérhívók cseréje 2016. évre húzódik.
18	XXI. Duna u. 2-4. nővérhívó cseréje	500	A főváros döntésére a 2015. évben eredménytelen pályáztatás miatt a nővérhívók cseréje 2016. évre húzódik.
19	XI. Gazdagréti tér 4. nővérhívó cseréje	500	A főváros döntésére a 2015. évben eredménytelen pályáztatás miatt a nővérhívók cseréje 2016. évre húzódik.
20	1094 Bp., Tüzoltó u. 94. 7. em. 30. lakás teljes körű felújítása	3 405	Teljes körű felújítás.
2016. évi összesen		232 132	

Ezeket a feladatokat 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.

A tárgyi eszköz beszerzések keretében a nyugdíjasházak napi működéshez szükséges kis értékű eszközök és a lakóépületekben az elromlott eszközök cseréjét szolgáló berendezések vásárlását tervezzük.

Nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása

A BFVK Zrt. a nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos feladatait a Közzolgáltatási Keretszerződés határozza meg. A 2016. évben ingatlanonként ellátandó részletes feladatokat a 2016. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés tervezete tartalmazza.

A közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, az általános költségek a Közzolgáltatási Keretszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségtervek a BFVK Zrt. 2016. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés tervezetének a 4.3.1. és 4.3.2. számú mellékletei.

Az ingatlanok üzemeltetésére és hasznosítására fordított költségek szerkezete az alább:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek		257 350	347 666	135,1 %
Anyagjellegű ráfordítások		2 300	2 500	108,7%
ebből:	Anyag költség	2 000	2 000	100,0%
	Igénybe vett szolgáltatás	300	500	166,7%
	Egyéb szolgáltatás	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások		35 000	68 884	196,8%
Értékcsökkenés		50	0	0,0%
Közvetített szolgáltatás		220 000	276 282	125,6%
FNOK		164 680	141 370	85,8 %
Összes költség		422 030	489 036	115,9 %

Vagyoneleltár

Az ingatlanok leltározási kötelezettsége: a számvitelről szóló 2000. évi C. tv. rendelkezései alapján kiadott államháztartás szerveire vonatkozó 4/2013. (I. 11.) sz. Kormányrendelet, és a Vagyoneleltárban előírtak alapján. A leltározásra Budapest Főváros Főjegyzőjének

mindenkori hatályos rendelkezése, és a Közszolgáltató által készített leltározási ütemterv szerint háromévente kerül sor. A BFVK Zrt. korábban 2013. évben látta el ezt a feladatot, így a 2016. év során esedékes feladatot terveinkben szerepeltettük. A tervezett összeget a részletesen felmérendő és leltározandó több, mint 1 200 nem lakáscélú ingatlan, továbbá a több, mint 1 000 leltározandó lakás költségeit tartalmazza:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	0	20 000	
Anyagjellegű ráfordítások	0	0	
ebből: Anyag költség		0	
Igénybe vett szolgáltatás		0	
Egyéb szolgáltatás		0	
Személyi jellegű ráfordítások		0	
Értécsökkenés		0	
Közvetített szolgáltatás		20 000	
FNOK		5 584	
Összes költség	0	25 584	

Nem lakáscélú ingatlanok felújítása

Az erre a feladatra tervezett 2016. évi árbevétel felhasználása kötött.

A tevékenységek költségeinek szerkezete:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	0	103 440	
Anyagjellegű ráfordítások	0	0	
ebből: Anyag költség	0	0	
Igénybe vett szolgáltatás	0	0	
Egyéb szolgáltatás	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	
Értécsökkenés	0	0	
Közvetített szolgáltatás	0	103 440	
FNOK	0	0	
Összes költség	0	103 440	

Ezeket a feladatokat 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 a fel nem

osztott költségekre előírt szabályok szerint felosztásra az egyéb üzemeltetési tevékenységek között.

A 2016. évre tervezett felújítási munkákat az alábbi táblázatban részletezzük:

Adatok E Ft-ban

Ssz.	Cím	Nettó becsült költség	Indoklás
1	I., Uri u. 3.	1 500	A bérbe adhatóság érdekében WC helyiséget kell kialakítani (darálós WC).
2	II., Budakeszi út 55-57. 1,2ha őspark (pince/szuterén+fsz.+1 em.)	2 900	A villaépület állagmegóvása érdekében a lejtős terepen álló épület és a terep csatlakozásánál a szigetelés hiánya vizesedést okozott, a szigetelés felújítása, vízvédlem szükséges, amelyhez a csatlakozó pince leázott vakolatának felújítása is hozzátartozik. (Opció: amennyiben az emeleti lakás megszüntetése 2016-ban nem várható, a lakás fűtését le kell választani a rendszerről, ennek költsége 500 ezer forint.)
3	II., Jurányi utca 1-3.	4 500	FÜGE részére bérbe adott épületen a rendeltetésszerű használat érdekében az udvar alatti csatorna és az ereszcsonna felújítása szükséges.
4	II., Völgy u. 21.	6 250	Az állagmegóvás biztosítása érdekében a főépület terepszint alatti részének hiányzó szigetelését ki kell alakítani, valamint az üres lakások fölötti terasz burkolatát a beázás megszüntetése érdekében fel kell újítani.
5	III Bécsi 343	880	Az ingatlan energia ellátását a régi téglagyárra méretezett áramellátó szolgáltatja, ami a mára már üres ingatlan elektromos energia költségét értelmetlenül magas szinten tartja. A már korábban elkészült tervek alapján az áramváltó cseréjével jelentős megtakarítás érhető el az ingatlan eladásáig is.
6	III., Csobánka tér 3.	1 530	A bérbe adott épület rendeltetésszerű, biztonságos használatához indokolt a tetőszigetelés felújítása és a homlokzati nyílászárók részleges cseréje.
7	IV., Lőrinc u. 40-42	4 540	A jó helyen lévő, bérbe adható épület állagmegóvása érdekében a tetőbeázás és a felázott, meglazult vakolatú utcai homlokzat felújítását kell elvégezni.
8	IV. Nap u. 7.	2 400	Az utcára nyíló földszinti helyiség bérbe adása érdekében a homlokzati lábazat hibájából adódó vizesedést meg kell szüntetni, ami a belső vakolat, a parketta felújításával és a falak kifestésével jár.

Ssz.	Cím	Nettó becsült költség	Indoklás
9	V. Bajcsy Zs. 34.	5 000	A 2015. júniusban bérlőtől visszavett ingatlan rendeltetésszerű használhatósága, és újbóli bérbeadása, érdekében a lepusztított helyiségcsoportot teljesen fel kell újítani.
10	VI., Király u. 50.	12 500	A VI. kerülettel közös tulajdonban lévő bérházban található pinceszinti volt kulturális intézmény javarészt az épület udvara alatt van. Az udvar szigetelésének hibái a rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná tették, ezért a bérbe adhatóság érdekében az udvarszigetelést, burkolatát fel kell újítani. Az ingatlan rész aládúcolt emeleti földemszakaszát a már elkészült statikai tervek alapján kell felújítani.
11	VII., Hernád u. 52.	1 000	A bérbe adhatóság érdekében a volt iskolaépület belső udvarán üvegtetővel lefedett helyiség beázik, a tetőt fel kell újítani.
12	VIII. Kőbányai 22. (fsz.)	1 600	A bérlakóház elektromos hálózatának felújításához kapcsolódóan a földszint hálózatának és az itt vezetett épületgépészeti vezetékeknek (víz, gáz, csatorna) felülvizsgálata, majd ennek alapján, felújítása szükséges a várhatóan bekövetkező meghibásodások elkerülése érdekében.
13	VIII., Orczy út 30.	15 000	A bérbe adhatóság és az állagvédelem érdekében folytatni kell a 2014-ben megkezdett felújítást. A tetőhéjazat, az utcai homlokzat, a belső fal és padlóburkolatok, a függőfolyosó, a homlokzati nyílászárók felújításra szorulnak.
14	XII., Rege u. 1.	26 500	A védett villaépület állagmegóvása érdekében az emeleti terasz szigetelését, burkolatát és az ereszcatornákat fel kell újítani, a homlokzati nyílászárók és a homlokzat is teljes felújításra szorul.
15	XVI., Georgina u. 32.	10 840	A 2015-ben megkezdett homlokzat felújítást az épület teljes egészére ki kell terjeszteni, a tároló melléképület felújításával együtt a bérbe adhatóság érdekében.
16	Kéthely, Sárípuszta	6 500	A leromlott állapotú, műemléki védelem alatt álló kastély teljes pusztulásának megakadályozásának érdekében fel kell újítani a tetőzetét, a pince fölötti földémburkolatokat és a homlokzati nyílászárókat is vízállóvá kell tenni.
2016. évi összesen		103 440	

Városháza épületének üzemeltetési feladatai

A BFVK Zrt. e tevékenysége körében az önkormányzat egyes épületeinek takarítási, karbantartási feladatait látja el, továbbá a hivatal működését elősegítő szolgáltatásokat nyújt (nyomda, hangosítás). Az éves közszolgáltatási szerződés értelmében a feladat ellátásához szükséges anyagokat az önkormányzat biztosítja.

Társaságunk a 2016. évi tervezés során a 2015. október 1-től átvett 9 fő nyomdász, hangosító munkatárssal kapcsolatban közvetlenül felmerült személyi jellegű ráfordításokat is figyelembe vette, ez okozza a tervezett költségnövekedést.

A tevékenység költségeinek szerkezete:

Adatok E Ft-ban				
Megnevezés		2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek		129 500	161 600	124,8%
Anyagjellegű ráfordítások		0	0	
ebből:	Anyag költség	0	0	
	Igénybe vett szolgáltatás	0	0	
	Egyéb szolgáltatás	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások		129 500	161 600	124,8%
Értécsökkenés		0	0	
Közvetített szolgáltatás		0	0	
FNOK		12 500	11 400	91,2%
Összes költség		142 000	173 000	121,8%

A Városháza épületének üzemeltetési feladataira az Önkormányzattal egyeztetettek alapján nem számítottunk sem vállalatirányítási általános költséget, sem ésszerű nyereséget.

Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok

A 2015. évi elfogadott közszolgáltatási szerződéssel egyező összegben, bázis alapon történt a feladat végzéshez kapcsolt közvetlen költségek 2016. évi tervezése.

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	66 929	67 000	100,1 %
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	66 929	67 000	100,1 %
FNOK	0	18 706	
Összes költség	66 929	85 706	128,1 %

I/b. Piaci tevékenységek fedezete

A BFKV Zrt. az alábbi piaci tevékenységeket végzi:

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

A tevékenységek 2015. évi várható és 2016. évi tervezett költségeinek az alakulása a következő:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index (%)
Közvetlenül gyűjtött költségek	113 100	111 366	98,5 %
Anyagjellegű ráfordítások	59 100	61 000	103,2 %
ebből: Anyag költség	17 000	18 500	108,8 %
Igénybe vett szolgáltatás	42 000	42 500	101,2 %
Egyéb szolgáltatás	100	0	0,0 %
Személyi jellegű ráfordítások	14 000	9 366	66,9 %
Értékcsökkenés	15 000	15 000	100,0 %
Közvetített szolgáltatás	25 000	26 000	104,0 %
FNOK	36 246	23 487	64,8 %
Összes költség	149 346	134 853	90,3 %

I/c Tevékenységek fedezete összesítő adatok

A társaság teljes tevékenységének 2016. évi tervezett ráfordításait és árbevételét az alábbi táblázatban mutatjuk be. A táblázat adatai az Éves Közzolgáltatási Szerződés 2.2 sz. mellékletének tervezetének adataival megegyeznek, a saját tevékenység eredménye kivételével, amelynél az eltérés oka a rendkívüli eredmény.

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		Közzolgáltatás összesen	Egyéb tevékenység összesen	Tevékenységek összesen
Közvetlenül gyűjtött költségek		1 748 131	111 366	1 859 497
Anyagjellegű ráfordítások		27 500	61 000	88 500
ebből:	Anyag költség	19 500	18 500	38 000
	Igénybe vett szolgáltatás	6 000	42 500	48 500
	Egyéb szolgáltatás	2 000	0	2 000
Személyi jellegű ráfordítások		547 265	9 366	556 631
Értécsökkenés		700	15 000	15 700
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók		1 172 666	26 000	1 198 666
	Közüzemai szolgáltatások	264 344	20 000	284 344
	Javítás, karbantartás	120 735	1 000	121 735
	Üzemeltetés	336 103	5 000	341 103
	Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolg., szakértői díjak	110 400	0	110 400
	Alvállalkozók	341 084	0	341 084
Üzemi általános költségek		191 930	3 285	195 215
Anyagjellegű ráfordítások		31 461	539	32 000
ebből:	Anyag költség	5 407	93	5 500
	Igénybe vett szolgáltatás	24 579	421	25 000
	Egyéb szolgáltatás	1 475	25	1 500
Személyi jellegű ráfordítások		155 553	2 662	158 215
Értécsökkenés		4 916	84	5 000
Közvetlen költségek összesen		1 940 061	114 651	2 054 712
Közvetett költség (központi irányítás)		430 520	20 203	450 723
Anyagjellegű ráfordítások		80 850	3 532	84 382
ebből:	Anyag költség	8 144	356	8 500
	Igénybe vett szolgáltatás	60 729	2 653	63 382
	Egyéb szolgáltatás	11 977	523	12 500
Személyi jellegű ráfordítások		329 550	15 792	345 342
Értécsökkenés		20 120	879	20 999
Költségek		2 370 581	134 854	2 505 435
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége		33 536	1 464	35 000
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége		-958	-42	-1 000

Megnevezés	Közzolgáltatás összesen	Egyéb tevékenység összesen	Tevékenységek összesen
Összes költség, ráfordítás	2 403 159	136 276	2 539 435
(+) Ézszerű nyereség/Saját tevékenység .nyeresége	29 534	2 428	31 962
(-) Megtérülések	0		0
Összes bevétel	2 432 693	138 704	2 571 397

A BFVK Zrt. közzolgáltatási feladatait és piaci tevékenységét 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. Közzolgáltatási Keretszerződése szabályozza.

II. EREDMÉNY-CÉLKITŰZÉS

II/1.Összefoglaló eredménykimutatás

A BFVK Zrt. 2016. évi tervezett összes bevétele 2 574 897 E Ft, az alábbi megoszlásban:

– Értékesítés nettó árbevétele	2 570 953 E Ft	99,84 %
– Egyéb bevételek	2 500 E Ft	0,10 %
– Pénzügyi bevételek	1 000 E Ft	0,04 %
– Rendkívüli bevételek	444 E Ft	0,02 %

A BFVK Zrt. osztalékból származó bevételt 2016. évben nem tervez.

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 2016. évben 2 542 935 E Ft. A 2016. évi tervezett összeg az egyes költség- és ráfordítás fajták között az alábbiak szerint oszlik meg:

– Közvetített szolgáltatások értéke, ELÁBÉ	1 198 666 E Ft	47,14 %
– Közvetlen költségek	660 831 E Ft	25,99 %
– Közvetett költségek	645 938 E Ft	25,40 %
– Egyéb ráfordítások	37 500 E Ft	1,47 %

Összességében a BFVK Zrt. adózás előtti eredménye 31 962 E Ft. Ebből a saját tevékenység eredménye 2 428 E Ft, a közszolgáltatási tevékenység eredménye (ésszerű nyereség) 29 534 E Ft. 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 ennél magasabb nem lehet.

II/2. Szervezeti költségek alakulása

Általános költségek

A BFVK egészére vonatkozóan az általános költségeinek tervezett összegét a melléklet szerinti költségbontásban mutatjuk be.

A BFVK Zrt. 2016.évre tervezett összes - nem személyi jellegű - általános költsége 142 380 E Ft. A költségek megoszlása az alábbi:

– közvetett anyagköltség	16 160 E Ft
– közvetett igénybevett szolgáltatás	86 220 E Ft
– közvetett egyéb szolgáltatás	14 000 E Ft
– közvetett értékcsökkenési leírás	26 000 E Ft.

A költségek tervezésekor figyelembe vettük a Monitoring & Controlling Referatúra által kiadott tervezési premisszák közül a fogyasztói árak várható változását.

Értékcsökkenési leírás

A BFVK Zrt. az értékcsökkenési leírás összegének tervezésekor a meglévő eszközök 2016. évi tervezett értékcsökkenésén túl figyelembe vette a 2016. évi tervezett számítástechnikai fejlesztés hatását.

III. HUMÁNPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK

A BFVK Zrt. bérköltsége és annak járulékainak alakulását a csatolt mellékletben mutatjuk be, külön részletezve a technológiai és a szervezeti irányítási létszám összetételét az egyes igazgatóságokon belül.

A BFVK Zrt. bérköltségének tervezett összege 753 089 E Ft; amelyből a tervezett technológiai bérköltség 512 009 E Ft, a tervezett szervezeti irányítási bérköltség 241 080 E Ft.

A személyi jellegű egyéb kifizetése tervezett összege 92 470 E Ft, a tervezett összegnek legnagyobb részét a cafetéria elemek költsége, továbbá az ezekhez és az egyéb személyi jellegű kifizetésekhez kapcsolódóan az egyéb személyi jellegű ráfordítások között kimutatott, társaságot terhelő adók teszi ki.

A személyi jellegű költségek tervezésekor figyelembe vettük a többletfeladatok okozta változást.

IV. MÉRLEGTERV

A BFVK Zrt. 2016. évi tervezett fő mérlegadataiban a 2015. évi várhatóhoz képest a következő változásokat terveztük:

Adatok E Ft-ban

Ssz.	Mérlegsor megnevezése	2015. évi várható	2016. évi tervezett	Index %
A.	Befektetett eszközök	983 068	1 031 368	104,9%
B.	Forgóeszközök	902 556	940 670	104,2%
C.	Aktív időbeli elhatárolás	206 195	256 195	124,2%
Eszközök összesen		2 091 819	2 228 233	106,5%
D.	Saját tőke	1 400 806	1 427 668	101,9%
E.	Céltartalékok	70 000	70 000	100,0%
F.	Kötelezettségek	420 000	450 000	107,1%
G.	Passzív időbeli elhatárolások	201 013	280 565	139,6%
Források összesen		2 091 819	2 228 233	106,5%

A befektetett eszközök 2015. évi értékében a növekedés az amortizáció összegét meghaladó, részben külső forrásból megvalósítani tervezett beruházások miatt következik be.

A BFVK Zrt. forgóeszközeinek 2015. évről 2016. évre történő tervezésénél 4,2 %-os növekedéssel számoltunk, amelynek oka, hogy a közszolgáltatási szerződésünkben foglalt számlázási rend alapján kéthavi közszolgáltatásból származó árbevétel esedékessége nyúlik át a tárgyéven, tehát jelenik meg 2015. december 31-én követelésként. A 2016. évi tervezett összegnél figyelembe vettük a tervezett felújítási munkák közül az év utolsó negyedében befejezetteket, amelyeknek a Fővárosi Önkormányt felé történő továbbszámlázása is az év végén történt, így követelésként is akkor jelennek meg.

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 tárgyévre vonatkozó tárgyévet követően kiállított, többségében közüzemi számlák továbbszámlázott összege. Ezek a számlák ráfordításként a passzív időbeli elhatárolások között is megjelennek.

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

A kötelezettségeink körében a 2015. évi várható összeghez képest a 7,1 %-os növekedés a közszolgáltatás keretében végzendő felújítási munkák év végi befejezése és a szállítói kifizetések áthúzódása 2016. évre.

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

Passzív időbeli elhatárolásként 2016. 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 számoltunk.

V. PÉNZÜGYI- ÉS CASH-FLOW TERVEK

A BFVK Zrt. összeállította a 2016. évre vonatkozó likviditási tervét. A társaság bevételei és kiadása a tevékenységével összefüggésben jellemzően egyenletesen oszlanak el, szezonáltság nélkül. Az összeállított likviditási terv is ezt tükrözi. Kiemelendő, hogy a beruházásokra, felújítási tevékenységekre biztosított összeg felhasználást döntően 2016. IV. negyedévére terveztük, mivel a munkák elkezdéséhez szükséges engedélyokirat kiadására csak Budapest Főváros Önkormányzata 2016. évi költségvetésének elfogadását követően kerülhet sor, továbbá ezeknek a munkáknak a többségére közbeszerzési eljárást kell a BFVK Zrt-nek lefolytatnia.

A BFVK Zrt. 2016. évre hitelfelvételt nem tervez, átmenetileg szabad pénzeszközeit rövidlejáratú, általában hetes, egy hónapos lekötésű bankbetétben tervezi elhelyezni.

VI. FEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSI, EGYÉB CÉLKITŰZÉSEK

Beruházások

A BFVK Zrt. 2016. évben összesen 125 000 E Ft összegű beruházást tervez. Ebből 25 000 E Ft összegű a számítástechnikai infrastruktúra fejlesztése, amely a Társaság számára a biztonságos működése szempontjából kiemelten fontos. A hatályos jogszabályoknak történő megfelelés érdekében iratkezelési és tárolási rendszer kialakítására 16 000 E Ft összeget terveztünk. A napi feladatok elvégzésének funkcionális bővítésére, a vezetői információs rendszer kialakítására 19 000 E Ft értékben tervezünk szoftverfejlesztést. A fennmaradó összegből saját tulajdonú ingatlanjainkon a bérbe adhatóságát elősegítő felújításokat (Gvadányi u. 33 220 E Ft, Tarkarét u. 5 600 E Ft, Kőérberki út 2 550 E Ft) tervezünk, továbbá szükségessé vált az Attila úti iroda részbeni felújítása. A gépek, szerszámok, irodai gépek, berendezések beszerzését az elavult, meghibásodott eszközök pótlását szükség szerint, az elhasználódás függvényében tervezzük.

Környezetvédelem

Társaságunk tevékenységéből adódóan kevés környezetkárosító tevékenységet folytat, amelyek a feladatok ellátása során felmerülnek, azokban a környezetvédelemmel kapcsolatban a korábban elért eredményeink megtartása a cél. 2016. évben folytatjuk 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.

2016. évre tervezzük a szelektív hulladékgyűjtés kiterjesztését a PET palackokra, a fémdobozokra és a használt elemekre.

Minősegbiztosítás

A BFVK Zrt. megalakulása óta az MSZ EN ISO 9001:2009 szabvány szerinti minőségirányítási rendszert működteti folyamatosan.

A FerrCert Tanúsító és Ellenőrző Kft. által 2015. december 4-én kiállított, 2018. szeptember 15. napjáig érvényes tanúsítvány az alábbi tevékenységi körre terjed ki:

- Ingatlanvagyon értékelés és értékesítés
- Ingatlanvagyon hasznosítás

Budapest, 2016. február 29.

Barts J. Balázs
vezérigazgató