

BUDAPEST FŐVÁROS
VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZÁRTKÖRŰEN
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2017. ÉVI ÜZLETI TERVE

TARTALOMJEGYZÉK

Összefoglaló	3. oldal
Bevezető	9. oldal
I. Tevékenységek fedezetei	11. oldal
I/a. Közzolgáltatások fedezete	11. oldal
I/b. Piaci tevékenységek fedezete	24. oldal
I/c. Tevékenységek fedezete összesítő adatok	24. oldal
II. Eredmény-célkitűzés.....	27. oldal
II/1. Összefoglaló eredmény-kimutatás	27. oldal
II/2. Szervezeti költségek alakulása.....	28. oldal
III. Humánpolitikai célkitűzések	28. oldal
IV. Mérlegterv	30. oldal
V. Likviditási és cash-flow tervek.....	31. oldal
VI. Fejlesztési, beruházási célkitűzések.....	32. oldal

ÖSSZEFOGLALÓ

A) Vezetői összegzés

1. *Tevékenységi összefoglaló*

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Közzolgáltatás adózási előtti eredménye	19 323	31 340	162,2%
Saját tevékenység adózás előtti eredménye	669	19 040	2844,0%
BFVK Zrt. adózás előtti eredménye	19 992	50 380	252,0%
Közzolgáltatásból származó bevételek	2 263 294	3 314 205	146,4%
Saját tevékenységből származó bevételek	183 242	187 589	102,4%
BFVK Zrt. összes bevétele	2 446 536	3 501 794	143,1%
Közzolgáltatás ráfordításai	2 243 971	3 282 865	146,3%
Saját tevékenység ráfordításai	182 573	168 549	92,3%
BFVK Zrt. összes ráfordítása *	2 426 544	3 451 414	142,2%

* A ráfordítások a közzolgáltatási szerződésben előírtak szerint tartalmazzák az egyéb és pénzügyi bevételek és ráfordítások különbözetét

Társaságunk tevékenységei között kiemelt szerepe van a Fővárosi tulajdonú ingatlanok bérbeadásának és értékesítésének. Az ebből származó bevétel a Fővárosi Önkormányzatot illeti, azok könyveinkben nem jelennek meg. A Fővárosi költségvetés összeállításához elkészítettük a 2017. évi bérbeadási bevételi tervet, mely a BÁLNA hasznosításából 619 533 E Ft, az egyéb helyiségek és a színházak helyiségeinek bérbeadásából összesen 609 002 E Ft összegű bevételt tartalmaz. Összeállítottuk továbbá a 2017. évre vonatkozó ingatlanértékesítési tervet várhatóan 5 000 000 E Ft összegben. A bérbeadási és az értékesítési tervet az Éves Közzolgáltatási Szerződés részeként hagyja jóvá a Fővárosi Közgyűlés.

a) *A Társaság tevékenységeinek eredménye*

A közzolgáltatási tevékenységből származó adózás előtti eredménye a Társaság Közzolgáltatási Keretszerződésében foglalt metodika alapján számított észszerű nyereséget tartalmazza. Az eredmény növekedését a közzolgáltatás- és saját tevékenység arány változása okozza a terv időszakában.

A saját tevékenység adózás előtti eredményének növekedése a tervezett DHK Zrt. részvény értékesítéséből adódik.

b) A Társaság tevékenységeinek bevételei

Adatok E Ft-ban

Bevételek	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
BÁLNA Budapest üzemeltetés	557 168	816 684	146,6%
Stratégiai és vagyon-gazdálkodási feladatok, portfólió-kezelés	137 117	171 621	125,2%
Lakás üzemeltetés	618 779	778 674	125,8%
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	439 068	625 930	142,6%
Vagyonleltár	17 956	0	0,0%
Városháza épület üzemeltetési feladatok	153 247	173 572	113,3%
Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok	33 179	86 004	259,2%
Működési kiadások összesen	1 956 513	2 652 485	135,6%
BÁLNA Budapest beruházás	0	260 720	
Lakás felújítás és tárgyi eszköz beszerzés	252 203	319 968	126,9%
Nem lakás felújítás és beruházás	54 578	81 032	148,5%
Felhalmozási kiadások összesen	306 781	661 720	215,7%
Közzolgáltatás összesen	2 263 294	3 314 205	146,4%
Saját tevékenység összesen	183 243	187 589	102,4%
Tevékenységek összesen	2 446 537	3 501 794	143,1%

A közzolgáltatási tevékenységből származó bevételeink, az ezzel kapcsolatban felmerült indokolt költségeink megtérítését és az észszerű nyereséget tartalmazza.

A saját tevékenység bevételeinek növekedését az ingatlan hasznosításból származó 4 200 E Ft-tal több tervezett árbevétel okozza.

c) A Társaság tevékenységeinek ráfordításai

Adatok E Ft-ban

Ráfordítások	Közzolgáltatási tevékenység			Saját tevékenység		
	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Anyagjellegű ráfordítások	32 676	37 359	114,3%	70 297	88 967	126,6%
Személyi jellegű ráfordítások	515 989	634 011	122,9%	10 082	13 310	132,0%
Értékcsökkenés	434	0	0,0%	14 943	15 000	100,4%
Közvetített szolgáltatás	1 089 154	1 912 915	175,6%	30 273	26 000	85,9%
Közvetlenül gyűjtött költségek	1 638 254	2 584 285	157,7%	125 595	143 277	114,1%
Általános költségek és felosztott egyéb ráfordítások	605 717	698 580	115,3%	56 978	25 272	44,4%
Összes ráfordítás	2 243 971	3 282 865	146,3%	182 573	168 549	92,3%

A Közzolgáltatási tevékenységre tervezett közvetített szolgáltatások növekedésének okai:

- BÁLNA hasznosításának tervezett növekedéséből adódó üzemeltetési költség emelkedése.
- Vagyonvédelem, őrzés óradíjának a 78/2016. (IV. 11.) Korm. rendelet szerinti emelése.
- Főváros tulajdonában lévő ingatlanok 2016. évi műszaki felmérése alapján az épületek és lakások állapotára tekintettel megnövekedett karbantartási munkák költsége.

A személyi jellegű költségek növekedését a munkaerő megtartásához szükséges bérfejlés és a közzolgáltatási feladatok minőségi ellátásához szükséges többlet munkaerő költsége okozza.

A saját tevékenységnél az anyagjellegű ráfordítások növekedése a már említett vagyonvédelmi költségek jogszabály miatti növekedéséből származik. Az ingatlanok élőerős őrzésének csökkentési lehetőségét társaságunk vizsgálja.

2. Eredmény felhasználása, beruházások

A BFVK Zrt. 45 380 E Ft tervezett adózás utáni eredményét az eredménytartalék javára számolja el, osztalék fizetését nem terveztük. A képződött eredmény nyújt pénzügyi fedezetet az amortizációval együtt a Társaság által saját forrásból megvalósítani tervezett beruházásokra.

2017. évre a saját források mellett 60 000 E Ft Fővárosi Önkormányzat által biztosított fejlesztési forrással is terveztünk.

2017. évre tervezett 141 834 E Ft beruházásaink részletezése:

- | | |
|---|-------------|
| – saját ingatlanok felújítása, ingatlan vásárlása (DHK lakások) | 72 174 E Ft |
| – gépjárművek és egyéb eszközök beszerzése | 36 000 E Ft |
| – informatikai fejlesztések, beszerzések | 33 660 E Ft |

3. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzete

Mérleg adatok	Adatok E Ft-ban		
	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Befektetett eszközök nettó értéke	1 024 228	1 129 129	110,2%
ebből: ingatlanok nettó értéke	985 000	1 037 674	105,3%
Készletek	1 000	1 000	100,0%
Követelések	510 000	480 000	94,1%
Pénzeszközök	262 350	333 950	127,3%
Saját tőke	1 404 831	1 450 211	103,2%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	
Rövid lejáratú kötelezettségek	357 000	389 816	109,2%

B) Célkitűzések

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. 2017. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésének előkészítése megtörtént, azt egyeztetés céljából megküldte Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztálya részére. Üzleti tervünket a Vagyongazdálkodási Főosztálynak megküldöttékkel összhangban, társaságunk által a 2017. évi Közszolgáltatási Szerződés tervezetében megjelölt 3 344 205 E Ft, a tartalék keretet is tartalmazó kompenzációigény figyelembe vételével készítettük el. A tervezett kompenzációigény meghatározásakor figyelembe vettük Budapest Főváros Önkormányzata által meghatározott feladatokat, valamint a tervezett és az Önkormányzattal egyeztetett felújítási feladatokat. Tervünk tartalmazza továbbá a BFVK Zrt. által üzemeltetett BÁLNA Budapest épületegyüttes működésének javításához, gazdaságosabbá tételéhez szükséges beruházások ráfordításait. A 2017. évi közszolgáltatási tevékenység 31 340 E Ft ésszerű nyereségét a hatályos keretszerződésben foglaltak alapján számítottuk.

A közszolgáltatáson túli feladatokkal kapcsolatos tervcélok és forrás igények

A BFVK Zrt. a saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetéséből, hasznosításából, a bérbe adott fővárosi tulajdonú ingatlanok üzemeltetési költségeinek továbbszámlázásából, továbbá ingatlan-szakértői tevékenységből tervezett 2017. évben bevételt. A piaci tevékenységből származó bérleti díj bevételeinket a meglévő, továbbá a kiadható területekre tervezett ingatlanbérleti szerződésekre alapozva készítettük el.

A saját tevékenység tervezése során figyelembe vettük a Széll Kálmán téri épületek üzemeltetésére kötött szerződésekből származó bevételeket is.

A BFVK Zrt. piaci tevékenységét kizárólag saját forrásai felhasználásával végzi, ahhoz külső forrás bevonást 2017. évben sem tervez.

Pénzügyi-gazdasági célkitűzések és kiemelt tervadatok

Fő célkitűzésünk a Fővárosi Önkormányzat bérbeadásra szánt ingatlanjainak hasznosításából származó bevételeinek növelése, az Önkormányzat által az eladásra kijelölt ingatlanok értékesítésének teljeskörű lebonyolítása. Társaságunknak az Éves Közszolgáltatási szerződésben ránk bízott üzemeltetési feladatok maradéktalan ellátása mellett a Fővárosi Önkormányzat által jóváhagyott beruházások teljeskörű megvalósítását és a saját tulajdonú ingatlanok nyereséges üzemeltetését, valamint a pozitív adózás utáni eredmény elérését tervezi.

Kiemelt tervadatok áfa nélkül:

Fővárosi Önkormányzatot illető bérbeadás bevételi terv	1 228 535 E Ft
Fővárosi Önkormányzatot illető ingatlan értékesítési terv várhatóan	5 000 000 E Ft
Közszolgáltatási működési feladatokra tervezett költség kompenzáció	2 682 485 E Ft
Közszolgáltatási fejlesztési feladatokra tervezett költség kompenzáció	661 720 E Ft
Saját tevékenységből származó bevétel	187 589 E Ft
Adózás utáni eredmény	45 380 E Ft

Likviditás biztosításával kapcsolatos terv célok

A BFVK Zrt. célkitűzése, hogy fizetőképessége 2017. évben is folyamatosan stabil és kiegyensúlyozott legyen, fizetési kötelezettségeinket folyamatosan, határidőre tudjuk teljesíteni. Hitelfelvételt nem tervezünk.

A belső folyamatokkal összefüggő terv célok

A Társaság 2017. évi célkitűzése, hogy a Fővárosi Önkormányzat középtávú vagyongazdálkodási tervének elfogadását követően, azzal összhangban elkészítse a saját középtávú működési stratégiáját.

A BFVK Zrt. a 2017. év során felkészül az új, MSZ EN ISO 9001:2015 szabvány szerinti működésre való áttérésre, amelynek tanúsítását 2017. év októberére tervezi.

A saját beruházásokkal kapcsolatos terv célok

2017. évben a BFVK Zrt. 141 834 E Ft beruházást tervez, amelyből 52 174 E Ft-ot a saját tulajdonú ingatlanjainak felújítására, 20 000 E Ft-ot – részvényértékesítésből befolyó bevételből - 2 db lakás megvásárlására, 33 500 E Ft-ot az elavult üzemi gépjárműveinek cseréjére, illetve kapacitás bővítés miatt kulcsos autó beszerzésére, 36 160 E Ft-ot szoftverfejlesztésre és az elhasználódott kis értékű eszközök cseréjére kíván fordítani.

Az üzleti tervünkben szerepeltetett fejlesztésekből 81 834 E Ft-ot saját forrásból és 60 000 E Ft-ot a Fővárosi Önkormányzat által nyújtott fejlesztési támogatásból tervezzük megvalósítani.

BEVEZETŐ

A társaság tevékenysége során döntően a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött közszolgáltatási szerződésekben foglalt feladatok teljesíti. 2017. évi tervezett bevételeink 95,1%-a közszolgáltatási tevékenységből származik.

A BFVK Zrt. 2017. évben a közszolgáltatási szerződése alapján az előző évekhez hasonló feladatokat fog ellátni:

- Ingatlan üzemeltetés, bérbeadás
 - lakások és nyugdíjasházak üzemeltetése
 - nem lakás célú helyiségek üzemeltetése, bérbeadása
- Lakásfelújítás, nem lakás célú helyiségek felújítása és beruházás
- Városháza épületének egyes üzemeltetési feladatai
- BÁLNA Budapest épületének üzemeltetési, beruházási feladatai
- Portfólió kezelés
- Ingatlanértékesítési, ingatlanfejlesztési, szakértői feladatok
- Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok

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 hatályos 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 tervezési folyamat részeként a 2017. évre tervezett működési kiadásainkat priorizáltuk. A 2016. évi eredeti kompenzációhoz képest a többlet igényünk alátámasztását az alábbi táblázat mutatja:

		Adatok E Ft-ban
Működési kiadások változása		BFVK Zrt. Összesen
1.	Jogszályi kötelezettség	101 193
2.	Szerződésből eredő kötelezettség	236 124
3.	Működési, üzemelési kockázat elhárítás	18 149
4.	Állagvédelem, értékmegőrzés	56 894
5.	Hasznosíthatóság biztosítása	36 410
6.	Energiatakarékosság, környezetvédelem	0
7.	Költségcsökkentés	0
Közvetlen személyi jellegű ráfordítások		86 746
Ésszerű nyereség		2 190
Általános költségek, melyek a tavalaitól eltérően kerülnek megosztásra		49 560
2017. évben nem végzett tevékenység - Vagyonleltár		-26 390
Tartalék keret változása		10 000
Összesen		570 876

Felújításra és beruházásra tervezett feladatainkat 1-7. pontok szerint rangsoroltuk, melyet a I/a. Közzolgáltatások fedezete pontban mutatunk be.

Társaságunk a 2017. évi üzleti terv összeállítása során a személyi jellegű ráfordításai meghatározásakor csökkentő tényezőként figyelembe vette az 5%-os szociális hozzájárulás csökkentés 44 146 E Ft hatását. Továbbá a tervünkbe beépítettük a biztonságos működéshez szükséges 14 fő többletmunkaerő költségét és a meglévő munkaerő megtartását célzó többletbér igényt. Bérfejlesztési célkitűzésként a szakterületi többletbérigénnyel nem érintett munkavállalókra átlagosan 3%-ot határoztunk meg. A tervezett összes bérnövekedés fedezetet nyújt a 2017.01.01-től hatályos, 430/2016 (XII.15.) Kormány rendeletben meghatározott minimálbérre és kötelező bérminimumra.

A többletbér igényeket és a bérfejlesztést a III. Humánpolitikai célkitűzések fejezetben indokoltuk.

Össességében a BFVK Zrt. üzleti terve megfelel annak az elvárásnak, hogy a 2017. évi költségeink a jogszabályi kötelezettségek maradéktalan kielégítésére, valamint a közzolgáltatási szerződésben felmerülő igényekre teljes körűen nyújtsanak fedezetet, továbbá annak a követelménynek, hogy a piaci tevékenység nyereséges legyen.

I. TEVÉKENYSÉGEK FEDEZETEI

I/a. Köszolgáltatások fedezete

A BFVK Zrt. 2017. évre tervezett közszolgáltatásból származó összes árbevétele 3 314 205 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. 2017. évi tervezett kompenzáció igénye 3 344 205 E Ft, amely a tervezett árbevételtől az egyedi évközi közszolgáltatási megbízások fedezetére rendelkezésre álló 30 000 E Ft tartalékkeret miatt tér el.

A BFVK Zrt. 2017. évi tervezett fel nem osztott költségei a hatékony és biztonságos működés biztosításához szükséges szinten kerültek meghatározásra. A társaság általános költségeinek 2017. évi tervezett összege 703 551 E Ft, amelyből a közszolgáltatási tevékenységre jutó tervezett összeg 673 339 E Ft.

A 2017. évi felosztott egyéb bevétel és ráfordítás különbözetének tervezett összege 50 000 E Ft, amelyből a közszolgáltatási tevékenységre felosztott összeg 25 431 E Ft. Az egyéb ráfordítások összegében meghatározó helyi adók és innovációs járulék összegét a jelenleg érvényes jogszabályok alapján terveztük.

Pénzügyi bevételként a BFVK Zrt. 2017. évre figyelembe véve az elérhető kamatok várható mértékét és a leköthető szabad pénzeszközök összegét kamatbevételként 200 E Ft-ot tervezett, míg kamat ráfordítással nem számolt. Pénzügyi bevételként terveztük továbbá a DHK Zrt. részvényének értékesítéséből származó 30 000 E Ft-ot, amellyel szemben ráfordításként a részvény 500 E Ft-os könyv szerinti értéke áll.

A közszolgáltatási tevékenység árbevételének feladatonkénti részletezése

A BFVK Zrt. által a 2017. Éves Közszolgáltatási Szerződéséhez összeállított és Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztálya részére az üzleti tervvel egyidejűleg megküldött közszolgáltatási tevékenység kompenzáció számítás tervezetével összhangban az egyes feladatokra tervezett árbevétel az alábbiak szerint tevődik össze:

Közszolgáltatás 2017. évi tervezett árbevételének feladatonkénti bontása

Adatok E Ft-ban

Feladat	Összes tervezett ráfordítás	Tervezett ésszerű nyereség	Tervezett árbevétel
BÁLNA Budapest üzemeltetés	806 211	10 473	816 684
BÁLNA Budapest beruházás	260 720	0	260 720
Portfóliókezelés	14 412	187	14 599
Stratégiai és vagyon-gazdálkodási feladatok	155 008	2 014	157 022
Lakás üzemeltetés	768 689	9 985	778 674
Lakás felújítás	315 244	0	315 244
Lakások tárgyi eszköz beszerzés	4 724	0	4 724
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	618 352	7 578	625 930
Nem lakás felújítás és beruházás	81 032	0	81 032
Városháza épület üzemeltetési feladatok	173 572	0	173 572
Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok	84 901	1 103	86 004
Közszolgáltatás összesen	3 282 865	31 340	3 314 205

BÁLNA Budapest üzemeltetés

A BÁLNA Budapest épület üzemeltetési költségeinek tervezésekor a korábbi évek üzemeltetési tapasztalatai és az épület, valamint a műszaki berendezések karbantartási szükségletei alapján állítottuk össze tervünket. A tervezés során figyelembe vettük a BÁLNA bérlői kihasználtságának tervezett növelését is.

A BÁLNA Budapest üzemeltetésének 2017. évi tervezett költségei a következők:

Bálna Budapest üzemeltetés

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	419 835	636 226	151,5%
Anyagjellegű ráfordítások	16 055	29 710	185,0%
Személyi jellegű ráfordítások	80 626	101 284	125,6%
Értékcsökkenés	368	0	0,0%
Közvetített szolgáltatás	322 786	505 232	156,5%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	125 066	161 550	129,2%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	6 297	8 435	134,0%
Ésszerű nyereség	5 970	10 473	175,4%
Kompensáció	557 168	816 684	146,6%

A közvetlen költségek növekedését elsősorban az épület 100%-os kihasználtságát figyelembe vevő megnövekedett üzemeltetési költségek, az élő erős őrzés jogszabály által előírt magasabb szolgáltatási díja, valamint a személyi jellegű költségek körében a diszpécser munkavállalók munkaerő megtartó bérfejlesztése okozzák.

A 2017. évi tervezett költségeink részleteiben a következőket tartalmazzák:

Bálna Budapest üzemeltetés közvetlen költségei

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2017. évi terv
Őrzés-védelem	150 000
Takarítás	34 500
Kertészet	7 100
Elektromos berendezések, rendszerek karbantartása	14 930
Gépészeti berendezések, rendszerek karbantartása	22 440
Építészeti elemek karbantartása	30 190
Garázstechnológia rendszer karbantartása	960
Liftek, mozgólépcsők karbantartása	7 932
Időszakos karbantartások, felújítások	27 500
Egyéb karbantartások, szolgáltatások	4 640
Marketing	53 840
Anyagok	20 510
Közüzemi szolgáltatások	127 000
Működési és egyéb költségek, hatósági eljárások stb.	33 400
Személyi jellegű ráfordítások	101 284
Összesen	636 226

BÁLNA Budapest Épületegyüttes beruházási feladatai

A BFVK Zrt. a 2016. évi terv összeállításakor is meghatározta azokat a szükséges beruházási feladatokat, amelyek az épület hatékonyabb működtetéséhez, a rendezvények kiszolgálásának javításához, a látogatottság növeléséhez szükségesek. A beruházásokra a szükséges források nem álltak rendelkezésre, ezért azok megvalósítása elmaradt. Társaságunk 2017. évre is összeállította beruházási javaslatát, amely jogszabályi kötelezettségből adódó és bevételnövelési okból elvégzendő beruházásokat és felújításokat tartalmaz.

A beruházási terv egyeztetése szükséges az önkormányzattal, elfogadása esetében annak felhasználása kötött.

BÁLNA beruházási feladatok tételes terve

Adatok E Ft-ban				
Megnevezés	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
Vezérkulcsos rendszer kiegészítése	1	6 000	1 620	7 620
Tervezési munkák a "Logisztikai átalakítás az árufeltöltés és a rendezvények jobb kiszolgálása érdekében" projekthez	3	5 000	1 350	6 350
Logisztikai átalakítás az árufeltöltés és a rendezvények jobb kiszolgálása érdekében	3	41 120	11 102	52 222
Biztonsági kamera hálózat bővítése, 6 egység	3	1 500	405	1 905
Épületfelügyelet és parkolástechnikai rendszer fejlesztése	3	10 000	2 700	12 700
Környezetrendezési munkák (új terasz rész kialakítás, növénytelepítés, utcabútor, kerékpártároló, járda kialakítás)	5	6 000	1 620	7 620
Mozgólépcsők mozgásérzékelős vezérlése	6	7 000	1 890	8 890
Közlekedők lámpatestjeinek cseréje energiatakarékos lámpatestekre, a jelenlegi külső világítás kapcsolási képének optimalizálásával együtt	6	6 750	1 823	8 573
CSAPI területen a fűtés, szellőzés hatékonyságának növelése	2	5 550	1 499	7 049
Légfüggönyök hatékonyságának növelése, a légfüggönyökhöz fűtő vezetékpár bővítése, szerelvényezése, 5 egység	3	8 100	2 187	10 287
Konyhai elszívó ventilátorok kiépítése fordulatszám szabályozóval, csatlakozó légcsatorna szakaszokkal	5	9 200	2 484	11 684
WIFI hálózat bővítése	5	7 000	1 890	8 890
Rendezvények (külső, belső) lebonyolításához elektromos csatlakozások kiépítése	1	6 000	1 620	7 620
Az I. épület (Duna oldal), földszinti közlekedő területekre nyíló toljajtóinak átalakítása	5	6 500	1 755	8 255
Buszparkoló rendszer parkoló technológiájának kiépítése	5	10 000	2 700	12 700
Az épület megfelelő homlokzati világításának kiépítése	5	25 000	6 750	31 750
1.303 és 1.305 jelű helyiségek kialakítása rendezvényterem/szekcióterem, illetve ruhatár céljára	5	100 000	27 000	127 000
Tető héjazat javítása	3		0	0
Összesen		260 720	70 394	331 114

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 2017. évi költségtervet az alábbi táblázat mutatja:

Portfólió kezelés

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	5 667	10 079	177,8%
Anyagijellegű ráfordítások	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások	5 667	10 079	177,8%
Értécsökkenés	0	0	
Közvetített szolgáltatás	0	0	
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	2 429	4 182	172,2%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	94	151	160,6%
Észszerű nyereség	89	187	210,1%
Kompenzáció	8 279	14 599	176,3%

A kompenzáció összegének tervezett növekedését a portfóliókezelési munkatárs nyugdíjba vonulása miatti időszakos párhuzamos munkavégzés többletköltsége okozza.

Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok

A BFVK Zrt. stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok cím alatt az alábbi tevékenységeket végzi közszolgáltatás keretében az önkormányzat részére:

- fővárosi tulajdonú ingatlanok értékesítésének lebonyolítása,
- fővárosi tulajdonú ingatlanok, továbbá az önkormányzat érdekkörébe tartozó ingatlanok értékebecslése,
- fővárosi önkormányzat által kijelölt ingóságokkal kapcsolatos értékesítési feladatok,
- a mindenkor Éves Közszolgáltatási Szerződésének II/7. számú mellékletében felsorolt ingatlanokból a kijelölteken végzett ingatlanfejlesztési feladatok.

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

A stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok 2017. évi tervezett költségei:

Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	46 525	78 897	169,6%
Anyagjellegű ráfordítások	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások	46 525	57 397	123,4%
Értékcsökkenés	0	0	
Közvetített szolgáltatás	0	21 500	
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	79 475	74 489	93,7%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	1 456	1 622	111,4%
Észszerű nyereség	1 381	2 014	145,8%
Kompensáció	128 837	157 022	121,9%

A kompenzáció tervezett összege a megnövekedett feladatok miatti többletmunkaerő – értékebecslő és ingatlannyilvántartó felvétele – költségei miatt emelkedik.

Lakások üzemeltetése

A BFVK Zrt. a lakások üzemeltetésével kapcsolatos feladatait a Közzolgáltatási Keretszerződésben meghatározottak alapján látja el. Ezen belül a 2017. évben végzendő konkrét feladatokat a Fővárosi Közgyűlés jóváhagyását követően a 2017. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés fogja tartalmazni.

A 2016. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésben foglaltakat alapul véve a BFVK Zrt. 2017. évben a lakások, nyugdíjasházak üzemeltetésével kapcsolatos feladatoknál a közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, az általános költségek a Közzolgáltatási Keretszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségterv a BFVK Zrt. 2017. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés tervezetének a 4.2. számú melléklete.

A lakások üzemeltetésére fordított költségek szerkezete az alábbi:

Lakás üzemeltetés

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	359 151	497 071	138,4%
Anyagjellegű ráfordítások	14 317	5 064	35,4%
Személyi jellegű ráfordítások	184 334	217 294	117,9%
Értékcsökkenés	66	0	0,0%
Közvetített szolgáltatás	160 433	274 713	171,2%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	246 004	263 576	107,1%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	6 994	8 042	115,0%
Ézszerű nyereség	6 630	9 985	150,6%
Kompenzáció	618 779	778 674	125,8%

A közvetlen költségek közül a személyi jellegű ráfordítások növekedését a nyugdíjasházi ápolók és gondnokok béremelése, a közvetített szolgáltatások növekedését az üzemeltetési és karbantartási feladatok növekvő mennyisége és ezek minimálbérváltozás miatti áremelkedése okozza.

Lakásfelújítás, tárgyi eszközök beszerzése

Az erre a feladatra tervezett 2017. évi árbevétel felhasználása kötött, annak végleges tartalmát az önkormányzattal történt egyeztetés után lehet meghatározni.

A tevékenységek költségeinek szerkezete:

Lakások felújítása és tárgyi eszköz beszerzése

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Lakás felújítás			Lakás tárgyi eszköz beszerzés		
	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	246 691	315 244	127,8%	5 512	4 724	85,7%
Anyagjellegű ráfordítások						
Személyi jellegű ráfordítások						
Értékcsökkenés						
Közvetített szolgáltatás	246 691	315 244	127,8%	5 512	4 724	85,70%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)						
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete						
Észszerű nyereség						
Kompenzáció	246 691	315 244	127,8%	5 512	4 724	85,70%

A tervezett összeg épületenkénti felhasználása az alábbi:

Felújítási feladatok tételes terve

Adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
III.	Sújtás u 3.	nem tömör gáz alapvezeték cseréjének folytatása	1	38 000	10 260	48 260
III.	Sújtás u 3.	I. ép. tetőhéjazatcsere folytatása	3	37 000	9 990	46 990
VIII.	Kőbányai út 22.	Elektromos fővezeték csere II. ütem, az Elmű Hálózati Kft. előírta az épületet megtápláló transzformátor és az épület közötti vezetékszakas cseréjét	1	27 500	7 425	34 925
VIII.	Kőbányai út 22.	víz-csatorna strangok (23) cseréje	3	34 500	9 315	43 815
VIII.	Kőbányai út 22.	8 lakás felújítása (komfortfokozat növeléssel), lépcsőházi ablakok, bejárati ajtók cseréje, 3 db 1000 literes HMK tartály cseréje	4	24 160	6 523	30 683
XI.	Keveháza u 19-21.	5 lh HMK alapvezeték cseréje	3	3 500	945	4 445
XI.	Keveháza u 19-21.	lépcsőházi szakipari falak, ajtók cseréje, 18 üres lakás felújítása,	4	57 000	15 390	72 390
XIII.	Kassák L. 78.	folyosók, lh ablakcserék, folyosók festés, szekrények javítása és mázolója, 10 üres lakás felújítása	4	44 200	11 934	56 134
XIV.	Sárrét park 6.	3 lakás felújítása, a folyosók ablakai (galambriasztók elhelyezésével) cseréjének folytatása (19)	4	14 000	3 780	17 780
Tömbházak				279 860	75 562	355 422

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
XIX.	Batthyány u. 33-39.	PVC burkolat cseréje, tetőbevilágítók cseréje, kaputelefon cseréje	4	5 100	1 377	6 477
IV.	Pécs Sándor stny. 1-3.	nyílászárók cseréje, PVC burkolat cseréje (aulában, folyosókon), folyosók festése	4	9 050	2 444	11 494
IX.	Napfény u. 26.	nyílászárók cseréje, PVC burkolat cseréje	4	1 405	379	1 784
XI.	Gazdagréti tér 4.	víz alapvezeték csere	3	2 000	540	2 540
XI.	Gazdagréti tér 4.	nyílászárók cseréje, PVC burkolat cseréje a folyosókon és közlekedőkben, festés, vakolatjavítás a közlekedőkben	4	6 759	1 825	8 584
XI.	Kenderes u. 4.	nyílászárók cseréje	4	5 400	1 458	6 858
Nyugdíjasházak (üzemeltetett lakások)				29 714	8 023	37 737
IX.	Epreserdő u 28.	teljes lakás festés (penészgátlós) és szobai nyílászárók cseréje	4	820	221	1 041
X.	Zách u 10.	Földszinti üres lakás teljes felújítása	5	3 000	810	3 810
XI.	Budafoki út 72-74.	2016. évben elmaradt két homlokzat felújítása a falrepedések kezelésével, kaputelefon kiépítés	4	1 850	500	2 350
Szórvány lakások				5 670	1 531	7 201
Összesen				315 244	85 116	400 360

Ezeket a feladatokat a BFVK Zrt. vállalkozókkal végezteti el, ezért költségeket kizárólag közvetített szolgáltatásként számolunk el. A BFVK Zrt. erre a tevékenységére 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.

Napi működéshez szükséges kis értékű eszközök beszerzését 2017. évben is terveztünk 4 724 E Ft értékben.

Nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása

A BFVK Zrt. a nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos feladatait a Közzolgáltatási Keretszerződés határozza meg. A 2017. évben ingatlanonként ellátandó részletes feladatokat a 2017. 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. 2017. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés tervezetének a 4.3.1. és 4.3.2. számú mellékletei.

Az ingatlanok üzemeltetésére és hasznosítására fordított költségek szerkezete az alábbi:

Nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és bérbeadása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	310 171	459 720	148,2%
Anyagjellegű ráfordítások	2 304	2 585	112,2%
Személyi jellegű ráfordítások	42 213	74 385	176,2%
Értékcsökkenés	0	0	
Közvetített szolgáltatás	265 654	382 750	144,1%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	119 230	152 529	127,9%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	4 962	6 103	123,0%
Ésszerű nyereség	4 705	7 578	161,1%
Tartalék keret	0	30 000	
Kompensáció	439 068	655 930	149,4%

A kompenzáció összegének tervezett növekedését a személyi jellegű költségek körében a gondnokok és karbantartók körében megvalósítandó bérfejlesztés, a közvetített szolgáltatások esetében a növekvő karbantartási igények és az őrzés többletköltsége okozza.

Nem lakáscélú ingatlanok felújítása és beruházása

Az erre a feladatra tervezett 2017. évi árbevétel felhasználása kötött, annak végleges tartalmát az önkormányzattal történt egyeztetés után lehet meghatározni.

A tevékenységek költségeinek szerkezete:

Nem lakáscélú ingatlanok felújítása és beruházása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Nem lakás felújítás			Nem lakás beruházás		
	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	54 578	76 032	139,3%	0	5 000	
Anyagjellegű ráfordítások						
Személyi jellegű ráfordítások						
Értékcsökkenés						
Közvetített szolgáltatás	54 578	76 032	139,3%		5 000	
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)						
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete						
Ésszerű nyereség						
Kompenzáció	54 578	76 032	139,3%	0	5 000	

Ezeket a feladatokat a BFVK Zrt. vállalkozókkal végezteti el, ezért költségeket kizárólag közvetített szolgáltatásként számolunk el. A BFVK Zrt. erre a tevékenységére 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 2017. évre tervezett felújítási munkákat az alábbi táblázatban részletezzük:

Felújítási feladatok tételes terve

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
II.	Széll Kálmán tér szolgáltató	Épületfelügyeleti rendszer kiépítése	5	2 000	540	2 540
II.	Széll Kálmán tér támfal	Épületfelügyeleti rendszer kiépítése	5	1 500	405	1 905
II.	Bakfark Bálint utca 2.	Veszélyes tetőszerkezet felújítása	1	20 000	5 400	25 400
III.	Csobánka tér 3-5.	tetőbeázás megszüntetése (felülvilágítók cseréje)	4	2 500	675	3 175
VII.	Hernád u. 52.	a bérbeadáshoz szükséges feltételek teljesítése érdekében végzett felújítás tervezési feladatai	4	31 032	8 378	39 410
XII.	Rege út 1.	cserépfedés (5400 E Ft) felújítása, terasz alatti helyiség leázott vakolatának a javítása	4	6 000	1 620	7 620

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
	Kéthely, Sári puszta 1.	2016-ban készített tervek szerint a beázások megszüntetésének további költsége	4	13 000	3 510	16 510
Összesen				76 032	20 528	96 560

Városháza ingatlan üzemeltetés

A BFVK Zrt. e tevékenysége körébe az önkormányzat egyes épületeinek takarítási, karbantartási, nyomdai és hangosítási feladatait látja el. Az éves közszolgáltatási szerződés értelmében a feladat ellátásához szükséges anyagokat az önkormányzat biztosítja.

A tevékenység költségeinek szerkezete:

Városháza épület üzemeltetési feladatok

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	153 247	173 572	113,3%
Anyagjellegű ráfordítások	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások	153 247	173 572	113,3%
Értékcsökkenés	0	0	
Közvetített szolgáltatás	0	0	
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	0	0	
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	0	0	
Észszerű nyereség	0	0	
Kompensáció	153 247	173 572	113,3%

A személyi jellegű költségek emelkedése a 2016. IV. hótól végrehajtott bérfejlesztés áthúzódó hatása és a 2017. évi minimálbérre való ráállás többletköltsége miatt következett be.

Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok

A 2016. évi elfogadott közszolgáltatási szerződéssel egyező összegben, bázis alapon történt a feladat végzéshez kapcsolt közvetlen költségek 2017. évi tervezése.

A tevékenység költségeinek szerkezete:

Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	25 000	67 000	268,0%
Anyagjellegű ráfordítások	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	
Értékcsökkenés	0	0	
Közvetített szolgáltatás	25 000	67 000	268,0%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	7 448	17 013	228,4%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	375	888	236,8%
Észszerű nyereség	356	1 103	309,8%
Kompenzáció	33 179	86 004	259,2%

A költségek tervezése a 2016. évi terv összegével azonos összegben történt, mivel a Rác fürdővel kapcsolatos jogi feladatok felmerülésének időpontja és mennyisége előre nem tervezhető.

I/b. Piaci tevékenységek fedezete

A BFVK Zrt. az alábbi piaci tevékenységeket végzi:

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

A tevékenységek 2017. évi tervezett költségeinek az alakulása a következő:

Piaci tevékenység költségei

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
Közvetlenül gyűjtött költségek	125 595	143 277	114,1%
Anyagjellegű ráfordítások	70 297	88 967	126,6%
Személyi jellegű ráfordítások	10 082	13 310	132,0%
Értékcsökkenés	14 943	15 000	100,4%
Közvetített szolgáltatás	30 273	26 000	85,9%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	32 265	30 212	93,6%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	24 713	-4 940	-20,0%
Tervezett eredmény	669	19 040	2844,0%
Tervezett összes bevétel	183 243	187 589	102,4%

Az anyagjellegű ráfordításaink növekedése az őrzési költségek emelkedésének következménye, míg a személyi jellegű költségeinket a tervezett bérfejlesztés és a karbantartói létszám tervezett növelése emeli.

I/c Tevékenységek fedezete összesítő adatok

A társaság teljes tevékenységének 2017. évi tervezett ráfordításait és árbevételét az alábbi táblázatban mutatjuk be. A táblázat adatai az Éves Közzolgáltatási Szerződés 2.1 sz. melléklet tervezetének adataival megegyeznek.

A BFVK Zrt. közzolgáltatási 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.

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		Közzolgáltatás összesen	Egyéb tevé- kenység össze- sen	Tevékenysé- gek összesen
Közvetlenül gyűjtött költségek		2 584 285	143 277	2 727 562
Anyagjellegű ráfordítások		37 359	88 967	126 326
eb- ből:	Anyag költség	26 758	22 077	48 835
	Igénybe vett szolgáltatás	7 101	66 891	73 992
	Egyéb szolgáltatás	3 500	0	3 500
Személyi jellegű ráfordítások		634 011	13 310	647 321
Értécsökkenés		0	15 000	15 000
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók		1 912 915	26 000	1 938 915
eb- ből:	Közüzemai szolgáltatások	323 965	26 000	349 965
	Javítás, karbantartás	293 560	0	293 560
	Üzemeltetés	505 170	0	505 170
	Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások, szakértői díjak	128 500	0	128 500
	Alvállalkozók	661 720	0	661 720
Üzemi általános költségek		189 903	4 032	193 935
Anyagjellegű ráfordítások		37 751	802	38 553
eb- ből:	Anyag költség	6 056	129	6 185
	Igénybe vett szolgáltatás	30 540	648	31 188
	Egyéb szolgáltatás	1 155	25	1 180
Személyi jellegű ráfordítások		149 214	3 168	152 382
Értécsökkenés		2 938	62	3 000
Közvetlen költségek összesen		2 774 188	147 309	2 921 497
Közvetett költség (központi irányítás)		483 436	26 181	509 617
Anyagjellegű ráfordítások		84 991	4 603	89 594
eb- ből:	Anyag költség	11 952	647	12 599
	Igénybe vett szolgáltatás	62 974	3 410	66 384
	Egyéb szolgáltatás	10 065	545	10 610
Személyi jellegű ráfordítások		381 056	20 636	401 692

Megnevezés	Közzolgáltatás összesen	Egyéb tevé- kenység össze- sen	Tevékenysé- gek összesen
Értékcsökkenés	17 389	942	18 331
Költségek	3 257 624	173 490	3 431 114
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	25 431	24 569	50 000
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	-190	-29 510	-29 700
Összes költség, ráfordítás	3 282 865	168 549	3 451 412
(+) Ézszerű nyereség/Saját tevékenység .nyeresége	31 340	0	31 340
(-) Megtérülések	0	0	0
Összes bevétel	30 000	0	30 000
Egyedi Évközbni Közzolgáltatási Megbízás Tartalék keret	3 344 205	0	3 344 205

II. EREDMÉNY-CÉLKITŰZÉS

II/1. Összefoglaló eredménykimutatás

A BFVK Zrt. 2017. évi tervezett összes bevétele 3 543 494 E Ft, az alábbi megoszlásban:

– Értékesítés nettó árbevétele	3 501 794 E Ft	98,82 %
– Egyéb bevételek	11 500 E Ft	0,33 %
– Pénzügyi bevételek	30 200 E Ft	0,85 %

A BFVK Zrt. osztalékból származó bevételt 2017.évben nem tervez.

Egyéb bevételek legnagyobb tétele a fejlesztési támogatásból vásárolt eszközök tárgyévi amortizációval megegyező – halasztott bevételként nyilvántartott – összege.

A BFVK Zrt. összes költségének és ráfordításának tervezett összege 2017. évben 3 493 112 E Ft. A tervezett összeg az egyes költség- és ráfordítás fajták között az alábbiak szerint oszlik meg:

– Közvetített szolgáltatások értéke	1 938 915 E Ft	55,51 %
– Egyéb közvetlen költségek	788 646 E Ft	22,58 %
– Közvetett költségek	703 551 E Ft	20,14 %
– Egyéb ráfordítások	61 500 E Ft	1,76 %
– Pénzügyi ráfordítások	500 E Ft	0,01%

Összességében a BFVK Zrt. adózás előtti eredménye 50 380 E Ft. Ebből a saját tevékenység eredménye 19 040 E Ft, a közszolgáltatási tevékenység eredménye (ésszerű nyereség) 31 340 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. 2017.évre tervezett összes - nem személyi jellegű - általános költsége 149 479 E Ft. A költségek megoszlása az alábbi:

– közvetett anyagköltség	18 785 E Ft
– közvetett igénybevett szolgáltatás	97 571 E Ft
– közvetett egyéb szolgáltatás	11 790 E Ft
– közvetett értékcsökkenési leírás	21 333 E Ft

A nem személyi jellegű általános költségek a 2016. évi 135 152 E Ft várhatóhoz képest 10,6%-kal emelkedtek.

III. HUMÁNPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK

A BFVK Zrt. bérköltsége és annak járulékainak alakulását a csatolt mellékletben mutatjuk be, külön részletezve a technológiai és a szervezetrányítási létszám összetételét.

A BFVK Zrt. bérköltségének tervezett összege 894 207 E Ft; amelyből a tervezett technológiai bérköltség 605 289 E Ft, a tervezett szervezetrányítási bérköltség 288 918 E Ft.

A személyi jellegű egyéb kifizetése tervezett összege 86 388 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 2017. évi közszolgáltatási feladataink ellátásához társaságunk az üzleti tervben 14 fő többletmunkaerő igénnyel számolt, mely 43 680 E Ft éves bérköltséget és 10 265 E Ft bérjárulékot jelent. Bérfejlesztési célkitűzésként a szakterületi többletbér igénnyel nem érintett munkavállalókra átlagosan 3%-ot határoztunk meg.

Bérfejlesztési javaslat

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	Bérköltség többslet	Bérfárulék többslet (23,5%)	Többslet költség összesen
bérfejlesztés (3%)	10 704	2 515	13 219
többsletbér igény	54 576	12 825	67 401
Összesen	65 280	15 341	80 621

A személyi jellegű költségekbe épített többsletbér igényt és bérfejlesztést az alábbi körülmények indokolták:

- növekvő munkaerő iránti kereslet (bel és külföld),
- erősödő verseny az építőipar és a szolgáltatások területén,
- szűkülő munkaerőpiaci kínálat (munkanélküliségi ráta csökken, foglalkoztatási és aktivitási ráta nő),
- bővülő reáljövedelmek,
- a 2017. évi várható infláció, tervezési premissza alapján 2,6%,
- az egészségügyi és szociális, valamint a szolgáltatói közszféra dolgozóinak központi bérrendezése miatt munkelő elszívó hatás,
- a "Budapest-cafetéria" bevezetése a fővárosi idősotthonokban dolgozók körében.

IV. MÉRLEGTERV

A BFVK Zrt. 2017. évi tervezett fő mérlegadatait az alábbiak szerint terveztük:

Adatok E Ft-ban

Ssz.	Mérlegsor megnevezése	2016. évi várható	2017. évi terv	Index %
A.	Befektetett eszközök	1 024 228	1 129 129	110,2%
B.	Forgóeszközök	773 350	814 950	105,4%
C.	Aktív időbeli elhatárolás	129 753	127 448	98,2%
Eszközök összesen		1 927 331	2 071 527	107,5%
D.	Saját tőke	1 404 831	1 450 211	103,2%
E.	Céltartalékok	70 000	70 000	100,0%
F.	Kötelezettségek	357 000	389 816	109,2%
G.	Passzív időbeli elhatárolások	95 500	161 500	169,1%
Források összesen		1 927 331	2 071 527	107,5%

A befektetett eszközök értékében a növekedés az amortizáció összegét meghaladóan tervezett beruházások miatt következik be.

A BFVK Zrt. forgóeszközeinek tervezésénél 5,4 %-os emelkedésével számoltunk, amelynek oka a pénzeszközök változása. A 2017. évi tervezett összegnél figyelembe vettük, hogy a felújítási munkák várhatóan befejeződnek és a Fővárosi Önkormányzat által kifizetésre kerülnek év végéig, ezért azok követelésként nem jelennek meg a mérleg fordulónapján.

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 előző évi tervünkhöz képest nem tervezünk jelentős változást.

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 2017. évi tervünkben részben – ahogy arra az aktív időbeli elhatárolásnál már utaltunk – a továbbszámlázandó közüzemi szolgáltatások ráfordítása kerül kimutatásra, továbbá halasztott bevételként 2016. évben önkormányzati forrásból megvalósított beruházások támogatási összegét mutatjuk ki.

V. LIKVIDITÁSI- ÉS CASH-FLOW TERVEK

A BFVK Zrt. összeállította a 2017. évre vonatkozó likviditási tervét. A társaság ingatlanüzemeltetésből származó bevételei és kiadásai a tevékenységével összefüggésben jellemzően egyenletesen oszlanak el, szezonáltság nélkül. A tervezett beruházási és felújítási feladatokhoz kapcsolódó pénzeszközváltozás III.-IV. negyedévben jelentkezik, mivel a munkák elkezdéséhez szükséges engedélyokirat kiadására csak Budapest Főváros Önkormányzata 2017. évi költségvetésének elfogadását követően kerülhet sor, továbbá ezeknek a munkáknak a többségére közbeszerzési eljárást kell a BFVK Zrt-nek lefolytatnia.

A BFVK Zrt. 2017. évre hitelfelvételt nem tervez, átmenetileg szabad pénzeszközeit rövidlejáratú, általában hetes, egy hónapos lekötésű bankbetétben tervezi elhelyezni.

VI. FEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSI, EGYÉB CÉLKITŰZÉSEK

Beruházások

2017. évben a BFVK Zrt. 141 834 E Ft beruházást tervez az alábbi részletezettségben:

Adatok E Ft-ban	
Megnevezés	2017. évi terv
I., Attila út 13/A.- felújítás	7 020
X., Tarkarét u. 8-10. -felújítás	15 700
XIV. Gvadányi u. 33-39. - felújítás	26 454
Tahitótfalu, Szentendrei út 36. - felújítás	3 000
2 db lakás vásárlása	20 000
3 db teherautó	20 000
2 db személyautó - üzemeltetés	6 500
Utánfutós, kosaras emelő	3 500
I., Attila út 13/A.- szünetmentes akkumulátor	2 500
1 db személyautó - Attila út	3 500
NEXON szoftver fejlesztés	2 660
Workflow rendszer	5 000
FORRÁS működését támogató fejlesztések	16 000
IT eszközök vásárlása, elhasználódott eszközök cseréje, pótlása	10 000
Összesen	141 834

A BFVK Zrt. 2017. évben a saját tulajdonú ingatlanjainak állagmegőrzését és bérbe adhatóságát elősegítő felújításokat tervez. A 2 db lakás vásárlását befektetési céllal tervezzük a szintén a tárgyévben tervezett DHK Zrt.-ben meglévő üzletrészünk értékesítéséből befolyó összegből. A számítástechnikai hálózat biztonságos üzemeltetése érdekében a székhelyen a szünetmentes áramforrás akkumulátorait cserélni kell, ezért azok megvásárlását terveinkben szerepeltettük. A humán ügyviteli szoftver (NEXON) bővítését tervezzük személyügyi és képzésfejlesztés modulokkal. A jelenleg bérelt szerveren futó szoftverek saját szerverre történő áttelepítéséhez szükséges, továbbá a létszám bővítés miatti igényekből fakadó informatikai beszerzések mellett az elavult gépek, szerszámok, irodai gépek, berendezések beszerzését, meghibásodott eszközök szükség szerint pótlását tervezzük. Fővárosi Önkormányzat által biztosított forrásból a közszolgáltatási szerződésből eredő üzemeltetési feladataink minőségének javításához 3 db tehergépjármű és 1 db utánfutó kosaras emelő megvásárlását tervezzük, valamint az ingatlan felelősök által használt 2 db kulcsos autó beszerzése válik szükségessé. Fővárosi forrásból tervezzük a FORRÁS SQL pénzügyi és számviteli szoftver FORRÁS.NET-re való átállítását, a

költségfelosztás főkönyvi megjelenítését, CAFM szoftver számla igazolási és költségfelosztási funkcionalitásának kiváltása a Forrás.NET rendszerrel és az elavult hálózati szoftverek cseréjét. 2017. évben szintén Fővárosi forrásból szeretnénk egy workflow rendszer alapjait bevezetni, valamint szükségessé vált 1 db kulcsos autó beszerzése az ingatlanhasznosítási igazgatóságon tervezett létszám növekedés, valamint a Budapest I., Attila út 13/a. szám alatti székhely, a Budapest XIV., Gvadányi út 33-39. szám alatti telephely és a BÁLNA közötti rendszeres (napi szintű) közlekedés gyorsítása érdekében.

Környezetvédelem

Társaságunk tevékenységéből adódóan kevés környeztkárosító tevékenységet folytat, amelyek a feladatok ellátása során felmerülnek, azokban 2017. évben a környezetvédelemmel kapcsolatban a korábban elért eredményeink megtartása a cél.

2016. évben az irodai papírhulladék szelektív gyűjtését mellett a szelektív hulladékgyűjtést kiterjesztettük a PET palackokra és a fémdobozokra. A gyűjtőhelyek minden szervezeti egység által elérhetőek.

Minőségbiztosítás

A BFVK Zrt. megalakulása óta az MSZ EN ISO 9001:2009 szabvány szerinti minőségirányítási rendszert (rövidítve MIR) működtet.

A FerrCert Tanúsító és Ellenőrző Kft által 2016. december 7-8. napján lefolytatott első felügyeleti és kibővítő audit alapján 2016. december 12-én kiállított, 2018. szeptember 15. napjáig érvényes tanúsítvány az alábbi tevékenységi körökre terjed ki:

- Ingatlan vagyon értékelés
- Ingatlan vagyon hasznosítás
- Ingatlan üzemeltetés
- Társasági üzletrész-portfólió vagyongazdálkodás

A szabvány 2015. évi változására való tekintettel az új, MSZ EN ISO 9001:2015 szabvány szerinti működésre való áttérés előírt határideje 2018. szeptember 15.

A BFVK Zrt. a 2017. év során felkészül az áttérésre, amelynek tanúsítását 2017. év októberére tervezi.

Budapest, 2017. március 6.

Budapesti Értéktársaság Zrt. vezérigazgatója

^{1.}
Barts J. Balázs
vezérigazgató

Barts J. Balázs