

BUDAPEST FŐVÁROS
VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZÁRTKÖRŰEN
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2019. ÉVI ÜZLETI TERVE

Tartalomjegyzék

A) Vezetői összegzés	3
B) Célkitűzések.....	10
BEVEZETŐ	13
1.1. A Fővárosi Önkormányzat részére közszolgáltatási szerződés és megvalósítási megállapodások keretében végzett tevékenységek fedezete	15
1.2. Piaci tevékenységek fedezete	28
1.3. Tevékenységek fedezete összesítő adatok	28
II. EREDMÉNY-CÉLKITŰZÉS	30
1.1. Összefoglaló eredménykimutatás	30
1.2. Szervezeti költségek alakulása	30
III. HUMÁNPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK	31
V. LIKVIDITÁSI TERV	33
VI. FEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSI, EGYÉB CÉLKITŰZÉSEK	34
VII. MELLÉKLETEK	36

Összefoglaló

A) Vezetői összesség

1. *Tevékenységi összefoglaló*

A BFVK Zrt. a 2019. évi Üzleti tervét a Budapest Főváros 2019. évi költségvetésében elfogadott kompenzáció figyelembevételével állította össze. A BÁLNA Budapest Kulturális és Kereskedelmi Központ értékesítésének társaságra gyakorolt hatását a terv készítésekor figyelembe vettük. Az értékesítést követő birtokbaadás időpontja 2019.06.30., ezért üzleti tervünkben mind a költségeket, mind a bevételeket 2019. év első fél évére terveztük.

A BFVK Zrt. fő tevékenysége a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött közszolgáltatási szerződés alapján Fővárosi tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, bérbeadása és értékesítése. A 2019. évi bérbeadási bevételi terv ingatlanok bérbeadásából összesen 855 958 E Ft összegű bevételt tartalmaz. Ezen belül a nem lakáscélú helységek hasznosításából származik 693 816 E Ft és a BÁLNA Budapest Kulturális és Kereskedelmi Központ bérbeadásából, alkalmi célú hasznosításából és a parkoló üzemeltetéséből összesen 162 143 E Ft.

A 2019. évi ingatlanértékesítési tervünkben nettó 3 245 300 E Ft becsült értékű ingatlant értékesítést irányoztuk elő.

Az ingatlanok bérbeadásából és értékesítéséből származó bevétel a Fővárosi Önkormányzatot illeti, azok könyveinkben nem jelennek meg.

Részletes bérbeadási és az értékesítési tervünket a BFVK Zrt. 2019. évi Éves Közszolgáltatási Szerződése részeként hagyja jóvá a Fővárosi Közgyűlés.

A BFVK Zrt. 2019. évi tervezett eredménye, bevételei és ráfordításai:

Adatok E
Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv/ 2018.évi terv %
Közzolgáltatás adózási előtti eredménye	31 942	29 277	37 237	116,6%
Saját tevékenység adózás előtti eredménye	8 301	12 541	15 931	191,9%
BFVK Zrt. adózás előtti eredménye	40 243	41 818	53 168	132,1%
Közzolgáltatásból származó bevételek	2 974 895	2 486 802	2 914 504	98,0%
Megvalósítási Megállapodásból származó bevételek	784 594	355 837	923 606	117,7%
Saját tevékenységből származó bevételek	208 529	210 038	192 509	92,3%
BFVK Zrt. összes bevétele	3 968 018	3 052 677	4 030 619	101,6%
Közzolgáltatás ráfordításai	2 942 953	2 457 525	2 877 267	97,8%
Megvalósítási Megállapodás ráfordításai	784 594	355 837	923 606	117,7%
Saját tevékenység ráfordításai	200 228	197 497	176 578	88,2%
BFVK Zrt. összes ráfordítása *	3 927 775	3 010 859	3 977 451	101,3%

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

a) A Társaság tevékenységeinek eredménye

A közzolgáltatási tevékenységből származó adózás előtti eredmény a Társaság Közzolgáltatási Keretszerződésében meghatározott képlet alapján számított észszerű nyereséget tartalmazza. Az eredmény változását a közzolgáltatási tevékenység arányának növekedése okozza a terv időszakában.

A saját tevékenység adózás előtti eredményének növekedését a megbízás alapján történő ingatlanértékesítés jutalékából tervezett összeg okozza.

b) A Társaság tevékenységeinek bevételei

Tervezett bevételeink tevékenységenkénti bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Adatok E Ft-ban

Bevételek	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv / 2018.évi terv %
BÁLNA Budapest üzemeltetés	775 655	548 848	413 312	53,3%
Stratégiai és vagyon-gazdálkodási feladatok, portfolió-kezelés	224 155	231 328	226 427	101,0%
Lakás üzemeltetés	875 050	846 840	969 857	110,8%
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	721 363	573 006	735 518	102,0%
Vagyonleltár	0	0	20 213	
Városháza épület üzemeltetési feladatok	189 015	177 600	233 437	123,5%
Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok	86 413	921	84 640	97,9%
Működési kiadások összesen	2 871 651	2 378 543	2 683 404	93,4%
BÁLNA Budapest beruházásokra jutó általános költségek	33 760	1 242	0	0,0%
Lakás felújításokra és tárgyi eszköz beszerzésekre jutó általános költségek	38 087	89 713	170 204	446,9%
Nem lakás felújításokra jutó általános költségek	31 397	17 304	60 896	194,0%
Felhalmozási kiadásokra jutó általános költségek összesen	103 244	108 259	231 100	223,8%
Közzolgáltatás összesen	2 974 895	2 486 802	2 914 504	98,0%
BÁLNA Beruházás MM	259 220	4 157	0	0,0%
Lakás felújítás és tárgyi eszköz beszerzés MM	447 974	293 772	680 231	151,8%
Nem lakás felújítás MM	77 400	57 909	243 375	314,4%
Megvalósítási Megállapodások összesen	784 594	355 838	923 606	117,7%
Saját tevékenység összesen	208 529	210 038	192 509	92,3%
Tevékenységek összesen	3 968 018	3 052 678	4 030 619	101,6%

A 2019. évi tervünk nagyságrendjét tekintve megegyezik a 2018. évi tervvel, jelentős eltérések a bázistól az alábbiaknál figyelhetők meg:

- összességében a 2019. évi tervünk a 2018. évi tervezett kompenzációigény alatt marad 2%-kal, abszolút összegben mintegy 60 millió forinttal,
- a BÁLNA értékesítése miatt annak üzemeltetését tervünkben fél évvel vettük figyelembe,
- a nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése körében a szerződéssel lekötött javítás-karbantartási feladatok jelentős része 2019. évre húzódik át, továbbá egyes feladatokat az ingatlan évközi bérbeadása, értékesítése miatt nem kellett megvalósítani, amely miatt a 2018. évi ráfordításunk és bevételünk 50 780 E Ft-tal

kevesebb a tervezetnél. További csökkenést okozott, hogy a közüzemi költségek 2018. évi összege elmarad a tervezettől 56 587 E Ft-tal. Az előzőek miatt e tevékenységünkre a tervezettnél alacsonyabb összegű vállalatirányítási költség került felosztásra, amellyel a tervezet bevételtől való elmaradás összesen 148 357 E Ft.

- a BFVK Zrt-nek a Rácz fürdővel kapcsolatos feladatait a Fővárosi Önkormányzat eseti jelleggel határozza meg. Az ezzel kapcsolatban 2018. évre tervezett bevételből 85 492 E Ft nem realizálódott, mert nem került felhasználásra az e feladatra biztosított kompenzáció.

A megvalósítási megállapodások alapján végzett fejlesztések esetében a 2018. évi tervezett összeg a 2018. évi ténnytől 428 757 E Ft-tal tér el. Ennek okai:

- A BÁLNÁ-n tervezett beruházási feladatok közül az épület várható értékesítése miatt 2018. évben csak egy feladat valósult meg, 255 063 E Ft-os elmaradást okozva.
- a lakások és nem lakáscélú ingatlanok 2018. évi indítású felújítási feladatainak befejezése 2019. évre húzódik át.

A saját tevékenység bevételeinek változását az ingatlanjaink bérbeadásából származó árbevétel, valamint megbízási szerződés alapján ingatlanértékesítés jutalékából származó árbevétel eredményezi.

c) A Társaság tevékenységeinek ráfordításai

Adatok E Ft-ban

Ráfordítások	Közszolgáltatási tevékenység			
	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv/ 2018.évi terv %
Anyagjellegű ráfordítások	52 881	46 327	36 976	69,9%
Személyi jellegű ráfordítások	719 381	661 036	829 162	115,3%
Értécsökkenés	959	3 526	0	0,0%
Közvetített szolgáltatás	1 360 057	879 996	1 085 099	79,8%
Közvetlenül gyűjtött költségek	2 133 278	1 590 885	1 951 237	91,5%
Általános költségek és felosztott egyéb ráfordítások	809 675	866 640	926 030	114,4%
Közszolgáltatási tevékenység összes ráfordítás	2 942 953	2 457 525	2 877 267	97,8%

Adatok E Ft-ban

Ráfordítások	Megvalósítási Megállapodási tevékenység			
	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv/ 2018.évi terv %
Anyagjellegű ráfordítások				
Személyi jellegű ráfordítások				
Értécsökkenés				
Közvetített szolgáltatás	784 594	355 837	923 606	117,7%
Közvetlenül gyűjtött költségek	784 594	355 837	923 606	117,7%
Általános költségek és felosztott egyéb ráfordítások				
Megvalósítási Megállapodási tevékenység összes ráfordítás	784 594	355 837	923 606	117,7%

Adatok E Ft-ban

Ráfordítások	Saját tevékenység			
	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv/ 2018.évi terv %
Anyagjellegű ráfordítások	59 737	75 187	62 311	104,3%
Személyi jellegű ráfordítások	17 861	14 627	9 054	50,7%
Értécsökkenés	17 053	14 804	17 000	99,7%
Közvetített szolgáltatás	31 789	23 414	20 936	65,9%
Közvetlenül gyűjtött költségek	126 440	128 032	109 301	86,4%
Általános költségek és felosztott egyéb ráfordítások	73 788	69 465	67 277	91,2%
Saját tevékenység összes ráfordítás	200 228	197 497	176 578	88,2%
Összes ráfordítás	3 927 775	3 010 860	3 977 451	101,3%

A közszolgáltatási tevékenységre tervezett közvetített szolgáltatások növekedésének okai ugyanazok, mint amelyet a bevételeknél említettünk, mivel bevételeink és ráfordításaink csak a számított észszerű nyereséggel térnek el. A költségnemek közül a legnagyobb a növekedés a közvetített szolgáltatások körében van, mivel itt jelennek meg a fejlesztési feladatok ráfordításai teljes összegben, valamint az üzemeltetéssel kapcsolatos ráfordítások döntő többsége.

Az anyagjellegű ráfordításink csökkenését a kisebb javítási feladatok saját munkaerővel végzett elvégzéséhez szükséges anyagköltség csökkenése okozza.

A személyi jellegű költségek növekedését a fővárosi döntés alapján tervezett 5 % mértékű bérfejlesztés okozza.

A saját tevékenység költségei a saját bevétellel arányosan változnak.

2. Eredmény felhasználása, beruházások

A BFVK Zrt. 48 168 E Ft tervezett adózás utáni eredményét az eredménytartalék javára számolja el. A képződött eredmény nyújt pénzügyi fedezetet a korábbi években fel nem használt eredménnyel és az amortizációval együtt a Társaság által saját forrásból megvalósítani tervezett beruházásokra.

2019. évre tervezett 128 932 E Ft összegű beruházás részletezése:

– saját ingatlanok felújítása	71 865 E Ft
– informatikai fejlesztések, beszerzések	38 567 E Ft
– egyéb eszközök beszerzése	18 500 E Ft

3. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének főbb adatai

Adatok E Ft-ban

Mérleg adatok	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv/ 2018.évi terv %
Befektetett eszközök nettó értéke	1 076 048	1 108 090	1 195 022	111,1%
ebből: ingatlanok nettó értéke	1 005 091	1 001 153	1 065 642	106,0%
Készletek	2 530	189 138	254 000	10039,5%
Követelések	708 500	427 921	489 225	69,1%
Pénzeszközök	250 500	509 009	574 698	229,4%
Saját tőke	1 468 250	1 496 077	1 544 245	105,2%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	
Rövid lejáratú kötelezettségek	685 903	681 632	861 178	125,6%

A BFVK Zrt. a korábbi évekkal megegyezően 2019. évben is nyereséges gazdálkodást tervez, ezzel növelve a társaság vagyonát. A BFVK Zrt. 2019. évben is stabil likviditással tervezi gazdálkodását, hitelfelvétel nélkül.

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. 2019. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésében foglalt kompenzációigény összeállítása megtörtént, azt egyeztetés céljából az üzleti terv benyújtásával egyidejűleg megküldjük Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztálya részére. Üzleti tervünket a Vagyongazdálkodási Főosztálynak megküldésre kerülő összeggel egyezően, 2 914 504 E Ft kompenzációigény figyelembevételével készítettük el, amelyhez 15 000 E Ft tartalékkeret biztosítását is kértük. A tervezett kompenzációigény meghatározásakor figyelembe vettük Budapest Főváros Önkormányzata által előírt feladatokat, továbbá az Önkormányzattal a költségvetés összeállítása során egyeztetésre kerülő felújítási feladatokat. Tervünk az év első felére tartalmazza továbbá a BÁLNA Budapest épületegyüttes üzemeltetési költségeit.

A 2019. évi közszolgáltatási tevékenység 37 237 E Ft észszerű nyereségét a hatályos keretszerződésben foglaltak alapján számítottuk.

A Fővárosi Önkormányzattal kötött megvalósítási megállapodások alapján végzett beruházási felújítási tevékenység

A BFVK Zrt. az általa üzemeltett ingatlanokon Budapest Főváros Közgyűlése által elfogadott engedélyokiratokban biztosított forrás és az ott rögzített műszaki tartalommal végez beruházási és felújítási feladatokat. A feladat végrehajtásának feltételeit az önkormányzat és a BFVK Zrt. közötti megvalósítási megállapodások szabályozzák.

2019. évben a Vagyongazdálkodási Főosztállyal történt előzetes egyeztetéseket követően összesen 923 606 E Ft értékben terveztünk beruházási, felújítási feladatokat. A feladatok részletezését tervünk melléklete tartalmazza.

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 ingatlanszakértői tevékenységből tervezett 2019. évben bevételt. A piaci tevékenységből származó bérleti díj bevételeinket a meglévő, továbbá a kiadható területekre tervezett ingatlanbérleti szerződésekre alapozva készítettük el.

A BFVK Zrt. piaci tevékenységét kizárólag saját forrásai felhasználásával végzi, ahhoz külső forrás bevonást 2019. évben sem tervez.

Pénzügyi-gazdasági célkitűzések és kiemelt tervadatok

Fő célkitűzésünk a korábbi évekhez hasonlóan a Fővárosi Önkormányzat bérbeadásra szánt ingatlanjainak hasznosításából származó bevételeinek növelése, az Önkormányzat által az eladásra kijelölt ingatlanok értékesítésének teljeskörű lebonyolítása.

A közszolgáltatási szerződésben meghatározott feladatok maradéktalan ellátása mellett a megvalósítási megállapodásokkal jóváhagyott beruházások teljeskörű megvalósítását és a saját tulajdonú ingatlanok nyereséges üzemeltetését, valamint a pozitív adózás utáni eredmény elérését tervezzük.

Kiemelt tervadatok áfa nélkül:

Fővárosi Önkormányzatot illető bérbeadás bevételi terv	855 958 E Ft
Fővárosi Önkormányzatot illető nettó ingatlan értékesítési terv	3 245 300 E Ft
Közszolgáltatási működési feladatokra tervezett költség kompenzáció	2 914 504 E Ft
Megvalósítási megállapodás alapján végzett fejlesztési feladatok	
tervezett összege	923 606 E Ft
Saját tevékenységből származó bevétel	192 509 E Ft
Adózás utáni eredmény	48 168 E Ft

Likviditás biztosításával kapcsolatos terv célok

A BFVK Zrt. célkitűzése, hogy fizetőképessége 2019. évben is folyamatosan stabil és kiegyensúlyozott legyen, fizetési kötelezettségeinket folyamatosan, határidőre tudjuk teljesíteni. Hitelfelvételt nem tervezünk.

A belső folyamatokkal összefüggő terv célok

A BFVK Zrt. működését 2019. évben az MSZ EN ISO 9001:2015 szabvány szerint tervezi végezni.

A saját beruházásokkal kapcsolatos terv célok

2019. évben a BFVK Zrt. 128 932 E Ft beruházást tervez, amelyből 71 865 E Ft-ot a saját tulajdonú ingatlanjainak felújítására, 38 567 E Ft-ot szoftverfejlesztésre és hardver eszközök cseréjére, fejlesztésére, és további 18 500 E Ft-ot az tárgyi eszköz beszerzésre és az elhasználódott kis értékű eszközök cseréjére kíván fordítani. Beruházásait kizárólag saját forrásból tervezi megvalósítani, külső forrás bevonása nélkül.

BEVEZETŐ

A társaság tevékenysége során döntően a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött közszolgáltatási szerződésekben és a megvalósítási megállapodásokban foglalt feladatokat teljesíti. 2019. évi tervezett bevételeink 95,2%-a ezekből a tevékenységből származik.

A BFVK Zrt. 2019. évben a közszolgáltatási szerződése alapján tervezetten 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 feladatai az épület értékesítését követő átadásáig
- Portfólió kezelés
- Ingatlanértékesítési, ingatlanfejlesztési, szakértői feladatok
- Vagyonleltározási feladatok
- Rácز 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 észszerű nyereség számítását a hatályos Közszolgáltatási Keretszerződés 2. sz. „Kompenzáció számítási Módszere” című melléklet szerint végeztük el, azaz az általános költségeink és az észszerű nyereség a működési kiadások összességére került felosztásra.

Társaságunk a 2019. évi üzleti terv összeállítása során a személyi jellegű ráfordításai meghatározásakor a Fővárosi Önkormányzat döntése alapján 5% mértékű bérfejlesztést tervezett.

A Fővárosi Önkormányzat döntése alapján üzleti tervünkben figyelembe vettük a városháza épület üzemeltetését végző takarítók és karbantartók részére korábban az önkormányzat által közvetlenül adott juttatások összegét, továbbá az önkormányzat által jelzett 2 fő többletmunkaerő költségét.

Össességében a BFVK Zrt. üzleti terve megfelel annak az elvárásnak, hogy a 2019. évi költségeink a jogszabályi kötelezettségek maradéktalan kielégítésére, valamint a közszolgáltatási szerződésben felmerülő igényekre teljeskörűen nyújtsanak fedezetet, továbbá annak a követelménynek, hogy a piaci tevékenység nyereséges legyen.

I. TEVÉKENYSÉGEK FEDEZETEI

1.1. A Fővárosi Önkormányzat részére közszolgáltatási szerződés és megvalósítási megállapodások keretében végzett tevékenységek fedezete

A BFVK Zrt. 2019. évre tervezett közszolgáltatásból származó összes árbevétele 2 914 504 E Ft. A közszolgáltatásból származó tervezett árbevétel a Közszolgáltatási Keretszerződésében megfogalmazott közszolgáltatási tevékenység elismert költségeit, továbbá a közszolgáltatás észszerű nyereségét (együtt: kompenzáció) tartalmazza.

A közszolgáltatások BFVK Zrt. 2019. évi tervezett kompenzáció igénye 2 914 504 E Ft, amely a tervezett árbevételtől az egyedi évközi közszolgáltatási megbízások fedezetére rendelkezésre álló 15 000 E Ft tartalékkeret miatt tér el.

A BFVK Zrt. 2019. évi üzleti tervében az önkormányzattal megkötésre kerülő megvalósítási megállapodások elfogadása esetén 923 606 E Ft felújítás és beruházás megvalósításával számol.

A BFVK Zrt. 2019. évi tervezett fel nem osztott költségei a hatékony és biztonságos működés biztosításához szükséges szinten kerültek meghatározásra. A társaság általános költségeinek 2019. évi tervezett összege 915 160 E Ft, amelyből a közszolgáltatási és felhalmozási tevékenységre jutó tervezett összeg 888 390 E Ft.

A 2019. évi felosztott egyéb bevétel és ráfordítás különbözetének tervezett összege 61 000 E Ft, amelyből a közszolgáltatási tevékenységre felosztott összeg 37 237 E Ft. Az egyéb ráfordítások összegében meghatározó helyi adók és innovációs járulék összegét a jelenleg érvényes jogszabályok alapján terveztük.

Pénzügyi bevételt és ráfordítást a BFVK Zrt. 2019. évre nem tervezett.

A közszolgáltatási szerződés és megvalósítási megállapodás alapján tervezett tevékenység árbevételének feladatonkénti részletezése

A BFVK Zrt. által a 2019. Éves Közszolgáltatási Szerződéséhez és Megvalósítási Megállapodásokhoz összeállított és Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztálya részére az üzleti tervvel egyidejűleg megküldött közszolgáltatási tevékenység kompenzáció számítás és a felújítások és beruházások feladatonkénti költségeinek tervezetével összhangban az egyes feladatokra tervezett árbevétel az alábbiak szerint tevődik össze:

Adatok E Ft-ban

Feladat	Összes tervezett ráfordítás	Tervezett ésszerű nyereség	Tervezett árbevétel
BÁLNA Budapest üzemeltetés	409 042	4 270	413 312
Portfóliókezelés	11 155	116	11 271
Stratégiai és vagyon-gazdálkodási feladatok	212 933	2 223	215 156
Lakás üzemeltetés	1 121 257	18 804	1 140 061
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	785 673	10 741	796 414
Vagyonleltár	20 004	209	20 213
Városháza épület üzemeltetési feladatok	233 437	0	233 437
Rác fürdő projekttel kapcsolatos feladatok	83 766	874	84 640
Közszolgáltatás összesen	2 877 267	37 237	2 914 504

BÁLNA Budapest üzemeltetés

A BÁLNA Budapest épületének üzemeltetési költségeinek tervezésekor a korábbi évek üzemeltetési tapasztalatai és az épület, valamint a műszaki berendezések karbantartási szükségletei alapján állítottuk össze tervünket. Budapest Főváros Közgyűlése 2019. március 27-i ülésén döntött a BÁLNA értékesítéséről. A terv készítésekor ezért a BÁLNA első féléves üzemeltetésével kalkuláltunk.

A BÁLNA Budapest üzemeltetésének 2019. I. félévi tervezett költségei a következők:

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv / 2018.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	627 579	416 937	327 176	52,1%
Anyagjellegű ráfordítások	33 960	13 446	7 271	21,4%
Személyi jellegű ráfordítások	105 007	105 604	81 420	77,5%
Értékcsökkenés	616	938	0	0,0%
Közvetített szolgáltatás	487 996	296 949	238 485	48,9%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	162 104	117 147	77 549	47,8%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	10 452	8 684	4 316	41,3%
Ésszerű nyereség	9 280	7 322	4 271	46,0%
Kompenzáció	809 415	550 090	413 312	51,1%

A 2019. I. félévi tervezett költségeink részleteiben a következőket tartalmazzák:

Bálna Budapest üzemeltetés közvetlen költségei

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. I. félév
Őrzés-védelem	73 000
Takarítás	29 825
Kertészet	5 080
Javítás, karbantartás (elektromos-, gépészeti- berendezések és rendszerek, építészeti elemek, garázstechnológia, liftek és mozgólépcsők, egyéb)	45 000
Marketing	19 550
Anyagok	3 041
Közüzemi szolgáltatások	58 100
Működési és egyéb költségek, hatósági eljárások stb.	12 160
Személyi jellegű ráfordítások	81 421
Értécsökkenés	0
Összesen	327 177

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 2019. évi költségtervet az alábbi táblázat mutatja:

Portfólió kezelés

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv / 2018.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	5 407	6 087	8 922	165,0%
Anyagjellegű ráfordítások	0	320	500	
Személyi jellegű ráfordítások	5 407	5 637	8 422	155,8%
Értékcsökkenés	0	0	0	
Közvetített szolgáltatás	0	130	0	
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	5 483	4 920	2 115	38,6%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	144	178	118	81,9%
Észszerű nyereség	128	151	116	90,6%
Kompenzáció	11 162	11 336	11 271	101,0%

A kompenzáció összegében a közvetlen költségek tervezett növekedését a portfólió tevékenységgel foglalkozó munkatárs 2018. évi nyugdíjba vonulása miatti pótlás 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 értékbecslése,
- fővárosi önkormányzat által kijelölt ingóságokkal kapcsolatos értékesítési feladatok,
- a mindenkori 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 2019. évi tervezett költségei:

Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv / 2018.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	103 256	98 794	106 391	103,0%
Anyagjellegű ráfordítások	0	2 653	500	
Személyi jellegű ráfordítások	63 256	54 401	65 891	104,2%
Értékcsökkenés	0	0	0	
Közvetített szolgáltatás	40 000	41 740	40 000	100,0%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	104 545	114 816	104 296	99,8%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	2 750	3 446	2 247	81,7%
Észszerű nyereség	2 442	2 935	2 222	91,0%
Kompenzáció	212 993	219 991	215 156	101,0%

A tervezett kompenzáció összege az ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatokból, valamint a tevékenység ellátásához szükséges személyi jellegű ráfordításokra tervezett összegből áll.

Vagyonteltár

A BFVK Zrt. 3 évente végzi el a fővárosi tulajdonú ingatlanok meghatározott körének a jogszabályban előírt módon történő leltározását.

A 2019. évben elvégzendő leltározás tervezett költségei az alábbiak:

Vagyonteltár

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv / 2018.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	0	0	16 000	
Anyagjellegű ráfordítások	0	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	
Értékcsökkenés	0	0	0	
Közvetített szolgáltatás	0	0	16 000	
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	0	0	3 792	
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	0	0	211	
Észszerű nyereség	0	0	210	
Kompensáció	0	0	20 213	

Lakások üzemeltetése

A BFVK Zrt. a lakások üzemeltetésével kapcsolatos feladatait a Közszerződésben meghatározottak alapján látja el. Ezen belül a 2019. évben végzendő konkrét feladatokat a Fővárosi Közgyűlés jóváhagyását követően a 2019. évi Éves Közszerződés fogja tartalmazni.

A 2018. évi Éves Közszerződésben foglaltakat alapul véve a BFVK Zrt. 2019. évben a lakások, nyugdíjasházak üzemeltetésével kapcsolatos feladatoknál a közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, az általános költségek a Közszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségterv a BFVK Zrt. 2019. évi Éves Közszerződésének mellékleteként kerül majd a Fővárosi Közgyűlés által jóváhagyásra.

A lakások üzemeltetésére fordított költségek szerkezete az alábbi:

Lakás üzemeltetés

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv / 2018.évi terv%
Közvetlenül gyűjtött költségek	592 253	505 138	658 328	111,2%
Anyagjellegű ráfordítások	12 761	18 683	18 881	148,0%
Személyi jellegű ráfordítások	274 090	248 788	304 132	111,0%
Értékcsökkenés	100	822	0	0,0%
Közvetített szolgáltatás	305 302	236 845	335 315	109,8%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	298 623	400 847	443 923	148,7%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	11 791	19 356	19 007	161,2%
Észszerű nyereség	10 470	11 212	18 803	179,6%
Kompensáció	913 137	936 553	1 140 061	124,9%

A kompenzáció növekedését az anyagjellegű ráfordítások körében a növekvő mennyiségű felújítások közbeszerzési eljárásaihoz kapcsolódó szakjogász költsége, személyi jellegű ráfordítások körében a nyugdíjasházi ápolók körében 2018. évben végrehajtott munkaerő megtartó béremelése okozza. A közvetített szolgáltatások összegének emelkedését a villamos áram díjának közel 50 %-os növekedése, az épületek biztonságos üzemelését szolgáló őrzés védelmi szolgáltatások, takarítási és egyéb üzemeltetési feladatok költségének növekedése okozza. A javítás karbantartási feladatokra az önkormányzattal történt egyeztetés alapján a 2018. évi összeggel azonos mértékben kerül sor.

Lakásfelújítás, beruházás, tárgyi eszközök beszerzése

Az erre a feladatra tervezett 2019. évi összeg felhasználása az önkormányzat által jóváhagyásra kerülő megvalósítási megállapodásban foglaltak szerint kötött, annak végleges tartalma az önkormányzattal történt egyeztetés után kerül meghatározásra. A tervezett felújítások felsorolását tervünk 1. sz. melléklete tartalmazza.

A tevékenységek költségeinek szerkezete:

Lakás felújítás és beruházás MM

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv / 2018.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	447 974	293 772	680 231	151,8%
Anyagjellegű ráfordítások				
Személyi jellegű ráfordítások				
Értékcsökkenés				
Közvetített szolgáltatás	447 974	293 772	680 231	151,8%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)				
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete				
Észszerű nyereség				
Kompenzáció	447 974	293 772	680 231	151,8%

2019. évi új indítású feladat a tervezett összegből az alábbiak szerint:

- 272 800 E Ft-ot a tömbházak közös használatú területeinek, lakóegységeinek, gépészeti rendszereinek felújítására és energiahatékonysági pályázat önrésznének biztosítására,
- 114 769 E Ft-ot a nyugdíjasházi lakások felújítására, a nyugdíjasházak önálló fűtésszabályozó rendszerének kialakítására és energiahatékonysági pályázaton történő részvételének előkészítésére,
- 27 960 E Ft-ot a szórványlakások felújítására,
- 4 724 E Ft-ot tárgyi eszköz beszerzésre használunk fel.

2018. évről áthúzódó, kötelezettségvállalással terhelt teljesítésű feladatra összesen 259 978 E Ft-ot terveztünk. Ezen felül pénzmaradványként a Főváros 82 332 E Ft fedezetet biztosít azon feladatok kifizetésére, melyeknek csak a pénzügyi teljesítése húzódik át 2019. évre.

2019. évi Üzleti Tervünkben bevételként és ráfordításként nem szerepel a Budapest XI., Keveháza u. 19-21. sz. alatti lakóépület energiahatékonysági mintaprojektjéhez szükséges 200 000 E Ft + áfa összegű pályázati kiírás szerinti önerő, amelyet a fővárosi költségvetés a felújításokkal azonos soron tartalmaz.

A felújítási 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 észszerű nyereséget nem számolhat el, ezért a lebonyolítással kapcsolatosan felmerülő költségeink általános költségként kerülnek elszámolásra és az fel nem osztott költségekre előírt szabályok szerint felosztásra az egyéb üzemeltetési tevékenységek között.

Nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása

A BFVK Zrt. a nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos feladatait a Közzolgáltatási Keretszerződés határozza meg. A 2019. évben ingatlanonként ellátandó részletes feladatokat a 2019. 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. 2019. évi Éves Közzolgáltatási 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	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv / 2018.évi terv%
Közvetlenül gyűjtött költségek	548 768	385 629	533 984	97,3%
Anyagjellegű ráfordítások	6 160	9 688	9 824	159,5%
Személyi jellegű ráfordítások	82 606	70 543	135 861	164,5%
Értécsökkenés	243	1 766	0	0,0%
Közvetített szolgáltatás	459 759	303 632	388 299	84,5%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	185 641	186 866	240 832	129,7%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	9 720	10 174	10 857	111,7%
Észszerű nyereség	8 631	7 644	10 741	124,4%
Kompenzáció	752 760	590 313	796 414	105,8%

A kompenzáció összegének tervezett növekedését az anyag jellegű ráfordításoknál a növekvő mennyiségű felújítások közbeszerzési eljárásaihoz kapcsolódó szakjogász költsége, a személyi jellegű költségeknél a gondnokok és karbantartók körében 2018. évben megvalósított bérfejlesztés és a saját munkaerővel végzett javítási feladatok növekedése miatti bérköltség változás okozza. A közvetített szolgáltatások kompenzáció igényének csökkenését a tervezett karbantartási feladatok 54 M Ft-os csökkentése okozza.

Nem lakáscélú ingatlanok felújítása

Az erre a feladatra tervezett 2019. évi összeg felhasználása kötött, annak végleges tartalmát az önkormányzattal történt egyeztetést követően lehet meghatározni.

A tervezett feladatok részletezését tervünk 2. sz. melléklete tartalmazza.

A tevékenységek költségeinek szerkezete:

Nem lakás felújítás MM

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv / 2018.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	77 400	57 909	243 375	314,4%
Anyagjellegű ráfordítások				
Személyi jellegű ráfordítások				
Értékcsökkenés				
Közvetített szolgáltatás	77 400	57 909	243 375	314,4%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)				
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete				
Észszerű nyereség				
Kompenzáció	77 400	57 909	243 375	314,4%

A tervezett 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 észszerű 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 tervezett felújítások felsorolását tervünk 2. sz. melléklete tartalmazza.

Városháza ingatlan üzemeltetés

A BFVK Zrt. e tevékenysége körébe az önkormányzat egyes épületeinek takarítási 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	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv / 2018.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	189 015	177 600	233 437	123,5%
Anyagjellegű ráfordítások	0	1 537	0	
Személyi jellegű ráfordítások	189 015	176 063	233 437	123,5%
Értékcsökkenés	0	0	0	
Közvetített szolgáltatás	0	0	0	
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	0	0	0	
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	0	0	0	
Észszerű nyereség	0	0	0	
Kompenzáció	189 015	177 600	233 437	123,5%

A tervezéskor figyelembe vettük a 2018. április 1. napjával az önkormányzat által átvett dolgozók miatti költségcsökkenést, továbbá a fővárosi önkormányzat döntése alapján tervezett 2 fő többletmunkaerőt és a korábban a dolgozók részére közvetlenül az önkormányzat által adott juttatások többletköltségét.

Rácز fürdő projekttel kapcsolatos feladatok

A 2018. évi elfogadott közszolgáltatási szerződéssel egyező összegben, bázis alapon történt a feladat végzéshez kapcsolt közvetlen költségek 2019. évi keretösszegének a tervezése, mivel a Rácз fürdővel kapcsolatos jogi feladatok felmerülésének időpontja és mennyisége előre pontosan nem tervezhető.

A tevékenység költségeinek szerkezete:

Rácз fürdő projekttel kapcsolatos feladatok

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv / 2018.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	67 000	700	67 000	100,0%
Anyagjellegű ráfordítások	0	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	0	
Értékcsökkenés	0	0	0	
Közvetített szolgáltatás	67 000	700	67 000	100,0%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	17 306	195	15 882	91,8%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	1 116	14	884	79,2%
Észszerű nyereség	991	12	874	88,2%
Kompenzáció	86 413	921	84 640	97,9%

1.2. Piaci tevékenységek fedezete

A BFVK Zrt. 2019. évre az alábbi tevékenységekből tervez közszolgáltatáson kívüli árbevételt:

- saját ingatlanok bérbeadása 137 000 E Ft-ot,
- fővárosi tulajdonú, bérbeadott ingatlanok üzemeltetési költségeinek tovább számlázásából 20 000 E Ft-ot,
- FŐKÉTÜSZ jutalék bevétel 13 363 E Ft,
- ingatlanközvetítésből, ingatlanok értébecsléséből és egyéb tevékenységből 5 000 E Ft-ot.

Piaci tevékenység költségei

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv	Index 2019.évi terv /2018.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	144 969	128 032	109 303	75,4%
Anyagjellegű ráfordítások	59 737	75 187	62 313	104,3%
Személyi jellegű ráfordítások	20 090	14 627	9 054	45,1%
Értékcsökkenés	33 353	14 804	17 000	51,0%
Közvetített szolgáltatás	31 789	23 414	20 936	65,9%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	31 815	39 658	26 771	84,1%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	23 444	29 807	23 360	99,6%
Eredmény	8 301	12 541	15 929	191,9%

1.3. Tevékenységek fedezete összesítő adatok

A BFVK Zrt. közszolgáltatási feladatait, valamint a megvalósítási megállapodások alapján végzett feladatait és a saját piaci tevékenységét egymástól függetlenül végzi, a tevékenységek között piaci kölcsönhatások nincsenek. A tevékenységek bevételeit és közvetlen ráfordításait a számviteli rendszerében egymástól elkülöníthető módon mutatja ki.

A társaság közszolgáltatási és saját tevékenységének 2019. évi tervezett ráfordításait és árbevételét az alábbi táblázatban mutatjuk be. A táblázat adatai az Éves Közszolgáltatási Szerződés 2.1 sz. melléklet tervezetének adataival egyezők.

Adatok E Ft-ban

Megnevezés		Közzolgáltatás s összesen	Egyéb tevékenység összesen	Tevékenységek összesen
Közvetlenül gyűjtött költségek		1 951 238	109 303	2 060 541
Anyagjellegű ráfordítások		36 976	62 313	99 289
ebből:	23 306	22 059	45 365	45 365
	12 920	39 876	52 796	52 795
	750	378	1 128	1 127
Személyi jellegű ráfordítások		829 163	9 054	838 217
Értécsökkenés		0	17 000	17 000
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók		1 085 099	20 936	1 106 035
ebből:	219 470	20 000	239 470	239 470
	242 410	0	242 410	242 410
	498 469	936	499 405	499 405
	124 750	0	124 750	124 750
	0	0	0	0
Üzemi általános költségek		212 049	2 315	214 364
Anyagjellegű ráfordítások		48 804	532	49 336
ebből:	10 464	114	10 578	10 578
	37 845	413	38 258	38 258
	495	5	500	500
Személyi jellegű ráfordítások		156 321	1 707	158 028
Értécsökkenés		6 924	76	7 000
Közvetlen költségek összesen		2 163 287	111 618	2 274 905
Közvetett költség (központi irányítás)		676 339	24 456	700 795
Anyagjellegű ráfordítások		156 142	5 646	161 788
ebből:	14 297	517	14 814	14 814
	122 822	4 441	127 263	127 263
	19 023	688	19 711	19 711
Személyi jellegű ráfordítások		502 828	18 181	521 009
Értécsökkenés		17 371	629	18 000
Költségek		2 839 627	136 074	2 975 701
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége		37 640	23 360	61 000
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége		0	0	0
Összes költség, ráfordítás		2 877 267	159 434	3 036 701
(+) Ézszerű nyereség/Saját tevékenység nyeresége		37 237		
(-) Megtérülések		0		
Egyedi Évközbéli Közzolgáltatási Megbízás Tartalék keret		15 000		
Összes bevétel		2 929 504		

A BFVK Zrt. által a fővárosi ingatlanokon tervezett felújítási, beruházási feladatok a megvalósítási megállapodások szerinti tartalommal közvetített szolgáltatásként, a bekerülési összegben kerülnek továbbszámításra. Ezek a tételek felosztott irányítási költséget és nyereséget nem tartalmaznak.

II. EREDMÉNY-CÉLKITŰZÉS

1.1. Összefoglaló eredménykimutatás

A BFVK Zrt. 2019. évi tervezett összes bevétele 4 030 619 E Ft, ebből 4 013 473 E Ft árbevétel.

A BFVK Zrt. összes költségének és ráfordításának tervezett összege 2019. évben 3 977 451 E Ft. A tervezett összeg az egyes költség- és ráfordítás fajták között az alábbiak szerint oszlik meg:

– Közvetített szolgáltatások értéke	2 029 641 E Ft	51,0%
– Egyéb közvetlen költségek	954 988 E Ft	24,0%
– Közvetett költségek	915 160 E Ft	23,0%
– Egyéb ráfordítások	77 662 E Ft	2,0%

Összességében a BFVK Zrt. adózás előtti eredménye 53 168 E Ft. Ebből a saját tevékenység eredménye 15 931 E Ft, a közszolgáltatási tevékenység eredménye (ésszerű nyereség) 37 237 E Ft. A közszolgáltatási tevékenység maximális ésszerű nyereségének kiszámítására használandó képletet a BFVK Zrt. Közszolgáltatási Keretszerződése tartalmazza. A számított ésszerű nyereség tényleges összege a tervezettnél magasabb nem lehet.

1.2. Szervezeti költségek alakulása

Általános költségek

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

A BFVK Zrt. 2019. évre tervezett összes – nem személyi jellegű – általános költsége 236 124 E Ft. A költségek megoszlása az alábbi:

közvetett anyagköltség	25 392 E Ft
közvetett igénybevett szolgáltatás	165 521 E Ft
közvetett egyéb szolgáltatás	20 211 E Ft
közvetett értékcsökkenési leírás	25 000 E Ft

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.

A BFVK Zrt. bérköltségének tervezett összege 1 166 050 E Ft, amelyből a tervezett technológiai bérköltség 766 879 E Ft, a tervezett szervezeti irányítási bérköltség 399 171 E Ft.

A személyi jellegű egyéb kifizetése tervezett összege 109 699 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 2019. évi közszolgáltatási feladataink ellátásához társaságunk az üzleti tervben az önkormányzattal egyeztetve 2 fő többletmunkaerő igénnyel számolt, mely 6 638 Ft éves bérköltséget és 1 262 E Ft bérjárulékot jelent.

Bérfejlesztési célkitűzést jelen tervünk az önkormányzat engedélyével 5% növekedést tartalmaz, mely összesen 44 380 E Ft bérjárulék nélkül.

A BÁLNA értékesítésével kapcsolatban a tevékenységre jutó személyi jellegű ráfordításokat időarányosan terveztük, valamint figyelembe vettük a megszűnő munkaviszonyok miatti munkáltatói kötelezettségeket.

IV. MÉRLEGTERV

A BFVK Zrt. 2019. évi tervezett fő mérlegadatait az alábbiak szerint terveztük:

Adatok E Ft-ban

Ssz.	Mérlegsor megnevezése	2018. évi tény	2019. évi terv	Index %
A.	Befektetett eszközök	1 108 090	1 195 022	107,8%
B.	Forgóeszközök	1 126 068	1 317 923	117,0%
C.	Aktív időbeli elhatárolás	128 881	100 000	77,6%
	Eszközök összesen	2 363 039	2 612 945	110,6%
D.	Saját tőke	1 496 077	1 544 245	103,2%
E.	Céltartalékok	70 000	70 000	100,0%
F.	Kötelezettségek	681 632	861 178	126,3%
G.	Passzív időbeli elhatárolások	115 330	137 522	119,2%
	Források összesen	2 363 039	2 612 945	110,6%

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

A BFVK Zrt. forgóeszközeinek tervezésénél 17,0 %-os növekedésével számoltunk, amelynek oka az önkormányzattal szembeni követelések változása. A társaság tevékenységében 2019. ében nő a fővárosi ingatlanokon végzett felújítások aránya a közszolgáltatás működési kiadásaihoz képest. Ez az év végi vevőállomány növekedésével is jár, mivel a munkák átvételére és továbbszámlázására jelentős részben az év végén kerül sor.

Az aktív időbeli elhatárolásaink döntő hányada a bevételek aktív időbeli elhatárolása, amelyek között a tárgyévben ki nem számlázható, többségében közszolgáltatással kapcsolatos összegeket tartjuk nyilván.

A BFVK Zrt. saját tőkéjének változását kizárólag az adózott eredmények évek közötti különbsége okozza.

A kötelezettségeink körében előző évi tervünkhöz képest a fővárosi ingatlanokon végzett felújítások áthúzódó szállítói kifizetései miatt terveztünk 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 elhatárolásaink között a tárgyévet terhelő következő évben számlázott költség és az Önkormányzattól kapott fejlesztési célú támogatások halasztott bevételeként történő elhatárolása jelenik meg tervünkben.

V. LIKVIDITÁSI TERV

A BFVK Zrt. összeállította a 2019. évre vonatkozó likviditási tervét. A társaság ingatlanüzemeltetésből származó bevételei és kiadásai a tevékenységével összefüggésben jellemzően egyenletesen oszlanak el, jelentősebb szezonális nélkül. A tervezett beruházási és felújítási feladatokhoz kapcsolódó pénzeszközváltozás III.-IV. negyedévben jelentkezik, mivel a munkák elkezdéséhez szükséges engedélyokirat kiadására csak Budapest Főváros Önkormányzata 2019. évi költségvetésének elfogadását követően kerülhet sor, továbbá ezeknek a munkáknak a többségére közbeszerzési eljárást kell a BFVK Zrt-nek lefolytatnia.

A BFVK Zrt. 2019. évre hitelfelvételt nem tervez.

VI. FEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSI, EGYÉB CÉLKITŰZÉSEK

Beruházások

2019. évben a BFVK Zrt. 128 932 E Ft beruházást tervez az alábbi részletezettségben:

Saját beruházások, felújítások

Adatok E Ft-ban	
Megnevezés	2019. évi terv
Ingtalan felújítás	71 865
Informatikai eszközök hardver	12 949
Informatikai eszközök szoftver	25 618
Jármű	6 500
Egyéb gépek, berendezések, felszerelések	12 000
Összesen	128 932

A BFVK Zrt. 2019. évben a saját tulajdonú ingatlanjain állagmegőrzést szolgáló és bérbe adhatóságot elősegítő felújításokat tervez. Informatikai területen a hardvereknél szerverbővítést és az elhasználódott eszközök cseréjét, szoftvereknél WORK-FLOW és ingatlanüzemeltetést segítő szoftver beszerzést, valamint a NEXON bérügyviteli és a FORRÁS könyvelő program bővítését terveztünk. A saját munkaerővel elvégzett javítási feladatok tervezett növelése miatt szerszámbeszerzést és járműbeszerzést és az elavult gépek, szerszámok, irodai gépek, berendezések beszerzését, meghibásodott eszközök szükség szerinti pótlását tervezzük.

Környezetvédelem

2019-ben társaságunk több lakóépületen és nyugdíjasházon tervezi előkészíteni az épületek hőszigetelését szolgáló energiahatékonysági pályázatokon történő részvételt, továbbá az önkormányzat jóváhagyása esetén a Keveháza u-i ingatlanon a pályázat beadását.

Társaságunk tevékenységéből adódóan kevés környezetkárosító tevékenységet folytat, amelyek a feladatok ellátása során felmerülnek, azokban 2019. évben a környezetvédelemmel kapcsolatban a korábban elért eredményeink megtartása a cél.

Minőségbiztosítás

A BFVK Zrt. megalakulása minőségirányítási rendszert működtet.

A felügyeleti auditra 2019. évben kerül sor. A tanúsítvány az alábbi tevékenységi körökre terjed ki:

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

Budapest, 2019. április 10.

Budapest Fővárosi Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen működő részvénytársaság



Barts J. Balázs
vezérigazgató

VII. MELLÉKLETEK

1. sz.
melléklet

Lakás felújítási és beruházási feladatok tételes terve 2019. év

Kerület		Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg
III.		Sújtás u. 1-3.	külső III-as épületesoport víz alapvezeték csere	3	36 000
III.		Sújtás u. 1-3.	II. csop héjazat felújítás folytatása	4	54 327
VIII.		Kőbányai út 22.	II-III. épület tetőhéjazat cseréje	1	37 578
VIII.		Kőbányai út 22.	Földelő hálózat kiépítése a lakásokban	3	74 000
VIII.		Kőbányai út 22.	37 lefolyóstrang korrodálódás megakadályozása	4	1 000
VIII.		Kőbányai út 22.	energiaterápiakonszultáció pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	5	27 560
VIII.		Kőbányai út 22.	20 lakás rendbetétele (BMSZKI-Főváros konzorcium VEKOP projekt)	5	17 500
VIII.		Kőbányai út 22.	10 lakás rendeltetészerű használatba hozatala (hasznosíthatóság érdekében)	1	62 740
VIII.		Kőbányai út 22.	A gázvezeték tömörségi vizsgálatán feltárt hibák javítása jogszabályi kötelezettség.	3	10 579
XI.		Keveháza u. 19-21.	Gyakori csőtörések megelőzése érdekében alapvezeték cseréje	4	47 996
XI.		Keveháza u. 19-21.	140 lakásban fa nyílászárók cseréje	5	47 472
XI.		Keveháza u. 19-21.	A bérbe adhatóság érdekében tervezésre került 19 db üres lakás felújítása.	3	12 000
XI.		Keveháza u. 19-21.	A fűtés üzembiztonsága érdekében elvégzendő: fűtési alapvezeték felújítás folytatása a 3. épületben	5	39 000
XI.		Keveháza u. 19-21.	13 lakás felújítása hasznosíthatóság érdekében	4	1 000
XI.		Keveháza u. 19-21.	energiaterápiakonszultáció pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	4	1 000
XIII.		Kassák Lajos u. 78.	energiaterápiakonszultáció pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	3	7 702
XIII.		Kassák Lajos u. 78.	Gyakori csőtörések megelőzése érdekében alapvezeték cseréje	4	28 472
XIII.		Kassák Lajos u. 78.	65 lakásban fa nyílászárók cseréje	4	1 000
XIV.		Sárrét park 6.	energiaterápiakonszultáció pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	4	10 240
XIV.		Sárrét park 6.	59 lakásban fa nyílászárók cseréje	3	1 200
XIV.		Sárrét park 6.	Kisértékű tárgyi eszközök a nyugdíjasházak üzemeltetési és karbantartási feladataihoz, áthúzódó 2018. évről	3	2 270
Tömbházak					520 636

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg
IV.	Pécsi S. st. 1-3.	A fűtés és szellőzés üzembiztonságának biztosításához szükséges feladatok ellátása	3	8 500
IV.	Pécsi S. st. 1-3.	energiatakarékonysági pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	4	1 000
IV.	Pécsi S. st. 1-3.	A hasznosításhoz szükséges 2 db. lakás felújítása	5	6 000
IX.	Napfény u. 26.	energiatakarékonysági pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	4	1 000
IX.	Napfény u. 26.	Az épület villámvédelmi berendezését teljes egészében fel kell újítani ill. ki kell építeni.	1	1 000
IX.	Napfény u. 26.	A hasznosításhoz szükséges 5 db. lakás felújítása	5	15 000
XI.	Gazdagréti tér 4.	energiatakarékonysági pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	4	1 000
XI.	Gazdagréti tér 4.	15 lakás felújítása hasznosíthatóság érdekében	5	32 000
XI.	Kenderes u. 4.	energiatakarékonysági pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	4	1 000
XIV.	Bethesda u. 4.	energiatakarékonysági pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	4	1 000
XIV.	Bethesda u. 4.	34 lakásban fa nyílászárók cseréje	4	9 837
XIV.	Fogarasi út 165-169.	Az ingatlan épületgépészeti rendszerinek üzembiztonsága érdekében szükséges munkák	3	5 500
XIV.	Fogarasi út 165-169.	energiatakarékonysági pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	4	1 000
XIV.	Fogarasi út 165-169.	Villámvédelem felfogó vezetőinek kiépítése, Tűzlétra bekötése a villámvédelmi rendszerbe, tűzlétra földelés kiépítése	1	2 500
XIV.	Önd vezér st. 7.	energiatakarékonysági pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	4	1 000
XIV.	Önd vezér st. 7.	Az épülethez felfogó rudakból és/vagy felfogó vezetőkől álló villámvédelmi felfogó rendszert kell kiépíteni.	1	2 500
XIV.	Önd vezér st. 7.	A hasznosíthatóság érdekében 3 lakás részleges felújítása (falfelületek, burkolatok, nyílászárók, bútorok, világítás)	5	9 000
XIX.	Batthyány u. 33-39.	energiatakarékonysági pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	4	1 000
XIX.	Batthyány u. 33-39.	Világítás korszerűsítése, kerti padok cseréje	3	1 102
XXI.	Duna utca 2-4.	energiatakarékonysági pályázatához Megvalósíthatósági tanulmány készítése	4	1 000
XXI.	Duna utca 2-4.	Védővezeték, földelt dugaliak kiépítése.	1	2 269
XXI.	Duna utca 2-4.	A hasznosíthatóság érdekében 5 db lakás részleges felújítási munkái	5	16 000
XXI.	Duna utca 2-4.	Az épület gépészeti rendszereinek üzembiztonsága érdekében szükséges munkák	3	5 500
		Kísértékű tárgyi eszközök a nyugdíjasházak üzemeltetési és karbantartási feladataihoz, áthúzódó 2018. évről	3	3 473
		Kísértékű tárgyi eszközök a nyugdíjasházak üzemeltetési és karbantartási feladataihoz	3	2 454
Nyugdíjasházak (üzemeltetett lakások)				131 635

Kerület		Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg
X.		Gyöngyike u. 1/b.	önálló erőáramú csatlakozás kiépítése	2	1 220
X.		Gyöngyike u. 1/b.	A hasznosíthatóság érdekében 4 db lakás felújítás munkái	5	18 320
X.		Gyöngyike u.1.(Zách u. 10)	A hasznosíthatóság érdekében kell elvégezni a lakás felújítási feladatait.	5	7 000
X.		Zách u. 10.	önálló erőáramú csatlakozás kiépítése	2	1 420
Szórvány lakások					27 960
Összesen					680 231

adatok E Ft-ban

Nem lakás felújítási feladatok tételes terve 2019. év

Adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg
II.	Bakfark B. u. 2.	homlokzat felújítása, eresz rendbetétele tervezés és művezetés	4	28 000
III.	Apát utca 24. 122 msh.	A hasznosíthatóság érdekében: Javítási feladatok, válaszfal bontás, új vizesblokk kialakítás (wc, kézmosó), nyílászárók mázolása.	5	11 000
III.	Bécsi út 343.	A meglévő balesetveszélyes kerítést el kell bontani, és új kerítést kell építeni az új telekhatárokon.	3	8 000
III.	Boglár utca 10.	A hasznosíthatóság érdekében felújítási feladatok: elektromos hálózat felújítása, tisztasági festés, álmennyezet javítása, fürdőben kád csere zuhanyra, üzletben pvc csere, szellőző takarítása.	5	8 500
VI.	Eötvös u. 48.	A jelenlegi állapotában használatra alkalmatlan alapincézett, galériás, utcára nyíló üzlethelyiség teljes építéssel, gépészeti és villamos felújítása után válhat hasznosításra alkalmas bérleménnyé.	5	22 000
XI.	Keveháza utca 19-21. Lepény	Felújítási munkák az üres, mozgássérültek számára használható területen: - vakolat leverés, vizesedés miatt, vakolat javítás - festés, ajtókeretek mázolása - elektromos hálózat felújítása - belső burkolatok, szaniterek cseréje, fűtés javítása	4	10 500
XIII.	Margit-sziget hrsz:23800/7	A volt palackozó üzem felújítását 2017-ben idényjelleggel végezték el, az épület beázik, világítása, villamos hálózatának kiépítése hiányos, fűtése és szellőzése megoldatlan. Ezért épületgépészeti tervezést követően el kell végezni az épületgépészeti rendszer kiépítését a szükséges villamos és építészeti felújítási munkákkal együtt. Az ingatlan hasznosításához a felújítás elengedhetetlen.	5	47 250
XIV.	Thököly út 149/c.	Az ingatlan hasznosításához elvégzendő feladatok: - portálok cseréje, ablakok cseréje	5	6 700
XVIII.	Ipacsfa u. 19.	Földgázhálózat felújítása, fűthetőség kiépítése	4	30 000

Adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg
XVIII.	Ipacsfa u. 19.	Laborépület felújítása (bérbeadáshoz) - vakolat leverés, vizesedés miatt, vakolat javítás - festés, ajtókeretek mázolósa - elektromos hálózat cseréje - belső burkolatok, szaniterek cseréje - fűtés felújítása	5	30 000
XVI.	Georgina u. 32.	Az üres, kertes ingatlan vagyonvédelme és a határos közterület biztonságos használata miatt a tönkrement kerítés felújítása elengedhetetlen. Az utcai kerítés hossza 30 m.	4	1 192
XVIII.	Lakatos út 11-13.	A 2 db külön bejáratú üzlet teljes felújítása a bérbe adhatóság alapfeltétele. A 2 üzlet alapterülete 150 m2.	5	21 479
	Kéthely, Sáripusztá	A veszélyes tetőszerkezet felújítása hatósági kötelezés.	1	18 754
Összesen				243 375