



---

**A BFVK Zrt. Üzleti jelentése a társaság ügy-  
vezetéséről, 2019. éves gazdasági teljesítmé-  
nyéről és vagyoni helyzetéről**

## 1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

### Főtevékenységek:

A BFVK Zrt. 2019. évi működési kompenzációja 2 651,8 M Ft és a megvalósítási megállapodás keretében elvégzett felújítások összege 496,1M Ft. A közszolgáltatási tevékenység keretében beszedett fővárost megillető rendszeres bevételek összege 843,9 M Ft, az értékesítésből származó számlázott egyszeri bevétel 13 864,1 M Ft. Osztalékbevételeként a tárgy évben 460,0 M Ft folyt be.

- **lakás üzemeltetés**  
1 240 db lakás  
tevékenység tárgydíszaki költsége: 1138,3 M Ft  
fővárost megillető bevétele: 322,5 M Ft

- **nem lakáscélú ingatlan üzemeltetés és hasznosítás**  
240 db ingatlan  
tárgydíszaki tényköltsége: 602,6 M Ft  
fővárost megillető bevétel: 456,9 M Ft

- **BÁLNA üzemeltetés és hasznosítás**  
tárgydíszaki költsége: 430,6 M Ft  
fővárost megillető bevétele: 143,1 M Ft

- **ingatlan értékesítés és értékbecslés**  
tárgydíszaki költsége 215,8 M Ft  
fővárost megillető számlázott bevétel 13 864,1 M Ft

- **portfóliókezelés**  
tárgydíszaki költsége 11,0 M Ft  
fővárost megillető befolyt osztalék 460,0 M Ft

### A társaság igazgatóságának tevékenysége

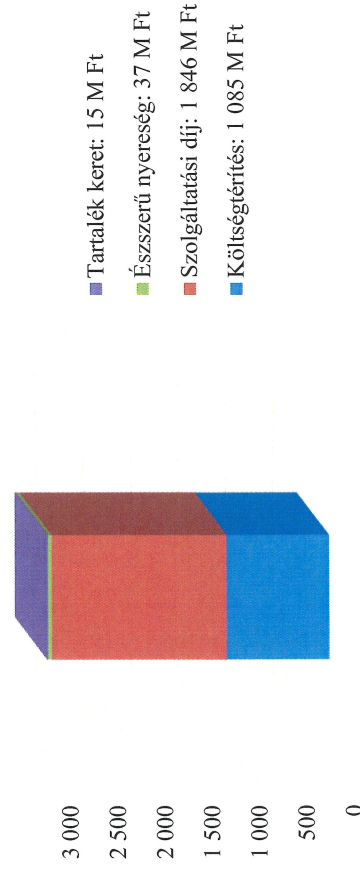
- A BFVK Zrt. Igazgatósága 2019. évben 8 alkalommal ülésezett. Az Igazgatóság ülésein a következő főbb témákat tárgyalta:
- a társaság 2019. évi Üzleti terv elfogadása,
  - a társaság 2018. évi éves beszámolójának elfogadása,
  - a társaság 2019. I. negyedéves beszámolójának elfogadása,
  - a társaság 2019. I. féléves beszámolójának elfogadása,
  - a társaság 2019. I-III. negyedéves beszámolójának elfogadása,
  - az Igazgatóság ügyrendjének módosítása,
  - menedzsment riportok.



### A TÁRSASÁG KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉSE

A Társaság 2019. évi Közzolgáltatási Szerződését (továbbiakban KSZ) a Fővárosi Közgtyűlés 172/2019 (III.27.) Főv. Kgy. számú határozatával fogadta el, míg a Társaság Üzleti Tervét a 472/2019 (V.29.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el. A beszámolási időszakban a 2019. évi KSZ két alkalommal került módosításra, az 1. számú módosítást a 469/2019 (V.29.) Főv. Kgy. számú határozatával, a 2. számú módosítást a 1201/2019 (XII.11.) Főv. Kgy. számú határozatával fogadták el. A módosított kompenzáció tervünket az alábbi ábra mutatja:

### Kompenzáció levezetés 2019. évi terv, adatok M Ft-ban



A lakás és nem lakás célú ingatlanok felújításait és beruházásait a Fővárosi Közgtyűlés által jóváhagyott Beruházási engedélyokiratok

alapján kötött Megvalósítási Megállapodásokban (továbbiakban MM) foglaltak szerint végezzük.

A társaság üzleti tervében összesen 923 606 E Ft szerepel felújítási és beruházási feladatokra, mely a 2019. évi indítású új feladatok mellett a 2018. évről áthúzódó 2019. évben befejezett felújításokat is tartalmazza. A Megvalósítási Megállapodások ezen felül tartalmaznak azokat a feladatokat is, amelyeknek csak a pénzügyi teljesítése húzódotta 2019. évre.

A 2019. május 29-i Közgtyűlési döntött a Főváros tulajdonában álló ingatlanok egységes központi ingatlannyilvántartási rendszer (KIR) létrehozásáról, melyre 200 000 E Ft fedezetet biztosított. feladat megvalósítására vonatkozó MM a Fővárosi Önkormányzattal megkötésre került.

### A TÁRSASÁG ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNYE

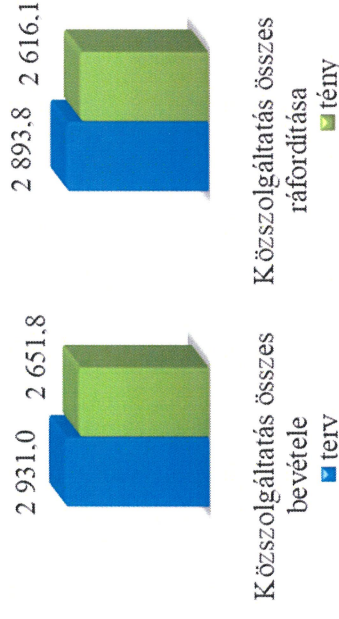
	2018. év	2019. év
terv	40 243 E Ft	53 168 E Ft
tény	43 875 E Ft	53 561 E Ft

A Társaság 2019. évi adózás előtti eredménye a tervezetteknek megfelelően alakult.

## A TÁRSASÁG BEVÉTELEI, RÁFORDÍTÁSAI

### Közfoglaltatás összes bevétele-ráfordítás

2019. évi terv-tény  
(adatok M Ft-ban)

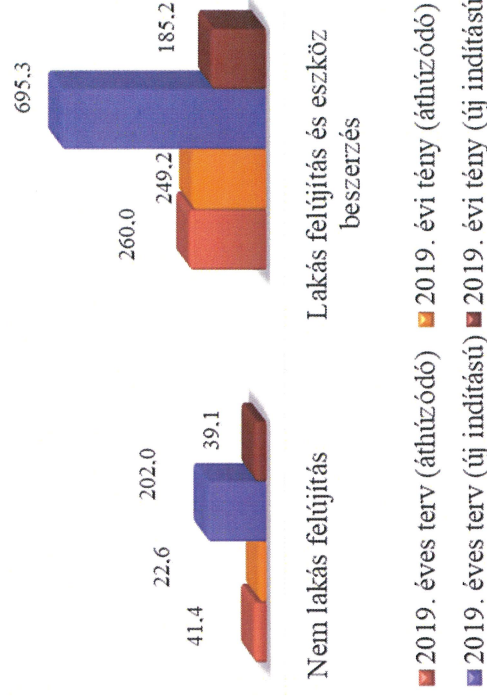


A közfoglaltatási tevékenység kompenzációs igénye a következők miatt maradt el a tervezettől:

- a **BÁLNA** épületére az éves összeg 100 %-ának megfelelően tervezett összegekből az értékesítés miatt csak a folyamatos működtetés költségei merültek fel, csak a folyamatos működtetéshez szükséges javítási-karbantartási feladatok kerültek elvégzésre. A költségek és ráfordítások a tervezetthez képest 104,2 %-on teljesültek a tárgy évben. A területen dolgozók felmentésével kapcsolatos bér és személyi jellegű költségeinek elszámolása megtörtént.
- a **Rác-fürdő** jogi feladataival kapcsolatban tervezett költségeknek 1,2 %-a merült fel,
- **Vagyonleltárral** kapcsolatos költségek 6 M Ft-tal maradtak el a tervezettől,

- a **nem lakás üzemeltetés** közvetlen költségei éves szinten 146 M Ft-tal elmaradtak a terv időarányos mértékétől (tény 72,7%) a közüzemi költségek és az üzemeltetési költségek tervezettnél alacsonyabb összege miatt,
- a **lakás üzemeltetés** közvetlen költségei mintegy 65 M Ft-tal maradtak el a terv időarányos szintjétől (tény 90,1 %). Elmaradás a javítás, karbantartás, és üzemeltetési költségeknél tapasztalható,

### Megvalósítási Megállapodások 2019. év (adatok M Ft-ban)



A **lakások és a nem lakáscélú ingatlanok** 2018. évről áthúzóóóó 301,4 M Ft-ra tervezett felújítási feladatai közül 2019. évben 271,8 M Ft összegűt fejeztünk be. Az elmaradást a Kéthely, Sárpuszta alatti ingatlan tetőfelújítása okozza, amely feladat megvalósítása a 2020. évre húzódik át.

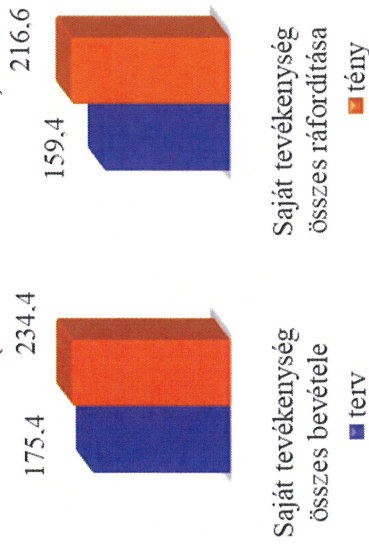
A 2019. évi új indítású **lakás**felújítási feladataink közül 185,2 M Ft értékű befejezésre került, 356,4 M Ft értékű feladat áthúzódódik a 2020. évre. Az áthúzódó feladatok közül a legjelentősebb a Keveháza utcai ingatlan külső szigetelése, amelyre 275 M Ft-ot terveztünk.

A **nem lakások** esetében az új indítású feladatoknál a beszámolási időszakban 39,1 M Ft értékű feladat valósult meg. 77,4 M Ft értékű feladat a következő gazdálkodási évre húzódik át.

#### Saját tevékenység összege bevétele-ráfordítása

2019. év terv-tény

(adatok M Ft-ban)

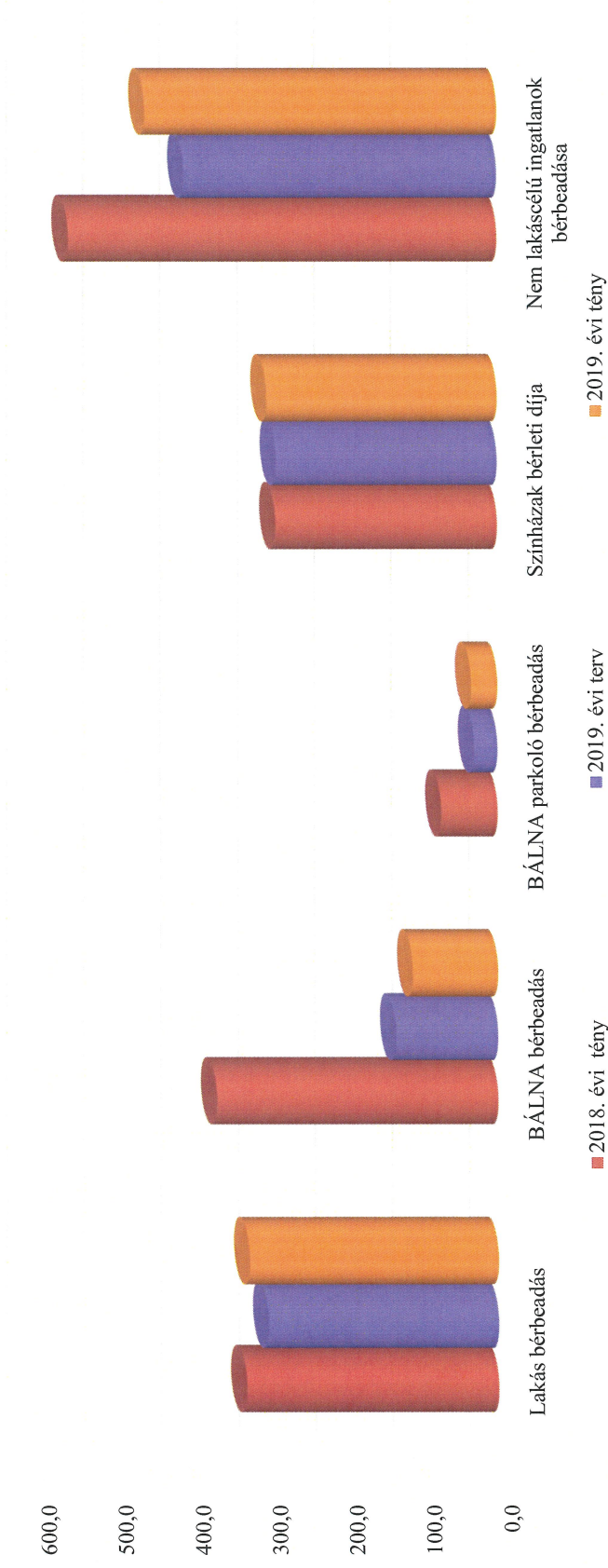


A saját tevékenység összes bevétele a tervezett 33,7 %-kal haladja meg. Ennek okai a bérleti és üzemeltetési díjakból származó növekedés, a műszaki ellenőri tevékenység megbízási díja és az ingatlanértékesítési jutalékból származó tervezett meghaladó mértékű bevétel, valamint biztosítótól befolyt káreseményből származó kártérítés.



**A KÖZSZOLGÁLTATÁSI TEVÉKENYSÉGE SORÁN A FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE BESZEDETT INGATLANHASZNOSÍTÁSBÓL ÉS ÉRTÉKESÍTÉSŐBŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK**

2019. évi bérbeadási bevételek  
(adatok M Ft-ban)



A Fővárosi Önkormányzat megbízásából beszedett bevételek közül a lakbér bevétel közel azonos a bázis időszakban számlázott összeggel, a Főváros által tervezett összeget 24,1 M Ft-tal meghaladva. A BÁLNA bérbeadásából a bevételek tervezett szintű realizálása azért nem történt meg, mert az értékesítés miatt április hónaptól már eseti bérbeadásokra sem került sor. A színházak bérleti díjaiból származó bevételek hasonlóan alakultak az előző időszak és a tervezett bevételekhez, 11,1 M Ft-os növekedést mutatva a tervhez képest. A nem lakáscélú ingatlanok bevételei a 2019-re tervezett összeghez képest 98,8%-ban teljesültek. A 2018. évi bázis időszak adat kiugró teljesítését egy 10 évre előre egyösszegben megfizetett 196 M Ft bérleti díj okozta.

## TÁJÉKOZTATÓ MÉRLEGADATOK

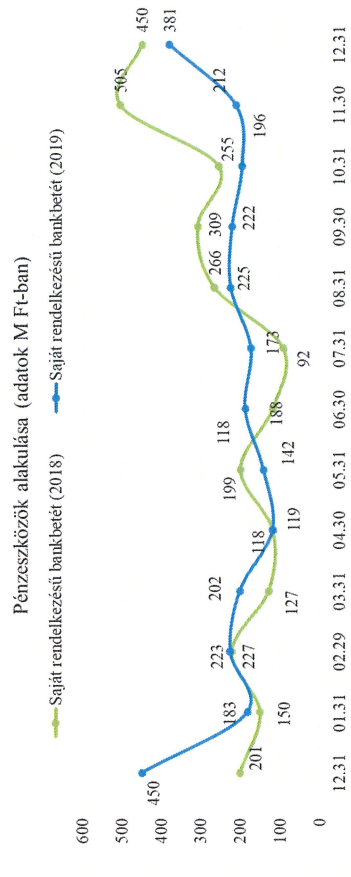
Mérlegsor megnevezése	adatok E Ft-ban	
	2018. év	2019. év
Befektetett eszközök könyv szerinti nettó értéke <i>ebből az ingatlanok értéke</i>	1 108 090	1 128 294
Készletek	1 001 153	1 041 074
Követelések	189 138	159 479
Pénzeszközök	427 921	373 462
Aktív időbeli elhatárolások	509 009	788 885
Aktív időbeli elhatárolások	128 881	220 015
Saját tőke	1 496 077	1 545 139
Céltartalékok	70 000	70 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek értéke	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek értéke	681 632	935 174
Passzív időbeli elhatárolások	115 330	119 822

## LEJÁRT KINTLÉVŐSÉGEK

Kategória megnevezése	adatok E Ft-ban	
	2018. év	2019. év
1-30 nap közötti	6 138	3 235
31-60 nap közötti	3 777	3 423
61-120 nap közötti	2 164	3 179
121-365 nap közötti	11 834	12 453
366- napon túli	38 434	35 000
<b>Összesen</b>	<b>62 347</b>	<b>57 290</b>

Határidőn túli követelésünkre elszámolt halmozott értékvesztés összege 29,2 M Ft.

## A TÁRSASÁG PÉNZÜGYI, VAGYONI HELYZETE



A társaság pénzügyi helyzete stabil, likviditása hitel felvétele nélkül biztosított volt.

Likviditási ráta	Likviditási ráta számítása	2018. évi tény	2019. évi tény
Likviditási ráta	$= \frac{\text{Készletek} + \text{Követelések} + \text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1,65	1,32
Likviditási gyorsráta	$= \frac{\text{Követelések} + \text{Pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	1,37	1,16

A likviditási ráta 1 feletti értéke azt mutatja, hogy a vállalat pénzügyi helyzete stabil. A likviditási ráták értékét rontotta a fővárossal szembeni követelések és kötelezettségek azonos összegű 249 M Ft-os növekedése



## BERUHÁZÁSOK

2019. évi beruházások					Adatok E Ft-ban	
Megnevezés	2019. éves terv	2019. évi tény	Változás ('19 tény - '19 terv)	Index ('19 tény / '19 terv)		
Attila út 13/A. - felújítás	29 920	34 912	4 992	116,7%		
Tarkarét u. 8-10. - felújítás	8 500	7 022	-1 478	82,6%		
Gvadányi u. 33-39. - felújítás	17 065	22 387	5 322	131,2%		
Kőérberki út 1-3. - felújítás	16 380	116	-16 264	0,7%		
Informatikai fejlesztések - szoftver	25 618	4 143	-21 475	16,2%		
Informatikai fejlesztések - hardver	12 949	5 032	-7 917	38,9%		
Egyéb elhasználadott eszközök cseréje	12 000	6 978	-5 022	58,1%		
Műszaki és egyéb eszközök	6 500	8 840	2 340	136,0%		
<b>Beruházások összesen</b>	<b>128 932</b>	<b>89 430</b>	<b>-39 502</b>	<b>69,4%</b>		
Befelejtetlen beruházások	0	247	247			
<b>Mindösszesen</b>	<b>128 932</b>	<b>89 677</b>	<b>-39 255</b>	<b>69,6%</b>		

A beruházások éves szinten 69,4%-on teljesültek a tervhez képest, ami 39,5 M Ft elmaradást jelent. Informatikai fejlesztésre kevesebbet költöttünk, mint a tervezett. A tervezett eszközbeszerzéseink közül az időszak során az elhasználadott eszközök cseréje folyamatos volt.

A beszámlási időszakban az ingatlanfelújítási munkák közül társaságunk a Gvadányi utcai telephelyen irodák 2018. évben megkezdett felújítását fejezte be. A Tarkarét utcában a tetőszigetelést végeztük el. Az Attila úti ingatlan tervezett felújításai közül a földszinti irodák klimatizálására, földszinti felújításra és a pincehelyiség átalakítására került sor. A Kőérberki út 1-3. sz. alatti ingatlan tervezett felújításai közül egy lakás vizesblokk felújítása készült el.

## LÉTSZÁM ÉS ÁTLAGKERESET

Létszám és átlagkereset			
Megnevezés	2018. év	2019. év	Index ('19 tény / '18 tény)
Átlagos állományi létszám (fő)	248	245	98,8%
Bruttó átlagkereset (Ft/fő/hó)	343 433	381 551	111,1%
Kilépési forgalom (%)	23,1	26,0	112,5%
Átlagkeresetek mediánja (Ft/fő/hó)	-	296 362	

A társaság átlagos állományi létszáma 3 fővel csökkent az előző évhez viszonyítva. Az átlagkereset 11,1%-os növekedését a 2019. évben végrehajtott 5% mértékű bérfeljesztés, az FPH munkaerő támogatási iroda munkavállalói részére kifizetett juttatások 5,6% átlagkereset emelő hatása eredményezte. Tovább növelte átlagkeresetünket, hogy a kilépő dolgozók pótlását általában magasabb alapbérű munkatársakkal tudtuk megoldani.

Az egyes keresetek mediánja azt mutatja, hogy dolgozóink többségének bére nem éri el az átlagkeresetet.



## 2. 2019. ÉVI TERV/TÉNY ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÁSA TEVÉKENY-SÉGENKÉNT

### 2019. évi tény

Megnevezés	adatok E Ft-ban				Észszerű nyereség
	Közvetlen költségek összesen	Üzemi általános költségek	Közvetített költség (központi irányítás)	adatok E Ft-ban	
Lakás üzemeltetés	593 053	130 859	398 388	15 953	
Lakás felújítás (MM)	434 405	0	0	0	
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	388 359	37 204	167 599	9 378	
Nem lakás felújítás (MM)	61 734	0	0	0	
BÁLNA Budapest üzemeltetés	338 740	0	85 689	6 506	
Portfóliókezelés	8 082	0	2 780	178	
Vagyongazdálkodási feladatok	91 917	66 049	54 330	3 481	
Vagyonteltár	10 363	0	3 564	228	
Városháza épület üzemeltetés	238 143	0	0	0	
Ráczt-fürdő projekt	719	0	247	16	
Köszölgáltatás összesen	2 165 514	234 112	712 598	35 741	
Egyéb tevékenység	144 061	7 533	64 989	0	
Tevékenységek összesen	2 309 575	241 646	777 586	35 741	

### 2019. évi tény/terv

Megnevezés	#	Közvetlen költségek összesen	Üzemi általános költségek	Közvetített költség (központi irányítás)	adatok %-ban
Lakás üzemeltetés	1	90,1%	127,8%	110,5%	84,8%
Lakás felújítás (MM)	2	167,1%			
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	3	72,7%	81,3%	81,4%	87,3%
Nem lakás felújítás (MM)	4	149,0%			
BÁLNA Budapest üzemeltetés	5	103,5%		104,7%	152,3%
Portfóliókezelés	6	90,6%		124,5%	153,5%
Vagyongazdálkodási feladatok	7	86,4%	103,3%	127,5%	156,7%
Vagyonteltár	8	64,8%		89,0%	108,8%
Városháza épület üzemeltetés	9	95,3%			
Ráczt-fürdő projekt	10	1,1%		1,5%	1,8%
Köszölgáltatás összesen		95,4%	110,4%	99,8%	96,0%
Egyéb tevékenység		131,8%	325,4%	135,9%	
Tevékenységek összesen		97,1%	112,7%	102,1%	96,0%

### Tervtől való eltérés főbb indokai a sorszámmal jelölt adatok esetében

1. **Lakás üzemeltetés:** A lakások üzemeltetésénél a javítás, karbantartási feladatok alatta maradtak a tervezettnél, ami 27 M Ft elmaradást jelentett. A feladatok részletezését az „Ingatlanüzemeltetés” fejezet tartalmazza. A központi irányítás költségei a közszolgáltatási szerződés alapján kerülnek felosztásra.
2. **Lakás felújítás:** a 2018. évi áthúzódo munkák befejezésre kerültek és azokat a Főváros felé tovább számláztuk. Az ingatlanok hasznosíthatósága érdekében összesen 34 db lakás felújítása fejeződött be a tárgy évben. 356,4 M Ft értékű feladat a 2020. évre húzódik át. A befejezett feladatok részletezését a „Lakás és nem lakás célú ingatlanok felújításai, beruházásai és eszköz beszerzései” fejezet tartalmazza.
3. **Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás:** A nem lakás célú ingatlanok esetében a közüzemi díjak esetében az elmaradás közel 36%-os mértékű (25 M Ft), földfelületek karbantartására eddig a tervezettnél 29 M Ft-tal kevesebbet költöttünk, valamint az épületkarbantartás tervezett 7 M Ft-nál 5 M Ft-tal kevesebb került elköltszre. A központi irányítás költségei a közszolgáltatási szerződés alapján kerülnek felosztásra.
4. **Nem lakás felújítás:** A 2018. évi áthúzódo munkák közül egyedül a Kéthely, Sáripuszta alatti ingatlan tetőfelújítása nem fejeződött be, a munkálatok jelenleg is folyamatban vannak. A tárgy évi új indítású feladatoknál a beszámolósi időszakban 39,1 M Ft értékű feladat valósult meg, 77,4 M Ft értékű munka a következő gazdálkodási évre húzódik át. A befejezett feladatok részletezését a „Lakás s nem lakás célú ingatlanok felújításai, beruházásai és eszköz beszerzései” fejezet tartalmazza.
5. **BÁLNA Budapest üzemeltetés:** Az értékesítés miatt csak a rendszeres üzemeltetési, karbantartási feladatokat végeztük. Az ingatlan 2019.07.01. napjával átadásra került az új tulajdonos részére. A létesítményt üzemeltető munkavállalók munkaügyi elszámolása megtörtént. Az üzemeltetési költségek bérlelő felé történő elszámolása befejeződött.
6. **Portfóliókezelés:** A közvetlen személyi jellegű költségek a tervezetthez képest 96%-on teljesültek.
7. **Vagyongazdálkodási feladatok:** A személyi jellegű költségek a tervezett szintet meghaladó összegben teljesültek, mintegy 16 millió forint túllépést realizálva. A feladatokra tervezett szakértői díjak 21,3%-ban merültek fel a beszámolósi időszakban. Összeségében a közvetlen költségek a terv 86,4%-án teljesültek.
8. **Vagyonszámla:** a feladattal kapcsolatos költségek elszámolása december hónapban megtörtént, a vagyonszámlával kapcsolatos költségek 65%-os teljesülést mutatnak.
9. **Városháza épület üzemeltetés:** A létesítményt üzemeltető dolgozók bérfejlesztése és egyéb juttatásai kifizetésre kerültek. A tevékenységen felmerült tény költség 4,7%-kal maradt el a tervtől, döntően a betegállomány miatti kieső munkabér összege miatt. Az 1,5 M Ft értékű anyagköltség a munkavállalók részére biztosított munkaruha cseréjére merült fel.
10. **Rác-fürdő projekt:** A tervezett ügyvédi költségek minimális összegben merültek fel, így a felszámolási eljárás miatt szükséges kifizetések az időarányos tervezettnél 66 M Ft-tal alacsonyabbak voltak.

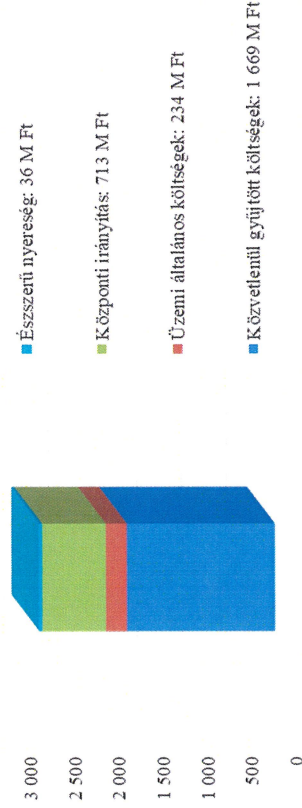
**Közszolgáltatási tevékenységekre jutó központi irányítás költségei:** a költségek 99,8%-ban teljesültek a tervhez képest. A központi irányítás költségei közül a tervezett szint alatt maradtak az oktatási költségek, telefon költségek, takarítási költségek és biztosítási díjak.



### 3. BESZÁMOLÓ A TÁRSASÁG 2019. ÉVES GAZDASÁGI TELJESÍTMÉNYÉRŐL ÉS VAGYONI HELYZETÉRŐL

#### Közzolgáltatási tevékenységekből származó bevételeink alakulása

Kompensáció levezetés  
2019. évi tény, adatok M Ft-ban



- A közzolgáltatási tevékenység ellentételezéseként számított kompenzációban az önkormányzat a társaság költségeit téríti meg. Az elszámolás szempontjából a kompenzáció négy részből tevődik össze:
- a felmerülésük helye szerint egyértelműen adott közzolgáltatási vagy piaci tevékenységhez köthető **közvetlen költség** az összes kompenzáció 63%-a, amely az előző évhez viszonyítva 5,5%-kal alacsonyabb arány,
  - a közvetlen személyi jellegű ráfordítások arányában felosztott **üzemi általános költség** az összes kompenzáció 8,8 %-a, az előző évi 9,2 %-kal szemben,
  - a **központi irányítás költségei** (mely tartalmazza az egyéb- és pénzügyi bevétel-ráfordítás különbözetét is) a közvetlen és üzemi általános költségek arányában kerülnek megosztásra a

piaci tevékenység és az egyes közzolgáltatási tevékenységek között. Ezek az összes kompenzáció 26,9%-át tették ki, ami 5,6 százalékponttal meghaladja az előző időszak adatait,

- az **ésszerű nyereség**, amely a közzolgáltatási tevékenység érdekében használt eszközök pótlására biztosított összeg az összes kompenzáció 1,3%-a.

#### Saját tevékenységből származó bevételeink alakulása

A BFVK Zrt. **piaci tevékenységének** árbevételeiből a saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása 115,6 M Ft, szerződés alapján történő ingatlan-üzemeltetés és üzemeltetési költségek tovább számlázása 83,0 M Ft, pályázati dokumentációk értékesítése 3,3 M Ft, mérnöki tevékenység 7,1 M Ft, értékesítési jutalék 20,7 M Ft és egyéb tevékenység 4,3 M Ft.

**Egyéb bevételünk** a Fővárostól kapott támogatásból megvalósított eszközbeszerzések időarányos amortizációja arányában elszámolt 17,4 M Ft bevételből, eszközök értékvesztésének 6,7 M Ft visszatársából, és 5 M Ft káreseménnyel kapcsolatos bevételből, értékesített tárgyi eszközök bevételéből, kapott kötbérből, TB költségértéktől, kilépett dolgozók tartozásainak megfizetéséből és egyebekből tevődik össze.

Kapott kamatból 29 E Ft **pénzügyi bevételünk** volt.

### *Költségeink és ráfordításaink alakulása*

A társaság 2019. éves **anyagköltsége** 90,7 M Ft volt a tervezett 70,8 M Ft-tal szemben. Az eltérés jellemzően a közvetlenül a tevékenységeinkre elszámolható költségek körében következett be, ezen belül is a saját ingatlanok körében szükséges karbantartási és egyéb anyagköltségek, valamint közüzemi költségek értéke lett magasabb a tervezettnél.

A társaság által az **igénybe vett szolgáltatásokra** fordított összeg 195,1 M Ft, míg a tervezett 218,3 M Ft volt.

Az elmaradás az alábbi költség típusokban merültek fel:

- a székhelyen a takarítók nem külső megbízottként, hanem munkavállalóként látják el a feladatot, így a takarítási költségeknel megtakarítást realizáltunk,
- a Tarkarét úti ingatlan esetében a tervezett hő- és fűtőanyagok 2 M Ft-ban tervezett kiépítése nem történt meg,
- a telefonköltségek a tervezett szintet nem érték el,
- az online licitáló szoftver követési díja a 14,5 M Ft összegű tervezettnél lényegesen kisebb összegbe 6 M Ft-ba került,
- szakértői díjak között nem merült fel a BFVK Zrt. stratégiai jával kapcsolatban tervezett 5 M Ft szolgáltatási díj-

Az **egyéb szolgáltatások** 25,6 M Ft költsége meghaladja a tervezett 21,3 M Ft-ot. A többletet a közbeszerzési eljárások rendszerhasználati díjai okozták.

A 1 411,8 M Ft **közvetített szolgáltatás** a közszolgáltatási szerződés keretében üzemeltetett ingatlanok közüzemi és egyéb szolgáltatásait, továbbá a lakóépületek felújításának alvállalkozói díjait tartalmazza, ennek a 2 029,6 M Ft tervezett értékétől való eltérésének indoklásait az egyes közszolgáltatási és megvalósítási megállapodás alapján végzett feladatoknál bemutatjuk. A közvetített szolgáltatásként

elszámolandó tételeket felmerülésüket követően változatlan áron számlázzuk tovább, így társaságunk eredményére nincsenek hatással.

A BFVK Zrt. 2019. évi **személyi jellegű ráfordításainak** az összege 1 495,4 M Ft, ami a 2019 évi tervtől 38,9 M Ft-tal marad el. Az átlagos 5%-os mértékű bérfeljesztés, valamint az előző év teljesítménye utáni jutalom kifizetés megvalósult.

Az **értékcsökkenési leírás** 2019. éves összege 58,7 M Ft 16,7 M Ft-tal magasabb a tervezettől, a támogatásból vásárolt eszközök értékcsökkenésének feloldásából származó különbözet miatt.

**Egyéb ráfordításként** a társaság 87 M Ft-ot számolt el, a tervezett 77,6 M Ft-tal szemben. Értékvesztés elszámolására 10 M Ft-ot, behajthatatlan követelésre 5 M Ft-ot, önkormányzatokkal, költségvetéssel szemben elszámolt adókra 69,9 M Ft-ot, valamint egyéb ráfordításra 2,1 M Ft-ot számoltunk el.

A társaság 2019. évben **pénzügyi ráfordításként** 8,0 E Ft árfolyam különbözetet számolt el.



## INGATLANÜZEMELTETÉS

Társaságunk 2019. évben a közszolgáltatás keretében nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetését és hasznosítását, továbbá lakások üzemeltetését végezte. 2019. évi közszolgáltatási szerződésünk alapján 240 db nem lakáscélú ingatlant, továbbá 1 240 db lakást üzemeltettünk.

Az ingatlanüzemeltetés területén feladatainkat az időszak során maradtunk elvégzendő feladatok ellátására. A nem lakás célú ingatlanok ellenőrzése teljes körű és rendszeres. Az előző évekhez hasonlóan 2019-ben is megtartottuk az ingatlanok, nyugdíjasházak bérleti díjával a lakógyűléseket. Társaságunk szerint az időskorú bérlők számának ránk és együttműködésük a problémák kezelésében.

2019. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységeinként (áfa nélkül)

Megnevezés	Lakás üzemeltetés		
	2019. évi terv	2019. évi tény	Index (tény/terv)
Közvetlenül gyűjtött költségek	658 328	593 053	90,1%
Anyagjellegű ráfordítások	18 881	25 368	134,4%
Személyi jellegű ráfordítások	304 132	255 043	83,9%
Értécsökkenés	0	72	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	335 315	312 570	93,2%
Üzemi általános költségek	102 385	130 859	127,8%
Közvetített költség (központi irányítás)	360 545	398 388	110,5%
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>1 121 258</b>	<b>1 122 300</b>	<b>100,1%</b>
Ézszerű nyereség	18 803	15 953	84,8%
Kompenzáció	1 140 061	1 138 253	99,8%

A lakások üzemeltetése feladatnál a 2019. évre tervezett kompenzáció összegének 99,8%-át használtuk fel. Az eltérés okai döntően az alábbiak voltak:

A közvetlen személyi jellegű költségek 49,1 M Ft-tal maradtak a tervezettől. A munkaidő felosztás tervezett aránya az ingatlanok üzemeltetési tevékenysége során eltolódott az üzemi általános költségre.

A közvetített szolgáltatások esetében a 22,7 M Ft-os elmaradásban az önkormányzat és nyugdíjasházak javítás-karbantartási, valamint üzemeltetési költségeinek (takarítás, növényzetápolás) tervezettnél alacsonyabb tényleges ráfordításai indokoltak. A XIX. kerület Bathányi utca 33-39. szám alatti nyugdíjasház tervezett víz és szennyvíz alapvezetékek cseréje, folyosókon, lépcsőháza pvc cseréje, valamint folyosókon az ablakok cseréje nem valósult meg. A XI. kerület Gazdagréti tér 4. szám alatti nyugdíjasházánál tervezett szennyvíz alapvezeték cseréje, a panelházak tömítése az emelti folyosókon, a lépcsőház mázása és a főbejárat ajtó előtti burkolatának javítása nem teljesült.

A központi irányítás közszolgáltatási szerződés alapján felosztásra kerülő költségei a személyi jellegű költségek időarányos tervezettől történő elmaradása miatt összességükben is alacsonyabbak a tervezettnél. Mivel itt számoljuk el a megvalósítási megállapodás alapján végzett felújításokra jutó általános költségeket is, ezért azok tervezettől történő elmaradása miatt az erre felosztott közvetített költségeink szintén alacsonyabbak.

**A nem lakáscélú ingatlan üzemeltetése feladatnál az ingatlanok üzemeltetésére elszámolt minden költség elmaradást mutat a terv értéktől. Az elmaradást döntően az alábbiak okozták:**

2019. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás		
	2019. évi terv	2019. évi tény	Index (tény/terv)
Közvetlenül gyűjtött költségek	533 984	388 359	72,7%
Any agjellegű ráfordítások	9 824	9 847	100,2%
Személyi jellegű ráfordítások	135 861	73 029	53,8%
Értécsökkenés	0	1 819	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	388 299	303 664	78,2%
Üzemi általános költségek	45 737	37 204	81,3%
Közvetett költség (központi irányítás)	205 952	167 599	81,4%
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>785 673</b>	<b>593 162</b>	<b>75,5%</b>
Érszerző nyereség	10 741	9 379	87,3%
Kompenzáció	796 414	602 541	75,7%

A közvetlen személyi jellegű költségek 62,8 M Ft-tal maradtak a tervezettől. A munkaidő felosztás tervezett aránya az ingatlanok üzemeltetési tevékenysége során, a lakások üzemeltetéséhez hasonlóan, eltolódott a saját ingatlanok üzemeltetésére és az üzemi általános költségre.

A közvetített szolgáltatások esetében az elmaradást az okozza, hogy a közüzemi díjak a tervezett összeg 64,5%-át érték el (elmaradás 25,0 M Ft), a zöldfelületek karbantartására eddig a tervezettnél 29,0 M Ft-tal, épülettakarításra 5,0 M Ft-tal, őrzésre 38,0 M Ft-tal kevesebbet költöttünk. 13,0 M Ft többletköltség merült fel a közös költségeknél.

A központi irányítás felosztott költségeinek tervezettől történő elmaradása a lakások üzemeltetésénél már leírt okokkal azonos.

**LAKÁS ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ INGATLAN FELÚJTÁSAI, BERTARTÁSAI ÉS ESZKÖZ BESZERZÉSEK, EGYSÉGES KÖZPONTI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDSZER LÉTREHOZÁSA**

A BfVK Zrt. áthúzódó feladatok befejezésére 301,4 M Ft-ot tervezett, míg 2019. évi új indítású lakásfelújítási és nem lakás célú ingatlanok felújítási feladataira 897,2 M Ft összegben kötött Megvalósítási Megállapodást Budapest Főváros Önkormányzatával. A Fővárosi Önkormányzat 2019. május 29-i Közgyűlésén döntött a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok egységes központi ingatlannyilvántartási rendszere létrehozásáról nettó 200,0 M Ft értékben, melynek lebonyolításával a Főváros a BfVK Zrt-t bízta meg. A Megvalósítási Megállapodás 2019.07.04-én aláírásra került. A feladat megvalósítása a 2020. évre húzódik át.

2019. évben előző évről áthúzódo lakásfelújítási és tárgyi eszköz beszerzési feladatok valósultak meg 249,1 M Ft értékben, valamint közel 185,3 M Ft értékben teljesültek új indítású feladatok. A feladatok tételes felsorolását az 1. sz. melléklet tartalmazza.

**A nem lakáscélú ingatlanok** esetében a 2018. évről áthúzódó feladatok közül befejeztük és a fővárossal elszámoltuk 22,6 M Ft összegben. 2019. évi új indítású feladatok 39,1 M Ft értékben kerültek befejezésre. A feladatok tételes felsorolását az 1. sz. melléklet tartalmazza.



## BÁLNA BUDAPEST ÜZEMELTETÉS ÉS HASZNOSÍTÁS

2019. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

adatok E Ft-ban

Megnevezés	BÁLNA Budapest üzemeltetés		
	2019. évi terv	2019. évi tény	Index (tény/terv)
Közvetlenül gyűjtött költségek	327 176	338 740	103,5%
Anyagjellegű ráfordítások	7 271	5 439	74,8%
Személyi jellegű ráfordítások	81 420	76 084	93,4%
Értéksökkenés	0	591	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	238 485	256 626	107,6%
Üzemi általános költségek	0	0	
Közvetített költség (központi irányítás)	81 865	85 688	104,7%
Összes költség, ráfordítás	409 041	424 428	103,8%
Érszerző nyereség	4 271	6 506	152,3%
Megtérülés	0	-312	
Kompenzáció	413 312	430 621	104,2%

A 2019. évi terv összeállítása során már figyelembe vettük az épület értékesítését, ezért, a javítás, karbantartási feladatok közül csak a biztonságos és folyamatos működéshez szükséges rendszeres karbantartások és a hibajavítások kerültek megvalósításra.

A munkavállalókkal és a bérlőkkel az elszámolások határidőre megtörténtek.

## INGATLANÉRTÉKESÍTÉS, HASZNOSÍTÁS, ÉRTÉKBECSLÉSEK KÉSZÍTÉSE, PORTFÓLIÓKEZELÉS

Társaságunk ingatlan- és ingóvagyon értékesítési tevékenysége eredményeként a számlázott összeg tárgyidőszakban 2 640,1 M Ft, az éves tervezett összeg 81,4 %-a. Ezen felül a BÁLNA Épületgyűjtés értékesítéséből 11 224,0 M Ft bevétele származott a Fővárosnak.

2019. év során a fővárosi nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásából a BÁLNA hasznosítása nélkül 755,9 M Ft-ot realizáltunk, teljesítve az időarányos tervet.

Társaságunk 2019. évben összesen 376 db ingatlan értékbecslését készítette el, ingóság értékbecslés nem készült.

2019. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

Megnevezés	Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok			Index (tény/terv)
	2019. évi terv	2019. évi tény		
Közvetlenül gyűjtött költségek	106 391	91 917	86,4%	
Anyággellegű ráfordítások	500	1 075	215,0%	
Személyi jellegű ráfordítások	65 891	82 303	124,9%	
Értéksökkenés	0	0		
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	40 000	8 539	21,3%	
Üzemi általános költségek	63 926	66 050	103,3%	
Közvetített költség (központi irányítás)	42 616	54 330	127,5%	
Összes költség, ráfordítás	212 933	212 297	99,7%	
Ésszerű nyereség	2 222	3 481	156,7%	
Kompenzáció	215 155	215 778	100,3%	

A portfóliókezelési tevékenység keretében az Önkormányzat részére üzlet rész értékeléseket végeztünk, továbbá a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat képviseletében részt vettünk a BFVK Zrt. által kezelt társaságok által tartott közgyűléseken és taggyűléseken.



A portfólióba tartozó cégektől 2019. év során osztalék bevétel 460,0 M Ft összegben érkezett.

2019. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)  
adatok E Ft-ban

Megnevezés	Portfóliókezelés		
	2019. évi terv	2019. évi tény	Index (tény/terv)
Közvetlenül gyűjtött költségek	8 922	8 082	90,6%
Anyagjellegű ráfordítások	500	0	0,0%
Személyi jellegű ráfordítások	8 422	8 082	96,0%
Értékesítési	0	0	0
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	0	0	0
Üzemi általános költségek	0	0	0
Közvetített költség (központi irányítás)	2 233	2 779	124,5%
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>11 155</b>	<b>10 861</b>	<b>97,4%</b>
Ézszerű nyereség	116	178	153,5%
Kompenzáció	11 271	11 039	97,9%

Társaságunk e tevékenységeire annak jellegéből adódóan döntően **személyi jellegű ráfordítást** tervezett. A feladatokra tervezett ráfordítások összességében a tervezett szinten alakultak, azonban arányeltolódás figyelhető meg a közvetlen költségek javára az általános költségekkel szemben.

A stratégiai és vagyongazdálkodási feladatoknál a **közvetített szolgáltatások** közötti költség szakértői díjakat terveztünk, ezek igénybevétele az Önkormányzat által adott feladatoknak megfelelően, nem időarányosan került sor.

## VÁROSHÁZA ÉPÜLET ÜZEMELTETÉSI FELADATOK

A BFVK Zrt. e tevékenysége körében az Önkormányzat egyes épületeinek takarítási, karbantartási feladatait látja el. Az éves közszolgáltatási szerződés értelmében a feladat ellátásához szükséges anyagokat az Önkormányzat biztosítja.

2019. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

Megnevezés	Városháza épület üzemeltetési feladatok		
	2019. évi terv	2019. évi tény	Index (tény/terv)
Közvetlenül gyűjtött költségek	249 954	238 143	95,3%
Anyagjellegű ráfordítások	0	1 496	
Személyi jellegű ráfordítások	249 954	236 647	94,7%
Értékesítési	0	0	0
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	0	0	0
Üzemi általános költségek	0	0	0
Közvetített költség (központi irányítás)	0	0	0
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>249 954</b>	<b>238 143</b>	<b>95,3%</b>
Ézszerű nyereség	0	0	0
Megtérülés	0	-31	
Kompenzáció	249 954	238 112	95,3%

A BFVK Zrt. a városháza üzemeltetési feladataira kizárólag **személyi jellegű ráfordításokat** tervezett. A 2019-re tervezett költségekkel szemben a kifizetések a kieső időre jutó munkabér mértékével alacsonyabbak. Az 1,5 M Ft értékű anyagköltség a munkavállalók részére biztosított munkaruha cseréjére merült fel.

## RÁCZ-FÜRDŐ PROJEKTTTEL KAPCSOLATOS FELADATOK

2019. évi kompenzáció számítás közszolgáltatási tevékenységenként (áfa nélkül)

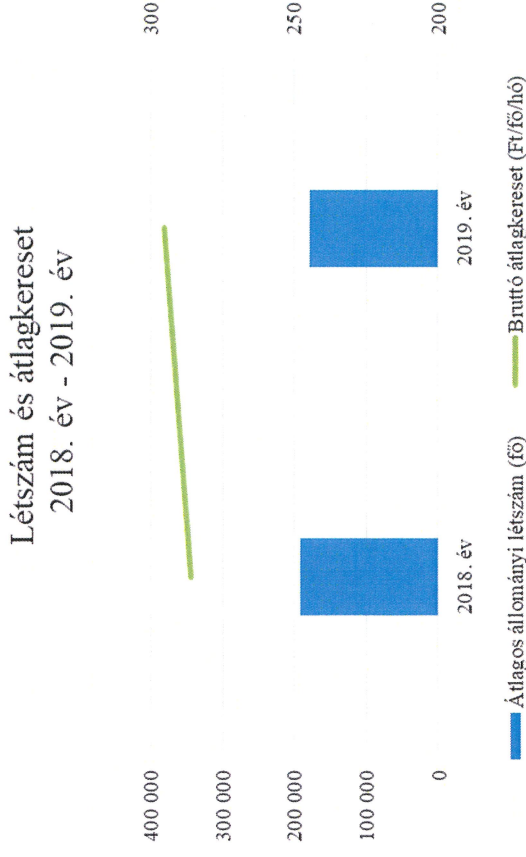
adatok E Ft-ban

Megnevezés	Rác-fürdő projekttel kapcsolatos feladatok		
	2019. évi terv	2019. évi tény	Index (tény/terv)
Közvetlenül gyűjtött költségek	67 000	719	1,1%
Anyagjellegű ráfordítások	0	3	
Személyi jellegű ráfordítások	0	396	
Értéksökkenés	0	0	
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	67 000	320	0,5%
Üzemi általános költségek	0	0	
Közzetett költség (központi irányítás)	16 766	247	1,5%
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>83 766</b>	<b>966</b>	<b>1,2%</b>
Észszerű nyereség	874	16	1,8%
<b>Kompenzáció</b>	<b>84 640</b>	<b>982</b>	<b>1,2%</b>

A Rác-fürdő projekttel kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzat megbízásából a dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda jogi képviseletet lát el, továbbá a Rác Beruházó Kft. és a Rác Nosztalgia Kft. elleni felszámolási eljárásban jár el. A tervezett összeggel szemben az önkormányzattal előzetesen egyeztetett ténylegesen felmerült költségek kerültek elszámolásra.

## LÉTSZÁM ÉS KERESETI ADATOK

A foglalkoztatottak 2019. december 31-i átlagos állományi létszáma 245 fő volt, ebből teljes munkaidős 200 fő, míg részmunkaidős 45 fő. Létszámunk 3 fővel csökkent az előző évhez viszonyítva.



A társaság foglalkoztatottjainak átlagkeresete az időszakban 381 551 Ft/fő/hó volt, amely 11,1 %-kal magasabb a 2018. évi 343 433 Ft/fő/hó értéknél. Az átlagkereset növekedéséhez a 2019. évben végrehajtott béremelés, 5,6%-ban a FPH munkaerőtámogatási iroda dolgozói részére 2019. évben kifizetett juttatások, valamint a kiléptett dolgozók pótlásának többletbére járult hozzá.

## MUNKA- ÉS VAGYONBIZTONSÁG

A társaságnál 2019. évben 5 munkabaleset történt, valamint három alkalommal történt tüzeset. A tűz oka mindhárom esetben beazonosításra került, a szükséges intézkedések az objektumok védelme érdekében megtörténtek.

A BFVK Zrt. által kezelt fővárosi tulajdonú ingatlanokban történt rendkívüli események során jelentős anyagi kár nem keletkezett.

## ÖSSZEFOGLALÁS

A BFVK Zrt. a 2019. évi Éves Köszölgéskészítési Szerződésben foglalt közzététel közzétételét a 2019. évi üzleti tervében foglalt célkitűzéseit 2019. évben teljesítette. A társaság a pénzügyi stabilitását megőrizte. Az időszak során a társaság 53,6 M Ft adózás előtti nyereséget ért el.

Budapest, 2020. február 21.

Budapesti Fővárosi Vagyongazdálkodási  
Zártkörűen működő Részvénytársaság

Barts J. Balázs  
vezérigazgató





## Előző évről áthúzódó, a 2019. évben megvalósult lakás és tárgyi eszköz beszerzési feladatok

adatok E Ft-ban			
Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Nettó összeg
III.	Sújtás u. 1-3.	II-III. épület tetőhéjazat cseréje: A tetőhéjazat az egész lakótelepen rossz állapotú, folyamatos javítást igényel. Az állapotából eredő ázások kárt okoznak a felső szintű lakásokban.	54 327
VIII.	Kőbányai út 22.	Földelő hálózat kiépítése a lakásokban: A 2017. évi erőáramú felújítások során ÉV mérést végeztettünk a kivitelezővel. A mérések során megállapításra került, hogy a lakások túlnyomó többségében nincs kiépítve a földelő hálózat. Ennek kiépítése kötelező.	36 343
XI.	Keveháza u. 19-21.	Víz alapvezeték cseréje: Gyakorlat az alapvezeték csőtörései, csőrepedései. A hibaelhárítás során felhelyezett gyorsítottmítések helyett a teljes vezeték felújítása elengedhetetlen.	10 578
XI.	Keveháza u. 19-21.	19 db üres lakás felújítása: A bérbe adhatóság érdekében tervezésre került 19 db üres lakás felújítása. (125., 137., 143., 153., 157., 223., 341., 347., 416., 438., 454., 456., 457., 516., 531., 533., 537., 553., 555.)	47 471
XI.	Keveháza u. 19-21.	Ablakok cseréje: A fa nyílászáró szerkezetek elöregedtek, megvetemedtek, víz- és huzatzárásuk nem működik, javíthatatlanok, 140 lakásban indokolt a cseréjük.	47 996
XIII.	Kassák Lajos utca 78.	Víz alapvezeték cseréje, fűtőkorszerűsítés: Gyakorlat az alapvezeték csőtörései, csőrepedései. A hibaelhárítás során felhelyezett gyorsítottmítések helyett a teljes vezeték felújítása elengedhetetlen. Az elmúlt évek során az általános használat, valamint a karbantartások, javítások során a fűtés strangok beállított térfogatáramai elállítottak, ismételt beállításukra van szükség.	7 702
XIII.	Kassák Lajos utca 78.	Ablakok cseréje: A fa nyílászáró szerkezetek elöregedtek, megvetemedtek, víz- és huzatzárásuk nem működik, javíthatatlanok, 65 lakásban indokolt a cseréjük.	22 001
XIV.	Sárrét park 6.	Ablakok cseréje: A fa nyílászáró szerkezetek elöregedtek, megvetemedtek, víz- és huzatzárásuk nem működik, javíthatatlanok, 59 lakásban indokolt a cseréjük.	9 561
XIV.	Bethesda utca 4.	Ablakok cseréje: A fa nyílászáró szerkezetek elöregedtek, megvetemedtek, víz- és huzatzárásuk nem működik, javíthatatlanok, 34 lakásban indokolt a cseréjük.	7 869
XIX.	Bathány utca 33-39.	Világítás korszerűsítése, kerti padok cseréje: Az elavult, elöregedett armatúrák nem engednek át megfelelő fényt. A lámpatestek nem javíthatóak, a kevés fény egyes folyosószakaszokon balesetveszélyes. A kerti padok elkorhadtak, balesetveszélyesek, nem javíthatóak, cseréjük indokolt. A feladatok elvégzése a bérbeadhatóság feltétele.	1 102
		Lakás kis értékű tárgyi eszköz beszerzés tömbházakban, nyugdíjasházakban üzemeltetett lakásokhoz	4 176
<b>Összesen</b>			<b>249 126</b>

## 2019. évi új indítású, a 2019. évben teljesült lakás felújítási feladatok

adatok E  
Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Nettó összeg
		Nyugdíjasházak villámvédelmi rendszerek felújításai	750
IV.	Pécsi Sándor sétány 1-3.	A hasznosításhoz szükséges 2 db. lakás felújítása - faljavítás, festés - bútorok javítása, - burkolatok javítása.	3 661
IV.	Pécsi Sándor sétány 1-3.	A fűtés és szellőzés üzembiztonságának biztosításához szükséges feladat (a fűtés jelenleg nem szabályozható, a szellőzőmotorok csapágyasak, szorulak): - hőleadók szabályozhatóságának kiépítése - szellőző motorok javítása	2 374
IV.	Pécsi Sándor sétány 1-3.	A nyugdíjasházként működő épület hőhatároló szerkezeti korszerűtlenek, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiahatékonyági pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	102
IX.	Napfény utca 26.	5 db lakás felújítása a hasznosíthatóság érdekében: - burkolatok (padló- és falburkolatok) javítása - nyílászárók, bútorok, szaniterek javítása - festés javítás - világítás javítása	8 176
IX.	Napfény utca 26.	A nyugdíjasházként működő épület hőhatároló szerkezeti korszerűtlenek, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiahatékonyági pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	117
VIII.	Kőbányai út 22.	37 lefolyóstrang felújítása (korábbi felújítások folytatása) a felesleges vízfolyás, az ázások, korrodálódás megakadályozására	43 396
VIII.	Kőbányai út 22.	A lakóépület hőhatároló szerkezeti korszerűtlenek, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiahatékonyági pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	158
VIII.	Kőbányai út 22.	20 lakás felújítása (BMSZKI-Főváros konzorcium VEKOP projekt) A projekt címe: "VEKOP-7.1.5-16-Elsőként lakhatas pályázat - Utcaról bérlakásba a Fővárosban (A 1087 Bp., Kőbányai út 22. sz. alatti lakóépület B lépcsőháza lakásainak BMSZKI részére való biztosítása)"	22 468



Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Nettó összeg
X.	Zách u. 10. (Gyöngyike u 1.)	A hasznosíthatóság érdekében kell elvégezni a lakás felújítási feladatait.	7 002
XI.	Gazdagrét tér 4.	A hasznosíthatóság érdekében elvégzendő felújítás: 15 lakás felújítása	10 540
XI.	Gazdagrét tér 4.	A nyugdíjasházként működő épület hőhatároló szerkezeti korszerűtlenek, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiatakarékos pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	117
XI.	Gazdagrét tér 4.	A hasznosíthatóság érdekében, illetve a használat érdekében elvégzendő felújítás: 15 lakás felújítása	38 144
XI.	Kenderes u 4.	A nyugdíjasházként működő épület hőhatároló szerkezeti korszerűtlenek, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiatakarékos pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	97
XI.	Keveháza utca 19-21.	A fűtés üzembiztonsága érdekében elvégzendő: fűtési alapvezeték felújítás folytatása a 3. épületben (szivárgások, nyomáscsökkenés megszüntetése, a strangok szabályozhatóságának kijavítása)	6 328
XI.	Keveháza utca 19-21.	A lakóépület hőhatároló szerkezeti korszerűtlenek, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiatakarékos pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	196
XIII.	Kassák Lajos u 78.	A lakóépület hőhatároló szerkezeti korszerűtlenek, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiatakarékos pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	128
XIII.	Kassák Lajos u 78.	I/13. lakás felújítása és I/18. lakás felújítása A hasznosíthatóság érdekében elvégzendő munkák: burkolatok (padló- és falburkolatok), nyílászárók, bútorok, szaniterek, világítás felújítás, festés-mázolás.	5 410
XIV.	Bethesda u. 4.	A nyugdíjasházként működő épület hőhatároló szerkezeti korszerűtlenek, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiatakarékos pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	108
XIV.	Fogarasi út 165-169.	Az ingatlan épületgépészeti rendszerinek üzembiztonsága érdekében az alábbi javításokat kell elvégezni: - önálló fűtésszabályozás kialakítása átkötőszakkasszal (a lakások hőleadói nem szabályozhatóak, a szelepek előregedtek, beragadtak; az átszakaszolás a radiátorok kiiktathatósága miatt szükséges)	3 560

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Nettó összeg
XIV.	Fogarasi út 165-169.	A nyugdíjasházként működő épület hőhatároló szerkezeti korszerűtlene, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiatakarékos pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	117
XIV.	Ond vezér sétány 7.	A hasznosíthatóság érdekében 3 lakás részleges felújítása (falfelületek, burkolatok, nyílászárók, bútorok, világítás)	6 202
XIV.	Ond vezér sétány 7.	A nyugdíjasházként működő épület hőhatároló szerkezeti korszerűtlene, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiatakarékos pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	117
XIV.	Sárrét park 6.	A lakóépület hőhatároló szerkezeti korszerűtlene, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiatakarékos pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	123
XIV.	Sárrét park 6.	V/34.lakás felújítása A hasznosíthatóság érdekében elvégzendő munkák: burkolatok (padló- és falburkolatok), nyílászárók, bútorok, szaniterok, világítás felújítás, festés-mázolás.	3 305
XIX.	Batthyány u. 33-39.	A nyugdíjasházként működő épület hőhatároló szerkezeti korszerűtlene, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiatakarékos pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önerőt, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	102
XIX.	Batthyány u. 33-39.	PVC burkolatok, tetőbevilágítók, kaputelefon cseréje: A leromlott, balesetveszélyes PVC burkolat cseréje indokolt és szükségessé vált a biztonság megőrzése érdekében a tetőbevilágító cseréje, továbbá a kaputelefon cseréje korszerűbb készülékre. A kivitelezési munkák elvégzésére a BFK Zrt. 2017. évben szerződést kötött a Kovács Intarzia Kft-vel és az Urbán Kft-vel. A munkák befejezésére és a számla kifizetésére 2018. évben kerül sor.	3 032
XIX.	Corvin krt.43.	A kazán cseréje korszerűsítéssel A kazán nem javítható. A lakás összkomfortos, ezért a fűtési rendszerhez kapcsolódó készülékek, radiátorok cseréje és minden karbantartással összefüggő munkát elvégzése és a költségek megfizetése a bérbeadó feladata.	900
XXI.	Duna utca 2-4.	Védővezeték, földelt dugalkák kiépítése.	2 446

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Nettó összeg
XXI.	Duna utca 2-4.	A hasznosíthatóság érdekében 5 db lakás részleges felújítási munkái: - falak javítása, festése - nyílászárók javítása - burkolatok, szaniterek, bútorok és világítás javítása, A nőtér szobában fürdőszoba kialakítása (a mosdós előszoba átalakítása zuhanyozó, wc, leválasztása és konyhaszekrény beépítése)	12 442
XXI.	Duna utca 2-4.	Az épület gépészeti rendszereinek üzembiztonsága érdekében szükséges felújítási munkák: - hőleadók szabályozhatósága, átkötő szakasz kiépítése (a lakások hőleadói nem szabályozhatóak, a szelepek előregedtek, beragadtak; az átszakaszolás a radiátorok kiiktathatósága miatt szükséges)	3 546
XXI.	Duna utca 2-4.	A nyugdíjasházként működő épület hőhatároló szerkezeti korszerűtlenek, ezért nagy az épület fűtési energiavesztesége, rossz a hőtartó képessége. A tetőszerkezetek, a külső falszerkezetek, valamint az elavult, rossz állapotú nyílászárók cseréjére szeretnénk energiatakarékos pályázatot benyújtani. A pályázathoz egy döntés előkészítő tanulmányt, un. Megvalósíthatósági tanulmányt készítettünk, amely bemutatja a beruházási költségeket (a szükséges önrót, valamint a támogatási konstrukciót), az elérhető energia- és költségmegtakarítást.	114
<b>Összesen</b>			<b>185 278</b>



Előző évről áthúzódó, a 2019. évben megvalósult nem lakás felújítási feladatok

		adatok E Ft-ban	
Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Nettó összeg
XVI.	Georgina u. 32.	Az üres, kertés ingatlan vagyonvédelme és a határos közterület biztonságos használata miatt a tönkrement kerítés felújítása elengedhetetlen. Az utcai kerítés hossza 30 m.	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.	21 441
Összesen			22 633

2019. évi új indítású, a 2019. évben teljesült nem lakás felújítási feladatok

		adatok E Ft-ban	
Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Nettó összeg
II.	Bakfark B. u. 2.	A műemléki védettségű épület homlokzatának felújítása a tető helyreállításával megkezdődött, a homlokzat állapota indokolja az ereszek és ezzel összefüggésben a teljes homlokzat felújítását.	1 760
III.	Apát utca 24. 122 msz.	A hasznosíthatóság érdekében: Javítási feladatok, válaszfal bontás, új vizesblokk kialakítás ( wc, kézmosó), nyílászárók mázolóása.	2 835
III.	Bogár utca 10.	A hasznosíthatóság érdekében felújítási feladatok: elektromos hálózat felújítása, tisztasági festés, álmennyezet javítása, fürdőben kád csere zuhanyra, üzletben pvc csere, szellőző takartása.	4 411
XVIII.	Ipacsfa u. 19.	Földgázhálózat felújítása, fűthetőség kiépítése	487
XVIII.	Ipacsfa u. 19.	Laborépület felújítása (bérbeadáshoz) - vakolat leverés, vizesedés miatt, vakolat javítás - festés, ajtókeretek mázolóása - elektromos hálózat cseréje - belső burkolatok, szaniterek cseréje - fűtés felújítása	29 609
Összesen			39 102