



**BUDAPEST FŐVÁROS  
VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZÁRTKÖRŰEN  
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**2024. ÉVI ÜZLETI TERVE**

## Tartalomjegyzék

<b>I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>	<b>4</b>
I.1. Főbb tervezett eredmények .....	4
I.2. Eredmény felhasználása, beruházások .....	5
I.3. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének főbb adatai.....	5
I.4. A Társaság humánerőforrás gazdálkodása.....	5
I.5. A Fővárosi Önkormányzattal kötött Megvalósítási Megállapodások alapján végzett beruházási, felújítási tevékenység .....	5
<b>II. TEVÉKENYSÉGEK FEDEZETEI.....</b>	<b>6</b>
II.1. Tervezés során figyelembe vett tények és koncepciók.....	6
II.2. Közszolgáltatási tevékenység és saját tevékenység fedezetei .....	7
II.2.1. Közfeladat-ellátás árbevételének feladatonkénti részletes bontása .....	11
II.2.2. Piaci tevékenység részletes bemutatása.....	18
II.2.3. Tevékenységek fedezete összesítő adatok .....	18
II.3. 2024. évi tevékenységek tervezett eredményének felhasználása .....	20
II.4. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének főbb adatai .....	20
<b>III. CÉLKITŰZÉSEK .....</b>	<b>20</b>
III.1. A közfeladat-ellátások teljesítésével kapcsolatos tervcélok és forrás igények .....	20
III.2. A Fővárosi Önkormányzattal kötött Megvalósítási Megállapodások alapján végzett beruházási, felújítási tevékenység .....	21
III.3. A piaci tevékenységgel kapcsolatos tervezési célkitűzések és forrás igények.....	21
III.4. A Pénzügyi-gazdasági célkitűzések és kiemelt tervadatok .....	21
III.5. A Likviditás biztosításával kapcsolatos tervcélok.....	22
III.6. A belső folyamatokkal összefüggő tervcélok.....	22
III.7. A saját beruházásokkal kapcsolatos tervcélok .....	22
<b>IV. EREDMÉNY.....</b>	<b>22</b>
IV.1. Összefoglaló eredménykimutatás .....	22
IV.2. Szervezeti költségek alakulása.....	23
<b>V. HUMÁNPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK.....</b>	<b>24</b>

<b>VI. MÉRLEGTERV .....</b>	<b>25</b>
<b>VII. LIKVIDITÁSI TERV .....</b>	<b>25</b>
<b>VIII. FEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSI, EGYÉB CÉLKITŰZÉSEK.....</b>	<b>26</b>
<b>IX. MELLÉKLETEK.....</b>	<b>28</b>

# I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

## I.1. Főbb tervezett eredmények

A BFVK Zrt. 2024. évre tervezett adózás előtti eredménye 30 561 E Ft. A saját tevékenység tervezett eredménye 481 E Ft. A közfeladat-ellátás tevékenység 2024. évre tervezett eredménye 30 080 E Ft. Üzleti tervünk, a Vagyongazdálkodási és Szociálpolitikai Főosztályokkal egyeztetésre került. Az Üzleti tervünk a 2023. október havi fővárosi tervegyeztetést követően bruttó 3 532 000 000 Ft-ban került meghatározásra, amely összeg 2023. november hónapban a Főváros kérésének eleget téve bruttó 291 371 770 Ft-tal megemelésre került, így a 2023. december ...-án benyújtott **Üzleti tervünk** bruttó 3 823 371 770 Ft.

2024. január hónapban a Főváros bérfejlesztés címén társaságunknak 120 000 000 Ft + ÁFA összeget biztosított. 2024. február hónapban a BFVK Zrt tevékenysége kiegészült a Lakásügy-nökség tevékenységgel, amire további 75 000 000 Ft + ÁFA forrást biztosított a Főváros. 2024. március 1-vel Társaságunk üzemeltetésre átvette a XI. kerület, Etele út 55. sz. alatti ingatlant, amire további bruttó 31 681 667 Ft forrást biztosított a Főváros.

Az előzőekben felsorolt változásokat átvezetve az üzleti terven a közfeladat-ellátás ellentételezési igénye bruttó 4 156 727 915 Ft.

### A BFVK Zrt. 2024. évi tervezett ellentételezési igénye:

Megnevezés	2023. évi jóvá-hagyott terv (nettó)	2023. évi jóvá-hagyott terv (bruttó)	2024. évi terv (nettó)	2024. évi terv (bruttó)	adatok E Ft-ban
					Index 2024.évi terv/ 2023.évi terv %
Összes ellentételezési igény	3 107 348	3 946 331	3 273 014	4 156 728	105%
<i>ebből közfeladat-ellátás összesen</i>	<i>3 054 130</i>	<i>3 878 747</i>	<i>3 225 930</i>	<i>4 096 931</i>	<i>106%</i>
<i>ebből tartalék keret</i>	<i>53 218</i>	<i>67 586</i>	<i>47 084</i>	<i>59 797</i>	<i>88%</i>

A közfeladat-ellátáshoz szükséges összes ellentételezés minimális igénye - figyelembe véve a takarékos gazdálkodást, a premissza levélben leírtakat, továbbá az üzemeltetési tevékenységünk-ből adódó jogszabályi minimum kötelezettségeket – általános tartalék nélkül nettó 3 225 930 E Ft.

A közfeladat-ellátási tevékenységünk-ből adódóan a Fővárosi Önkormányzat tervezetten a következő bevételekhez jut, amelyek nem jelennek meg a BFVK Zrt. könyveiben:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| – bérbeadásból származó bevétel                       | 1 390 853 E Ft  |
| – ingatlanok értékesítéséből származó bevétel (nettó) | 13 300 000 E Ft |

## I.2. Eredmény felhasználása, beruházások

A BFVK Zrt. a tervezett adózás utáni eredményét, az eredménytartalék javára javasolja elszámolni. Az így képződött eredmény, az amortizációval és az eredménytartalék egy részének felhasználásával együtt, fedezetet nyújt a Társaság által saját forrásból megvalósítani tervezett beruházásaira:

- |  |              |
|--|--------------|
| – saját ingatlanok felújítása            | 104 594 E Ft |
| – informatikai fejlesztések, beszerzések | 22 230 E Ft  |
| – egyéb eszközök beszerzése              | 14 500 E Ft  |

## I.3. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének főbb adatai

A BFVK Zrt. saját tőkéje a tervek szerint 1 539 824 E Ft. Hosszú lejáratú kötelezettségek vállalásával ezúttal sem számolunk. 2024. évben is stabil likviditással tervezzük a gazdálkodásunkat, kormányzati engedélyezést nem, de Tulajdonosi jóváhagyást igénylő 50 M Ft értékig hitelkeret igénybevételeinek lehetősége mellett.

## I.4. A Társaság humánerőforrás gazdálkodása

2024. évben a Társaság 1 825 395 E Ft összegű személyi jellegű költséggel tervez, melyből az alapbér mértéke 1 192 788 E Ft. A fenti összegben a Társaság figyelembe vette a 2023. gazdasági évben a humánerőforrás gazdálkodásában történt változásokat. Tervünk 9%-os bérfejlesztést tartalmaz, egy fő többletbér igényével, valamint a Lakásügynökség bértervével számol.

## I.5. A Fővárosi Önkormányzattal kötött Megvalósítási Megállapodások alapján végzett beruházási, felújítási tevékenység

A Vagyongazdálkodási és Szociálpolitikai Főosztályokkal történt előzetes egyeztetéseket követően lakások és nem lakáscélú ingatlanok felújítására és beruházására összesen 351 075 E Ft-ot terveztünk, melyből 2024. évi új indítású feladat mindösszesen 201 878 E Ft. A beruházási és felújítási feladatok értéke megközelítőleg mindössze egyharmada az előző évre tervezett és jóváhagyott összegnek (1 208 044 E Ft).

A 2024. évi Üzleti Terv a jelenleg hatályos és 2021. április 1-től érvényben lévő Közfeladat-ellátási Keretszerződés alapján és annak megfelelően készült.

## II. TEVÉKENYSÉGEK FEDEZETEI

### II.1. Tervezés során figyelembe vett tények és koncepciók

A Társaság tevékenysége során döntően a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött közfeladat-ellátási szerződésekben és a Megvalósítási Megállapodásokban foglalt feladatokat teljesíti. 2024. évi tervezett bevételeink 92,0%-a ezekből a tevékenységekből származnak.

A BFVK Zrt. 2024. évben a közfeladat-ellátási 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
- Portfoliókezelés
- Ingatlanértékesítési, ingatlanfejlesztési, szakértői feladatok.

A közfeladat-ellátási tevékenységünk 2024. február 1-től a Lakásügynökség tevékenységgel bővült.

A BFVK Zrt. a közfeladat-ellátásból eredő költségeinek a tervezését a tevékenységek, az egyes ingatlanok üzemeltetésének, hasznosításának szintjén végezte el. **A Társaság 2024. évi terveit, a tervezés időpontjában érvényes 672/2021. (III.31.) Főv. Kgy. határozatával elfogadott Közfeladat-ellátási Keretszerződése, a 2024. évi üzleti tervezésről szóló FPH142/140-3/2023. sz. 2024. évi üzleti tervezés tárgyú dokumentumban foglaltak, valamint a Főpolgármesteri Hivatallal történt egyeztetések figyelembevételével állította össze.**

Társaságunk a 2024. évi üzleti terv összeállításánál során, a személyi jellegű ráfordításait bázis alapon tervezte, bérfejlesztéssel nem kalkulált, de figyelembe vette a 2023. évi stratégiában jóváhagyott tételeket. A fentiekben részletezett bázisra építkezve került bemutatásra a premissza

levélben kért 1%-os mértékű minimálbér- és garantált bérminimum-emelés személyi jellegű ráfordításokra gyakorolt hatása.

Összességében a BFVK Zrt. üzleti terve megfelel annak az elvárásnak, hogy a 2024. évi költségeink a jogszabályi kötelezettségek maradéktalan kielégítése, valamint a tervben megjelenített ellentételezés a közfeladat-ellátási szerződésben felmerülő igényekre teljes mértékben fedezetet nyújtson, továbbá annak a követelménynek, hogy a Társaság piaci tevékenység nyereséges legyen.

## II.2. Közzolgáltatási tevékenység és saját tevékenység fedezetei

A BFVK Zrt. fő tevékenysége a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött közfeladat-ellátási szerződés alapján fővárosi tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, bérbeadása és értékesítése.

A 2024. évi bérbeadási bevételi terv nem lakás ingatlanok bérbeadásából összesen nettó 1 390 853 E Ft összegű bevételt tartalmaz, amely az előző évben tervezett 960 226 E Ft-hoz képest 44,8%-os növekedést jelent. Bérbeadásból származó bevételeink között nem szerepel a lakások bérbeadásából származó bevétel, mivel azt közvetlenül az Önkormányzat tervezi. A bérbeadási bevételi tervnél külső szerződő fél esetében a szerződés szerinti maximális indexálással terveztünk a megadott premisszával számolva.

A 2024. évi ingatlanértékesítési tervünkben nettó 13 300 000 E Ft összegű ingatlan értékesítését irányoztuk elő. Az értékesítési terv összeállításakor az ingatlan becsült értéke mellett figyelembe vettük az értékesítés várható valószínűségét is.

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

Részletes bérbeadási és ingatlan értékesítési tervünket a BFVK Zrt. 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződése részeként hagyja jóvá a Fővárosi Közgyűlés.

### A BFVK Zrt. 2024. évi tervezett eredménye, bevételei és ráfordításai:

Megnevezés	2023. évi terv	2023. évi várható	2024. évi terv	Adatok E Ft-ba
				Index 2024.évi terv/ 2023.évi terv %
Közfeladat-ellátás adózási előtti eredménye	0	0	30 080	
Saját tevékenység adózás előtti eredménye	3	6 174	481	
BFVK Zrt. adózás előtti eredménye	3	6 174	30 561	
Közfeladat-ellátásból származó bevételek	3 054 130	2 904 794	3 225 930	105,6%

Megvalósítási Megállapodásból származó bevételek	1 208 044	791 503	351 075	29,1%
Saját tevékenységből származó bevételek	488 479	421 181	312 291	63,9%
<b>BFVK Zrt. összes bevétele</b>	<b>4 750 653</b>	<b>4 117 479</b>	<b>3 889 296</b>	<b>81,9%</b>
Közfeladat-ellátás ráfordításai	3 054 130	2 904 794	2 955 639	96,8%
Megvalósítási Megállapodás ráfordításai	1 208 044	791 503	351 075	29,1%
Saját tevékenység ráfordításai	488 476	415 008	311 810	63,8%
<b>BFVK Zrt. összes ráfordítása *</b>	<b>4 750 650</b>	<b>4 111 305</b>	<b>3 858 735</b>	<b>81,2%</b>

\* A ráfordítások a közfeladat-ellátási szerződésben előírtak szerint tartalmazzák az egyéb és pénzügyi bevételek és ráfordítások különbözetét

### A Társaság tevékenységeinek eredménye

A közfeladat-ellátási tevékenységből származó adózás előtti eredmény, a Társaság Közfeladat-ellátási Keretszerződésében meghatározott képlet alapján számított ésszerű nyereséget tartalmazza. A saját tevékenység adózás előtti eredményét 2024. évben 481 E Ft összegben terveztük.

### A Társaság tevékenységeinek árbevétele

A BFVK Zrt. 2024. évre tervezett közfeladat-ellátásból származó összes árbevétele nettó 3 225 930 E Ft. A közfeladat-ellátásból származó tervezett árbevétel a Közfeladat-ellátási Keretszerződésében megfogalmazott közfeladat-ellátási tevékenység elismert költségeit, továbbá a közfeladat-ellátás ésszerű nyereségét (együtt: ellentételezés) tartalmazza.

A közfeladat-ellátások BFVK Zrt. által 2024. évi tervezett ellentételezési igénye 3 225 930 E Ft, amely a tervezett árbevételtől, az egyedi évközi közfeladat-ellátási megbízások fedezetére tervezett, nettó 47 084 E Ft tartalékkerettel tér el.

### Tervezett bevételeink tevékenységenkénti bontását az alábbi táblázat tartalmazza:

Bevételek	Adatok E Ft-ban			
	2023. évi terv	2023. évi várható	2024. évi terv	Index 2024.évi terv/ 2023.évi terv %
Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok, portfólió-kezelés	486 805	408 079	438 818	90,1%
Lakás üzemeltetés	1 389 744	1 379 766	1 511 736	108,8%
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	1 003 708	913 485	959 081	95,6%
Vagyonelejtár-(3 évente esedékes tevékenység)	0	0	0	
<b>Működési kiadások összesen</b>	<b>2 880 257</b>	<b>2 701 330</b>	<b>2 909 635</b>	<b>101,0%</b>
Központi Ingatlanyilvántartási Rendszerre (KIR) jutó általános költségek	0	0	0	



Lakás felújításokra és tárgyi eszköz beszerzésekre jutó általános költségek	53 991	29 537	56 760	105,1%
Nem lakás felújításokra jutó általános költségek	23 462	22 679	19 150	81,6%
Merlin projektre jutó általános költségek	96 420	151 249	0	
<b>Felhalmozási kiadásokra jutó általános költségek összesen</b>	<b>173 873</b>	<b>203 464</b>	<b>75 910</b>	<b>43,7%</b>
<b>Közfeladat-ellátás összesen</b>	<b>3 054 130</b>	<b>2 904 794</b>	<b>2 985 545</b>	<b>97,8%</b>
<b>KIR MM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Lakás felújítás és tárgyi eszköz beszerzés MM	248 859	102 373	267 568	107,5%
Nem lakás felújítás MM	78 844	67 431	83 507	105,9%
Merlin projekt MM	880 341	621 699	0	
<b>Megvalósítási Megállapodások összesen</b>	<b>1 208 044</b>	<b>791 503</b>	<b>351 075</b>	<b>29,1%</b>
Saját tevékenység összesen	488 479	421 181	312 291	63,9%
<b>Tevékenységek összesen</b>	<b>4 750 653</b>	<b>4 117 479</b>	<b>3 648 911</b>	<b>76,8%</b>

A közfeladat-ellátási tevékenységből származó 2024. évi bevételi tervünk 2,2%-kal marad el a 2023. évi tervünkhöz képest, a terv összességében a bázis szinten került megtervezésre.

A Megvalósítási Megállapodások alapján végzett beruházások és fejlesztések terve csak 1. és 2. prioritású feladatokat tartalmaznak. A tervben szereplő feladatok a Fővárossal tételesen egyeztetésre kerültek. A lakásokkal kapcsolatos felújítási és beruházási tervünk az előző évekhez hasonlóan a BFVK Zrt. által kezelt szórványlakások, nyugdíjasházak és tömbházak prioritizált és a Fővárossal egyeztetett feladatait tartalmazza.

A BFVK Zrt. 2024. évi üzleti tervében az önkormányzattal megkötésre kerülő Megvalósítási Megállapodások elfogadása esetén 351 075 E Ft felújítás és beruházás megvalósításával számol.

**A Társaság tevékenységenkénti ráfordításait az alábbi táblázat tartalmazza:**

Adatok E Ft-ban

Ráfordítások	Közfeladat-ellátási tevékenység			
	2023. évi terv	2023. évi várható	2024. évi terv	Index 2024.évi terv/ 2023.évi terv %
Anyagjellegű ráfordítások	47 892	29 828	27 459	57,3%
Személyi jellegű ráfordítások	988 873	819 483	907 442	91,8%
Értékcsökkenés	0	82	0	
Közvetített szolgáltatás	963 526	883 437	1 093 971	113,5%
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>2 000 290</b>	<b>1 732 830</b>	<b>2 028 872</b>	<b>101,4%</b>
<b>Általános költségek és felosztott egyéb ráfordítások</b>	<b>1 053 840</b>	<b>1 171 965</b>	<b>926 767</b>	<b>87,9%</b>
<i>ebből személyi jellegű közvetett költség</i>	648 861	774 515	622 566	95,9%

<b>Közfeladat-ellátási tevékenység összes ráfordítás</b>	<b>3 054 130</b>	<b>2 904 794</b>	<b>2 955 639</b>	<b>96,8%</b>
--	------------------	------------------	------------------	--------------

Adatok E Ft-ban

<b>Ráfordítások</b>	<b>Megvalósítási Megállapodási tevékenység</b>			
	<b>2023. évi terv</b>	<b>2023. évi várható</b>	<b>2024. évi terv</b>	<b>Index 2024.évi terv/ 2023.évi terv %</b>
Közvetített szolgáltatás	1 208 044	791 503	351 075	29,1%
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>1 208 044</b>	<b>791 503</b>	<b>351 075</b>	<b>29,1%</b>
<b>Megvalósítási Megállapodási tevékenység összes ráfordítás</b>	<b>1 208 044</b>	<b>791 503</b>	<b>351 075</b>	<b>29,1%</b>

Adatok E Ft-ban

<b>Ráfordítások</b>	<b>Saját tevékenység</b>			
	<b>2023. évi terv</b>	<b>2023. évi várható</b>	<b>2024. évi terv</b>	<b>Index 2024.évi terv/ 2023.évi terv %</b>
Anyagjellegű ráfordítások	287 611	208 948	98 480	34,2%
Személyi jellegű ráfordítások	10 878	20 267	46 871	430,9%
Értékcsökkenés	26 924	21 955	25 023	92,9%
Közvetített szolgáltatás	17 856	36 363	27 996	156,8%
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>343 269</b>	<b>287 532</b>	<b>198 370</b>	<b>57,8%</b>
<b>Általános költségek és felosztott egyéb ráfordítások</b>	<b>145 207</b>	<b>127 475</b>	<b>107 751</b>	<b>74,2%</b>
<b>Saját tevékenység összes ráfordítás</b>	<b>488 476</b>	<b>415 008</b>	<b>306 121</b>	<b>62,7%</b>

Adatok E Ft-ban

<b>Ráfordítások összesen (Közfeladat-ellátási tevékenység ráf.; Megvalósítási Megállapodási tevékenység ráf.; Saját tevékenység ráf. összesen)</b>	<b>2023. évi terv</b>	<b>2023. évi várható</b>	<b>2024. évi terv</b>	<b>Index 2024.évi terv/ 2023.évi terv %</b>
<b>Közfeladat-ellátási tevékenység összes ráfordítás</b>	<b>3 054 130</b>	<b>2 904 794</b>	<b>2 955 639</b>	<b>96,8%</b>
<b>Megvalósítási Megállapodási tevékenység összes ráfordítás</b>	<b>1 208 044</b>	<b>791 503</b>	<b>351 075</b>	<b>29,1%</b>
<b>Saját tevékenység összes ráfordítás</b>	<b>488 476</b>	<b>415 008</b>	<b>306 121</b>	<b>62,7%</b>
<b>Tevékenység összes ráfordítás</b>	<b>4 750 650</b>	<b>4 111 305</b>	<b>3 612 835</b>	<b>76,0%</b>

A közfeladat-ellátási tevékenységre tervezett költségei bázis szinten kerültek megtervezésre. A javítás-karbantartási feladatok tételes terve az 1., 2., és 3. prioritású feladatokat tartalmazza.

A tervezett engedélykiratos feladatok a bázis évi terv közel 30%-át teszik ki, úgy, hogy a terv kb. 150 M Ft összegben tavalyi évről áthúzódó feladatokat is tartalmaz.

Saját tevékenységünkön a bázis évi közüzemi díjak túltervezésre kerültek, amit a 2024. évi tervben próbáltunk korrigálni.

A 2024. évi tervezett gáz költségét a közbeszerzési pályázat nyertes árával kalkuláltuk.

A piaci környezet hatásainak megjelenítésével a tevékenység folytatásának elvét, a valóság elvét, az óvatosság elvét tartjuk szem előtt, az üzemeltetési tevékenységünkől adódó jogszabályi minimum kötelezettségünknek eleget téve.

A saját tevékenység bevételei fedezetet nyújtanak a saját tevékenység költségeire.

## II.2.1. Közfeladat-ellátás árbevételének feladatonkénti részletes bontása

Feladat	Összes tervezett ráfordítás	Tervezett észszerű nyereség	Adatok E Ft-ban
			Tervezett árbevétel
Portfóliókezelés	19 949	188	20 137
Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok	414 931	3 750	418 681
Lakás üzemeltetés	1 552 117	16 379	1 568 496
Nem lakás üzemeltetés, bérbeadás	968 642	9 589	978 231
Vagyoneleltár	0	0	0
<b>Közfeladat-ellátás összesen</b>	<b>2 955 639</b>	<b>29 906</b>	<b>2 985 545</b>

### Portfóliókezelés

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 megbízta.

A feladatra vonatkozó 2024. évi költségtervet az alábbi táblázat mutatja:

### Portfóliókezelés

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. évi terv	2023. évi várható	2024. évi terv	Index 2024.évi terv/ 2023.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	19 780	12 786	15 587	78,8%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	3 834	3 761	4 071	106,2%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	221	506	291	131,7%
Ésszerű nyereség	0	0	188	
Ellentételezés	23 835	17 053	20 137	84,5%

A közvetlen költségek összegét kb. 4 M Ft -tal alacsonyabb összegben terveztük, az üzleti portfólióba tartozó tőzsdéi részvények értékesítésére terveztünk kevesebbet, mint a bázis évben.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló társaságok által kifizetni tervezett osztalék 2024. évi összege 877 794 E Ft.

### **Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok**

A BFVK Zrt. stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok cím alatt az alábbi tevékenységeket végzi közfeladat-ellátás 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 mindenkor Éves Közfeladat-ellátási Szerződésének II/6. számú mellékletében felsorolt ingatlanokból a kijelölteken végzett ingatlanrendezési és ingatlanfejlesztési feladatok.

A BFVK Zrt. által értékesítésre kijelölt fővárosi tulajdonú ingatlanokat az Éves Közfeladat-ellátási Szerződés II/4. számú melléklete tartalmazza.

A stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok 2024. évi tervezett költségei:

### Stratégiai és vagyongazdálkodási feladatok

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. évi terv	2023. évi várható	2024. évi terv	Index 2024.évi terv/ 2023.évi terv %
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>333 711</b>	<b>233 012</b>	<b>287 310</b>	<b>86,1%</b>
Anyagjellegű ráfordítások	0	645	0	
Személyi jellegű ráfordítások	222 791	186 689	183 470	82,4%
Értékcsökkenés	0	0	0	
Közvetített szolgáltatás	110 920	45 678	103 840	93,6%
<b>Felosztott költségek (üzemi + vállalati)</b>	<b>215 614</b>	<b>287 576</b>	<b>121 815</b>	<b>56,5%</b>
<b>Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete</b>	<b>10 065</b>	<b>21 687</b>	<b>5 806</b>	<b>57,7%</b>
Ésszerű nyereség	0	0	3 750	
<b>Ellentételezés</b>	<b>559 390</b>	<b>542 275</b>	<b>418 681</b>	<b>74,8%</b>

A tervezett ellentételezés összege az ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatokból, valamint a tevékenység ellátásához szükséges személyi jellegű ráfordításokra és közvetített szolgáltatásként elszámolandó szakértői díjakra, fejlesztéssel kapcsolatos feladatok ellátására tervezett összegből áll.

### Lakások üzemeltetése

A BFVK Zrt. a lakások üzemeltetésével kapcsolatos feladatait a Közfeladat-ellátási Keretszerződésben meghatározottak alapján látja el. Ezen belül az egyes ingatlanokon 2024. évben elvégzendő konkrét feladatokat a Fővárosi Közgyűlés jóváhagyását követően a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés fogja tartalmazni.

A 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződésben foglaltakat alapul véve 2024. évre a szóróanyagok, nyugdíjasházak és tömbházak üzemeltetésével kapcsolatos feladatoknál a közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, az általános költségek a Közfeladat-ellátási Keretszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségterv a BFVK Zrt. 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződésének mellékleteként kerül majd a Fővárosi Közgyűlés által jóváhagyásra.

A lakások üzemeltetésére fordított költségek szerkezete az alábbi:

### Lakás üzemeltetés

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. évi terv	2023. évi vár- ható	2024. évi terv	Index 2024.évi ter./ 2023.évi terv %
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>935 335</b>	<b>886 258</b>	<b>1 042 836</b>	<b>111,5%</b>
Anyagjellegű ráfordítások	30 550	18 678	19 816	64,9%
Személyi jellegű ráfordítások	528 730	455 099	517 388	97,9%
Értécsökkenés	0	22	0	
Közvetített szolgáltatás	376 055	412 459	505 632	134,5%
<b>Felosztott költségek (üzemi + vállalati)</b>	<b>490 189</b>	<b>473 333</b>	<b>483 804</b>	<b>98,7%</b>
<b>Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete</b>	<b>18 211</b>	<b>49 711</b>	<b>25 477</b>	<b>139,9%</b>
Ésszerű nyereség	0	0	16 379	
<b>Ellentételezés</b>	<b>1 443 735</b>	<b>1 409 302</b>	<b>1 568 496</b>	<b>108,6%</b>

A közvetített szolgáltatások növekedésében a döntő tényező a javítás- karbantartási és a közüzemi költségek növekedése, amelyek együttes mértéke 152 880 E Ft.

A javítás-karbantartási feladatok tervezésére a Fővárosi Önkormányzattal előzetesen egyeztetve tételesen került sor. A javítás- karbantartások nettó 114 368 E Ft-tal magasabb összegben kerültek megtervezésre, mint a bázis. A terv az 1., 2., és 3. prioritású feladatokat tartalmazza.

A közüzemi szolgáltatások tervezett összege nettó 38 512 E Ft-tal több, mint a 2023. évi tervezett. A gázköltségeket a közbeszerzési pályázat nyertes árával kalkuláltuk.

Az üzemeltetési költségek terve nettó 23 303 E Ft-tal kevesebb, mint tavaly, mert kevesebb összegben terveztünk külső szállítóval elvégzésre kerülő növényzetápolási feladatokat.

### **Lakásfelújítás, beruházás, tárgyi eszközök beszerzése**

A tervezett felújítások felsorolását és azok indoklását tervünk 1. sz. melléklete tartalmazza.

Az önkormányzat a feladatok megvalósítása során felmerülő kiadások teljesítéséhez szükséges fedezetet a BFVK Zrt. által ütemezett, szakmai teljesítés igazolását követően befogadott esedékes számláknak az önkormányzat felé történő továbbszámolása alapján biztosítja. Lakások felújítási és beruházási feladataira tervezett alvállalkozói teljesítményeket az alábbi tábla mutatja:

### Lakás felújítás és beruházás MM

Megnevezés	2023. évi terv	2023. évi várható	2024. évi terv	Adatok E Ft-ban
				Index 2024.évi terv/2023.évi terv
Közvetített szolgáltatás	248 859	102 373	267 568	107,5%

2023. évről áthúzódó, kötelezettségvállalással terhelt teljesítésű feladatra összesen 75 470 E Ft-ot terveztünk.

A 2024. évi 192 098 E Ft új indítású feladatokból lakás beruházásra 74 215 E Ft-ot, lakás felújításra 115 883 E Ft -ot. A tömbházakban és nyugdíjasházakban felhasználásra kerülő kisértékű tárgyi eszközökre további nettó 2 000 E Ft-ot terveztünk.

A felújítási feladatokat a BFVK Zrt. vállalkozókkal végezteti el, ezért költségeket kizárólag közvetített szolgáltatásként számolunk el. A BFVK Zrt. erre a tevékenységére sem egyéb költséget, sem ésszerű nyereséget nem számolhat el, ezért a lebonyolítással kapcsolatosan felmerülő költségeinket általános költségként számoljuk el és az általános költségek költségfelosztási szabályai szerint kerülnek felosztásra az egyéb üzemeltetési tevékenységek között.

### Nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása

A BFVK Zrt. a nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos feladatokat a Közfeladat-ellátási Keretszerződés határozza meg. A 2024. évben ingatlanonként ellátandó részletes feladatokat a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés fogja tartalmazni.

A közvetlen költségek tervezése ingatlanonként történt, az általános költségek a Közfeladat-ellátási Keretszerződés alapján kerültek felosztásra. Az ingatlanonkénti költségterv a BFVK Zrt. 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződésének mellékleteként kerül majd a Fővárosi Közgyűlés által jóváhagyásra.

Az ingatlanok üzemeltetésére és hasznosítására fordított költségek szerkezete az alábbi:

### Nem lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és bérbeadása

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. évi terv	2023. évi várható	2024. évi terv	Index 2024.évi terv/2023.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	711 464	600 774	683 139	96,0%
Anyagjellegű ráfordítások	17 342	10 505	7 643	44,1%
Személyi jellegű ráfordítások	223 921	164 908	194 172	86,7%
Értécsökkenés	0	60	0	
Közvetített szolgáltatás	470 201	425 300	481 324	102,4%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	303 440	295 420	270 494	89,1%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	12 266	39 971	15 009	122,4%
Ésszerű nyereség	0	0	9 589	
Ellentételezés	1 027 170	936 164	978 231	95,2%

A 2023-hoz képest a közvetített szolgáltatások mutatnak némi növekedést.

A javítás-karbantartási feladatok tervezésére a Fővárosi Önkormányzattal előzetesen egyeztetve tételesen került sor, a terv az 1., 2., és 3. prioritású feladatokat tartalmazza.

A közüzemi szolgáltatások tervezett összege nettó 50 610 E Ft-tal több, mint a 2023. évi tervezett. A gázköltségeket a közbeszerzési pályázat nyertes árával kalkuláltuk. A többi közüzemi költséget a tervezett felhasználási volumen és a becsült fajlagos ár szorzatával kalkuláltuk.

Az üzemeltetési költségek 19 497 E Ft-tal kevesebb összegben kerültek megtervezésre, mint a bázis, mert a bázishoz képest kevesebb összegben terveztünk külső szállítóval elvégzendő növényzetápolási feladatokat.

### Nem lakáscélú ingatlanok felújítása

Az erre a feladatra tervezett 2024. évi összeg felhasználása kötött, annak végleges tartalma az önkormányzattal történt egyeztetést követően került meghatározásra. Az előzetesen egyeztetett, tervezett feladatok részletezését tervünk 2. sz. melléklete tartalmazza.

Az önkormányzat a feladatok megvalósítása során felmerülő kiadások teljesítéséhez szükséges fedezetet a BFVK Zrt. által ütemezett, szakmai teljesítés igazolását követően befogadott esedékes számláknak az önkormányzat felé történő továbbszámlázása alapján biztosítja. A nem



lakáscélú ingatlanok felújítási feladataira tervezett alvállalkozói teljesítményeket az alábbi tábla mutatja:

### Nem lakás felújítás MM

Megnevezés	2023. évi terv	2023. évi várható	2024. évi terv	Adatok E Ft-ban
				Index 2043.évi terv/2023.évi terv
Közvetített szolgáltatás	78 844	67 431	83 507	105,9%

A tervezett feladatokat a BFVK Zrt. vállalkozókkal végezteti el, ezért költségeket kizárólag közvetített szolgáltatásként számolunk el. A BFVK Zrt. erre a tevékenységére sem egyéb költséget, sem ésszerű nyereséget nem számolhat el, ezért a lebonyolítással kapcsolatosan felmerülő költségeinket általános költségként számoljuk el és az általános költségek költségfelosztási szabályai szerint kerülnek felosztásra az egyéb üzemeltetési tevékenységek között. A tervezett felújítások felsorolását tervünk 2. sz. melléklete tartalmazza.

2023. évről áthúzódó, kötelezettségvállalással terhelt teljesítésű feladatra összesen 73 727 E Ft-ot terveztünk.

2024. évi nem lakás felújításra a feladatokat egyeztetve a Fővárossal mindössze 9 780 E Ft-ot terveztünk.

### Vagyonleltár

A BFVK Zrt. 3 évente végzi el a fővárosi tulajdonú ingatlanok meghatározott körének a jogszabályban előírt módon történő leltározását. A 2024. gazdálkodási évben a leltározási feladatok elvégzése nem esedékes, ezért a terv készítésekor azok felmerülésével nem számoltunk.

### Általános költségek és a pénzügyi tevékenység eredménye

A BFVK Zrt. 2024. évi tervezett általános költségei a hatékony és biztonságos működés biztosításához szükséges szinten kerültek meghatározásra. A Társaság általános költségeinek 2024. évi tervezett összege 947 958 E Ft, amelyből a közfeladat-ellátási és felhalmozási tevékenységre jutó tervezett összeg 880 184 E Ft.

A 2024. évi felosztott egyéb ráfordítás és bevétel különbözetének tervezett összege 86 600 E Ft, amelyből a közfeladat-ellátási tevékenységre felosztott összeg 46 623 E Ft. Az egyéb ráfordítások összegében meghatározó helyi adók és innovációs járulék összegét a jelenleg érvényes jogszabályok alapján terveztük.

A BFVK Zrt. 2024. évre 40 E Ft pénzügyi bevételt tervezett, míg pénzügyi ráfordítással nem számolt.

## II.2.2. Piaci tevékenység részletes bemutatása

A BFVK Zrt. 2024. évre az alábbi tevékenységekből tervez közfeladat-ellátáson kívüli árbevételt:

- saját ingatlanok bérbeadásából és üzemeltetéséből 262 595 E Ft-ot;
- Széll Kálmán tér üzemeltetési feladatainak ellátásából 26 676 E Ft-ot;
- ingatlanok értékesítési jutalékából 4 000 E Ft-ot;
- ingatlanközvetítésből, értékbecslésből és egyéb tevékenységből 9 780 E Ft-ot,

### Piaci tevékenység költségei

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. évi terv	2023. évi várható	2024. évi terv	Index 2024.évi terv/2023.évi terv %
Közvetlenül gyűjtött költségek	343 269	287 532	198 370	57,8%
Anyagjellegű ráfordítások	287 611	208 948	98 480	34,2%
Személyi jellegű ráfordítások	10 878	20 267	46 871	430,9%
Értékcsökkenés	26 924	21 955	25 023	92,9%
Közvetített szolgáltatás	17 856	36 363	27 996	156,8%
Felosztott költségek (üzemi + vállalati)	106 682	95 439	67 774	63,5%
Egyéb és pénzügyi bevétel és ráfordítás különbözete	38 525	32 036	39 977	103,8%
Tervezett eredmény	2	6 174	6 170	

## II.2.3. Tevékenységek fedezete összesítő adatok

A BFVK Zrt. közfeladat-ellátási tevékenységeit, 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 elkülönítve mutatja ki.

A Társaság közfeladat-ellátási és saját tevékenységének 2024. évi tervezett ráfordításait és árbevételét az alábbi táblázatban mutatjuk be. A táblázat adatai az Éves Közfeladat-ellátási Szerződés 2.1 sz. melléklet tervezetének adataival egyezők.

Adatok nettó E Ft-ban

Megnevezés	Közfeladat- ellátás összesen	Egyéb tevékenység összesen	Tevékenységek összesen
<b>Közvetlenül gyűjtött költségek</b>	<b>2 028 872</b>	<b>198 370</b>	<b>2 227 242</b>
Anyagijellegű ráfordítások	27 459	98 480	125 939
ebből: Anyag költség	23 077	43 364	66 441
Igénybe vett szolgáltatás	3 457	54 244	57 701
Egyéb szolgáltatás	925	872	1 797
Személyi jellegű ráfordítások	907 442	46 871	954 313
Értécsökkenés	0	25 023	25 023
Közvetített szolgáltatás, alvállalkozók	1 093 971	27 996	1 121 967
ebből: Közüzemű szolgáltatások	285 571	24 432	310 003
Javítás, karbantartás	338 012	2 964	340 976
Üzemeltetés	363 373	600	363 973
Hasznosításhoz kapcsolódó külső szolgáltatások, szakértői díj	107 015	0	107 015
Alvállalkozók	0	0	0
<b>Üzemi általános költségek</b>	<b>237 087</b>	<b>12 229</b>	<b>249 316</b>
Anyagijellegű ráfordítások	108 191	5 569	113 760
ebből: Anyag költség	22 221	1 143	23 364
Igénybe vett szolgáltatás	76 982	3 965	80 947
Egyéb szolgáltatás	8 988	461	9 449
Személyi jellegű ráfordítások	122 485	6 330	128 815
Értécsökkenés	6 411	330	6 741
<b>Közvetlen költségek összesen</b>	<b>2 265 959</b>	<b>210 599</b>	<b>2 476 558</b>
<b>Közvetett költség (központi irányítás)</b>	<b>643 097</b>	<b>55 545</b>	<b>698 642</b>
Anyagijellegű ráfordítások	111 782	9 578	121 360
ebből: Anyag költség	19 310	1 643	20 953
Igénybe vett szolgáltatás	78 116	6 701	84 817
Egyéb szolgáltatás	14 356	1 234	15 590
Személyi jellegű ráfordítások	500 081	43 273	543 354
Értécsökkenés	31 234	2 694	33 928
<b>Költségek</b>	<b>2 909 056</b>	<b>266 144</b>	<b>3 175 200</b>
Egyéb ráfordítás és bevétel különbsége	46 623	39 977	86 600
Pénzügyi ráfordítás és bevétel különbsége	-40	0	-40
<b>Összes költség, ráfordítás</b>	<b>2 955 639</b>	<b>306 121</b>	<b>3 261 760</b>
(+) Ésszerű nyereség/Saját tevékenység nyeresége	29 906		
(-) Megtérülések	0		
Egyedi Évközbenei Közszolgáltatási Megbízás Tartalékkeret	24 984		
<b>Összes bevétel</b>	<b>3 010 529</b>		

A BFVK Zrt. által a fővárosi ingatlanokon tervezett felújítási, beruházási feladatok a Megvalósítási Megállapodások szerinti tartalommal közvetített szolgáltatásként, a bekerülési összegben

kerülnek továbbszámlázásra. Ezek a tételek felosztott központi irányítási költséget és nyereséget nem tartalmaznak.

### II.3. 2024. évi tevékenységek tervezett eredményének felhasználása

A BFVK Zrt. a tervezett adózás utáni eredményét az eredménytartalék javára javasolja elszámolni. A képződött eredmény (36 076 E Ft) az amortizációval (65 692 E Ft) és az eredménytartalék egy részének (39 556 E Ft) felhasználásával együtt fedezetet nyújt a Társaság által saját forrásból megvalósítani tervezett 141 324 E Ft értékű beruházásaira, amiből:

- saját ingatlanok felújítása 104 594 E Ft
- informatikai fejlesztések, beszerzések 22 230 E Ft
- egyéb eszközök beszerzése 14 500 E Ft

### II.4. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének főbb adatai

Mérleg adatok	Adatok E Ft-ban			
	2023. évi terv	2023. évi várható	2024. évi terv	Index 2024.évi terv/ 2023.évi terv %
Befektetett eszközök nettó értéke	1 303 644	1 083 842	1 159 394	88,9%
ebből: ingatlanok nettó értéke	1 177 165	988 425	1 060 722	90,1%
Készletek	55 000	55 000	55 000	100,0%
Követelések	343 229	566 597	546 597	159,3%
Pénzeszközök	527 088	687 552	646 475	122,7%
Saját tőke	1 501 119	1 503 748	1 539 824	102,6%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	
Rövid lejáratú kötelezettségek	757 842	798 743	777 142	102,5%

A BFVK Zrt. a korábbi évekkal megegyezően 2024. évben is nyereséges gazdálkodást tervez, ezzel növelve a Társaság vagyonát. A BFVK Zrt. 2024. évben is stabil likviditással tervezi gazdálkodását.

## III. CÉLKITŰZÉSEK

### III.1. A közfeladat-ellátások teljesítésével kapcsolatos tervcélok és forrás igények

A Társaság tevékenységének döntő részét a Budapest Főváros Önkormányzatával kötött, 672/2021. (III.31.) Főv. Kgy. határozatával elfogadott, 2021. április 01. napjával hatályba lépett

Közfeladat-ellátási Keretszerződés alapján, az évente megkötésre kerülő Éves Közfeladat-ellátási Szerződésben meghatározott feladatokat ellátva végzi. Társaságunk a 2024. évben is a szerződésben meghatározott feltételrendszerben, a Tulajdonos által meghatározott ingatlanvagyonnal kapcsolatosan előírt feladatok teljes körű ellátásával fogja végezni feladatait.

### **III.2. A Fővárosi Önkormányzattal kötött Megvalósítási Megállapodások alapján végzett beruházási, felújítási tevékenység**

A BFVK Zrt. az általa üzemeltetett 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. között évente megkötésre kerülő Megvalósítási Megállapodások szabályozzák.

A Fővárossal történt előzetes egyeztetéseket követően összesen 351 075 E Ft értékben tervezünk lakások és nem lakáscélú ingatlanok beruházási és felújítási feladatait megvalósítani.

### **III.3. A piaci tevékenységgel kapcsolatos tervezési célkitűzések és forrás igények**

A BFVK Zrt. a saját tulajdonú ingatlanok üzemeltetéséből, hasznosításából, a bérbe adott fővárosi tulajdonú ingatlanok üzemeltetési költségeinek továbbszámolásából, továbbá ingatlanszakértői tevékenységből tervezett 2024. 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.

### **III.4. A 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 közfeladat-ellátási 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	1 390 853 E Ft
Fővárosi Önkormányzatot illető nettó ingatlan értékesítési terv	13 300 000 E Ft
Közfeladat-ellátási működési feladatokra tervezett költség ellentételezés	3 010 529 E Ft
Megvalósítási Megállapodás alapján végzett fejlesztési feladatok	
tervezett összege	351 075 E Ft
Saját tevékenységből származó árbevétel	312 291 E Ft
Adózás előtti eredmény	36 076 E Ft

### **III.5. A Likviditás biztosításával kapcsolatos tervcélok**

A BFVK Zrt. célkitűzése, hogy fizetőképessége 2024. évben is folyamatosan stabil és kiegyensúlyozott legyen, fizetési kötelezettségeinket folyamatosan, határidőre tudjuk teljesíteni.

### **III.6. A belső folyamatokkal összefüggő tervcélok**

A BFVK Zrt. működését 2024. évben is a kialakított belső kontrollrendszer és az MSZ EN ISO 9001:2015 szabvány szerint tervezi végezni.

### **III.7. A saját beruházásokkal kapcsolatos tervcélok**

2024. évben a BFVK Zrt. 141 324 E Ft beruházást tervez, amelyből 104 594 E Ft-ot a saját tulajdonú ingatlanjainak felújítására, 13 350 E Ft-ot szoftverfejlesztésre, 8 880 E Ft-ot hardver eszközök cseréjére, fejlesztésére, és további 14 500 E Ft-ot egyéb eszközök beszerzésre és az elhasznált kis értékű eszközök cseréjére kíván fordítani. Beruházásait kizárólag saját forrásból tervezi megvalósítani, külső forrás bevonása nélkül.

## **IV. EREDMÉNY**

### **IV.1. Összefoglaló eredménykimutatás**

A BFVK Zrt. összes költségének és ráfordításának tervezett összege 2024. évben 3 261 760 E Ft.

A tervezett összeg az egyes költség- és ráfordítás fajták között az alábbiak szerint oszlik meg:

– Közvetített szolgáltatások értéke	1 121 967 E Ft	34,0%
– Személyi jellegű ráfordítások	1 626 482 E Ft	50,0%
– Egyéb költségek és ráfordítások	513 311 E Ft	16,0%

Össességében a BFVK Zrt. adózás előtti eredménye 36 076 E Ft. Ebből a saját tevékenység eredménye 6 170 E Ft, a közfeladat-ellátási tevékenység eredménye (ésszerű nyereség) 29 906 E Ft. A közfeladat-ellátási tevékenység ésszerű nyereségének kiszámítására használandó képletet a BFVK Zrt. Közfeladat-ellátási Keretszerződése tartalmazza. A számított ésszerű nyereség tényleges összege a tervezettnél magasabb nem lehet.

## **IV.2. Szervezeti költségek alakulása**

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

A BFVK Zrt. 2024. évre tervezett összes – nem személyi jellegű – általános költsége 275 789 E Ft. A költségek megoszlása az alábbi:

közvetett anyagköltség	44 317 E Ft
közvetett igénybe vett szolgáltatás	165 764 E Ft
közvetett egyéb szolgáltatás	25 039 E Ft
közvetett értékcsökkenési leírás	40 669 E Ft

## V. HUMÁNPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK

A BFVK Zrt. bérköltségének és annak járulékainak alakulása megbontásra került technológiai és a szervezetrányítási létszámra.

A BFVK Zrt. bérköltségének tervezett összege 1 338 091 E Ft, amelyből a tervezett technológiai bérköltség 718 659 E Ft, a tervezett szervezetrányítási bérköltség 619 432 E Ft.

A 2024. évi közfeladat-ellátáshoz Társaságunk az Üzleti Tervben – a premissza levél értelmében 0%-os mértékű bérfeljlesztéssel számol és bemutatja a bér 1%-os változása mekkora hatást gyakorol a személyi jellegű kiadásokra. A közfeladat-ellátással kapcsolatos feladataink ellátásához egy fő többlet munkaerőigénnyel számoltunk.

A bérjárulékokat a 2024. évben érvényes mértékkel számítottuk, ennek 2024. évi tervezett összege 192 013 E Ft.

A személyi jellegű egyéb kifizetések tervezett összege 96 378 E Ft. A tervezett összegnek legnagyobb részét a cafeteria elemek költsége, a Társaság – tulajdonos által is elfogatott - stratégiájában rögzített BKK bérlet juttatás, a munkavállalók egészségügyi szűrésére tervezett összeg, továbbá az ezekhez, és az egyéb személyi jellegű kifizetésekhez kapcsolódóan az egyéb személyi jellegű ráfordítások között kimutatott, Társaságot terhelő adók teszik ki.



## VI. MÉRLEGTERV

A BFVK Zrt. 2024. évi tervezett fő mérlegadatait az alábbiak szerint terveztük:

Adatok E Ft-ban				
Ssz.	Mérlegsor megnevezése	2023. évi várható	2024. évi terv	Index %
A.	Befektetett eszközök	1 083 842	1 159 394	107,0%
B.	Forgóeszközök	1 309 149	1 248 072	95,3%
C.	Aktív időbeli elhatárolás	108 000	108 000	100,0%
<b>Eszközök összesen</b>		<b>2 500 991</b>	<b>2 515 466</b>	<b>100,6%</b>
D.	Saját tőke	1 503 748	1 539 824	102,4%
E.	Céltartalékok	148 500	148 500	100,0%
F.	Kötelezettségek	798 743	777 142	97,3%
G.	Passzív időbeli elhatárolások	50 000	50 000	100,0%
<b>Források összesen</b>		<b>2 500 991</b>	<b>2 515 466</b>	<b>100,6%</b>

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

A BFVK Zrt. forgóeszközeinek tervezésénél a csökkenés oka a fordulónapra várható bankbetétek egyenleg változása. Az aktív időbeli elhatárolásoknál nem terveztünk változást.

A BFVK Zrt. saját tőkéjének változását a tárgyévben képződött adózott eredmény befolyásolja.

A kötelezettségeink körében előző évi tervünkhöz képest a fővárosi ingatlanokon végzett felújítások áthúzódó szállítói kifizetései miatt terveztünk változást.

A BFVK Zrt-nek hátrasorolt és hosszú lejáratú kötelezettségei nincsenek, rövid lejáratú kötelezettségeink az áruszállításból és szolgáltatásból származó kötelezettségekből és az egyéb kötelezettségekből állnak.

Passzív időbeli elhatárolásaink között, a tárgyévet terhelő következő évben számlázott költség jelenik meg.

## VII. LIKVIDITÁSI TERV

A BFVK Zrt. összeállította a 2024. évre vonatkozó likviditási tervét. A likviditási terv a havi bontásban összeállított Üzleti Terv szezonálisát tükrözi. 2024. évben is stabil likviditással tervezzük a gazdálkodásunkat, kormányzati engedélyezést nem, de Tulajdonosi jóváhagyást igénylő 50 M Ft értékig hitelkeret igénybevételenek lehetősége mellett.

## VIII.FEJLESZTÉSI BERUHÁZÁSI, EGYÉB CÉLKITŰZÉSEK

### Beruházások

2024. évben a BFVK Zrt. 141 324 E Ft beruházást tervez az alábbi részletezettségben:

#### Saját beruházások, felújítások

Megnevezés	Adatok E Ft-ban
	2024. évi terv
Ingatlan felújítás	104 594
Informatikai eszközök hardver	8 880
Informatikai eszközök szoftver	13 350
Jármű	0
Egyéb gépek, berendezések, felszerelések	14 500
<b>Összesen</b>	<b>141 324</b>

A BFVK Zrt. 2024. évben a saját tulajdonú ingatlanjain a bérbeadhatóságot elősegítő és állagmegőrzést szolgáló felújításokat tervez. A székhelyen a II. emeleti irodák, valamint a második emeleti folyosó felújítását tervezzük. A telephelyen a beléptető és kamerarendszer tervezését és kiépítését, valamint a napelemrendszer telepítését szeretnénk megvalósítani. Informatikai területen a hardvereknél elhasználódott eszközök cseréjét, szoftvereknél a forrás szoftver fejlesztését, digitális térkép szerkesztő beszerzését, szervercserét terveztünk. Az ingatlanüzemeltetési feladatok ellátásához az elavult, meghibásodott gépek, szerszámok, irodai gépek, berendezések szükség szerinti pótlását tervezzük.

### Környezetvédelem

Társaságunk tevékenységéből adódóan kevés környezetkárosító tevékenységet folytat, amelyek a feladatok ellátása során felmerülnek. A környezetvédelmi jogszabályok betartása érdekében szakembert foglalkoztatunk. 2024. évben a környezetvédelemmel kapcsolatban a korábban elért eredményeink megtartása a cél.

### Minőségirányítási rendszer működtetése

A BFVK Zrt. 2002. óta működteti az ISO 9001 szabvány szerinti minőségirányítási rendszerét. A megújító felügyeleti auditra 2022. évben került sor. A tanúsítvány 2025. február 25-ig érvényes.

A tanúsítvány az alábbi tevékenységi körökre terjed ki:

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

2024. februárjában fenntartó audit lefolytatása szükséges a tanúsítvány folytonosságához. A minőségirányítási rendszerben önállóan módosítást nem tervezünk, azonban integrált része lesz a 2023. évben bevezetésre kerülő Integrált Irányítási Rendszernek (röviden: IIR). Az IIR alá tartozó rendszerelemek:

1. ISO 9001 szabvány szerinti minőségirányítási rendszer
2. Belső kontrollrendszer
3. ISO 14001 szabvány szerinti környezetirányítási rendszer.

Az új IIR kialakítására azért volt szükség, mert a fenti elemek nagyon sok pontjában azonos elvárásokat támasztanak a rendszert működtető cégekkel szemben, így ezek összevonása növeli a hatékony működtetést. Továbbá 2024. évben új rendszerelemmel fog bővülni a jelenlegi IIR, melynek neve Európai Unió Környezetvédelmi Vezetési és Hitelesítési Rendszer (röviden: EMAS). Az EMAS bevezetése Közfeladat-ellátási Keretszerződés által meghatározott kötelezettsége a BFVK Zrt-nek.

Budapest, 2023. december 12.

Barts J. Balázs

vezérigazgató

## IX. MELLÉKLETEK

Tájékoztató adatok a 2024. évi tervezett lakás és nem lakás beruházásokról prioritásuk szerint

*adatok E Ft-ban*

		Prioritás	Lakás			Nem lakás		
			Nettó	Áfa	Bruttó	Nettó	Áfa	Bruttó
Beruházás	Áthúzódó	1	67 918	18 338	86 256	18 928	5 110	24 038
	Új indítású	1	58 000	15 660	73 660	-	-	-
		2	18 215	4 918	23 133	-	-	-
Felújítás	Áthúzódó	1	7 552	2 039	9 591	36 155	9 762	45 917
		2	-	-	-	18 644	5 034	23 678
	Új indítású	1	91 899	24 813	116 712	9 780	2 641	12 480
		2	23 984	6 476	30 460	-	-	-

## Lakás felújítási és beruházási feladatok tételes terve 2024. év

1. sz. melléklet

### Áthúzódó lakás beruházási feladatok tételes terve 2024. év

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
IX.	Napfény utca 26.	Nyugdíjasházak komplex energetikai korszerűsítési tervek készítése	1	23 622	6 378	30 000
XIV.	Fogarasi út 165-169.					
XIV.	Ond Vezért sétány 7.					
IV.	Pécsi Sándor sétány 1-3.					
XIV.	Bethesda utca 4.					
XI.	Gazdagréti tér 4.	Lift csere	2	18 866	5 094	23 960
XIII.	Kassák Lajos utca 78.		1	20 170	5 446	25 616
VIII.	Kőbányai út 22.	Kamera rendszer kiépítése II. ütem	1	5 260	1 420	6 680
<b>Összesen</b>				<b>67 918</b>	<b>18 338</b>	<b>86 256</b>

### Áthúzódó lakás felújítási feladatok tételes terve 2024. év

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
		Még nincs rá EO	1	7 552	2 039	9 591
<b>Összesen</b>				<b>7 552</b>	<b>2 039</b>	<b>9 591</b>

### Új indítású lakás felújítási feladatok tételes terve 2024. év

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
III.	Sújtás u. 3. külső ltp. III. cs. 7. lh.	Tető felújítása, tervezés és engedélyezés után- örökségvédelmi engedély szükséges (törvényi kötelezettség a műemléki státusz miatt- 1997. évi LIV. törvény)	1	17 309	4 673	21 982
III.	Sújtás u. 3. külső ltp. III. cs. 7. lh.	Tetőfelújítás kivitelezés - torony kivételével (törvényi kötelezettség a műemléki státusz miatt- 1997. évi LIV. törvény)	1	65 000	17 550	82 550
III.	Sújtás utcai lakótelep	Külső ltp., macskalépcsők javítása. Tervezés és engedélyeztetés után- örökségvédelmi terv szükséges!!! (törvényi kötelezettség a műemléki státusz miatt-1997. évi LIV. törvény)	1	1 091	294	1 385
XII.	Felhő utca 4.	Palatető teljes felújítása, azbesztmentesítés	2	20 511	5 538	26 049
XIV.	Ond vezér sétány 7.	Teljes lakásfelújítás (1 db)	2	3 473	938	4 411
XIV.	Sárrét park 6.	Az épület közös helyiségeinek világítás cseréje (a közlekedő helyiségek minimális megvilágítási értékeit szabvány írja elő)	1	8 500	2 295	10 795
<b>Összesen</b>				<b>115 884</b>	<b>31 288</b>	<b>147 172</b>

### Új indítású lakás beruházási feladatok tételes terve 2024. év

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
III.	Sújtás utcai lakótelep	Elektromos rendszer tervezése- érintésvédelmi jegyzőkönyv alapján jogszabályi kötelezettség	1	4 600	1 242	5 842
XI.	Gazdagréti tér 4.	Elektromos főelosztó tervezése	1	700	189	889
XII.	Felhő utca 4.	Gázvezeték felújításának tervezése	1	700	189	889
XIV.	Bethesda utca 4.	Lift csere	2	16 215	4 378	20 593
XXI.	Duna utca 2-4.	Tűzjelző rendszer tervezése	1	1 000	270	1 270
XXI.	Duna utca 2-4.	Tűzjelző rendszer kivitelezése	1	12 000	3 240	15 240
XIV.	Ond vezér sétány 7.	Tűzjelző rendszer tervezése	1	1 000	270	1 270
XIV.	Ond vezér sétány 7.	Tűzjelző rendszer kivitelezése	1	12 000	3 240	15 240
XI.	Kenderes út 4.	Tűzjelző rendszer tervezése	1	1 000	270	1 270
XI.	Kenderes út 4.	Tűzjelző rendszer kivitelezése	1	12 000	3 240	15 240
IV.	Pécsi Sándor sétány 1-3.	Tűzjelző rendszer tervezése	1	1 000	270	1 270
IV.	Pécsi Sándor sétány 1-3.	Tűzjelző rendszer kivitelezése	1	12 000	3 240	15 240
		BFVK Zrt. - Lakás kísértékű tárgyi eszköz beszerzés, 2024. év	2	2 000	540	2 540
<b>Összesen</b>				<b>76 215</b>	<b>20 578</b>	<b>96 793</b>

## Nem lakás felújítási feladatok tételes terve 2024. év

### Áthúzódó nem lakás felújítási feladatok tételes terve 2024. év

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
II.	Budakeszi út 55.	Felújítás tervezés	2	13 000	3 510	16 510
II.	Szell Kálmán tér szolgáltató épület	Klímarendszer felújításának tervezése	1	12 000	3 240	15 240
II.	Szell Kálmán tér támfalépület	Klímarendszer felújításának tervezése	1	12 000	3 240	15 240
IV.	Váci út 8-12.	Felújítás tervezés	2	3 019	815	3 834
XIII.	Kassák Lajos utca 78.	ÉV elektromos vezeték cserék és felújítások elvégzése	1	12 155	3 282	15 437
	Szőlőgyörök, Szabadság utca 46.	Kémény- és tető felújítás tervezés	2	2 625	709	3 334
<b>Összesen</b>				<b>54 799</b>	<b>14 796</b>	<b>69 595</b>

### Áthúzódó nem lakás beruházási feladatok tételes terve 2024. év

adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
XXII.	Háros utca 1-3. (volt Hunyadi laktanya)	Beruházási munkák	1	5 828	1 573	7 401
XXII.	Háros utca 1-3. (volt Hunyadi laktanya)	Telephely elektromos hálózatának felmérése, újratervezése	1	5 850	1 580	7 430
XXII.	Háros utca 1-3. (volt Hunyadi laktanya)	Telephely ivóvíz hálózatának felmérése, újratervezése	1	7 250	1 958	9 207
<b>Összesen</b>				<b>18 928</b>	<b>5 110</b>	<b>24 038</b>

### Új indítású nem lakás felújítási feladatok tételes terve 2024. év



adatok E Ft-ban

Kerület	Cím	Műszaki leírás, indoklás	Prioritás	Nettó összeg	áfa	Bruttó összeg
XI.	Kérő utca 3.	Elektromos mért fővezeték főkábel cseréje	1	9 780	2 641	12 421
<b>Összesen</b>				<b>9 780</b>	<b>2 641</b>	<b>12 421</b>

Tájékoztató adatok a 2024. évi tervezett lakás és nem lakás javítás, karbantartásokról prioritásuk szerint

*adatok E Ft-ban*

	Prioritás	Lakás			Nem lakás		
		Nettó	Áfa	Bruttó	Nettó	Áfa	Bruttó
<b>Javítás - kar- bantartás</b>	1	82 222	22 200	104 422	98 690	26 646	125 336
	2	31 040	8 381	39 421	18 273	4 934	23 207
	3	85 491	23 083	108 574	22 296	6 020	28 316