

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2014. évi üzleti tervéről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) elkészítette a 2014. évi üzleti tervét (a továbbiakban: Üzleti Terv).

Az Üzleti Terv készítése során a Vagyonkezelő tekintettel volt a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2014. évi költségvetéséről szóló 2/2014. (II. 20.) önkormányzati rendeletre (a továbbiakban: Ör.). Az Ör. előirányzata alapján a Vagyonkezelőnél a 2014. évben nem kerül sor béremelésre, s a költségek és a ráfordítások mértéke sem emelkedik. Ugyancsak szempont volt az Üzleti Terv készítésekor, hogy a Vagyonkezelő 2014. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés szerinti Átalányára is a tavalyi, 2013. évi szinten maradjon (a parkolásüzemeltetési tevékenység és a Kis-Pongrác projekttel kapcsolatosan a Vagyonkezelőnél felmerülő plusz költségeket nem beleszámítva).

Az Üzleti Terv készítése során a Vagyonkezelő figyelembe vette a már érvényben lévő szerződéseit, azok elszámolási szabályait, illetve a szerződések kifutási idejét is.

Az Üzleti Terv a bevételek sorait – a korábbi évek gyakorlatának megfelelően, struktúráját tekintve – elkülönítetten mutatja be, külön az Önkormányzat részére végzett tevékenységre, valamint külön a saját vállalkozási tevékenységre.

A bevételek és a ráfordítások szerkezetében is külön, önálló részt alkotnak a közvetített szolgáltatások, amelyeket szintén fenti, két tevékenységi kör alapján csoportosítanak. Az Önkormányzat részére végzett közvetített szolgáltatások főként tartalmaznak azon dologi és felhalmozási kiadások nettó értékét, amelyek a Közszolgáltatási Keretszerződésben és a 2014. évi Éves Közszolgáltatási Szerződésben, valamint az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között fennálló egyéb szerződésekben vannak rögzítve. Az említett közvetített szolgáltatások – jellegükből eredően – eredménysemlegesek, azaz az Üzleti Terv bevételi és kiadási oldalán is megjelennek, így a Vagyonkezelőnek sem nyereséget, sem veszteséget nem generálnak.

A Vagyonkezelő Felügyelő Bizottsága (a továbbiakban: Felügyelő Bizottság) a Vagyonkezelő 2014. évi Üzleti Tervét a 2014. április 14. napján tartott ülésén tárgyalja. A Felügyelő Bizottság döntéséről a Felügyelő Bizottság Elnöke a Képviselő-testületet a képviselő-testületi ülésen szóban tájékoztatja.


**II. Hatásvizsgálat**

A Vagyonkezelő Üzleti Terve összhangban van az Ör.-ben a Vagyonkezelőnek biztosított átalánydíjjal. Az Üzleti Tervnek az Önkormányzatra vonatkozóan nincs további közvetlen pénzügyi hatása.

### III. Döntési javaslat

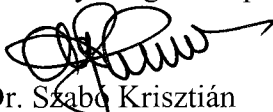
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2014. április „11.”



Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

*1. melléklet az előterjesztéshez*

#### **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének**

#### **.../2014. (IV.17.) KÖKT határozata a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2014. évi üzleti tervéről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2014. évi üzleti tervét elfogadja.

Határidő: 2014. december 31.  
Feladatkörében érintett: a gazdasági és fejlesztési területért felelős alpolgármester  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója

# **KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

---

Székhely: 1107 Budapest, Ceglédi utca. 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-7012-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-042140

## **2014. ÉVI ÜZLETI TERV**



## BEVEZETÉS

Jelen tájékoztató, a 2014. évi üzleti terv (a továbbiakban: Terv) táblázataiban feltüntetett adatok tartalmának pontosabb megismerésének érdekében készült. A Terv készítése során felhasználtuk a korábban elkészített vezetői információs rendszert, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2014. évi költségvetési rendeletét (a továbbiakban: Költségvetés), illetve a 2014. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés (a továbbiakban: Éves Szerződés) tervezett adatait, amelyek a keretet szolgáltatták az analitikákra épülő tervadatokhoz. A Tervben szereplő tervezett bevételek és ráfordítások, a még gazdaságosan vizsgálható legkisebb egységek szintjéig kerültek levezetésre.

Az Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) között 2011. augusztus 1. napján hatályba lépett Közszolgáltatási Keretszerződés (a továbbiakban: Keretszerződés, Éves Szerződés és Keretszerződés együtt: Szerződések) alapvetően és teljes egészében megváltoztatták a szerződő felek között, a feladatok ellátásával kapcsolatos korábban használt elszámolási rendszert.

Vagyonkezelő tevékenységi köre 2013. évben a parkolásüzemeltetési feladatok ellátásával bővült. A tavalyi tervezéskor ezt nem tudtuk még figyelembe venni, de idén – természetesen a Költségvetéssel összhangban – ezeket a költségeket is be kell terveznünk.

A Terv készítése során figyelembe vettük az érvényben lévő – Szerződéseken kívüli egyéb – megbízásokat, illetve azok elszámolási szabályait és kifutási idejét is. Vagyonkezelő célja, a Szerződésekben foglalt feladatainak legmagasabb színvonalon történő ellátása, amelynek szükséges, de nem elégséges feltétele a gazdálkodási háttér szilárd alapokra helyezése.

A Terv felépítésében a korábbi gyakorlatnak megfelelően jól elkülönül az Önkormányzat részére végzett tevékenységek árbevétele (önkormányzati) az egyéb megrendelők részére végzett tevékenységektől (piaci). Mind a bevételek, mind a ráfordítások szerkezetében önálló részt alkotnak a közvetített szolgáltatások, amelyek jellegükből eredően eredménysemlegesek.

A vállalkozás a korábban is megfogalmazott „több lábbon állás” politikájával nem kíván szakítani, azaz törekszik a tevékenységi körbe illeszthető tevékenységeket az Önkormányzat megrendeléseitől függetlenül is végezni. E folyamat részeként kell megemlíteni a Vagyonkezelő saját tulajdonában levő ingatlanok bérbeadását, amely – mint az a Tervből is látható – a Vagyonkezelő saját tevékenységéből származó árbevételének legjelentősebb részét adja. A piaci, nem az Önkormányzat megrendelése alapján végzett értékcserélő munka árbevétele – a gazdasági válság és annak hatására szükségképpen átalakított banki hitelezési rendszer szigorodó szabályai miatt – már 2012. és 2013. évben is minimális volt, és sajnos ez a folyamat 2014. évre is prognosztizálható. Sajnálatos módon a gazdasági válság jelentősen érinti a helyiségeink bérbeadását is, így ezek bevételei csökkenő tendenciát mutatnak, hatását a tervezésnél figyelembe vettük. Ezen okok miatt, a meghatározó jelentőséggel bíró tételek tekintetében a Terv mégis tartalmaz bizonytalanságokat.

A társasházkezelési feladatok ellátására kialakított szervezeti egység profitcentrumként működik, amelynek fejlesztése folyamatos stratégiai cél.



A Tervben szereplő főösszegek:

TERVEZETT BEVÉTELEK:	2 967 598
TERVEZETT RÁFORDÍTÁSOK:	2 963 153
<b>TERVEZETT ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY:</b>	<b>4 445</b>

## I. A BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE

### 1. BEVÉTELEK

A bevételek alakulása határozza meg alapvetően Vagyonkezelő eredményének alakulását. A korábbi években megkezdett költségmegtakarítási intézkedések eredményjavító hatása csupán akkor realizálható, ha Vagyonkezelő folyamatos működése olyan mértékű árbevételt biztosít, amely legalább a csökkentett szintű költségek fedezetét biztosítja. A bevételekre ható körülmények egy része olyan külső adottság, amelyre a Vagyonkezelő, illetve az Önkormányzat sem lehet befolyással, másik része viszont hatékonyan alakítható.

A parkolásüzemeltetési feladatok ellátásának megkezdésével a bevételi források megoszlása (önkormányzati vs. piaci) megváltozott, hiszen Vagyonkezelő tevékenységét tekintve az önkormányzati feladatok arányaiban jelentősen megnöttek.

A bevételek megoszlásánál (tevékenység alapján) a másik befolyásoló tényező az Önkormányzat felé közvetített szolgáltatások növekedése, amely a 2013. évi eredeti előirányzathoz képest mintegy nyolcszázmillió forinttal nőtt.

A bevételek csoportosítása során megkülönböztetésre kerültek az Önkormányzattól származó (részére kiszámlázott) bevételek és az egyéb piaci szereplők által megfizetett díjak.

Bevétel megnevezése	Összeg (eFt)	%
ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE VÉGZETT TEVÉKENYSÉGEK:	738 405	
ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK:	2 064 098	
<b>ÖNKORMÁNYZATI ÁRBEVÉTEL ÖSSZESEN:</b>	<b>2 802 503</b>	<b>96,81%</b>
SAJÁT VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉGEK ÁRBEVÉTELEI:	89 246	
SAJÁT TEVÉKENYSÉGHEZ KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK:	3 034	
<b>SAJÁT TEVÉKENYSÉGEK ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN:</b>	<b>92 280</b>	<b>3,19%</b>
<b>ÁRBEVÉTEL MINDÖSSZESEN:</b>	<b>2 894 783</b>	<b>100%</b>

#### 1.1. ÖNKORMÁNYZATI TEVÉKENYSÉG BEVÉTELEI

##### 1.1.1. Átalánydíj

Az Önkormányzati bevételek legjelentősebb része az Éves Szerződés szerinti 2014. évi átalánydíj, amely az Önkormányzat költségvetésében már elfogadásra került



1.1.2. Parkolási átalánydíj

Az Önkormányzat igényének megfelelően a parkolásüzemeltetési tevékenység átalánydíja külön soron jelenik meg. A Tervben csak a 2014. évi Átalánydíj nettó összege szerepel, tekintettel arra, hogy a 2013. évi mérlegünk (időbeli elhatárolásként) már tartalmazza a 2013. évre kiszámított részt.

1.1.3. Műszaki tevékenységek árbevétele

Itt jelenik meg a TÁMOP 3.1.3-11/1-2012-0015 Szent László Gimnázium Öveges-program és a KMOP- 3.3.3-11-2011-0090 Újhegyi Uszoda és Strandfürdő energetikai korszerűsítése projektek műszaki ellenőrzési feladatainak ellátásából képződő bevétel.

1.1.4. Gergely bánya bérleti díja

Az Önkormányzat és a Vagyonkezelő közötti megállapodás nettó árbevétele, ami a fenntartással kapcsolatos költségekre biztosít fedezetet (őrzés, zöldterület karbantartás...).

**1.2. SAJÁT TEVÉKENYSÉG BEVÉTELEI**

1.2.1. Bérleti díjak

A saját, piaci (nem önkormányzat felé számlázott) bevételek legmeghatározóbb része az ingatlan bérbeadásból származik. A Tervben elkülönítve jelentetjük meg a Vagyonkezelő tulajdonában lévő ingatlanok (főként a Ceglédi utca 30. és a Kőrösi Csoma Sándor út 40. sz. alatt található nem lakás célú helyiségek) bérbeadása kapcsán befolyó bérleti díj bevételeket. Fontos megjegyezni, hogy ez a bevételi sor több olyan kiadásra is fedezetet kell, hogy nyújtson, amelyek nem kapcsolódhatnak a közszolgáltatási tevékenységhez.

1.2.2. Ingatlanforgalmazás

Ingatlanforgalmazásból származó bevételt 2014. évre nem terveztük.

1.2.3. Közbeszerzési dokumentáció értékesítése

A közbeszerzési eljárások során a dokumentáció értékesítéséből keletkező bevétel jelenik meg ezen a soron.

1.2.4. Társasházkezelés

A társasházkezelési tevékenység bevételeit, a Terv készítésekor meglévő megbízások alapján terveztük. Tekintettel arra, hogy ezen a piacon jelentős a fluktuáció, Vagyonkezelő célkitűzése az, hogy a meglévő társasházak megtartása mellett, további társasházakat „szerezzen”, és a társasházkezeléssel kapcsolatos bevételek az ezzel kapcsolatban felmerülő költségek fedezetén túl nyereséget is biztosítsanak.

1.2.5. Különbéte egyéb árbevételek

Az *Külön megbízás alapján végzett egyéb munkák* soron a KÖZOP Mázsa tér, Liget tér intermodális csomópont vizsgálata elnevezésű projekt koordinálási feladataiért szerződött összeg még ki nem fizetett részét szerepeltetjük, melyre a Költségvetés külön soron biztosít fedezetet.



### 1.3. KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK

A közvetített szolgáltatások bevételeinek számlázásakor a kialakított számviteli rend biztosítja, hogy a bevételek a kiadásokkal egy időben kerüljenek elszámolásra, azaz az eredményre ne gyakoroljanak módosító hatást. Az eljárás lényege, hogy a továbbhárítható kiadások nem kerülnek költségként elszámolásra, hanem a készletek között nyilvántartásba kerülnek, és a bevételek 94-es számlacsoportban történő kiszámlázásakor ráfordításként jelennek meg a 84-es számlacsoportban. E módszer egyaránt lehetővé teszi mind az összemérés, mind az időbeli elhatárolás elvének érvényesítését.

Társaságunk külön figyelmet fordít arra, hogy a fentiekén túl az önkormányzati és saját tevékenységből származó közvetített szolgáltatások bevételei (és ráfordításai) elkülönítve jelenjenek meg (944/844 – 945/845), így is gondosan ügyelve arra, hogy a Költségvetéssel párhuzamosan kerüljenek kimutatásra a bevétel és ráfordítás csoportok.

### 1.4. EGYÉB BEVÉTELEK

#### 1.4.1. Értékesített eszközök bevétele

Itt kerül elszámolásra a Vagyonkezelő tulajdonában álló (leselejtezett vagy értékcsökkentett) értékesített eszközeinek bevételei.

#### 1.4.2. Kapott jogi munkadíj

A Vagyonkezelő által megnyert perekben megítélt perköltségek jelennek meg ezen a soron.

#### 1.4.3. Tb kifizetőhelyi tevékenység

Tapasztalati adatok alapján határoztuk meg a bevételi tervet.

#### 1.4.4. Céltartalék feloldás

A 2013. évben megképzett céltartalékok közül a táblázatban megjelölt összeg feloldására kerülhet sor – a perek lezárulta miatt – 2014. évben.

#### 1.4.5. Visszaírt értékvesztés

Ezen a soron kerülnek elszámolásra a végrehajtói- vagy ügyvédi nyilatkozatok alapján behajthatatlannak ítélt tételekre utólag befolyt összegek.

#### 1.4.6. Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás

A támogatás két sorból tevődik össze: a Kis-Pongrác projekt Pro Régió által támogatott részéből (85%), valamint az Önkormányzat önrészből (15%). 2014. évben már csak önkormányzat kifizetéseivel tudunk számolni.

#### 1.4.7. Késedelmi kamat

A saját hasznosítású ingatlanok bérbeadásával kapcsolatban felmerülő késedelmi kamatok beszedéséből származó bevétel.

### 1.5. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI

A pénzügyi műveletek bevételei között az átmenetileg fel nem használt pénzeszközök befektetéséből származó kamatbevételek állnak. Vagyonkezelő befektetése során elsődleges szempont a likviditás megőrzése mellett a biztonság, így kizárólag azonnal mobilizálható és államilag garantált befektetési formák kerülnek alkalmazásra.



## 1.6. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK

Ezen a soron jelenik meg a Gergely bányával kapcsolatos tervezési munkák bruttó 10 000 000 forint nettó része, véglegesen kapott pénzeszközként.

## 2. KÖLTSÉGEK

### 2.1. ANYAGKÖLTSÉG

#### 2.1.1. Általános anyagköltségek

Vagyonkezelő anyagköltségei, nyomtatványokkal, irodaszerekkel kapcsolatos kiadások, valamint a Vagyonkezelő tulajdonában álló gépjárművek üzemanyagköltségei kerülnek itt elszámolásra.

#### 2.1.2. Közüzemi díjak

Vagyonkezelő tulajdonában lévő ingatlanokban felmerülő közüzemi szolgáltatások (elektromos áram, víz- és csatorna, gáz) díjai (a továbbszámlázandó tételekkel csökkentve) kerülnek ezen sor alatt elszámolásra, amit a 2013. évi tény adatok alapján kalkuláltunk.

#### 2.1.3. Egyéb anyagköltségek

Számítástechnikai anyagok és munkaruházati költségek, mely utóbbi a parkolásüzemeltetési iroda munkavállalóinak formaruházata miatt jelent meg.

### 2.2. IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK

A lentiekben nem térünk ki minden egyes sorra, hiszen – mint ahogy az a mellékleten is látszik – igyekeztünk a költségeket a 2013. évi szinten tartani. Viszont vannak olyan sorok, amelyek változása (vagy éppen a szinten tartása) magyarázatra szorul.

#### 2.2.1. Jogi képviselő

Az igénybevett szolgáltatások jelentős részét a jogi képviselő költsége teszi ki, amelynek legnagyobb része a Szerződésekből adódóan az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységhez kapcsolódik. 2013. évben egyértelműen látszik a jogi tevékenységre fordított összegek megtérülése, mivel ebben az évben – több évre visszamenőleg összehasonlítást végezve – a bérleti díj beszedésének hatékonysága jelentősen megnőtt. Figyelembe kellett vennünk tereztéskor azt a tény is, hogy a 2014. évtől a parkolásüzemeltetési tevékenységgel kapcsolatosan is megjelenhetnek a peres eljárások, ezért több költséggel számoltunk

#### 2.2.2. Közös költség

Vagyonkezelő tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatban felmerülő közös költség fizetési kötelezettség

#### 2.2.3. Őrzés

Vagyonkezelő tulajdonában álló ingatlanok őrzésének költsége.





#### 2.2.4. Oktatás

Vagyonkezelő továbbra is arra törekszik, hogy munkavállalói folyamatosan képezzék magukat és szerezzenek a munkakörükhöz kapcsolódóan magasabb végzettséget.

#### 2.2.5. Karbantartás

A karbantartási költségek nagysága összefügg eszközeink elhasználódásával, a meghibásodások gyakoriságával (gépjárművek, épületek esetében). Az épület karbantartást tovább bontjuk a Ceglédi utcai telephelyre és egyéb karbantartásra a halaszthatatlan hibaelhárítás, illetve az ingatlanok kiadhatóságának biztosítása érdekében.

#### 2.2.6. Egyéb igénybe vett szolgáltatás

Az egyéb igénybe vett szolgáltatások növekedése – nagy többségében – a Gergely bányával kapcsolatban megjelenő szolgáltatási igényhez köthető (pl.: zöldterület karbantartás, eszközök működtetése, ellenőrzése). Erre a sorra terveztük a hatósági kötelezvényben előírt tervezéshez szükséges, minimálisan meghatározott költségeket, ezzel magyarázható a sor jelentős növekedése.

### 2.3. EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK

Az előző évhez képest jelentős eltérés nem várható. A biztosítások költségei részben a Szerződésekhez szükségessé vált felelősség és vagyonbiztosítás (a parkolásüzemeltetési tevékenységgel kiegészítve).

### 2.4. SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEK

#### 2.4.1. Béreköltség

A béreköltséget az aktuális – és szükséges – létszámnak megfelelően terveztük, béremelés nélkül. Az év folyamán leépítést nem tervezünk. A 2014. évre tervezett béreköltség tartalmazza a Kis –Ponrác projekt lezárulása után a projektben résztvevő kollégák munkabérét, valamint a Parkolásüzemeltetési Iroda munkavállalóinak bérét is.

#### 2.4.2. Egyéb

A személyi jellegű egyéb kifizetések változása részben az adótörvények adta lehetőségekhez, a cafetéria rendszer szükségszerű változtatásához és az adózási kötelezettség módosulásához kapcsolható.

#### 2.4.3. Bérráulékok

A bérráulékokat a béreköltségekkel, illetve személyi jellegű kifizetésekkel párhuzamosan (automatikusan) határoztuk meg.

### 2.5. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS

Az értékcsökkenési leírás jelentős tétele a folyamatban lévő Gergely bánya területén végzett beruházások, illetve a már használatban lévő eszközök amortizációs terve.



### 3. RÁFORDÍTÁSOK

#### 3.1. KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK

A Tervben a ráfordítások között elsősorban a közvetített szolgáltatások jelennek meg, melyek a Szerződések alapján, az Önkormányzat részére közvetített üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási, felújítási stb. tevékenységgel, valamint a saját tevékenységhez kapcsolódóan közvetített közüzemi díjakkal függenek össze. A közvetített szolgáltatások négy fő csoportját különböztetünk meg.

##### 3.1.1. Hibaelhárítás, karbantartás, javítás

A hibaelhárításhoz, karbantartáshoz, javításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások tartalmazzák az Önkormányzat Költségvetésében, a lakásgazdálkodás kiadásai között ilyen célra biztosított keretek (működési kiadások, jellemzően karbantartási költségek) összegét.

##### 3.1.2. Üzemeltetés

Az üzemeltetéshez kapcsolódó külső szolgáltatások tartalmazzák az Önkormányzat Költségvetésében, a lakásgazdálkodás kiadásai között ilyen célra biztosított keretek (működési kiadások, jellemzően közüzemi díjszámlák) összegét.

##### 3.1.3. Felújítás

A felújításokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások tartalmazzák a Szerződések keretein belül végrehajtandó (2014. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 1. sz. melléklete, 5.2. pont) felújítási feladatokra – az Önkormányzat Költségvetésében – előirányzott összegeket.

##### 3.1.4. Beruházás

A beruházásokhoz kapcsolódó külső szolgáltatások tartalmazzák a Szerződések keretein belül végrehajtandó (2014. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 1. sz. melléklete, 5.1. pont) beruházási feladatokra – az Önkormányzat Költségvetésében – előirányzott összegeket.

#### 3.2. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK

Az Egyéb ráfordítások, *adók* (helyi iparűzési adó, innovációs járulék, ingatlanadó, gépjárműadó) *céltartalék, értékesítés és követelések leírásához* kapcsolódik, a 2013. évi mértékben terveztük meg.

#### 3.3. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI

Itt jelennek meg a pénzügyi műveletek ráfordításai között kimutatott *banki kamatok, árfolyamvesztések* melynek mértéke reményeink szerint minimális lesz.



#### 4. BERUHÁZÁSOK

A Gergely bányával kapcsolatosan folyamatos beruházásokra van szükség: tervezzük a gázlecsapoló rendszer bővítését, kamerarendszer kiépítését, amelyek csak részben érintik a 2014-es évet.

A szokásos körben folytatott eszközfejlesztés, -pótlás vagy -csere szükség esetén, folyamatosan történik.

A Terv szerint Vagyongézelő Ceglédi utcai telephelyének, illetve a Kőrösi Csoma Sándor út 40. szám alatt található helyiségek kiadhatósága kulcskérdés az árbevételek megszerzése szempontjából, így egy-egy kisebb részleges épület felújítást szintén terveztünk.

## II. ÖSSZEFOGLALÁS

Vagyongézelő működése során érezhető a változás, amit az Önkormányzat és a Vagyongézelő együttműködési rendszerének átláthatóbbá tétele idézett elő.

2014. évben jelentős változtatásokat az elszámolások rendszerében nem tervezünk.

A Vagyongézelő, természetesen nem csupán az Önkormányzattól várja pozícióinak megerősítését, hanem abban saját maga is tevőlegesen részt kíván venni. Ennek érdekében kiemelt figyelmet kíván fordítani a pályázati lehetőségek felkutatására, a piaci lehetőségek kiaknázására, elsősorban a társasházkezelés, illetve a beruházás bonyolítás, műszaki ellenőrzés területén. Emellett folyamatosan és szakmai elismeréssel látunk el ingatlan értékbecslői, forgalmazói feladatokat, amely tevékenységek további kiaknázatlan lehetőségeket rejtenek magukban.

Összességében elmondható, hogy a Vagyongézelő folyamatosan és magas szakmai színvonalon képes ellátni megbízásait, és nyitott mindenfajta együttműködésre annak érdekében, hogy tevékenysége a munkavállalói számára hosszú távú biztos megélhetést, a megrendelők részére megfelelő szakmai szintű, értékarányos szolgáltatást, az Önkormányzat részére pedig befektetése stabilitását tudja garantálni.

Budapest, 2014. április 7.

  
Szabó László  
vezérigazgató



## *Mellékletek*

- 1) Gazdálkodási eredmény*
- 2) Bevételek és kiadások kimutatása*

**2014.ÉVI ÜZLETI TERV****GAZDÁLKODÁS EREDMÉNYE**

	<b>2013. ÉVI TERVADATOK</b> (e Ft)	<b>2013.ÉVI TÉNYADATOK</b> (e Ft)	<b>2014.ÉVI TERVADATOK</b> (e Ft)
<b>BEVÉTELEK</b> (9-es számlaosztály)	2 019 537	2 183 525	2 967 598
<b>KIADÁSOK</b> (5-ös és 8-as számlaosztályok)	2 017 652	2 143 327	2 963 153
<b>EREDMÉNY</b>	1 885	40 198	4 445

## 2014. évi Üzleti Terv

### Bevételek és Kiadások kimutatása

MEGNEVEZÉS	2013. évi tervadat (e Ft)	2013. évi tényadat (e Ft)	2014. évi tervadat (e Ft)
<b>BEVÉTELEK</b>			
91111 - Átalánydíj	568 678 Ft	568 678	583 327
91112 - Parkolás átalánydíj	- Ft	33 737	82 641
91121 - Műszaki tev.árbev.	3 200 Ft	4 775	1 570
91122 - Gergely Bánya bérleti díja (önk)	70 866 Ft	70 866	70 866
91213 - Önk.ing.értékbecs.	- Ft	465	-
<b>91 - ÖNK.BEVÉTELEK</b>	<b>642 744 Ft</b>	<b>678 521</b>	<b>738 405</b>
92110 - Ceglédi u.30. bérleti díjak	28 629 Ft	24 211	22 144
92111 - Kőrösi út 40. bérleti díjak	20 808 Ft	26 852	24 682
92120 - Egyéb bérleti díj	- Ft	-	904
92130 - Teremgarázs bevételek (100 lakásos)	7 898 Ft	7 817	7 557
92140 - Sibrik területbérleti díj	1 065 Ft	1 096	1 081
<i>921 - Saját bérbeadás</i>	<i>58 401 Ft</i>	<i>59 976</i>	<i>56 369</i>
92210 - Ingforg.kapcs.árbevétel	150 Ft	-	-
92230 - Közb.dok.	2 500 Ft	2 201	3 200
92260 - Külső TH kezelés	24 180 Ft	22 095	24 972
92810 - Fénymásolás árbev.	- Ft	116	120
92900 - Különféle egyéb árbev.	14 000 Ft	14 105	4 585
<b>92 - SAJÁT BEVÉTELEK</b>	<b>99 231 Ft</b>	<b>98 493</b>	<b>89 246</b>
9431 - Kis-Pongrác bevétele	2 104 Ft	2 057	1 500
94390 - Külön megb.végz.tev.	1 181 Ft	36 631	-
94411 - KSZ. Karbt. L+NL	249 178 Ft	165 683	202 756
94412 - KSZ karbant. INT	121 110 Ft	101 801	110 236
94413 - KSZ karbantart. EGYÉB	- Ft	62 105	88 189
94421 - KSZ üzemeltetés	619 144 Ft	517 887	753 119
94422 - KSZ üzem. felújítás	38 600 Ft	44 987	50 021
94441 - KSZ beruh.L+NL	26 772 Ft	51 159	93 385
94442 - KSZ beruh. INT	- Ft	30 713	116 929
94443 - KSZ beruh. EGYÉB	190 158 Ft	203 483	649 463
<i>944 - Köz.Szolg. közv.sz.</i>	<i>1 244 963 Ft</i>	<i>1 177 817</i>	<i>2 064 098</i>
94511 - Közv. áramdíj	1 000 Ft	835	800
94512 - Közv. gázdíj	700 Ft	8	10
94513 - Közv. vízdíj	100 Ft	8	10
94514 - Közv. csat.	168 Ft	-	14
94515 - Közv. telefon	59 Ft	-	-
94516 - Közv. egyéb közüz.	- Ft	1 877	2 000
94540 - Közv. egyéb	- Ft	200	200
94590 - Közv. bérbead.kapcs.	- Ft	-	-
<i>945 - Saját közv.szolg.</i>	<i>2 027 Ft</i>	<i>2 912</i>	<i>3 034</i>
<b>94 - KÖZV.SZOLG.ÖSSZ</b>	<b>1 250 276 Ft</b>	<b>1 219 416</b>	<b>2 068 632</b>
961 - Ért.eszközök bev.	50 Ft	838	500
9632 - Kapott jogi munkadíj	150 Ft	213	200
9634 - TB 1%-os térítés	60 Ft	45	50
964 - Káreseményből szárm.bev.	- Ft	260	-
965 - Céltartalék felhaszn.	- Ft	19 068	49 742
9661 - Visszaírt értékveszt.	- Ft	3 129	-
9662 - Selejtezés visszaírása	- Ft	-	-
9663 - Tárgyi eszk.elsz.écs. visszaír	- Ft	-	-
9664 - Leltártöbblet	- Ft	-	-
9671 - Kis-P. PRO REGIO 85%	19 280 Ft	14 845	-
9672 - Kis-P. ÖNK 15%	4 238 Ft	6 405	12 390
9681 - Kártér.bev.	- Ft	504	-
9682 - Előző évek bev.	- Ft	1 085	-
9683 - Kapott kam.,birs., kötb.	1 500 Ft	92	200
9685 - Kerekítés bev.	8 Ft	20	10
9686 - Egyéb bev.	- Ft	1 917	-
<b>96 - EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>25 286 Ft</b>	<b>48 421</b>	<b>63 092</b>

## 2014. évi Üzleti Terv

### Bevételek és Kiadások kimutatása

MEGNEVEZÉS	2013. évi tervadat (e Ft)	2013. évi tényadat (e Ft)	2014. évi tervadat (e Ft)
971 - Árfolyamnyereség	- Ft	26	-
97211 - Hitelint.kapott kam.	- Ft	-	-
97212 - Pénzint.kapott kam.	2 000 Ft	715	350
97213 - Váll.kapott kam.	- Ft	1	-
97214 - Magánszem.kapott kam.	- Ft	-	-
97215 - Lekötött betét kam.	- Ft	283	-
979 - Egyéb pü-i bev.	- Ft	-	-
<b>97 - PÉNZÜGYI BEV.</b>	<b>2 000 Ft</b>	<b>1 026</b>	<b>350</b>
98100 - Társ.bevitt vagy.ért.	- Ft	-	-
982000 - Végl.kap.pénzeszk.	- Ft	5 196	7 874
98900 - Egyéb vagyonnöv.rendk.bev.	- Ft	132 452	-
<b>98 - RENDKÍVÜLI BEV.</b>	<b>- Ft</b>	<b>137 648</b>	<b>7 874</b>
<b>9 - BEVÉTELEK ÖSSZ.</b>	<b>2 019 537 Ft</b>	<b>2 183 525</b>	<b>2 967 598</b>
<b>KIADÁSOK</b>	<b>- Ft</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
51110 - Ált.anyagkts	3 356 Ft	7 826	6 500
51120 - Nyomtatv., irodasz.	2 851 Ft	4 080	4 000
51130 - Üzemanyag	7 955 Ft	8 372	8 729
51141 - Áramdíj	8 777 Ft	6 870	7 300
51142 - Gázdíj	13 329 Ft	11 153	12 000
51143 - Vízdíj	657 Ft	466	500
51150 - Számtech.anyagok	700 Ft	809	900
51160 - Munkaruha, védőruha	- Ft	741	1 000
<b>51 - ANYAGKÖLTSÉGEK</b>	<b>37 625 Ft</b>	<b>40 316</b>	<b>40 929</b>
5211 - Szemétszáll.	1 380 Ft	1 485	1 500
5212 - Egyéb szállítás	600 Ft	463	500
5213 - Csat.díj	1 106 Ft	2 536	2 500
521 - Száll., rakod. kts	3 086 Ft	4 485	4 500
5223 - Szoftver bérl.	689 Ft	962	620
5224 - Fényv.bérl.	4 439 Ft	4 679	4 800
5229 - Egyéb bérl.	200 Ft	23	200
522 - Bérlési díjak	5 328 Ft	5 664	5 620
5231 - Épület karbant.	15 540 Ft	10 073	13 630
5232 - Gépj. karbant.	4 250 Ft	3 051	3 500
5233 - Szofv.kt./rends.köv.	5 188 Ft	2 282	2 556
5234 - Számt.eszk.karbant.	50 Ft	-	-
5235 - Irodatechn.karbant.	200 Ft	160	150
5236 - Telefonalk.kt.	292 Ft	298	300
5239 - Egyéb karbant.	850 Ft	3 076	250
523 - Karbantartási kts-ek	26 370 Ft	18 940	20 386
5241 - Hirdetés, reklám	50 Ft	20	50
524 - Hirdetés, reklám	50 Ft	20	50
5251 - Felsőokt.kts.	1 660 Ft	1 454	1 885
5252 - Tanfolyam kts.	1 776 Ft	886	1 120
5253 - Egyéb képzés	150 Ft	141	210
525 - Oktatás kts-e	3 586 Ft	2 481	3 215
5261 - Taxi költség	- Ft	7	10
5269 - Kiküldetés kts-e	220 Ft	399	400
527 - Szakkönyv, folyóirat	250 Ft	493	487
52811 - Vez.tel.kts	267 Ft	398	305
52812 - Mobiltel.kts.	2 325 Ft	2 345	2 604
52813 - Mobiladapt.forg.díj	315 Ft	145	189
52814 - ISDN	- Ft	-	-
52815 - Mobil internet	660 Ft	733	750
52816 - Vez.internet	799 Ft	717	750
52817 - Parkolási autom.tel.	- Ft	255	720
52820 - Postakts	6 634 Ft	6 911	7 000

## 2014. évi Üzleti Terv Bevételek és Kiadások kimutatása

MEGNEVEZÉS	2013. évi tervadat (e Ft)	2013. évi tényadat (e Ft)	2014. évi tervadat (e Ft)
528 - Kommunikációs kts.	11 000 Ft	11 504	12 317
52910 - Könyvelési díj TH	7 800 Ft	3 656	3 720
52911 - Őrzés - C30	6 885 Ft	7 086	9 124
52912 - Őrzés - Gergely park	19 680 Ft	16 400	14 790
52913 - Parkoló távfelügyelet	- Ft	47	120
52914 - Mérnöki tev.	4 800 Ft	6 780	4 800
52915 - Konzulensi tev.	3 600 Ft	1 214	-
52916 - Parkási iroda őrzés	- Ft	131	-
52920 - Könyvvizsgálat	3 000 Ft	3 000	3 000
52930 - Eü.szolg.	660 Ft	750	780
52940 - Takarítás	4 685 Ft	5 323	7 630
52950 - Jogi képv.	46 200 Ft	52 541	53 280
52960 - Tagsági díjak	1 301 Ft	672	582
52970 - Közös kts.	17 083 Ft	17 104	19 153
52980 - Fűtési szolg.	300 Ft	78	80
52991 - Parkolási díj	- Ft	65	65
52992 - Mobil parkolás	300 Ft	101	100
52993 - Autópálya díj	127 Ft	195	200
52994 - Ing.értékb.	- Ft	-	-
52995 - Kez.kts, kiszáll.díj	268 Ft	190	200
52996 - Földhiv.üi.	500 Ft	266	300
52997 - Saj.ing.szolg. (zöldter)	11 000 Ft	9 819	10 800
52999 - Egyéb igényb.szolg.	17 622 Ft	25 309	69 718
529 - Egyéb szolg.	145 811 Ft	150 728	198 442
<b>52 - IGÉNYBEVETT SZOLG.</b>	<b>195 701 Ft</b>	<b>194 720</b>	<b>245 427</b>
5311 - Hatósági díjak	3 000 Ft	5 079	5 000
5312 - Illetékek	1 500 Ft	59	100
531 - Hatósági szolg.	4 500 Ft	5 138	5 100
5321 - Bankkts	4 800 Ft	9 787	10 000
5332 - Gépjármű bizt.	1 308 Ft	1 083	2 051
5333 - Személybizt.	127 Ft	189	200
5334 - Vagyonbizt.	1 050 Ft	1 239	1 300
5335 - Egyéb bizt.	400 Ft	192	200
533 - Biztosítások	2 885 Ft	2 703	3 751
<b>53 - EGYÉB SZOLG.</b>	<b>12 185 Ft</b>	<b>17 628</b>	<b>18 851</b>
541 - Munkabér	250 241 Ft	253 055	277 488
542 - Jutalom	12 000 Ft	20 659	13 000
543 - Prémium	13 800 Ft	13 800	13 800
544 - Tiszteletdíj	11 640 Ft	11 673	11 640
549 - Egyéb bérkts	7 560 Ft	3 490	9 201
<b>54 - BÉRKÖLTSG</b>	<b>295 241 Ft</b>	<b>302 676</b>	<b>325 130</b>
55110 - Betegszab.kts-e	3 000 Ft	934	1 500
55121 - Gépj.hasz.n.kts.adós	9 600 Ft	10 191	12 368
55122 - Gépj.hasz.n.kts.nemadós	1 909 Ft	1 027	1 420
55131 - Távollási bérlet (tv.szer.)	774 Ft	537	1 320
55132 - BKV bérlet	5 575 Ft	6 568	6 465
55141 - Erzsébetutalv.	6 600 Ft	6 561	7 487
55142 - Önk.nyp.	240 Ft	223	285
55143 - Önk.ep.	3 000 Ft	2 363	2 368
55144 - Széchenyi pihenők.	5 694 Ft	6 170	7 365
55145 - Isk.kezd.tám	309 Ft	327	268
55150 - Munkaruha	500 Ft	-	-
55161 - Reprezent.	2 997 Ft	3 288	3 000
55162 - Dolg.adott ajándék	111 Ft	123	110
55163 - Üzleti ajándék	1 000 Ft	1 287	1 300
55170 - Végkiel.	1 500 Ft	-	1 500
55180 - Egyb.juttat.	1 350 Ft	1 022	1 000



## 2014. évi Üzleti Terv Bevételek és Kiadások kimutatása

MEGNEVEZÉS	2013. évi tervadat (e Ft)	2013. évi tényadat (e Ft)	2014. évi tervadat (e Ft)
55190 - Term.jutt.tel.20%	835 Ft	1 117	858
55191 - Term.jutt.SZJA	5 162 Ft	5 566	5 780
55210 - Segélyek	120 Ft	472	300
<b>55 - SZEM.JELLE.EGYÉB</b>	<b>50 276 Ft</b>	<b>47 776</b>	<b>54 694</b>
56130 - TB helyett kifiz.tápp.	900 Ft	403	500
56140 - Startkártya köt.	360 Ft	-	-
56150 - SzocHo	79 473 Ft	81 546	91 618
56220 - Százalékos EHO	3 760 Ft	5 908	4 382
56400 - Szakképzési	4 607 Ft	4 710	5 090
56500 - Rehab.hj.	3 858 Ft	3 762	4 196
<b>56 - BÉRJÁRULÉKOK</b>	<b>92 957 Ft</b>	<b>96 329</b>	<b>105 785</b>
571 - Terv szerinti écs.	42 923 Ft	59 836	64 116
572 - Egyössz.écs.	2 500 Ft	4 858	4 000
<b>57 - ÉRTÉKCSÖKK.</b>	<b>45 423 Ft</b>	<b>64 694</b>	<b>68 116</b>
<b>590 - Költségnem átvez.</b>	<b>- Ft</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
8431 - Kis Pongrác közvszolg.	2 104 Ft	2 057	1 500
84390 - Külön mb.végz.tev.v	1 181 Ft	36 631	-
84411 - KSZ karbant. L+NL	249 178 Ft	165 683	202 756
84412 - KSZ karbant. INT	121 110 Ft	101 801	110 236
84413 - KSZ karbant. EGYÉB	- Ft	62 105	88 189
84421 - KSZ - üzemelt.	619 144 Ft	517 887	753 119
84422 - KSZ üzemelt.felúj.	38 600 Ft	44 987	50 021
84441 - KSZ beruh.	26 772 Ft	51 159	93 385
84442 - KSZ beruh. INT	- Ft	30 713	116 929
84443 - KSZ beruh. EGYÉB	190 158 Ft	203 483	649 463
<i>844 - Köz.Szolg. közv.szolg.</i>	<i>1 244 963 Ft</i>	<i>1 177 817</i>	<i>2 064 098</i>
84511 - Közv.áram	1 000 Ft	835	800
84512 - Közv.gáz	700 Ft	8	10
84513 - Közv.víz	100 Ft	8	10
84514 - Közv.csatdij	168 Ft	-	14
84515 - Közv.tel.	59 Ft	-	-
84516 - Közv.egyéb közüz.	- Ft	1 877	2 000
84540 - Egyéb közv.	- Ft	200	200
84590 - Közv. bérbead.kapcs.	- Ft	-	-
845 - Közv.szolg.saját	2 027 Ft	2 912	3 034
<b>84 - KÖZV.SZOLG. ÖSSZ.</b>	<b>1 250 276 Ft</b>	<b>1 219 416</b>	<b>2 068 632</b>
86100 - Ért.tárgyi eszk. kszé.	500 Ft	1 012	500
86200 - Elengedett köv.	- Ft	18	-
86300 - Behejthetetlen köv.	- Ft	-	-
86400 - Káresemének ráf.	- Ft	-	-
865110 - Célt. várható köv.	- Ft	78 160	-
86520 - Célt. jövőbeni költs.	- Ft	-	-
86610 - Értékvesztés	500 Ft	13 074	-
86620 - Selejtezés	1 000 Ft	-	-
86630 - Tárgyi eszköz terven fel.écs.	- Ft	9 496	-
86711 - Innov.jár.	2 112 Ft	2 210	2 360
86712 - Cégaútdadó	1 500 Ft	1 470	1 500
86721 - Helyi iparú.adó	14 081 Ft	14 721	15 734
86722 - Telek és ép.adó	11 283 Ft	10 625	10 625
86723 - Gépj.adó	200 Ft	185	200
86810 - Nem a váll.érd.felm.kts.	- Ft	0	-
86820 - Előző évek ráf.	250 Ft	18 337	500
86830 - Nem növ.fiz. bírs., kötb.	2 000 Ft	152	-
86840 - TA alap növelő bírs.	- Ft	2 128	2 000
8685 - Kerekítési különb.	10 Ft	9	10
8686 - Különf.egyéb ráf.	- Ft	10	10
<b>86 - EGYÉB RÁFORD.</b>	<b>33 436 Ft</b>	<b>151 609</b>	<b>33 440</b>

## 2014. évi Üzleti Terv Bevételek és Kiadások kimutatása

MEGNEVEZÉS	2013. évi tervadat (e Ft)	2013. évi tényadat (e Ft)	2014. évi tervadat (e Ft)
871 - Árf.veszteség	- Ft	43	-
87211 - Hitelint.fiz. kamat	- Ft	-	-
87212 - Pénzint. fiz. kamat	150 Ft	-	150
87213 - Váll. fiz. kamat	- Ft	-	-
87214 - Magánszem.fiz. kamat	- Ft	-	-
873 - Részesed., ért.papírok	- Ft	-	-
879 - Egyéb pü-i ráf.	- Ft	-	-
<b>87 - PÜ-I MŰV. RÁF.</b>	<b>150 Ft</b>	<b>43</b>	<b>150</b>
882 - Végl.átad.pénzeszk.	4 231 Ft	4 231	-
889 - Egyéb rendk.ráf.	150 Ft	68	-
<b>88 - RENDK.RÁF.</b>	<b>4 381 Ft</b>	<b>4 299</b>	<b>-</b>
891 - TAO	- Ft	3 821	2 000
<b>89 - NYERESÉGET TERHADÓK</b>	<b>- Ft</b>	<b>3 821</b>	<b>2 000</b>
<b>5,8 - KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>2 017 652 Ft</b>	<b>2 143 327</b>	<b>2 963 153</b>
<b>EREDMÉNY</b>	<b>1 885 Ft</b>	<b>40 198</b>	<b>4 445</b>