

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2017. évi üzleti tervéről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) a 2017. évi üzleti tervét (a továbbiakban: Üzleti Terv) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2017. évi költségvetéséről, valamint egyes önkormányzati rendeleteknek a költségvetéssel összefüggő módosításáról szóló 3/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Ör.) összhangban készítette el.

A Vagyonkezelő az Üzleti Terv elkészítése során különös figyelmet fordított a 2016. január 1. napján hatályba lépett Közzolgáltatási Keretszerződésben és a 2016. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésben foglaltakra, tekintettel arra, hogy 2016. január 1. napjától a Vagyonkezelő a közzolgáltatási tevékenység végzésével kapcsolatos költségek kompenzációját támogatásként kapja meg az Önkormányzattól, ami így nem az árbevételek között jelenik meg. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény rendelkezéseire tekintettel a támogatással érintett kiadások általános forgalmi adója nem igényelhető vissza, így azokat figyelembe kellett venni a költségek között. Ez azzal járt, hogy a Vagyonkezelő kiadásait a rászámított arányosított általános forgalmi adó növeli, ahogy az már a 2016. évben is történt. A költségek között csoportosítva jelennek meg a kompenzáció részét képező dologi kiadások.

A Vagyonkezelő az Üzleti Tervét a hatályban lévő szerződéseire, azok elszámolási szabályaira és a szerződések kifutási idejére figyelemmel készítette el.

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 önálló részt alkotnak a közvetített szolgáltatások, amelyek szintén a fenti két tevékenységi kör alapján csoportosíthatóak. Az Önkormányzat részére végzett közvetített szolgáltatások főként tartalmaznak azon felhalmozási kiadások nettó értékét, amelyek a Közzolgáltatási Keretszerződésben és a 2017. évi Éves Közzolgáltatási Szerződésben, valamint az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között hatályos egyéb szerződésekben kerültek meghatározásra. 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 Felügyelőbizottsága (a továbbiakban: Felügyelőbizottság) a Vagyonkezelő 2017. évi Üzleti Tervét a 2017. április 25-ei ülésén tárgyalja. A Felügyelőbizottság döntéséről a Felügyelőbizottság Elnöke a Képviselő-testületet a képviselő-testületi ülésen szóban tájékoztatja.

## II. Hatásvizsgálat

A Vagyonkezelő az Üzleti Terv elkészítésével a Közszolgáltatási Keretszerződésben foglalt kötelezettségének tesz eleget.

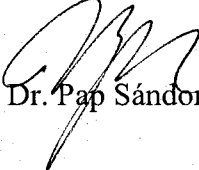
## III. A végrehajtás feltételei

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

## IV. Döntési javaslat

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

Budapest, 2017. április 21.



Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

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

**.../2017. (IV. 27.) határozata  
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2017. évi üzleti tervéről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2017. évi üzleti tervét jóváhagyja.

Határidő: teljesítésre: 2017. december 31.

beszámolásra: 2018. április 30.

Feladatkörében érintett: a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója  
az aljegyző

# **KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.**

---

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.

Adószám: 10816772-2-42

Statisztikai számjel: 10816772-7012-114-01

Cégjegyzékszám:01-10-042140

## **2017. ÉVI ÜZLETI TERV**

## I. BEVEZETÉS

Jelen tájékoztató a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) 2017. évi üzleti terve (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) 2017. évi költségvetési rendeletét (a továbbiakban: Költségvetés), illetve a 2017. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés (a továbbiakban: Éves Szerződés) tervezett adatait, amelyek keretet szolgáltatnak az analitikákra épülő tervadatokhoz. A Tervben szereplő tervezett bevételek és ráfordítások a még gazdaságosan vizsgálható legkisebb egységek szintjéig kerültek levezetésre.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. október 22. napján, a 362/2015. (X. 22.) KÖKT számú határozatával fogadta el a 2016. január 1. napján hatályba lépett Közszolgáltatási Keretszerződést (a továbbiakban: Keretszerződés; az Éves Szerződés és a Keretszerződés együtt: Szerződés), amely alapján a közszolgáltatási tevékenység elvégzéséért a Vagyonkezelő a kompenzációt ellentételezés formájában nyújtott támogatásként kapja az Önkormányzattól.

A Terv készítése során figyelembe vettük az érvényben lévő – a Szerződéseken kívüli egyéb – megbízásokat, illetve azok elszámolási szabályait és kifutási idejét is.

A Vagyonkezelő célja a Szerződésben 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 bevétele (önkormányzati) az egyéb megrendelők részére végzett tevékenységektől (saját). Mind a bevételek, mind a ráfordítások szerkezetében önálló részt alkotnak a közvetített szolgáltatások, amelyek jellegükből eredően eredménysemlegesek.

A Vagyonkezelő a korábban is megfogalmazott „több lábbon állás” politikájával nem kíván szakítani, azaz törekszik a tevékenységi körbe tartozó 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 tervben szereplő főösszegek (eFt-ban):

Tervezett bevételek:	3 916 533
Tervezett ráfordítások:	3 915 199
<b>TERVEZETT EREDMÉNY:</b>	<b>1 334</b>

## II. A BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE

### 1. BEVÉTELEK (9)

A bevételek alakulása határozza meg alapvetően a Vagyonkezelő eredményének alakulását. A korábbi években megkezdett költségmegtakarítási intézkedések eredményjavító hatása csupán akkor realizálható, ha a 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 bevételek csoportosítása során megkülönböztetésre kerültek az Önkormányzattól származó (részére kiszámlázott) bevételek és az egyéb piaci szereplők által megfizetett díjak.

Bevétel megnevezése	2017.év	
	Összeg (eFt)	%
Önkormányzat részére végzett tevékenység várható bevétele (91)	74 803	
Önkormányzat részére közvetített szolgáltatások várható bevétele (944)	1 386 620	
<i>Önkormányzati tevékenység várható árbevétele:</i>	<i>2 374 241</i>	<i>96,30%</i>
Saját vállalkozási tevékenység várható bevétele (92)	89 895	
Saját vállalkozási tevékenységhez közvetített szolgáltatások várható bevétele (945)	1 240	
<i>Saját tevékenység várható árbevétele:</i>	<i>91 135</i>	<i>3,70%</i>

#### 1.1. Önkormányzati tevékenység bevétele (91)

##### a) Gergely bánya bérleti díja

Az Önkormányzat és a Vagyonkezelő közötti megállapodás nettó árbevétele, ami a terület fenntartásával kapcsolatos költségekre biztosít fedezetet (őrzés, zöldterület karbantartás, munkabérek, járulékok, értékcsökkenés, stb.). Az előző évek bruttó 90 000 eFt-jához képest az Önkormányzat 2017. évi költségvetése bruttó 95 000 eFt-ot biztosít a terület üzemeltetési kiadásaira, tekintettel arra, hogy az ingatlan értékcsökkenése jelentős, mintegy évi 35 000 eFt terhet jelent a Vagyonkezelő részére.

#### 1.2. Saját tevékenység bevétele (92)

##### a) Bérleti díjak

A saját (nem az Önkormányzat felé számlázott) bevételek legmeghatározóbb része a Vagyonkezelő tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadásából származik. A Tervben elkülönítve jelentetjük meg a Vagyonkezelő tulajdonában lévő ingatlanok (főként a Ceglédi utca 30. és a Kőrösi Csoma Sándor út 40. szám 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. A bérleti díjak kisebb hányada gépjármű bérbeadásból fog származni. A 2016. év második felében elkezdjük megvizsgálni a saját ingatlanaink bérbeadásából származó bevételeit, különös tekintettel arra, hogy a közszolgáltatási tevékenység egyik alapfeltétele, hogy a támogatott, azaz a Vagyonkezelő csak és

kizárólag abban az esetben kaphatja támogatásként a kompenzációt, amennyiben saját – nem közszolgáltatási – tevékenysége nem veszteséges. Így bérleti díj emelést kellett eszközölnünk, amelynek a Tervre (a 2016. évi üzleti tervhez hasonlítva) jelentős eredmény növelő hatása van. Ez abban mutatkozik meg, hogy a 2016. évi tervadatokhoz képest a *Saját bérbeadás (921)* soron mintegy 7 000 eFt többletbevételt tervezünk.

b) Társasházkezelés

A társasházkezelési tevékenység bevételeit, a Terv készítésekor meglévő megbízások alapján terveztük, figyelembe véve azt, hogy ezen a piacon jelentős a fluktuáció. A Vagyonkezelő célkitűzése az, hogy a meglévő társasházak megtartása mellett, további társasházak közös képviseleti tevékenységét láthassa el, és ezzel a társasházkezeléssel kapcsolatos bevételek a felmerülő költségek fedezetén túl nyereséget is biztosítsanak. 2016. II. félévében ezen tevékenységünk díjait is megvizsgáltuk, és a kezelési díjak emelését kezdeményeztük a kezelt társasházak közgyűlésein. Tekintettel arra, hogy több közgyűlés jóváhagyta a kezelési díjak emelését, a 2016. évi tervadatokat mintegy 4 500 eFt-tal emeltük 2017 évben.

c) Különféle egyéb árbevétel

Az *Külön megbízás alapján végzett egyéb munkák* soron a TÉR\_KÖZ Fővárosi Városrehabilitációs Keret 2013. évi pályázata "A" jelű – Közterületek komplex megújítása keretében „a kőbányai Újhegyi sétány komplex megújítása” projekt (a továbbiakban: TÉR\_KÖZ projekt) koordinálási feladataiért szerződött összeget szerepeltetjük, melyre a Költségvetés külön soron biztosít fedezetet (nettó 1 000 eFt összegben).

### 1.3. Közvetített szolgáltatások (94)

A közvetített szolgáltatások bevételeinek számlázásakor a kialakított számviteli rend biztosítja, hogy a bevételek a kiadásokkal egy időben kerüljenek elszámolásra. Az eljárás lényege, hogy a továbbbírható 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.

A Vagyonkezelő 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.

A fentiekre tekintettel a közvetített szolgáltatásoknak nincs az eredményre módosító hatásuk.

Az Önkormányzat felé továbbszámlázott közvetített szolgáltatások összege szinkronban van a Költségvetés beruházási és felújítási táblázatainak Vagyonkezelőt érintő sorainak összegével.

### 1.4. Egyéb bevételek (96)

a) Értékesített eszközök bevétele

Itt kerül elszámolásra a Vagyonkezelő tulajdonában álló (leselejtezett vagy értékcsökkentett) értékesített eszközeinek bevételei. Ez a sor (961) természetesen összefüggésben van a könyv szerinti értéken történő kivezetéssel (861).

**b) Kapott jogi munkadíj**

A Vagyonkezelő által megnyert perekben megítélt perköltségek jelennek meg ezen a soron. A tervezett összeg a 2016. évi tényadatok alapján lett meghatározva.

**c) Önkormányzattól kapott támogatás – kompenzáció**

Ezen a soron jelenik meg az Önkormányzattól kapott kompenzáció azon része, amely összeg a Vagyonkezelő azon közvetlen és közvetett kiadásainak fedezete, amelyek a közszolgáltatási tevékenységhez kapcsolódnak.

A 2016. évi tervezett összeghez képest az ún. "dologi keretek" módosulásán túl az alábbi indokok miatt kértünk nagyobb összeget:

- az Üllői út mentén kialakítandó parkolási zóna miatt hat fő parkolóellenőr felvétele szükséges, július 1. napjától;
- a bérleményellenőri feladatok bővülése miatti három fő bérleményellenőr felvétele szükséges;
- 1 fő belső ellenőr felvétele, jogszabály alapján;
- a VEKOP projekt miatt két fő projektekben jártas munkaerő felvétele szükséges;
- a minimálbér és garantált bérminimum összegére kellett emelnünk tíz (10) munkavállaló bérét, mert nem érték el a meghatározott összegeket;
- a Vagyonkezelő képzett szakembereinek megtartása miatt béremelést szükséges végrehajtani.

Fontos megemlíteni, hogy a 2016. évi tervben szereplő adat nem lehet az összehasonlítás alapja, hiszen 2016 évben többször módosítottuk a 2016. évi Éves Közszolgáltatási Szerződést, ami alapján a tervezett kompenzáció összege végül 2 278 667 eFt lett.

**d) Halasztott bevétel**

Itt tartjuk nyilván a Gergely bánya beruházásaira kapott támogatások értékcsökkenéssel arányosan visszaírt bevételét.

**e) Kapott kamat, bírság, kötbér**

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

**1.5. Pénzügyi műveletek bevételei (97)**

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



## 2. KÖLTSÉGEK (5)

### 2.1. Anyagköltség (51)

- a) Általános anyagköltség; Nyomtatvány, Irodaszer; Üzemanyag  
A Vagyongazdálkodó anyagköltségei, nyomtatványokkal, irodaszerekkel kapcsolatos kiadások, valamint a Vagyongazdálkodó tulajdonában álló gépjárművek üzemanyagköltségei kerülnek itt elszámolásra. A sor tervezése a 2016. évi tényadatok alapján történt, minimális emeléssel, de a 2016. évi tervadatokat még így sem érik el a keretszámok.
- b) Közüzemi díjak  
A Vagyongazdálkodó tulajdonában lévő ingatlanokban felmerülő közüzemi szolgáltatások (elektromos áram, vízdíj, gáz) díjai (a továbbszámoltandó tételekkel csökkentve) kerülnek ezen sor alatt elszámolásra, amit a 2016. évi tény adatok alapján kalkuláltunk. A gázdíj soron megtakarítás várható, amely az irodaépület energetikai felújításának eredménye. A közüzemi díjak között szerepeltetjük az önkormányzati ingatlanok közüzemi díjait is, amelyek a 2017. évi kompenzáció részei.
- c) Egyéb anyagköltség  
Számítástechnikai anyagok és munkaruházi költségek, melyekből utóbbi a parkolászemeltetési iroda munkavállalóinak munkaruhájának fedezete.

### 2.2. Igénybe vett szolgáltatások (52)

- a) Szállítás, rakodás költsége  
Ezen a főkönyvi soron kerül kimutatásra a Vagyongazdálkodó szemétszállításai, csatornadíja, valamint az egyéb szállítási díjak. A sorok az érvényben lévő díjak (a csatornadíj esetében a szorzó) figyelembevételével lettek megtervezve. Összességében mintegy 1 000 eFt-tal csökkent a 2016. évi tervadatokhoz képest a 2017. évi tervszám.
- b) Bérleti díjak  
A soron jelenik meg a bérelt szoftverek, fénymásológépek bérleti díjai, amelyek tervezése a megkötött szerződések alapján lettek kalkulálva.
- c) Karbantartási költségek  
Itt kerül elszámolásra a Vagyongazdálkodó tulajdonában lévő épületeinek, gépjárműveinek, szoftvereknek és az egyéb eszközöknek a karbantartási költségei (festés, javítás, hibaelhárítás). Itt jelennek meg az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatban felmerülő hibaelhárítási és karbantartási kiadások is. A 2017. évi tervszám mintegy 100 000 eFt-tal több, mint a 2016. évi, amelynek legfőbb oka az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatosan növekvő keretszámokból adódik (pl. lakóingatlanok karbantartására, kátyúzásra, karácsonyi díszkivilágítás karbantartására).
- d) Hirdetés, reklám  
A Vagyongazdálkodó tulajdonában álló ingatlanainak bérbeadásával kapcsolatosan felmerülő költségek, valamint az álláshirdetések tartoznak ezen főkönyvi szám alá.
- e) Oktatás költsége  
A Vagyongazdálkodó különös figyelmet fordít munkavállalóinak továbbképzésére, így az oktatási költségnek a 2017. évben is jelentős szerepe van. A Vagyongazdálkodó előtérbe helyezi a munkavállalók szakmai továbbképzését, és hisszük, hogy kollégáink a képzéseken szerzett tudásukat társaságunknál kamatoztatni tudják. 2017. évben több munkavállaló befejezi

tanulmányát, ezért csökken a keretösszeg, viszont – igényfelmérés után – kalkuláltunk újabb felsőoktatási és tanfolyami jellegű kiadásokkal is.

f) Kommunikációs költség

Ide tartozik a telefon és az internet költsége. Az összeget az érvényben lévő szerződések alapján terveztük meg. A 2017. évi tervszám több, mint 6 000 eFt-tal kisebb, mint a 2016. évi, ami leginkább a kedvező mobilszolgáltatási szerződésünkkel (ennek hatása már a tényszámokban is látható) és a csökkentett postaköltséggel magyarázható.

g) Egyéb szolgáltatások

A fenti sor magában foglalja a Vagyonkezelő őrzési, szakértői, takarítási, jogi, zöldterület karbantartási feladatit, az üzemorvosi szolgálat díját, a saját tulajdonban lévő ingatlanok közös költségeit, és az egyéb, máshová nem sorolható költségeket (ISO audit, Gergely bányával kapcsolatos szolgáltatások díjait, monitoring díjak, stb.). Ezen a főkönyvön szerepeltetjük az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos igénybe vett szolgáltatások költségeit is. A sor összegének nagy mértékű növelése (82 000 eFt) azzal magyarázható, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok kezelésével kapcsolatos költségek is emelkednek [pl. a vagyonvédelem (lakás/nem lakás) kapcsán a 78/2016. (IV.11.) Kormányrendeletben szabályozott rezsióradíjak radikális emelése jelentős költségnövekedést okoz; ez a szabályozás a Vagyonkezelő őrzéssel kapcsolatos tervszámaira is jelentős hatással van].

### 2.3. Egyéb szolgáltatások (53)

a) Hatósági szolgáltatások

Ide tartoznak a közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatosan fizetendő díjak, valamint az illetékek, amely költségeket a 2016. évi terv és tényadatok tükrében terveztük meg.

b) Bankköltség

A Vagyonkezelő bankszámláival kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyeket a 2016. évi tényadatok mértékben terveztünk meg.

c) Biztosítások

A meglévő szerződések alapján megtervezett gépjármű-, személyi-, vagyon- és felelősségbiztosítások díjai tartoznak ezen költségek közé.

### 2.4. Bérköltség (54)

A sor tartalmazza a Vagyonkezelő alkalmazásában álló munkavállalók törzsbérét, egyéb bérköltségeit (pótlékok, helyettesítési díj, stb.), a felügyelőbizottság tiszteletdíját, a prémiumot és a jutalomkeretet. A költségsor a jelenleg érvényben lévő munkaszerződések alapján került megtervezésre, valamint már a kompenzációnál (1.4.c) jelzett indokok alapján emelkedett a 2016. évi tervadatokhoz képest a 2017. évi tervszám.

### 2.5. Személyi jellegű egyéb kiadások (55)

Ide tartoznak a munkavállalók cafetéria juttatásai, bérletek költségei, a reprezentáció, segélyek. A tervezésnél figyelembe vettük a 2017. évi jogszabályváltozásokat a cafetéria tekintetében.

### 2.6. Bérjárulékok (56)

A bérjárulékok a bérköltség és az egyéb személyi jellegű juttatások alapján került kiszámításra, külön ügyelve arra, hogy a 2017. évben a szociális hozzájárulás 27%-ról 22%-ra csökkent.

## **2.7. Értékcsökkenés (57)**

Az értékcsökkenés a már meglévő eszközök 2016. évi számított értékcsökkenése, az előre tervezett beruházások aktiválás utáni értékcsökkenése, valamint a kis értékű eszközbeszerzések együttes összege.

## **3. RÁFORDÍTÁSOK (8)**

### **3.1. Közvetített szolgáltatások (84)**

A Tervben a ráfordítások között elsősorban azok a közvetített szolgáltatások jelennek meg, melyek a Szerződések alapján, az Önkormányzat részére közvetített beruházások kiadásai az alábbi bontás szerint:

- lakásokkal és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos beruházások;
- intézményekkel kapcsolatos beruházások;
- egyéb beruházások (pl. útfelújítás, járdafelújítás, parkolóépítés, stb.).

### **3.2. Egyéb ráfordítások (86)**

Az Egyéb ráfordítások, adók (helyi iparüzési adó, innovációs járulék, ingatlanadó, gépjárműadó) céltartalék, értékvesztés és követelések leírásához kapcsolódik.

### **3.3. Pénzügyi műveletek ráfordításai (87)**

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

## **4. Beruházások**

A Gergely bányával kapcsolatosan folyamatos beruházásokra van szükség, 2017 évben növénytelepítése kerül sor, a Budapest Főváros támogatásával. A szokásos körben folytatott eszközfejlesztés, -pótlás vagy -csere szükség esetén, folyamatosan történik.

### **III. ÖSSZEFOGLALÁS**

A Vagyonkezelő, természetesen nem csupán az Önkormányzattól várja pozícióinak megerősítését, hanem abban saját maga is tevőlegesen részt kíván venni. Ennek érdekében kiemelt figyelmet kíván fordítani a piaci lehetőségek kiaknázására, elsősorban a társasházkezelés, illetve a beruházás bonyolítás, műszaki ellenőrzés területén.

Összességében elmondható, hogy a Vagyonkezelő 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, 2017. március 31.



Szabó László  
vezérigazgató

#### ***Mellékletek***

*2016. évi terv- és tényadatok teljesülése, valamint a 2017. évi tervadatok*

## 2016. évi terv- és tényadatok teljesülése, valamint a 2017. évi tervadatok

MEGNEVEZÉS	2016. évi terv (eFt)	2016. évi tény (eFt)	2017.évi terv (eFt)
91111 - Átalánydíj	0	27	0
91112 - Parkolási átalány	0	0	0
91121 - Műszaki tevékenység árbevétele	0	0	0
91122 - Gergely Bánya bérleti díja	70 866	70 866	74 803
91213 – Önk.ingatlanok értékbecslése	0	225	0
913 – Értékesített anyag eladási ára	0	2 878	0
<b>91 – ÖNKORMÁNYZATI TEVÉKENYSÉG BEVÉTELE</b>	<b>70 866</b>	<b>73 996</b>	<b>74 803</b>
92110 - Ceglédi u.30. bérleti díjak	21 500	23 779	22 300
92111 - Körösi út 40. bérleti díjak	21 500	27 070	25 100
92120 – Harmat u. 180. bérleti díj	0	284	300
92130 - Teremgarázs bevételek (Körösi u. 40.)	7 000	8 381	8 800
92140 - Sibrik területbérleti díj	900	1 182	1 400
92150 - Hölgly u. 25/B beállók bevételei	126	0	0
92160 – Autó-bérbeadás	6 131	6 131	6 131
92170 – Liget u. 1/C bérbeadás	130	134	134
92180 – Körösi u. 18-20. saját bérbeadás / lakások	220	220	220
92190 – Sibrik utcai parkoló bevétele	0	127	1 000
<b>921 - Saját bérbeadás</b>	<b>57 507</b>	<b>67 308</b>	<b>65 385</b>
92210 – Ingforgalmazással kapcsolatos árbevétel	0	0	0
92230 – Közbeszerzési dokumentumok értékesítése	0	0	0
92260 - Külső TH kezelés	18 969	23 850	23 500
92810 - Fénymásolás árbevétele	10	8	10
92900 - Különféle egyéb árbevétele	2 200	1 576	1 000
<b>92 - SAJÁT TEVÉKENYSÉG BEVÉTELE</b>	<b>78 686</b>	<b>92 742</b>	<b>89 895</b>
9431 - Kis-Pongrác projekt közv.szolgáltatás	0	0	0
94320 - Újhegyi stny. komplex megújítása	0	2 124	0
94330 – Önk-nak tovszlázott egyéb	0	7 095	0
94390 - Külön megbízás alapján végzett tev.	0	20	0
94411 – Közszolg. - Karbantartás L+NL	0	0	0
94412 – Közszolg. - Karbantartás INT	0	0	0
94413 – Közszolg. - Karbantartás EGYÉB	0	0	0
94421 – Közszolg. – üzemeltetés	0	0	0
94422 – Közszolg. - felújítási alap	0	0	0
94441 – Közszolg. - beruházás L+NL	396 369	248 860	245 390
94442 – Közszolg. - beruházás INT	997 038	1 054 700	196 850
94443 – Közszolg. - beruházás EGYÉB	980 834	404 639	944 380
<b>944 - KözSzolg. Közvetített szolgáltatás</b>	<b>2 374 241</b>	<b>1 708 199</b>	<b>1 386 620</b>
94511 – Közvetített áramdíj	15	0	0
94512 – Közvetített gázdíj	15	13	15
94513 – Közvetített vízdíj	20	10	10
94514 - Közvetített csatornadíj	25	15	15
94515 – Közvetített telefon	0	0	0
94516 - Közvetített egyéb közüzem	2 500	166	200
94540 - Közvetített egyéb kiadás	200	1 002	1 000
94590 – Közvetített szolg. - bérbeadással kapcs.	0	0	0

## 2016. évi terv- és tényadatok teljesülése, valamint a 2017. évi tervadatok

MEGNEVEZÉS	2016. évi terv (eFt)	2016. évi tény (eFt)	2017.évi terv (eFt)
<b>945 - Saját közvetített szolgáltatások</b>	<b>2 775</b>	<b>1 206</b>	<b>1 240</b>
<b>94 – KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK</b>	<b>2 377 016</b>	<b>1 718 644</b>	<b>1 387 860</b>
961 – Értékesített eszközök bevétele	1 500	48	1 500
9632 - Kapott jogi munkadíj	50	148	150
9634 - TB 1%-os térítés	0	51	50
964 - Káreseményből származó bevétel	0	1 878	0
965 - Céltartalék felhasználás	0	337	0
9661 - Visszaírt értékvesztés	0	4 606	500
9662 - Selejtezés visszairása	0	0	0
9663 - Tárgyi eszközök elszámolt értékcsökkenésének visszairása	0	0	0
9664 - Leltártöbblet	0	0	0
9665 - Behajrt.leírt köv-re beérkezett összeg	0	0	0
9671 – Kis-Pongrác projekt - PRO REGIO 85% rész	0	0	0
9672 – Kis-Pongrác projekt - ÖNK 15% rész	0	0	0
9673 – TÉR_KÖZ elszámolás	0	0	0
<b>9675 – Önk-től kapott támogatás – kompenzáció</b>	<b>2 140 445</b>	<b>2 033 574</b>	<b>2 347 064</b>
9676 – Véglegesen kapott pe. - Halasztott bevétel	0	10 881	10 000
9681 – Kártérítés bevétele	0	0	0
9682 - Előző évek bevételei	0	4 125	0
9683 - Kapott kamat,bírság, kötbér	300	294	200
9685 - Kerekítés bevétele	15	11	10
9686 - Egyéb bevételek	0	1 783	0
<b>96 - EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>2 142 310</b>	<b>2 057 736</b>	<b>2 359 474</b>
971 - Árfolyamnyereség	0	30	0
97211 – Hitelintézettől kapott kamat	0	0	0
97212 – Pénzintézettől kapott kamat	0	5 319	4 500
97213 – Vállalkozótól kapott kamat	0	0	0
97214 – Magánszemélytől kapott kamat	0	0	0
97215 - Lekötött betét kamata	0	0	0
979 - Egyéb pénzügyi bevételek	0	0	0
<b>97 - PÉNZÜGYI BEVÉTELEK</b>	<b>0</b>	<b>5 349</b>	<b>4 500</b>
<b>9 - BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	<b>4 668 878</b>	<b>3 948 467</b>	<b>3 916 533</b>
<b>K I A D Á S O K</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
51110 – Általános anyagköltség	10 020	10 072	11 260
51120 - Nyomtatvány, irodaszer	6 262	5 656	6 506
51130 - Üzemanyag	7 515	6 206	6 680
51141 - Áramdíj	9 882	7 637	8 570
51142 - Gázdíj	9 394	8 324	6 000
51143 - Vízdíj	1 002	673	850
51144 – Önkormányzati közüzemi díjak	150 200	81 060	148 120
51150 – Számítástechnikai anyagok	501	63	190
51160 - Munkaruha, védőruha	751	826	750
<b>51 - ANYAGKÖLTSÉGEK</b>	<b>195 527</b>	<b>120 517</b>	<b>188 926</b>
5211 – Szemétszállítás	2 089	1 668	1 800
5212 - Egyéb szállítás	751	81	200

## 2016. évi terv- és tényadatok teljesülése, valamint a 2017. évi tervadatok

MEGNEVEZÉS	2016. évi terv (eFt)	2016. évi tény (eFt)	2017. évi terv (eFt)
5213 – Csatornadíj	1 403	696	1 190
<b>521 - Szállítás, rakodás költsége</b>	<b>4 243</b>	<b>2 445</b>	<b>3 190</b>
5223 – Szoftver bérlet	5 260	6 191	6 260
5224 – Fénymásoló bérlet	7 045	5 711	6 005
5229 - Egyéb bérlet	125	0	150
<b>522 - Bérleti díjak</b>	<b>12 430</b>	<b>11 902</b>	<b>12 415</b>
5231 - Épület karbantartás	2 505	2 586	4 000
5232 - Gépjármű karbantartás	2 505	2 352	2 880
5233 – Szoftver karbantartás / rendszerkövetés	8 141	7 081	7 300
5234 – Számítástechnikai eszközök karbantartása	0	63	130
5235 – Irodatechnikai eszközök karbantartása	376	552	500
5236 – Telefonközpont karbantartás	0	0	0
<i>5238 – Önkormányzati karbantartások költségei</i>	<i>568 821</i>	<i>608 050</i>	<i>659 350</i>
5239 - Egyéb karbantartás	4 133	4 304	4 100
<b>523 - Karbantartási költségek</b>	<b>586 481</b>	<b>624 988</b>	<b>678 260</b>
5241 - Hirdetés, reklám költsége	63	0	130
<b>524 - Hirdetés, reklám költsége</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>130</b>
5251 – Felsőoktatás költsége	1 630	1 864	2 132
5252 - Tanfolyam költsége	1 948	432	948
5253 - Egyéb képzés költsége	250	285	300
<b>525 - Oktatás költsége</b>	<b>3 828</b>	<b>2 581</b>	<b>3 380</b>
5261 - Taxi költség	25	0	50
5269 - Kiküldetés költsége	0	0	0
527 - Szakkönyv, folyóirat	628	719	900
52811 – Vezetéke telefon költsége	977	777	850
52812 – Mobiltelefon költsége	4 346	2 188	2 570
52813 – Mobiladapter forgalmi díja	263	76	120
52814 - ISDN forgalmi díj	0	0	0
52815 - Mobil internet költsége	1 879	2 171	2 000
52816 – Vezetékes internet díja	1 879	1 350	1 410
52817 - Parkolási automaták telefondíja	977	582	450
52820 – Postaköltség	11 000	6 538	7 540
<b>528 - Kommunikációs költségek</b>	<b>21 321</b>	<b>13 682</b>	<b>14 940</b>
52910 - Könyvelési díj (társasház)	5 010	3 741	4 000
52911 - Őrzés – Ceglédi u. 30.	12 688	10 355	17 500
52912 - Őrzés - Gergely bánya	26 102	23 917	32 000
52913 - Parkoló távfelügyelet	125	88	130
52914 – Mérnöki tevékenység	6 012	10 212	11 320
52915 - Konzulensi tevékenység	0	0	0
52916 – Parkolási iroda őrzés	0	0	0
52920 - Könyvvizsgálat	3 757	3 000	3 000
52930 – Egészségügyi szolgáltatás (üzemorvos)	1 077	851	840
52940 - Takarítás	7 515	6 533	7 100
52950 - Jogi képviselő költsége	72 644	68 294	72 000
52960 - Tagsági díjak	870	671	710

## 2016. évi terv- és tényadatok teljesülése, valamint a 2017. évi tervadatok

MEGNEVEZÉS	2016. évi terv (eFt)	2016. évi tény (eFt)	2017. évi terv (eFt)
52970 – Közös költség	15 964	15 804	17 430
52971 – Önkormányzati közös költség	300 520	260 740	305 345
52980 – Önkormányzati egyéb szolgáltatások költségei	284 000	318 017	338 250
52991 - Parkolási díj	63	0	100
52992 - Mobil parkolás díja	150	119	150
52993 - Autópálya díj	438	272	450
52994 – Ingatlan értékbecslés	0	0	0
52995 – Kezelési költség, kiszállítási díj	0	224	150
52996 – Földhivatali ügyintézés	0	99	150
52997- Saját ingatlanhoz kapcs. egyéb szolg. (zöldter.karbantartás)	11 899	8 199	12 000
52999 - Egyéb igénybevett szolgáltatás	24 235	33 038	32 640
<b>529 - Egyéb szolgáltatás</b>	<b>773 069</b>	<b>764 174</b>	<b>855 265</b>
<b>52 - IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁS</b>	<b>1 402 088</b>	<b>1 420 491</b>	<b>1 568 530</b>
5311 - Hatósági díjak	13 000	1 571	6 000
5312 - Illetékek	500	1 298	1 600
5313 – Önkormányzati hatósági díjak	20 000	18 010	28 000
<b>531 - Hatósági szolgáltatás</b>	<b>33 500</b>	<b>20 879</b>	<b>35 600</b>
5321 – Bankköltség	13 000	10 731	11 400
5332 – Gépjármű biztosítás	2 500	2 363	2 800
5333 – Személybiztosítás	250	253	670
5334 – Vagyonbiztosítás	1 500	1 041	1 600
5335 - Egyéb biztosítás	500	551	600
<b>533 - Biztosítások</b>	<b>4 750</b>	<b>4 208</b>	<b>5 670</b>
<b>53 - EGYÉB SZOLGÁLTATÁS</b>	<b>51 250</b>	<b>35 818</b>	<b>52 670</b>
541 - Munkabér	314 813	281 780	357 739
542 - Jutalom	18 000	31 589	20 000
543 - Prémium	15 300	14 700	17 622
544 - Tiszteletdíj	9 840	9 840	9 840
549 - Egyéb bérköltség	8 930	3 441	8 086
<b>54 - BÉRKÖLTSÉG</b>	<b>366 883</b>	<b>341 350</b>	<b>413 287</b>
55110 – Betegszabadság költsége	2 000	3 211	3 500
55121 – Gépjármű használati költség – adós	12 492	10 576	11 160
55122 -Gépjármű használati költség – nem adós	1 028	641	1 316
55131 - Távolsági bérlet	1 642	1 353	1 238
55132 - BKV bérlet	6 897	7 890	8 158
55141 – Erzsébet utalvány/PÉNZBELI (2017)	7 459	7 583	9 800
55142 – Önkéntes nyugdíjpénztár	265	218	0
55143 – Önkéntes egészségpénztár	2 452	1 899	0
55144 - Széchényi pihenőkártya	7 603	7 976	9 800
55145 – Iskolakezdési támogatás	277	263	0
55150 - Munkaruha	0	329	383
55161 – Reprezentáció	3 500	4 449	4 000
55162 – Dolgozóknak adott ajándék	200	285	300
55163 - Üzleti ajándék	1 500	33	1 500
55170 – Végkielégítés	1 500	0	6 000



## 2016. évi terv- és tényadatok teljesülése, valamint a 2017. évi tervadatok

MEGNEVEZÉS	2016. évi terv (eFt)	2016. évi tény (eFt)	2017.évi terv (eFt)
55180 – Egyéb juttatás	500	700	500
55190 – Természetbeni juttatás – telefonhaszn. 20%	1 100	754	1 000
55191 – Természetbeni juttatás – SZJA	6 000	6 110	5 500
55210 - Segélyek	150	180	200
<b>55 – SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB JUTTATÁSOK</b>	<b>56 565</b>	<b>54 450</b>	<b>64 355</b>
56130 - TB helyett kifizetett táppénz	150	332	300
56140 - Startkártya kötelezettség	0	0	0
56150 – Szociális hozzájárulás	97 696	91 383	92 831
56220 - Százalékos EHO	5 881	7 179	6 366
56400 - Szakképzési hozzájárulás	5 428	5 327	6 329
56500 – Rehabilitációs hozzájárulás	5 000	4 340	5 000
<b>56 - BÉRJÁRULÉKOK</b>	<b>114 155</b>	<b>108 561</b>	<b>110 826</b>
571 - Terv szerinti értékcsökkenés	69 590	78 434	76 550
572 – Egyösszegű értékcsökkenés	3 000	2 776	3 000
<b>57 – ÉRTÉKCSÖKKENÉSEK</b>	<b>72 590</b>	<b>81 210</b>	<b>79 550</b>
<b>590 - Költségnem átvezetés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
813 – Értékesített anyagok beszerzési értéke	0	0	0
814 – ELÁBÉ	0	3 400	0
<b>81 – ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>0</b>	<b>3 400</b>	<b>0</b>
8431 - Kis Pongrác projekt közvetített szolgáltatás	0	0	0
84320 - Újhegyi stny.komplex megújítása	0	2 124	0
84330 – Önk-nak tovszlázott egyéb	0	7 095	0
84390 - Külön megbízás alapján végzett tevékenység	0	20	0
84411 - Közszolg. karbantartás L+NL	0	0	0
84412 - Közszolg. karbantartás INT	0	0	0
84413 - Közszolg. karbantartás EGYÉB	0	0	0
84421 - Közszolg. - üzemeltetés	0	0	0
84422 - Közszolg. - felújítási alap	0	0	0
84441 - Közszolg. - beruházás L + NL	396 369	248 860	245 390
84442 - Közszolg. - beruházás INT	997 038	1 054 700	196 850
84443 - Közszolg. - beruházás EGYÉB	980 834	404 639	944 380
<b>844 - KözSzolg. Közvetített szolgáltatás</b>	<b>2 374 241</b>	<b>1 708 199</b>	<b>1 386 620</b>
84511 – Közvetített áramdíj	0	0	0
84512 – Közvetített gázdíj	15	13	15
84513 – Közvetített vízdíj	15	10	10
84514 – Közvetített csatornadíj	20	15	15
84515 – Közvetített telefondíj	25	0	0
84516 – Közvetített egyéb közüzem	2 500	166	200
84540 – Közvetített egyéb kiadás	200	1 002	1 000
84590 - Közvetített szolg. Bérbeadással kapcs.	0	0	0
<b>845 – Saját közvetített szolgáltatások</b>	<b>2 775</b>	<b>1 206</b>	<b>1 240</b>
<b>84 – KÖZVETÍTETT SZOLGÁLTATÁSOK</b>	<b>2 377 016</b>	<b>1 718 644</b>	<b>1 387 860</b>
86100 – Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	1 500	0	1 500
86200 - Elengedett követelés	0	0	0
86300 - Behajthatatlan követelés	0	159	1 000

## 2016. évi terv- és tényadatok teljesülése, valamint a 2017. évi tervadatok

MEGNEVEZÉS	2016. évi terv (eFt)	2016. évi tény (eFt)	2017. évi terv (eFt)
86400 – Káresemények ráfordítása	0	6 290	0
86510 – Céltartalék képzés várható követelésre	0	5 595	0
86520 – Céltartalék képzés jövőbeni költségekre	0	0	0
86610 - Értékvesztés	4 500	3 790	5 000
86620 - Selejtezés	300	34	500
86630 - Tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése	0	0	0
86711 – Innovációs járulék	339	635	372
86712 - Célgautóadó	5 880	1 524	1 600
86721 - Helyi iparüzési adó	2 260	4 233	2 478
86722 – Telek- és építményadó	15 200	16 619	16 619
86723 – Gépjárműadó	700	381	381
86731 – ÁFA le nem vonható (fordított ÁFA)	0	1 856	2 457
86731 – ÁFA le nem vonható (arányosításos ÁFA)	0	16 195	13 923
86810 - Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	0	250	500
86820 - Előző évek ráfordításai	0	812	1 000
86830 - Nem növelő fizetett bírság, kötbér	0	1 809	1 000
86840 – Társasági adó alap növelő bírság	0	1 325	0
8685 - Kerekítési különbözet	11	11	15
8686 – Különféle egyéb ráfordítások	0	1	0
<b>86 - EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>30 690</b>	<b>61 519</b>	<b>48 344</b>
871 – Árfolyamveszteség	0	79	100
87211 – Hitelintézetnek fizetett kamat	0	0	0
87212 – Pénzintézetnek fizetett kamat	0	0	0
87213 - Vállalkozónak fizetett kamat	0	202	250
87214 – Magánszemélynek fizetett kamat	0	0	0
873 - Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
879 - Egyéb pénzügyi ráfordítás	0	0	0
<b>87 - PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI</b>	<b>0</b>	<b>281</b>	<b>350</b>
891 – Társasági adó	500	0	500
<b>89 - NYERESÉGET TERHELŐ ADÓK</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>500</b>
<b>5,8 - KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>4 667 264</b>	<b>3 946 241</b>	<b>3 915 199</b>
<b>EREDMÉNY</b>	<b>1 614</b>	<b>2 226</b>	<b>1 334</b>