

**Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft.      Statisztikai szám:11783819683211301**  
**1096 Budapest, Sobieski J.u.28.**

**ÜZLETI JELENTÉS**  
**2011.**

**Budapest, 2012.április 12.**

**Lászy János**  
**ügyvezető igazgató**

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1.)</b> Mérleg fordulónapja utáni események	3.oldal
<b>2.)</b> Fejlesztési helyzet bemutatása	3.oldal
<b>3.)</b> A Kft üzlet politikája	3.oldal
<b>4.)</b> A Kft ügyfélköre, marketing politikája	3.oldal
<b>5.)</b> A Kft szervezeti felépítése	4.oldal
<b>6.)</b> A Kft információs rendszere	4.oldal
<b>7.)</b> Érdekeltségi rendszer bemutatása	4.oldal
<b>8.)</b> A Kft hatékonyságának értékelése	5.oldal
<b>9.)</b> A Kft. tevékenységéhez kapcsolódó minőség biztosítása	5.oldal

### **1.) Mérleg fordulónapja utáni események**

A Kft 2011. december 31-i fordulónappal, 2012. március 30-i zárónappal készítette el mérlegét, eredmény-kimutatását. A mérleg fordulónapja után lényeges gazdasági esemény nem következett be. A Kft gazdálkodása jelenleg a 2010 évben történt szervezeti változás szerint folyik. Ennek következtében a Kft tevékenységi köréből kikerült az önkormányzati bérlemények üzemeltetése.

### **2.) Fejlesztési helyzet bemutatása**

A Kft eszköz ellátottsága megfelelő, a pénzügyi helyzetétől függően folyamatosan korszerűsíti számítógép állományát, fejleszti, karbantartja a számítógépes hálózatokat. Jelentős fejlesztésen esett át a telefonközpont és internet hálózat. A Kft székhelyként használt iroda helyiség is felújításra került.

### **3.) A Kft üzletpolitikája**

Az önkormányzati átalakítás után a Kft főtevékenysége a társasházak közös képviseletének ellátása lett. Üzletpolitikánk célkitűzése további képviseletek megszerzése, a tevékenység bővítése, ezen feladatok minél jobb minőségű ellátása.

### **4.) A Kft ügyfélköre, marketing politikája**

A szervezeti változásokat követően az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok kezelése, üzemeltetése egy új alapítású cég működéséhez került. A Kft fő tevékenysége a piaci alapú társasházkezelés lett.

## **5.) A Kft szervezeti felépítése**

Társaságunk szervezeti felépítésében még 2010 év során lényeges változás történt. 2011-ben az átlagos statisztikai állományi létszám 14 fő volt. A december 31-i állományi létszám 14 fő.

A Társaság székhelye, 1096 Budapest, Sobieski János utca 28 , telephely nem áll a Kft rendelkezésére.

A Kft egyszemélyi felelős vezetője az ügyvezető igazgató.

## **6.) A Kft információs rendszere**

A kis létszámú szervezet sajátosságaiból adódóan az információ áramlás jelentős része szóbeli formában történik. Minden év elején utasítás formájában határozzuk meg az elvégzett munkák feladási határidejét, illetve kinek, milyen formában kell jelentést adnia. Ennek a jól szabályozott rendszernek köszönhetően az információk pontosan, határidőben kerülnek a rendeltetési helyükre.

A Kft. folyamatos fizetőképességének fenntartása az ügyvezető igazgató feladata.

A költségek felmerülésének ésszerű befolyásolásával, tervszerű gazdálkodással a társaság fizetőképessége fenntartható.

## **7.) Érdekeltségi rendszer bemutatása**

A Kft árbevétele csak a társasházak közös képviseletének ellátásából adódik. Árbevétel növelés csak új képviseletek megszerzésével érhető el. A létszám és a bérek ésszerű kombinálásával tudunk nyereséget elérni.

A szoros költséggazdálkodás és a szerződéses díjak jelentős nyomást gyakorolnak a Kft-nél alkalmazott bérezési és érdekeltségi rendszerre.

Az átalakítás után kettévált a nonprofit jellegű önkormányzati ingatlanok üzemeltetése és a nyereségérdekeltségű társasházkezelés. A Bérleményüzemeltető Kft-nél a gazdálkodás során még nagyobb jelentősége van a piaci folyamatoknak, hiszen csak akkor tud eredményesen működni, ha jó üzletpolitikával új házakat szerez és ésszerűen gazdálkodik a költségeivel.

## 8.) A Kft hatékonyságának értékelése

### a.) Hatékonysági mutatók

<u>Megnevezés</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>Index</u>
Bruttó termelési érték	155.757 eFt	71.767 eFt	46%
Hozzáadott érték	114.411 eFt	49.296 eFt	43%
Nettó termelési érték	113.232 eFt	48.269 eFt	43%

Valamennyi mutató csökkenést mutat az előző évihez képest.

### b.) Eszköz hatékonysági mutatók

<u>Megnevezés</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>Index</u>
Tárgyi eszköz hatékonysága: $\frac{\text{hozzáadott érték}}{\text{Tárgyi eszköz}}$	480,72	3,86	0,008%

A tárgyi eszköz hatékonysága gyengülést mutat, miután a mutató mindkét összetevője az év folyamán csökkent.

## 9.) A Kft tevékenységéhez kapcsolódó minőség biztosítása

A Kft tevékenysége olyan szolgáltatás, ahol a nem megfelelő minőségben végzetett vállalás munkát a tulajdonosok részéről azonnali panaszként jelentkezik.

A nem megfelelő színvonalú végzett közös képviselői munka ellátása pedig a szerződés felbontásához vezet.

A Kft működése során jellemzően ritkán fordul elő mindkettő, de a piaci viszonyok miatt nagyon fontos a munka színvonalának emelése, az ügyfelek minél jobb kiszolgálása.

A dolgozók a lehető legmagasabb szinten végzik munkájukat.

Összességében megállapítható, hogy a Kft vagyoni, jövedelmi helyzete az előző évhez képest kismértékű gyengülést mutat, ami nagyrészt a fejlesztéseknek tudható be.

