

**FERENCVÁROSI BÉRLEMÉNYÜZEMELTETŐ KORLÁTOLT  
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

**2012 ÉVI ÜZLETI TERVE**

Támogatta: Ferencváros Bérleményüzemeltető Kft Felügyelő Bizottság

/2012 (IV. ) számú határozatával

Jóváhagyta. Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete /tulajdonos/ /2012, (IV.. )  
számú határozatával.

Budapest, 2012. március hó napján

Lászay János  
ügyvezető

**Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság 2012. évi üzleti terve:**

I. BEVEZETŐ

II. VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE

III. TEVÉKENYSÉGEK, SZOLGÁLTATÁSOK

1. TÁRSASHÁZI KÖZÖSKÉPVISELEI / INGATLAN KEZELÉSI/ SZOLGÁLTATÁS

2. A TÁRSASHÁZAK ÉPÍTKEZÉSEINÉL / KARBANTARTÁS, FELÚJÍTÁS /  
ELLÁTANDÓ MŰSZAKI) ELLENŐRI FELADATOK

3..A TÁRSASHÁZAK TULJDONOSAINAK DÖNTÉSE SZEINT A KÖZÖS  
KÖLTSÉGGEL HÁTRALÉKBAN LÉVŐ TULAJDONOSOK HÁTRALÉKÁNAK  
KEZELÉSE

IV. MŰKÖDÉSI TERV

V. FERENCVÁROSI BÉRLEMÉNYÜZEMELTETŐ Kft VEZETÉSE, TULJDONOSI  
ELLENŐRZÉS

VI. PÉNZÜGYI TERV

1. BEVÉTELEK

2. KIADÁSOK

## I. BEVEZETŐ

A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft a korábbi tulajdonosi döntésnek megfelelően 2010 évben vált ki a Vagyongazdálkodási kft-ből és ezen időponttól tevékenykedik önállóan a társasház közös képviseleti /kezelési/ szakágban. A kiváláskor a társaság jegyzett tőkéjét 30.000 eFt összegben állapította meg az Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő- testülete.

A 2010 csonka év után a társaságnak 2011 év / bázis év/ volt az első teljes gazdasági éve, így a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft üzleti tervét a 2011. évi tényszámok figyelembe vételével készítettük el.

Az üzleti terv – várható bevételi előirányzatra figyelemmel – minimális nyereség illetve 0 eFt eredmény elérését célozza meg. A saját tőke a kiváláskor megállapított 30.000 eFt maradna.

A terv realizálásának a vizsgálatokor abból kell kiindulni, hogy annak teljesülése elsősorban az árbevétel alakulásától függ.

2012.évben figyelembe vett bevételi források:

- Társasházak közös képviseletének ellátásából adódó kezelési díj,
- Társasházak részére biztosított szolgáltatások utáni térítési díj
- Műszaki pályázatok előkészítéséből és lebonyolításából adódó bevételek
- Műszaki ellenőri, felelős műszaki vezetésből keletkezett bevételek.

Egyéb bevételek mértéke nem jelentős.

A költségek az előirányzott feladatokhoz igazodnak

- Anyag jellegű ráfordítások közül az anyagköltségek a teljesítménytől viszonylag függetlenek.
- Alvállalkozókat, megbízottakat csak a feladatok hatékony elvégzéséhez veszünk igénybe. pl. társasházak hatékony hátralék beszedése érdekében,
- A személyi jellegű ráfordításoknál – a jelenlegi létszámot figyelembe véve - infláció mértékének megfelelő nagyságú béremeléssel számolunk, valamint a dolgozók részére átlagosan egy havi jutalom kifizetését kalkuláltuk.
- Az értékcsökkenés leírása a Kft eszközei után a törvényi előírások szerint történik.
- Egyéb ráfordítások mértékének megállapításánál nem számolunk váratlan veszteséggel.

A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. vezetésének eltökélt szándéka, hogy a 2011 pénzügyi év után a társaság stabilitását 2012 évben megszilárdítsa, a feladatait még szervezettebben, átgondoltabban, költséghatékonyan valósítsa meg az üzleti terv maradéktalan teljesítése érdekében.

## II. VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE

A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. jelenlegi / rövidesen változás és a SEM IX az új tulajdonos, melynek alapítója Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő Testülete / egyszemélyi tulajdonosa 2010 évtől a Ferencvárosi Önkormányzat.

Társaság fő tevékenysége a társasházak közös képviselőinek ellátása.  
A társaság székhelye: 1096. Budapest, Sobieski J.u.28

Társaság egyszemélyi vezetője az ügyvezető. Tevékenység és a tulajdonosi érdekképviselőt a háromtagú Felügyelő Bizottság és a Könyvvizsgáló segíti.

A Társaság tevékenységét Szervezeti és Működési Szabályzatban a tulajdonos által elfogadott szervezeti keretek között végzi.

A Társaság feladatait az Alapító rendelkezései, valamint a társasházak tulajdonos közösségének határozatai alapján végzi.

Az Társaság a Ferencvárosi Önkormányzattól az alapítási saját tőkét felül további bevételi forrással nem rendelkezik. Tevékenységét / bevételek és kiadások / társasház közös képviselői díjakból és egyéb bevételekből fedezi.

A társaság alapvető célja, hogy a tulajdonos és a társasház közösségek által meghatározott feladatok teljesítéskor a magán és önkormányzati vagyon optimális módon történő kezelésével hozzájáruljon Ferencváros gyarapodásához illetve fejlődéséhez.

### III. TEVÉKENYSÉGEK, SZOLGÁLTATÁSOK

1.)

#### **Társasházi közös képviselői /ingatlankezelési/ szolgáltatás**

Elsődleges feladat a korábbi évek megbízásainak megtartása illetve a szolgáltatás szinten tartása.

Társasházi ingatlan kezelési szolgáltatást 2011. évben tizenegy fővel láttuk el és amennyiben a kezelt házak száma 114 db alapvetően nem változik a 2012 év feladatainak ellátásához a korábbi létszám elegendő. Elérendő célunk 2012-ben a társasházak megtartása és lehetőség szerinti kismértékű növelése. A közös képviselő tevékenységből keletkezett bevételek szinten tartása illetve az infláció mértékével történő emelése.

2.)

#### **Társasházak építkezésénél (karbantartás, felújítás) ellátandó műszaki ellenőri tevékenység**

2012 is cél a társaság műszaki szakembereinek bevonása pályázatok előkészítésébe, lebonyolításába. A tevékenységet a műszaki ellenőri tevékenységgel kiegészítve komplex szolgáltatás nyújtása

A 2011 évben elkezdett műszaki ellenőri tevékenység kiterjesztése, lehetőség szerint vállalozási formában történő elvégzése és ez által is növelni a bevételeket.

A Főváros és egyéb szervek által a társasházakra kiírt pályázatok figyelése, a pályázatokon való részvétel. Tevékenység során együttműködés a tulajdonossal és a társasházakban a döntést meghozó közgyűlésekkel.

3.)

#### **A társasházak tulajdonosainak döntése szerint a közös költséggel hátralékban lévő tulajdonosok hátralékainak beszédése.**

A jelenlegi gazdasági környezetben a társasházak megfelelő működését / karbantartás, felújítás/ nagyban hátráltatja, hogy a tulajdonosok az előírt közös költséget nem fizetik meg.

A közös képviselőnek feladata, hogy ezen összegek a társasházakhoz beszedjék, és így a működést biztosítsuk. A közös képviseleti díjban e szolgáltatás megbízottjainak költségeit érvényesíteni kívánjuk, amennyiben a tulajdonosok közössége társaságunkat bízza meg a hátralékkezeléssel. A közös költség fizetésének késedelme esetén megbízás alapján gondoskodunk a késedelmes összegek és azok kamatai, járulékai beszedéséről

#### **IV. MŰKÖDÉSI TERV**

A társaság rendelkezésére álló pénzügyi források:

2012. év gazdálkodását a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. saját tőkéje és az idegen források biztosítják.

Az idegen forrás elsősorban közös képviseleti díj formájában társasággal szerződésben álló társasházak befizetéséből realizálódik. A bevételek jelentős része általánosan jellegű

A tevékenység elvégzéséhez a munkaerő szükségletet biztosított. 2012 évben a meglévő műszaki szakemberek segítségével erősíteni kívánjuk a műszaki ellenőri, a pályázat előkészítési és lebonyolítási tevékenységet

A feladatok hatékony elvégzéséhez, üzleti terv megvalósításához a megfelelő képzettségű létszámú szakember és a szükséges eszközrendelkezésre áll.

A színvonal növelése érdekében szakirányú beiskolázásokra is sor kerülhet a munkaerő képzés területén. A minőségi munka elvégzése érdekében nem zárjuk ki a létszám és a belső struktúra esetleges változtatását sem.

A társaság éves üzleti terve minimum programként a társasházi közös költség bevétellel számol. A piaci tevékenységet a műszaki ellenőri tevékenységgel és megbízás esetén a hátralékkezeléssel kívánjuk erősíteni. A gazdálkodásunkban a vevő állomány kismértékű csökkenésével számolunk.

#### **V. FERENCVÁROSI BÉRLEMÉNYÜZEMELTETŐ KFT. VEZETÉSE, TULAJDONOSI ELLENŐRZÉS**

A társaság jelenleg a Ferencváros Önkormányzata egyszemélyi tulajdonos által működtetett Korlátolt Felelősségű Társaság. A tulajdonosi jogokat a Képviselő - testület gyakorolja. Kinevezi a Kft. ügyvezetőjét. Megbízta a tulajdonosi ellenőrző szerveket a háromtagú Felügyelő Bizottságot, valamint a Könyvvizsgálót. A működés, gazdálkodás közvetlen ellenőrzőit.

A Felügyelő Bizottsági tagok és a Könyvvizsgáló megbízatása határozott időre a tulajdonos által meghatározott időtartamra történik.

Mindaddig, amíg a Korlátolt Felelősségű Társaság egyszemélyes tulajdonos által működik, a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

A Társaság a Képviselő-testületi döntések, Társaságra vonatkozó jogszabályok, valamint a társasházak döntést hozó közgyűlésének határozataival összhangban végzi feladatát.

A Társaság Alapító Okirata és a Szervezeti és Működési Szabályzat és egyéb szabályzatai részletesen tartalmazzák a szervezet felépítést, hatáskörét, működését

**VI.**  
**FERENCVÁROSI BÉRLEMÉNYÜZEMELTETŐ KFT. TŐKESZERKEZETE**

A Társaság saját tőkéje a 2010 évi kiválástól kezdődően 30.000 eFt. A korábbi évek jelentős vesztesége lecsökkent.

A 2011 év a társaság életében jelentős pozitív változást hozott. A napi likviditási problémákon úrrá lett a vezetés. A Társaság működését, gazdálkodását sikerült stabilizálni. A hatékonyságot növelése megtörtént.

2012 év kitűzött célja, hogy a tőkeösszeg készpénzben a társaság rendelkezésére álljon.

A megfogalmazott feladatok ellátásához szükséges, hogy az üzleti tervben meghatározott összegeket a társaság realizálni tudja. A tervben szereplő bevételek esetén a Társaság zavartalan működése biztosított

**VI. PÉNZÜGYI TERV**

**1. BEVÉTELEK, KIADÁSOK**

Eredmény-kimutatás (eFt-ban)

**Társaság megnevezése**

	<b>2012 évi terv</b>
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele</b>	73 700
<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke</b>	
<b>III. Egyéb bevételek</b>	1 000
Ebből: visszaírt értékvesztés	
Anyagköltség	10 000
Igénybevett szolgáltatások értéke	7 000
Egyéb szolgáltatások értéke	6 100
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások</b>	23 100
Béreköltség	32 700
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 000
Bérfelrakások	11 000
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások</b>	48 700
<b>VI. Értékcsökkenési leírás</b>	1 000
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	1 900
Ebből: értékvesztés	
<b>A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	300
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	
Ebből: értékelési különbözet (+)	

<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei</b>	250
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	
Ebből: értékelési különbözet (+)	
<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	
<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye</b>	250
<b>C. Szokásos vállalkozási eredmény</b>	250
<b>X. Rendkívüli bevételek</b>	
<b>XI. Rendkívüli ráfordítások</b>	
<b>D. Rendkívüli eredmény</b>	
<b>E. Adózás előtti eredmény</b>	250
<b>XII. Adófizetési kötelezettség</b>	-
<b>F. Adózott eredmény</b>	250
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	
Fizetett (jávahagyott) osztalék és részesedés	
<b>G. Mérleg szerinti eredmény</b>	250