6. számú előterjesztés

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
Polgármestere

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a FEV IX. Zrt. 2026. évi üzleti tervéről

I. Tartalmi összefoglaló

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság alapszabálya szerint: *„12.13. Az igazgatóság kizárólagos hatáskörébe tartozik az alábbi ügyekben való döntés:….d.) az éves üzleti terv elfogadása;”*, ugyanakkor javaslom, hogy – a korábbi évekhez hasonlóan - a Képviselő-testület is tárgyalja a társaság üzleti tervét, és hozzon határozatot annak elfogadásáról. A Társaság vezetése fontosnak érzi, hogy az üzleti terv (amely jelen előterjesztés 2. sz. melléklete), különös tekintettel a FEV IX. Zrt. összetett önkormányzati finanszírozására, az évi költségvetési rendelet tárgyalásakor már a képviselő-testületi tagok rendelkezésére álljon.

A Felügyelőbizottság előzetesen véleményezte az üzleti tervet, és elfogadásra javasolja. A Felügyelőbizottság határozata az előterjesztés 3. sz. melléklete.

II. Hatásvizsgálat

Az üzleti terv elfogadása tulajdonosi megerősítést jelent a társaság igazgatósága számára, hogy a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata és a FEV IX. Zrt. között fennálló szerződésekben foglalt feladatok végrehajtásához szükséges erőforrásokat, illetve azok felhasználását a tulajdonos Önkormányzat szándékaival összhangban határozta meg.

III. A végrehajtás feltételei

A FEV IX. Zrt. 2026. évi üzleti terve összhangban van a Képviselő-testület elé terjesztett 2026. évi költségvetési rendelet-tervezetben a FEV IX. Zrt. számára meghatározott parkolási, bérleményüzemeltetés közszolgáltatási, városfejlesztési és közbeszerzés-lebonyolítási megbízási díjakkal, illetve a biztosított támogatással. Az üzleti tervben foglaltak megvalósításának személyi, tárgyi, pénzügyi feltételei biztosítottak

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés l. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, időbélyegző szerint

Reiner Roland
Digitálisan aláírta: Reiner Roland
Dátum: 2026.01.22 11:17:24 +01'00'

Baranyi Krisztina
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária
aljegyző

Dr. Enyedi Mária Magdolna
Digitálisan aláírta: Dr. Enyedi Mária Magdolna
Dátum: 2026.01.22 11:11:34 +01'00'

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2026. (I. 30.) határozata
a FEV IX. Zrt. 2026. évi üzleti tervéről

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. 2026. évi üzleti tervét jóváhagyja.

Határidő: 2026. január 31.
Feladatkörében érintett: a FEV IX. Zrt. vezérigazgatója

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

2026. évi üzleti terve

A 2026. évi üzleti tervet a FEV IX. Zrt. Igazgatósága a 1/2026. (I.19.), a Felügyelőbizottsága a 1/2026. (I.21.), az egyedüli tulajdonos Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a …/2026. (. .) határozatával fogadta el.

Tartalomjegyzék

I. A Társaság bemutatása 2. oldal

II. A Társaság önkormányzati finanszírozásának szerkezete 5. oldal

III. A Társaság parkolásüzemeltetési tevékenységének 2026. évi terve 7. oldal

IV. A Társaság bérleményüzemeltetési tevékenységének 2026. évi terve 14. oldal

V. A Társaság társasházkezelői tevékenységének terve 2026. évre 17. oldal

VI. A Társaság városfejlesztési és közbeszerzési tevékenységének 2026. évi terve 18. oldal

VII. Kiszolgáló területek, általános költségek 2026. évi terve 20. oldal

VIII. 2026. évi eredménykimutatás terv 22. oldal

IX. 2026. XII. 31-i mérleg terv 24. oldal

I. A Társaság bemutatása

– **Cégneve:**	FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.
– **Székhelye:**	1093 Budapest, Csarnok tér 3-4. fsz. 2.
– **Telephelyei:**	1094 Budapest, Balázs Béla u. 16/A I./1. 1096 Budapest, Haller u. 54. fsz. 2. 1093 Budapest, Lónyay u. 13/A. 1093 Budapest, Lónyay u. 19. 1094 Budapest, Tűzoltó u. 21. fsz. 1. 1096 Budapest, Sobieski János u. 28.
– **Alapítás időpontja:**	1992. február 21.
– **Tulajdonosi szerkezet:**	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 2010. október 6-tól egyedüli részvényes
– **Alaptőkéje:**	309.100.000,- Ft, azaz Háromszázkilencmillió-egyszázezer forint
– **Ügyvezető szerve:**	Igazgatóság
– **Az Igazgatóság tagjai:**	Pataki Márton (elnök) Balogh Samu Gimes Gergely Rókay Attila Szundy Zsolt
– **A Felügyelőbizottság tagjai:**	dr. Póti Botond (elnök) Hollósi János Vilmos Kelemen László Majoros Imre dr. Pethő Sarolta Szabó-Sándor Anikó
– **Vezérigazgató:**	Pataki Márton

Üzletpolitikai célkitűzések

A Társaság alapvető céljai az üzleti terv elkészítésével összefüggésben:

- az Önkormányzat kiemelt városfejlesztési projektjeinek magas színvonalú előkészítése, tervezett határidőn belüli lebonyolítása;
- az önkormányzati épületekben és társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú ingatlanok bérleményüzemeltetési feladatainak ellátása, a biztosított pénzügyi keretek között a legnagyobb bérlői elégedettség mellett;
- Budapest Főváros IX. kerületében a parkolásüzemeltetés zökkenőmentes és költséghatékony megvalósítása;
- a közbeszerzési eljárások szakszerű lebonyolítása;
- a gazdálkodási és pénzügyi egyensúly megtartása.

A Társaság szervezeti felépítése

A Társaság a hatályos Szervezeti és Működési Szabályzat szerint az alábbi, a vezérigazgatónak alárendelt szervezeti egységekkel rendelkezik:

- Parkolási Igazgatóság (vezetője: Borbély László parkolási igazgató)
- Városfejlesztési Igazgatóság (vezetője: Jordán Péter városfejlesztési igazgató)
- Gazdasági Igazgatóság (vezetője: Szodorai Enikő gazdasági igazgató)
- Közbeszerzési Iroda (vezetője: dr. Mohácsi Ildikó közbeszerzési irodavezető)

A korábbi Vagyonkezelési Igazgatóság feladatai, illetve munkatársai a Városfejlesztési Igazgatósághoz kerültek 2025. január 1-től. Az üzleti terv fejezeti szerkezetén a szervezeti átalakulás ellenére sem változtattunk, az továbbra is az Önkormányzattal fennálló szerződéseket követi. 2025. augusztus 1-től Társaságunk társasház-kezelési tevékenységet is ellát, amelyet az Önkormányzattal kötött szerződésektől elkülönülő bevételek és kiadások miatt önálló fejezetben mutatunk

Közvetlen vezérigazgatói alárendeltségben vezérigazgatói titkárságvezető, vezérigazgatói szakmai titkár, jogtanácsos, valamint a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet előírása szerint megfelelési tanácsadó munkatárs dolgozik. A szintén a hivatkozott jogszabály által előírt belső ellenőri feladatot a Felügyelőbizottság jóváhagyásával külső szolgáltató látja el.

A Társaság 100%-os tulajdonában álló Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. tevékenysége 2025. október 8-val megszűnt, a cél a Kft. végelszámolás útján történő megszüntetése.

Működési feltételek

Társaságunk működési feltételeit döntően - az előző évekhez hasonlóan - Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata és a Társaság között létrejött három alapvető szerződés típus határozza meg, ezek az alábbiak:

- közszolgáltatási szerződés (külön a parkolás- és a bérlemények-üzemeltetésére),
- megbízási szerződés,

- támogatási szerződés.

2025-ben az Önkormányzat és a Társaság között új visszterhes szerződések jöttek létre, az alábbi időszakokra:

- Parkolási közszolgáltatási szerződés 2025. április 22-i dátummal, 2026. január 1-i hatálybalépéstől határozatlan időre.
- Bérlemény-üzemeltetési közszolgáltatási szerződés 2025. december 17-i dátummal, 2026. január 1-i hatálybalépéstől határozatlan időre.
- Megbízási szerződés városfejlesztési és közbeszerzés-lebonyolítási feladatok ellátására 2025. december 17-i dátummal, 2026. január 1-i hatálybalépéstől határozatlan időre.
- Megbízási szerződés fővárosi parkolóhelyek üzemeltetésére 2021. december 20-i dátummal, 2022. január 1-től határozatlan időre (a szerződés 2025. december 17-én aláírt, 1. számú módosítása rögzítette a szerződés új időtartamát).

Az új szerződések jelentős tartalmi változást nem eredményeznek, sem az ellátott feladatokban, sem az éves kompenzáció, valamint megbízási díj meghatározásában. A megbízási szerződésből kikerültek feladatok, amelyeket 2019 óta a FEV IX. Zrt. egyébként sem végzett (pl. ingatlanok értékesítése), illetve a Bérlemény-üzemeltetési közszolgáltatási szerződés már nem tartalmazza a bérlemények pénzügyi adminisztrációjával kapcsolatos feladatokat, amelyeket 2026. január 1-től a Polgármesteri Hivatal lát el.

Béremelés

Az üzleti tervben 5 százalékos általános béremeléssel tervezünk, összhangban Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közszolgálati tisztviselők juttatásainak és a közszolgálati jogviszonyának egyes kérdéseiről szóló 24/2012. (VI. 12.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló 28/2025. (XII.11.) önkormányzati rendelettel, amely szintén 5 százalékponttal emeli meg a Polgármesteri Hivatal alkalmazásában álló köztisztviselők illetményalapját. Ez a minden munkavállalóra kiterjedő emelés valamivel meghaladja a 2025. évi inflációt (4,4%), és a célja a bérek reálértékének fenntartása. Szintén valamennyi munkavállaló esetén – most már terv szinten is – évi 200 ezerről évi 400 ezer forintra emeljük a SZÉP-kártya összegét.

Egyes munkavállalók esetén ennél magasabb béremeléssel tervezünk, ennek oka lehet bérrendezés (hasonló feladat és felelősségi körben más munkavállaló eddig magasabb bért kapott), a feladat- vagy felelősségi kör bővülése, valamint a FEV IX. Zrt. munkaerőpiaci versenyképességének fenntartása.

II. A Társaság önkormányzati finanszírozásának szerkezete

Annak érdekében, hogy a Képviselő-testület és az érdeklődő ferencvárosi lakosok számára könnyebben áttekinthető legyen, hogy a FEV IX. Zrt. szerteágazó feladatai közül az egyes területek ténylegesen milyen ráfordítást igényelnek, a Polgármesteri Hivatallal együttműködésben a 2021. évtől kezdődően alapvetően átalakítottuk a finanszírozás struktúráját.

A 2021. évet megelőzően a közszolgáltatási szerződéseken keresztül csak az adott feladatellátáshoz közvetlenül kapcsolódó nem személyi jellegű költségeket finanszírozta az Önkormányzat, míg a személyi jellegű és a közvetett (általános működési, nem felosztott) költségekre a támogatási szerződésen keresztül biztosított forrást. Ez azt eredményezte, hogy a parkolás- vagy a bérlemény-üzemeltetés lényegesen olcsóbbnak tűnhetett a ténylegesnél, ha valaki a FEV IX. Zrt. működésének részletes ismerete nélkül, az Önkormányzat költségvetési rendelete alapján szerette volna ezeket megítélni.

2021. január 1-től kezdve a közszolgáltatási szerződéseken keresztül történő feladat-finanszírozás minden költséget tartalmaz, a személyi és nem személyi közvetlen költségeket, továbbá az általános (közvetett) költségek felosztott részét: a parkolás-üzemeltetés az általános költségek 46, a bérlemény-üzemeltetés a 36 százalékát viseli.

A támogatásként folyósított összeget nem terheli ÁFA, szemben a közszolgáltatási szerződések keretében az Önkormányzat felé kiszámlázott díjakkal, de tekintettel arra, hogy bár általánosságban az önkormányzatok ÁFA-körön kívüliek, ezért nem igényelhetnek vissza ÁFA-t, a parkolás és az ingatlanok bérbeadása esetén is ÁFA-val terhelt bevétele képződik az önkormányzatoknak, így az ezekkel kapcsolatos költségek ÁFA-tartalmát le lehet vonni (az Önkormányzat által) a bevételek után a NAV-felé fizetendő ÁFA-ból. A különböző évek finanszírozását ezért olyan módon érdemes összevetni, hogy azt nézzük, hogy a FEV IX. Zrt. finanszírozása milyen mértékben csökkentette az Önkormányzat lehetőségét a további céljai finanszírozására; ehhez a parkolási és bérlemény-üzemeltetési közszolgáltatási díjat nettó értékén kell figyelembe venni.

Az alábbi táblázat bemutatja a FEV IX. Zrt. teljes finanszírozását a 2019. esztendőt bázis évnek tekintve. A IX. kerületi Önkormányzat számára a legfontosabb az „A", „C, „D", „E" és „F" sorok összege: az ebben szereplő érték az, amelyet a költségvetésében más célokra fordíthatna, amennyiben nem finanszírozná a FEV IX. által ellátott feladatokat. Annak érdekében, hogy a különböző években biztosított finanszírozás reálértéke könnyebben összevethető legyen, a releváns árindexeket is közöljük. A 2019. és 2024. éveknél a véglegesen kiszámlázott, alulkompenzációt figyelembe vevő értékeket adtuk meg, az üzleti terv készítésekor nem lezárt 2025. évnél pedig a költségvetési rendeletben meghatározott díjazás szerepel.

M Ft

	költségvetési sor		2019.		2024.		2025. évi terv		2026. évi terv		2026. évi terv / 2025. évi terv
			Nettó	Bruttó	Nettó	Bruttó	Nettó	Bruttó	Nettó	Bruttó	%
A	3212 része	Parkolási közszolgáltatási szerződés	916	1166	836	1062	763	969	830,9	1055,2	108,90%
B	3212 része	Fővárosi parkolás üzemeltetés	63	80	86,1	109,3	82,1	104,3	85,8	108,9	104,40%
C	3211 része	Bérlemény-üzemeltetési közszolgáltatási szerződés	340	432	756	960,2	742,9	943,5	681,2	865,2	91,70%
D	3211 része	Megbízási szerződés	30	38,1	30	38,1	35	44,5	40	50,8	114,16%
E	3925	Támogatási szerződés	520	520	179,6	179,6	204,9	204,9	232,4	232,4	113,42%
F	1804 része	Visszaigényelhető ÁFA (A+C ÁFA tartalom)		-339,1		-429,9		-406,6		-408,3	100,42%
(A+C+D+E+F)		**FEV IX. Zrt. teljes finanszírozás**		**1814**		**1810,0**		**1755,3**		**1795,3**	**102,28%**

Releváns árindexek	**2024**	**2025**	**2026**
Fogyasztói árindex (előző év = 100)	103,7	104,4[1]	103,2[2]
Aggregált fogyasztói árindex (2019 = 100)	151,46	158,12	163,18
Építőipari termelői árindex (előző év = 100)	105,9	105,5[3]	NA
Aggregált építőipari termelői árindex (2019 = 100)	182,27	192,29	NA
Bruttó átlagkereset alakulása (előző év = 100)	111,0	109,1[4]	NA
Aggregált bruttó átlagkereset alakulása (2019 = 100)	182,95	199,59	NA

[1] *2025. január – decemberi adat (KSH)*
[2] *MNB becslés*
[3] *2025. I-III. negyedéves adat (KSH)*
[4] *2025. októberi adat (KSH)*

III. A Társaság parkolás-üzemeltetési tevékenységének 2026. évi terve

A parkolás-üzemeltetés területén a 2026. év legjelentősebb változása a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló 30/2010. (VI. 4.) önkormányzati rendelet Fővárosi Közgyűlés általi módosításából fakad. Ennek következtében 2026. július 1-i hatállyal a parkolóautomatákkal történő fizetés lehetősége kikerül a rendeletből. Bár egyelőre sem a Fővárosi Kormányhivatal, sem más nem támadta a meg a rendelet módosítását a készpénzzel történő fizetés alaptörvényi védelmére hivatkozva, illetve magasabb szintű jogszabályról sincs hír, a FEV IX. Zrt. mind a két eshetőségre felkészül. Egyfelől készítünk tervet az automaták leszerelésére, átmeneti tárolására, értékesítésére, valamint a helyükön tájékoztató táblák kihelyezésére. Másfelől jelen üzleti terveben úgy kalkulálunk, hogy a parkolóautomaták működését egész évben biztosítani szükséges.

2026. július 1-jei hatállyal módosulnak a várakozási díjai is. Ez a változás is felkészülést igényel, mivel az összes tájékoztató táblát, matricát stb. cserélni kell, amivel kapcsolatban külön nehézséget jelent, hogy a díjváltozás nem hétvégére, hanem egy szerdai napra esik.

A 2026. évre új forgalomtechnikai terv elkészítését tervezzük a teljes díjfizetős parkolási területre, olyan szoftverhozzáféréssel, hogy a jövőben a Parkolási Igazgatóság folyamatosan, szoftveren keresztül tudja elérni a forgalomtechnikai műszaki dokumentációkat, így az egyes parkolóhelyek száma, státusza könnyebben és gyorsabban ellenőrizhetővé válik, és a forgalomtechnikai változásokat is digitálisan, saját erőből leszünk képesek átvezetni a teljes díjfizetéses területen.

Az alábbi táblázatban bemutatjuk a parkolásüzemeltetéshez kapcsolódó közvetlen nem-személyi és személyi jellegű költségeket, amelyhez hozzászámoljuk a Társaság általános költségeinek 46 százalékát, ezzel kiadva a teljes közszolgáltatói díjat, amely így minden, a FEV IX. Zrt.-nél a parkolásüzemeltetéssel kapcsolatos közvetlen és közvetett költséget tartalmaz.

Parkolási közszolgáltatás (nettó)	**IX. Ker.**	**Főváros**	**IX. Ker.+Főv.**	**IX. Ker.**	**Főváros**	**IX. Ker.+Főv.**	**IX. Ker.**	**Főváros**	**IX. Ker.+Főv.**	**IX. Ker.+Főv.**
Közvetlen költségek	**2025. Terv**	**2025. Terv**	**2025. Terv**	**2025. Várható**	**2025. Várható**	**2025. Várható**	**2026. Terv**	**2026. Terv**	**2026. Terv**	**2026 Terv/ 2025 Terv**
Parkolóautomata alkatrész, külső karbantartás, szervízelés	2,2 M Ft	0,8 M Ft	3,0 M Ft	0,6 M Ft	0,4 M Ft	1,0 M Ft	0,7 M Ft	0,5 M Ft	1,2 M Ft	40,00%
Parkolóautomata akku, elem	1,4 M Ft	0,2 M Ft	1,6 M Ft	1,1 M Ft	0,1 M Ft	1,2 M Ft	1,2 M Ft	0,2 M Ft	1,4 M Ft	87,50%
Parkolóautomata jegytekercs	0,8 M Ft	0,2 M Ft	1,0 M Ft	1,1 M Ft	0,1 M Ft	1,2 M Ft	1,1 M Ft	0,1 M Ft	1,2 M Ft	120,00%
Parkolóautomata biztosítás	6,6 M Ft	0,7 M Ft	7,3 M Ft	6,4 M Ft	0,7 M Ft	7,1 M Ft	6,3 M Ft	0,7 M Ft	7,0 M Ft	95,89%
Parkolóautomata áram	0,8 M Ft	0,3 M Ft	1,1 M Ft	3,0 M Ft	1,0 M Ft	4,0 M Ft	2,0 M Ft	0,7 M Ft	2,7 M Ft	245,45
Parkolóautomata egyéb anyagktg. (pl. tisztítószer, ragasztó, biztosíték, rugó, plomba)	2,2 M Ft	0,2 M Ft	2,4 M Ft	1,2 M Ft	0,1 M Ft	1,3 M Ft	2,2 M Ft	0,2 M Ft	2,4 M Ft	100,00%
Parkolóautomata bérleti díj	0,0 M Ft	1,2 M Ft	1,2 M Ft	0,0 M Ft	1,2 M Ft	1,2 M Ft	0,0 M Ft	1,2 M Ft	1,2 M Ft	100,00%
Parkolóautomata áthelyezés, aszfaltozás, tájékoztató táblák, matrica	2,2 M Ft	0,3 M Ft	2,5 M Ft	1,0 M Ft	0,1 M Ft	1,1M Ft	1,7 M Ft	0,1 M Ft	1,8 M Ft	72,00%
Parkoló-őrök munkaruha	2,9 M Ft	0,1 M Ft	3,0 M Ft	1,6 M Ft	0,1 M Ft	1,7 M Ft	1,2 M Ft	0,1 M Ft	1,3 M Ft	43,33%
Parkoló-őrök Bp. bérlet	2,5 M Ft	0,1 M Ft	2,6 M Ft	1,7 M Ft	0,1 M Ft	1,8 M Ft	1,8 M Ft	0,1 M Ft	1,9 M Ft	73,08%
Parkoló-őrök védőital, munkás szálló, állás hirdetés	1,2 M Ft	0,0 M Ft	1,2 M Ft	0,6 M Ft	0,0 M Ft	0,6 M Ft	0,6 M Ft	0,0 M Ft	0,6 M Ft	50,00%
Ügyviteli szoftver, ügyfélablak, rendszámfelismerő rendszer	33,7 M Ft	1,4 M Ft	35,1 M Ft	31,8 M Ft	1,4 M Ft	33,2 M Ft	29,6 M Ft	1,3 M Ft	30,9 M Ft	88,03%

	IX. Ker.	Főváros	IX. Ker.+Főv.	IX. Ker.	Főváros	IX. Ker.+Főv.	IX. Ker.	Főváros	IX. Ker.+Főv.	IX. Ker.+Főv.
	2025. Terv	**2025. Terv**	**2025. Terv**	**2025. Várható**	**2025. Várható**	**2025. Várható**	**2026. Terv**	**2026. Terv**	**2026. Terv**	**2026 Terv/ 2025 Terv**
Érmefeldolgozás	1,8 M Ft	0,2 M Ft	2,0 M Ft	1,9 M Ft	0,1 M Ft	2,0 M Ft	2,3 M Ft	0,2 M Ft	2,5 M Ft	125,00%
Gépkocsi fenntartás, üzemanyag (5 db gépjármű)	7,0 M Ft	0,3 M Ft	7,3 M Ft	3,9 M Ft	0,2 M Ft	4,1 M Ft	4,1 M Ft	0,2 M Ft	4,3 M Ft	58,90%
Követeléskezelés ügyvédi munkadíj	62,8 M Ft	6,7 M Ft	69,5 M Ft	72,3 M Ft	8,1 M Ft	80,4 M Ft	83,2 M Ft	9,3 M Ft	92,5 M Ft	133,09%
Külföldi követeléskezelés jutalék	4,8 M Ft	0,6 M Ft	5,4 M Ft	6,0 M Ft	0,4 M Ft	6,4 M Ft	6,6 M Ft	0,5 M Ft	7,1 M Ft	131,48%
BM adat lekérdezési díj, időbélyeg	1,0 M Ft	0,1 M Ft	*1,1 M Ft*	0,8 M Ft	0,1 M Ft	0,9 M Ft	0,8 M Ft	0,1 M Ft	0,9 M Ft	81,82%
Forgalomtechnikai felmérések, tervezés, kivitelezés	15,0 M Ft	0,0 M Ft	15,0 M Ft	5,5 M Ft	0,0 M Ft	5,5 M Ft	10,0 M Ft	0,0 M Ft	10,0 M Ft	66,67%
Útburkolat-festés	2,5 M Ft	0,0 M Ft	2,5 M Ft	1,3 M Ft	0,2 M Ft	1,5 M Ft	2,0 M Ft	0,5 M Ft	2,5 M Ft	100,00%
Ügyviteli szolgáltatás (önkormányzati könyvelés, pénzügyi feladatok, panaszkezelés)	7,8 M Ft	1,3 M Ft	9,1 M Ft	7,6 M Ft	1,3 M Ft	8,9 M Ft	7,8 M Ft	1,4 M Ft	9,2 M Ft	101,10%
Üzemeltetés egyéb ktg-ei (pl. csekkek, zacskó, thermó tekercs, PDA internet)	4,61 M Ft	1,2 M Ft	5,8 M Ft	4,0 M Ft	1,2 M Ft	5,2 M Ft	4,6 M Ft	1,3 M Ft	5,9 M Ft	101,72%
Vagyonvédelem	6,0 M Ft	0,3 M Ft	6,3 M Ft	6,7 M Ft	0,3 M Ft	7,0 M Ft	6,8 M Ft	0,3 M Ft	7,1 M Ft	112,70%
Parkolásüzemeltetéssel kapcs. peres eljárás	9,6 M Ft	0,4 M Ft	10,0 M Ft	20,2 M Ft	0,8 M Ft	21,0 M Ft	20,1 M Ft	0,8 M Ft	20,9 M Ft	209,00%
Egyéb működési ktg. (Közműszolg., Telekom., irodaszerek, bérleti díj)	0,7 M Ft	17,1 M Ft	24,1 M Ft	21,3 M Ft	1,0 M Ft	22,3 M Ft	22,2 M Ft	1,0 M Ft	23,2 M Ft	96,27%

	IX. Ker.	Főváros	IX. Ker.+Főv.	IX. Ker.	Főváros	IX. Ker.+Főv.	IX. Ker.	Főváros	IX. Ker.+Főv.	IX. Ker.+Főv.
	2025. Terv	**2025. Terv**	**2025. Terv**	**2025. Várható**	**2025. Várható**	**2025. Várható**	**2026. Terv**	**2026. Terv**	**2026. Terv**	**2026 Terv/ 2025 Terv**
Kis értékű beruházások, egyéb beruházások (=ÉCS)	16,0 M Ft	0,0 M Ft	16,0 M Ft	13,8 M Ft	0,0 M Ft	13,8 M Ft	17,3 M Ft	0,0 M Ft	17,3 M Ft	108,13%
Közvetlen ktg. összesen:	**211,8 M Ft**	**17,3 M Ft**	**229,1 M Ft**	**215,4 M Ft**	**19,0 M Ft**	**234,4 M Ft**	**236,2 M Ft**	**20,8 M Ft**	**257,0 M Ft**	**112,18%**

Személyi jellegű közvetlen	**2025 Létszám Terv**	**2025 Létszám Tény**	**2026 Létszám Terv**	**IX. Ker.**	**Főváros**	**IX. Ker.+Főv.**	**IX. Ker.**	**Főváros**	**IX. Ker.+Főv.**	**IX. Ker.**	**Főváros**	**IX. Ker.+Főv.**	**IX. Ker.+Főv.**
				2025. Terv	**2025. Terv**	**2025. Terv**	**2025. Várható**	**2025. Várható**	**2025. Várható**	**2026. Terv**	**2026. Terv**	**2026. Terv**	**2026 Terv / 2025 Terv**
Igazgató, takarító	(2 fő)	(2 fő)	(2 fő)	19,4 M Ft	1,0 M Ft	20,4 M Ft	19,9 M Ft	0,8 M Ft	20,7 M Ft	20,6 M Ft	0,9 M Ft	21,5 M Ft	103,86%
Számvitel, adminisztráció	(4 fő)	(4 fő)	(4 fő)	37,4 M Ft	1,9 M Ft	39,3 M Ft	37,2 M Ft	1,6 M Ft	38,6 M Ft	40,3 M Ft	1,7 M Ft	42,0 M Ft	108,81%
Ügyfélszolgálat	(5 fő)	(5 fő)	(5 fő)	38,2 M Ft	2,0 M Ft	40,2 M Ft	40,0 M Ft	1,7 M Ft	41,7 M Ft	40,5 M Ft	1,7 M Ft	42,2 M Ft	101,20%
Parkolási ellenőrök (5 fő Főváros)	(20 fő)	(22 fő)	(22 fő)	127,9 M Ft	43,2 M Ft	171,1 M Ft	125,3 M Ft	40,7 M Ft	166,0 M Ft	155,8 M Ft	42,7 M Ft	198,5 M Ft	119,58%
Diszpécser, területi ellenőr, koordinátor	(9 fő)	(5 fő)	(6 fő)	81,2 M Ft	3,5 M Ft	84,7 M Ft	63,6 M Ft	2,7 M Ft	66,3 M Ft	62,2 M Ft	2,7 M Ft	64,9 M Ft	97,89%
Műszerészek	(7 fő)	(8 fő)	(8 fő)	65,6 M Ft	2,8 M Ft	68,4 M Ft	69,1 M Ft	3,0 M Ft	72,1 M Ft	72,6 M Ft	3,1 M Ft	75,7 M Ft	104,99%
ÖSSZES BÉR JELLEGŰ KIFIZETÉS	**(47 fő)**	**(47 fő)**	**(47 fő)**	**369,7 M Ft**	**54,4 M Ft**	**424,1 M Ft**	**355,0 M Ft**	**50,6 M Ft**	**405,6 M Ft**	**392,0 M Ft**	**52,8 M Ft**	**444,8 M Ft**	**109,66%**

Jutalom				**29,2 M Ft**	**2,9 M Ft**	**32,1 M Ft**	**29,2 M Ft**	**2,9 M Ft**	**32,1 M Ft**	**31,0 M Ft**	**2,9 M Ft**	**33,9 M Ft**	**105,61%**
Szép kártya nettó 400.000 Ft/fő	(47 fő)	(47 fő)	(47 fő)	**10,6 M Ft**	**1,4 M Ft**	**12,0 M Ft**	**19,8 M Ft**	**2,7 M Ft**	**22,4 M Ft**	**20,7 M Ft**	**2,9 M Ft**	**23,6 M Ft**	**105,36%**
Személyi jell. egyéb kif. és járulék				**6,7 M Ft**	**0,3 M Ft**	**7,0 M Ft**	**2,4 M Ft**	**0,1 M Ft**	**2,5 M Ft**	**3,4 M Ft**	**0,1 M Ft**	**3,5 M Ft**	**140,00%**
Közvetlen bér ktg. összesen:				***416,2 M Ft***	***59,0 M Ft***	***475,2 M Ft***	***406,4 M Ft***	***56,2 M Ft***	***462,6 M Ft***	***447,0 M Ft***	***58,7 M Ft***	***505,8 M Ft***	**109,34%**
Közvetlen költségek összesen (IX.ker)				**628,0 M Ft**			**621,8 M Ft**			**683,3 M Ft**			**109,89%**
Közvetett ktg. össz. 46% feloszt. (IX.ker.)				**135,0 M Ft**			**139,8 M Ft**			**147,6 M Ft**			**105,58%**
Közvetlen költségek összesen (Főváros)					**76,3 M Ft**			**75,2 M Ft**			**79,5 M Ft**		**105,72%**
Közvetett ktg. össz. 46% feloszt. (Főváros)					**5,8 M Ft**			**6,0 M Ft**			**6,3 M Ft**		**105,00%**
Parkolás költségráfordítás összesen				**763,0 M Ft**	**82,1 M Ft**	**845,1 M Ft**	**761,6 M Ft**	**81,2 M Ft**	**842,8 M Ft**	**830,9 M Ft**	**85,8 M Ft**	**916,7 M Ft**	**108,77%**

Az alábbiakban bemutatjuk a költségvetési rendelethez az Önkormányzat számára szolgáltatott 2026. évi tervet a parkolási kiadásokkal és bevételekkel kapcsolatban.

Ssz	Ferencvárosi Önkormányzat parkolási tevékenysége	ktgv. sor	2026. évi terv EFt-ban	2026. évi terv IX. ker. EFt-ban	2026. évi terv Főv. terület EFt-ban
1	**Kiadások (3+17)**	***3212***	**1 560 202**	**1 355 229**	**204 973**
3	Közszolgáltatói díj		830 900	830 900	
4	Közszolgáltatói díj ÁFA		224 343	224 343	
5	NM Zrt. jutalék		129 187	120 776	8 410
6	NM Zrt. jutalék ÁFA		34 881	32 610	2 271
7	Fővárosi üzemeltetés (FEV)		85 800		85 800
8	Fővárosi üzemeltetés ÁFA		23 166		23 166
9	Parkolási-, pótdíj visszafiz. + le nem vonható ÁFA		0		
10	Egyéb dologi kiadás		0		
11	Egyéb dologi kiadás ÁFA		0		
12	Fővárosi "nyereség"		52 069		52 069
13	Fővárosi „nyereség” ÁFA		14 059		14 059
14	Perköltség+kés.kamat+kártérítés		0		
15	VH költség (VH illeték+VH díjak)		111 100	99 700	11 400
16	Illeték (FMH)		54 700	46 900	7 800
17	Egyéb (bankktg. stb.)		0		

Ssz	Ferencvárosi Önkormányzat parkolási tevékenysége	ktgv. sor	2026.évi terv EFt-ban	2026.évi terv IX. ker. EFt-ban	2026.évi terv Főv. terület EFt-ban
22	**Bevételek (24+40)**		**2 921 814**	**2 730 928**	**190 886**
24	***Működési bevételek (25+34+37+38+39)***		***2 287 937***	***2 150 616***	***137 321***
25	**Parkolásidíj, ügyviteli ktg. (26+31+32+33)**	***1092***	**1 673 262**	**1 575 345**	**97 917**
26	Parkolási díj (27+28+29+30)		1 475 231	1 377 314	97 917
27	*- Parkolási díj érme*		*146 730*	*136 084*	*10 646*
28	*- Parkolási díj mobil*		*1 291 865*	*1 207 761*	*84 104*

29	*- Közösségi autóbérleti vár.hj. bevétele*		*13 193*	*13 193*	
30	*- Parkolási díj bevétele*		*23 443*	*20 276*	*3 167*
31	Parkolási engedély		198 031	198 031	
32	Ügyviteli költség (saját)		0		
33	Jogtanácsosi díj/ügyvédi munkadíj		0		
34	**Parkolással kapcs. közvetített szolg. ellenértéke (35+36)**	***1103***	**97 924**	**90 231**	**7 693**
35	Ügyvédi díj		46 129	42 222	3 907
36	Ügyviteli költség		51 795	48 009	3 786
37	**ÁFA**	***1123***	**478 220**	**450 013**	**28 207**
38	**Egyéb (egyéb bev., kés. kamat)**	***1151***	**0**		
39	**Egyéb - VH díjelőleg bevétel**	***1151***	**38 531**	**35 027**	**3 504**
40	***Közhatalmi bevételek (41+42)***		***633 877***	***580 312***	***53 565***
41	Pótdíj	*1077*	585 494	536 051	49 443
42	Illeték	*1077*	48 383	44 261	4 122

IV. A Társaság bérlemény-üzemeltetési tevékenységének 2026. évi terve

2025. december 31-ei állapot szerint összesen 2850, az Önkormányzat tulajdonában álló bérlemény tartozik társaságunk üzemeltetésébe, amelyek 530 épületben találhatóak, közülük 2413 db lakás és 437 nem lakás célú helyiség, az alábbi összetételben:

	Épület:	Lakás:	Egyéb helyiség:
Önkormányzati házban:	47	1 355	77
Társasházban:	483	1 058	360

Az üzemeltetés részeként 2026. január 1-től a Társaságunk a következő feladatokat látja el:

- hibaelhárítás;
- lakóház üzemeltetési feladatok önkormányzati tulajdonban lévő házakban (közös területek takarítása, közművekkel kapcsolatos feladatok, központi fűtés ellátása, épület-karbantartás, felvonók üzemeltetése, rágcsáló- és rovarirtás, lomtalanítás az épületek közös területein)
- az önkormányzati tulajdon tulajdonosi képviselete társasházakban;

Az alábbi fejlemények befolyásolják a 2026. évi terveket a 2025. évhez képest:

- A rehabilitáció eredményeképpen tovább csökkent a bérlemény-üzemeltetési közszolgáltatási szerződés keretében üzemeltetett házak, lakóegységek száma, aminek egyik oka a házak kiürítése, a másik pedig a házak társasházzá alakítása (2024. december 31.-én még 49 épület és 1 465 lakás volt).
- Önálló karbantartó csoport két munkavállalóval felállt 2025-ben, ugyanakkor egyételmű tapasztalat, hogy megfelelően motivált, megbízható állomány kiépítése időigényes. Éves szinten még egy munkatárs felvételével számolunk.
- 2025. április 1-et követően csak saját munkavállalók végeznek takarítást, teljes munkaidőben, összesen 11 fő (a korábbi 17 fő és 1 alvállalkozó helyett).
- 2026. január 1-től a Polgármesteri Hivatal vette át a bérleti díjak beszedésével és közüzemi számlák kezelésével kapcsolatos feladatot (ezek korábban is az Önkormányzat nevére szóltak, ezért a korábbi munkamegosztás szükségszerűen bizonyos feladatok duplikálásával járt); ez a feladat már nem szerepel az új bérlemény-üzemeltetési közszolgáltatási szerződésben

A Haller u. 54. szám alatti épület teljes felújítása miatt a Műszaki Iroda az idei év folyamán átköltözik a Sobieski u. 28. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanba, amely korábban a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. telephelye volt és amelyet 2025. december 1. óta Társaságunk térítésmentesen használ. A beköltözést megelőzően felújíttatjuk az ingatlan, hogy a kollégák modern körülmények között tudják folytatni a munkát. Ennek tervezése jelenleg folyamatban van, és saját beruházásban fog megvalósulni.

Az alábbi táblázatban bemutatjuk a bérlemény-üzemeltetéshez kapcsolódó közvetlen nem-személyi és személyi jellegű költségeket, amelyhez hozzászámoljuk a Társaság általános költségeinek 36 százalékát, ezzel kiadva a teljes közszolgáltatói díjat, amely így minden, a FEV IX. Zrt.-nél a bérleményüzemeltetéssel kapcsolatos közvetlen és közvetett költséget tartalmaz.

Közvetlen költségek	**2025. Terv**	**2025. Várható**	**2026. Terv**	**2026. Terv / 2025. Terv**	**2026. Terv / 2025. Várható**
Hibaelhárítás, karbantartás (önk. tulajdonú házak, lakások)	290,0 M Ft	279,3 M Ft	270,0 M Ft	93,10%	96,67%
Villanyszerelési anyagok, kellékek	0,0 M Ft	2,2 M Ft	2,7 M Ft	-	122,73%
Rovarirtás, darázsírtás, permetezés	10,0 M Ft	7,1 M Ft	7,8 M Ft	78,00%	109,86%
Liftek (karbantartás, mentési ügyelet stb.)	10,0 M Ft	7,9 M Ft	10,1 M Ft	101,00%	127,85%
Kazánfűtés	6,0 M Ft	4,0 M Ft	5,0 M Ft	83,33%	125,00%
Számlalevelek feladása	9,0 M Ft	9,1 M Ft	-	-	-
Háztakarítás, önkorm. tul. lakások karbantartási munkái	9,0 M Ft	1,9 M Ft	-	-	-
Házfelügyelőknek, házgondnokoknak tisztítószerek, eszközök	3,7 M Ft	2,1 M Ft	3,1 M Ft	83,78%	147,62%
Kazán-, gázkészülék, elektromos hálózat karbantartás, áramfejlesztő javítás,	5,6 M Ft	9,6 M Ft	11,7 M Ft	208,93%	122,87%
Egyéb (vízóra leolvasás, tűzvédelmi feladatok, statikai vélemények, gallyazás, épületüz. rendszer, szoftver, kertrendezés stb.)	25,0 M Ft	13,4 M Ft	17,3 M Ft	69,20%	129,10%
Lomtalanítás	17,0 M Ft	9,9 M Ft	10,8 M Ft	63,53%	109,05%
Kis értékű beruházások, egyéb beruházások (=ÉCS)	2,0 M Ft	2,0 M Ft	3,7 M Ft	185,00%	185,00%
Kéményseprés	-	3,0 M Ft	3,0 M Ft	-	100,00%
Közvetlen ktg. összesen:	***387,3 M Ft***	***350,5 M Ft***	***345,2 M Ft***	***89,13%***	***98,49%***

Személyi jellegű közvetlen	**Létszám 2025. Terv**	**Létszám 2025. Tény**	**Létszám 2026. Terv**	**2025. Terv**	**2025. Várható**	**2026. Terv**	**2026. Terv / 2025. Terv**	**2026. Terv / 2025. Várható**
Műszaki irodavezető, főmérnök, műszaki előadók, ~~tanácsadó~~	(5 fő)	(5 fő)	(4 fő)	66,6 M Ft	63,7 M Ft	51,9 M Ft	77,93%	81,48%
Szociális munkás	(1 fő)	(1 fő)	(1 fő)	9,6 M Ft	9,6 M Ft	10,1 M Ft	105,21%	105,21%
Karbantartó	-	(2 fő)	(3 fő)	-	11,5 M Ft	26,4 M Ft	-	229,57%
Bérleti díj beszedési iroda	(7 fő)	(4 fő)	-	44,7 M Ft	40,0 M Ft	-	-	-
Adminisztráció	(3 fő)	(4 fő)	(4 fő)	23,6 M Ft	26,6 M Ft	32,0 M Ft	135,59%	120,30%
Haller iroda összesen:	***(16 fő)***	***(16 fő)***	***(12 fő)***	***144,5 M Ft***	***151,4 M Ft***	***120,4 M Ft***	***83,32%***	***79,52%***
Rend- és tisztasági ellenőr	(1 fő)	(1 fő)	(1 fő)	4,0 M Ft	3,5 M Ft	4,4 M Ft	110,00%	125,71%
Házfelügyelők (szolgálati lakás)	(4 fő)	(3 fő)	(3 fő)	16,7 M Ft	15,6 M Ft	15,7 M Ft	94,01%	100,64%
Gondnokok, házgondnokok	(12 fő)	(7 fő)	(7 fő)	54,3 M Ft	51,4 M Ft	47,1 M Ft	86,74%	91,63%
Takarítók, házfelügy., gondnokok összesen:	***(17 fő)***	***(11 fő)***	***(11 fő)***	***75,0M Ft***	***70,5 M Ft***	***67,2 M Ft***	***89,60%***	***95,32%***

ÖSSZES BÉR JELLEGŰ KIFIZETÉS				**219,5 M Ft**	**221,9 M Ft**	**187,6 M Ft**	**85,47%**	**84,54%**
Jutalom	(33 fő)	(27 fő)	(23 fő)	**18,1 M Ft**	**18,1 M Ft**	**15,7 M Ft**	**86,74%**	**86,74%**
Szép kártya nettó 400.000 Ft/fő	(33 fő)	(24 fő)	(33 fő)	**7,8 M Ft**	**13,5 M Ft**	**12,3 M Ft**	**157,69%**	**91,11%**
Közvetlen bér ktg. összesen:	***(33 fő)***	***(27 fő)***	***(23 fő)***	***245,4 M Ft***	***253,5 M Ft***	***215,6 M Ft***	***87,86%***	***85,05%***
Közvetlen költségek összesen (A)				**632,7 M Ft**	**604,0 M Ft**	**560,8 M Ft**	**88,64%**	**92,85%**
Közvetett költségek összesen (általános 36%) (B)				**110,2 M Ft**	**114,1 M Ft**	**120,4 M Ft**	**109,26%**	**105,52%**
Bérlemény-üzemeltetési közszolgáltatási szerződés összesen (A+B)				**742,9 M Ft**	**718,1 M Ft**	**681,2 M Ft**	**91,69%**	**84,86%**

V. A Társaság társasházkezelési tevékenységének 2026. évi terve

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 2013/2025. (VI. 12.) sz. határozatával úgy döntött, hogy a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. legkésőbb 2025. december 31-ig szüntesse meg a társasházkezelői tevékenységét. A döntés részeként Társaságunknak legkésőbb 2026. január 1-ig 21 db, 50 százalék feletti önkormányzati tulajdonban álló, vagy egyéb szempont miatt különleges helyzetű társasház kezelését kellett átvennie.

A Kormányhivatal 2025. július 18-án a társasházkezelő tevékenységet végző szolgáltatók nyilvántartásába felvette a FEV IX. Zrt.-t. Az átvételre kijelölt társasházak közül 12 háznak a kezelését 2025. augusztus 1-én, a maradék 9 darab ház kezelését pedig 2025. szeptember 1-én kezdte meg Társaságunk.

A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft.-től két munkavállaló is átkerült Társaságunk állományába, akik az átvételre kijelölt házakkal kapcsolatos könyvelési és adminisztrációs feladatokat látják el.

A társasház üzemeltetési tevékenység önfenntartó, a társasházaktól befolyó megbízási díj fedezi a működéshez szükséges költségeket:

21 társasház kezelésének éves bevétele (megbízási díj)	20,4 M Ft
2 fő társasházkezeléssel foglalkozó munkavállaló bruttó bére és járulékai	-19,3 M Ft
Nem személyi jellegű költségek (nyomtatás, irodaszerek, szoftver)	-1,1 M Ft
Eredmény	**0**

Cél, hogy a FEV IX. Zrt. ne csak a társasházak kezelésével, hanem az üzemeltetésükkel kapcsolatos feladatokat is ellássa, a házak takarítása, a hibajavítási, karbantartási feladatok, a liftek karbantartása, mentési ügyelete is a FEV IX. Zrt.-n keresztül, egységes rendszerben kerüljön kialakításra. Ennek előkészítése megkezdődött, de az eltérő szerződéses kötelezettségek miatt várhatóan csak fokozatosan történik majd meg.

A társasházak felé a FEV IX. Zrt. mindig annyit fog számlázni, amennyi költsége az adott feladat ellátásával kapcsolatban ténylegesen keletkezik, ezért a Társaság eredményét, közvetlen önkormányzati finanszírozását ez nem fogja befolyásolni.

VI. A Társaság városfejlesztési és közbeszerzési tevékenységének 2026. évi terve

A Városfejlesztési Iroda által lebonyolított beruházások száma növekszik a 2026-os évben, ez magyarázza a megbízási és támogatási szerződés összegeinek növekedését is. A megnövekedett feladatokra való félkészülés jegyében a tavalyi év augusztusában egy építész projektmenedzserrel bővült az iroda munkavállalóinak létszáma. A legfontosabb városfejlesztési projektek 2026-ban a következőek lesznek:

Ecseri úti metróállomás felszínének és környezetének felújítása
A legkedvezőbb ajánlatot adó EXTREME-PARK Kft.-vel a szerződéskötés a kivitelezésre 2025. március 19-én megtörtént. Az elkészült új Dési Huber utca és környezetének részátadására 2025. október 30-án sor került. A beruházás várhatóan 2026. április 30-áig fog lezárulni.

Márton u. 8. a. és 8. b. épületek felújítása
A kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás sikeresen lezárt, a kivitelező BUILD IT Zrt.-vel 2025. augusztus 11-én aláírásra került a szerződés. A felújítás várhatóan 2027. első félévében fog befejeződni.

Gát u. 23. és 25. épületek felújítása
Az épület felújítás kivitelezésére vonatkozó közbeszerzési eljárás 2025. október 27-én indult, a 2025. december 17-i ajánlattételi határidőre tizenhárom ajánlat érkezett be, jelenleg ezek bírálata van folyamatban. A felújítás várhatóan 2027. második felévében fog majd befejeződni.

Sobieski János u. 3-5-7-9. szám alatti épületek bontása
A kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás 2025. december 22-én elindult. A szerződéstervezet szerint a vállalkozónak 180 napja lesz az épületek elbontására.

Haller utca 54. épület felújítása
Az épület felújításával kapcsolatos kiviteli tervek elkészítésére vonatkozó beszerzési eljárásban legkedvezőbb ajánlatot tevő MCXVI Építészműterem Kft.-vel a szerződés 2025. augusztus 6-án aláírásra került, az építési engedélyezési tervet 2026. január 14-én benyújtották Kormányhivatalhoz. A kiviteli terv várhatóan május végéig készül el, ezt követően nyáron kiírásra kerül kivitelezésére vonatkozó közbeszerzési eljárás, és várhatóan ősz elején megkezdődik a felújítás kivitelezése.

Óbester utcai óvoda építése
Az óvoda tervezőjének kiválasztására irányuló tervpályázatra 47 pályamű érkezett. A nyertes a Zsuffa és Kalmár Építész Műterem Kft. lett, akivel hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárás eredményeképpen fogjuk megkötni a kiviteli tervezésre vonatkozó szerződést, 2026. I. negyedévében. A kivitelezés várhatóan még az idei évben megkezdődik.

Lenhossék u. 5. szám alatti épület felújításának tervezése
A tervezésre vonatkozó beszerzési eljárásban 2026. január 12. volt az ajánlattételi határidő. A bírálat folyamatban van, várhatóan február elején sor kerül a szerződéskötésre, előre láthatólag őszre elkészülnek a tervek, és fedezet rendelkezésre állása esetén elindítható a kivitelezésre vonatkozó köszbeszerzési eljárás.

Vágóhíd u. 10. új lakóház építése
50-60 db szociális bérlakást tartalmazó új lakóház felépítése a cél egy üres, beépítetlen önkormányzati tulajdonban lévő telekre. A kiviteli tervezésre vonatkozó beszerzési eljárás januárban fog elindulni.

Várhatóan még az idei évben elkészülnek a kiviteli tervek és fedezet rendelkezésre állása esetén elindulhat a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás.

Közbeszerzések lebonyolítása

A közvetlen vezérigazgatói alárendeltségben működő Közbeszerzési Iroda felelős az Önkormányzat és intézményei, továbbá a tulajdonában álló gazdasági társaságok számára a közbeszerzési és beszerzési eljárások lebonyolításáért. 2026-ban az a tervünk, hogy az eljárásokat döntő többségét „házon belül", saját munkavállalókkal bonyolítsa le a Társaságunk. Kivételt képezhetnek az olyan eljárások, ahol az eljárás típusa (pl. tervpályázat) vagy tárgya speciális szakértelmet, tapasztalatot igényel. Terveink szerint a 2026. évben 4 fővel fog működni az Iroda, 1 fő irodavezető, 2 közbeszerzési menedzser és 1 fő asszisztenssel.

A II. fejezetben (A Társaság önkormányzati finanszírozásának szerkezete) ismertettettek szerint a Megbízási szerződésben foglalt díjazás a nem-személyi jellegű költségekre biztosít fedezetet. A városfejlesztés területén ez jellemzően a nagyobb tervezési feladatokat megelőző kisebb előkészítő munkákra (geodéziai felmérés, közműgenplan készítése, bontási tervek, épületfelmérések, koncepciótervek), valamint projektek során esetlegesen szükségessé váló kiegészítő tervek, szakértői feladatok, lakosság bevonását szolgáló kutatások elvégzésére biztosít fedezetet, felgyorsítva a beruházások megvalósítását. A közbeszerzések lebonyolítását tekintve ez a valamennyi ajánlatkérő helyett befizetett kötelező díjakat (amelyek eljárásonként sokszázezer forintot jelentenek), valamint különleges esetekben a szükséges szakértők díjazását biztosítja.

Megbízási szerződés	**2025. Terv**	**2025. Várható**	**2026. Terv**	**2026. Terv / 2025. Terv**	**2026. Terv / 2025. Várható**
Városfejlesztési tanácsadás, Ingatlangazdálkodás	17,3 M Ft	22,3 M Ft	24,8 M Ft	143,35%	111,21%
Közbeszerzések lebonyolítása	17,7 M Ft	13,7 M Ft	15,2 M Ft	85,88%	110,95%
Közvetlen ktg. összesen: (Megbízási szerződés)	**35 M Ft**	**36,0 M Ft**	**40,0M Ft**	**114,29%**	**111,11%**

Támogatási szerződésből közvetlen szem.jell.kifiz.	**Létszám 2025. Terv**	**Létszám 2025. Tény**	**Létszám 2026. Terv**	**2025. Terv**	**2025. Várható**	**2026. Terv**	**2026. Terv / 2025. Terv**	**2026. Terv / 2025. Várható**
Városfejlesztési Igazgatóság Igazgató, igazgatóhelyettes, asszisztens	(3 fő)	(4 fő)	(4 fő)	43,8 M Ft	44,3 M Ft	59,9 M Ft	136,7%	135,2%
Projektadminisztrációs Iroda Irodavezető, projekt kontroller, adminisztrátor	(3 fő)	(3 fő)	(3 fő)	32,6 M Ft	32,5 M Ft	35,2 M Ft	107,9%	108,3%
Közbeszerzési Iroda Irodavezető, közbeszerzési menedzserek, asszisztensek	(5 fő)	(4 fő)	(4 fő)	59,4 M Ft	50,9 M Ft	58,7 M Ft	98,8%	115,3%
1 havi jutalom				11,2 M Ft	11,2 M Ft	12,8 M Ft	114,2%	114,2%
Szép kártya nettó 400.000 Ft/fő	(11 fő)	(11 fő)	(11 fő)	2,8 M Ft	5,3 M Ft	5,6 M Ft	200,0%	105,6%
Közvetlen személyi jellegű kifizetések (Támogatási szerződés)	***(11 fő)***	***(11 fő)***	***(11 fő)***	**149,8 M Ft**	**144,2 M Ft**	**172,2 M Ft**	**114,9%**	**119,4%**

VII. Kiszolgáló területek, általános költségek 2026. évi terve

A Társaság általános kiszolgáló területeihez a Gazdasági Igazgatóság és a vezérigazgató közvetlen alárendeltségében dolgozó munkatársak, jogtanácsos, titkárságvezető, vezérigazgatói szakmai titkár, megfelelési tanácsadó, a vezető tisztségviselők, valamint a Társaság egészét támogató külső partnerek: pl. könyvvizsgáló, belső ellenőr, rendszergazda, ügyvédek tartoznak.

Közvetett költségek (személyi jellegű ráf.	**2025. Terv**	**2025. Várható**	**2026. Terv**	**2026. Terv / 2025. Terv**	**2026. Terv / 2025. Várható**
Anyagköltség (áram, gáz, villany, víz, irodaszer, tisztítószer, üzemanyag, védőruházat)	**10,0 M Ft**	**10,9 M Ft**	**11,4 M Ft**	**114,00%**	**104,59%**
Igénybe vett szolgáltatások	**52,1M Ft**	**61,5 M Ft**	**60,6 M Ft**	**116,31%**	**98,54%**
Bérleti díj - fénymásolók, nyomtatók, szoftverek, autók, szőnyeg, postafiók	12,0 M Ft	10,9 M Ft	12,0 M Ft	100,00%	110,09%
Karbantartás - gépkocsi, klíma, számítógép, egyéb	1,0 M Ft	0,8M Ft	0,8 M Ft	80,00%	100,00%
Telefon, internet	3,3 M Ft	4,0 M Ft	4,2 M Ft	127,27%	105,00%
Ügyvédi díjak	3,0 M Ft	8,7 M Ft	4,0 M Ft	133,33%	47,06%
Könyvvizsgálat, adótanácsadás	2,8 M Ft	2,9 M Ft	3,1 M Ft	110,71%	106,90%
Rendszergazda	15,8 M Ft	18,9 M Ft	19,7 M Ft	124,68%	104,23%
Adatvédelmi és információ bizt. audit (GDPR, NISZ-2026-tól kötelező)	-	-	0,9 M Ft	NA	NA
Belső ellenőr	1,6 M Ft	1,6 M Ft	1,6 M Ft	100,00%	100,00%
Közös költségek	2,6 M Ft	2,9 M Ft	3,1 M Ft	119,23%	106,90%
Egyéb igénybe vett szolg: javítás, oktatás, szakkönyv, posta, takarítás, csatornadíj, szemétszállítás, kéményseprés, ügyviteli szolgáltatások, vagyonvédelem, taxi, Bp. bérlet, futárszolg., fénymásolás pld. szám, parkolási díj, tagdíjak, fogl.eü.szolg.	10,0 M Ft	10,8 M Ft	11,2 M Ft	112,00%	103,70%
Egyéb szolgáltatások (illetékek, bank költség, biztosítási díj)	**10,3 M Ft**	**12,0 M Ft**	**12,5 M Ft**	**121,36%**	**104,17%**
Kis értékű beruházások, egyéb beruházások (=ÉCS)	**11,4 M Ft**	**6,0 M Ft**	**7,5 M Ft**	**65,79%**	**125,00%**
Egyéb előre nem látható tételek	**3,0 M Ft**	**0,0 M Ft**	**3,0 M Ft**	**100,00%**	**NA**
Adók (IPA, TAO, Innov.jár., Gépjárműadó, Cégautóadó)	**25,0 M Ft**	**25,3 M Ft**	**25,3 M Ft**	**101,20%**	**100,00%**
Általános költség összesen:	**111,8 M Ft**	**115,7 M Ft**	**120,2 M Ft**	**107,51%**	**103,89%**

SZEMÉLYI JELLEGŰ	**Létszám 2025. Terv**	**Létszám 2025. Tény**	**Létszám 2026. Terv**	**2025. Terv**	**2025. Várható**	**2026. Terv**	**2026. Terv / 2025. Terv**	**2026. Terv / 2025. Várható**
Vezérigazgatóság Vezérigazgató, vezérigazgatói titkárságvezető, megfelelősségi tanácsadó, szakmai titkár	(4 fő)	(4 fő)	(4 fő)	55,8 M Ft	54,4 M Ft	62,1 M Ft	111,29%	114,15%
Gazdasági Igazgatóság Igazgató, TB-munkaügyi előadó, könyvelő, admin. munkatárs	(5 fő)	(5 fő)	(5 fő)	59,3 M Ft	59,4 M Ft	64,3 M Ft	108,43%	108,25%
Jogi terület Jogtanácsos	(1 fő)	(1 fő)	(1 fő)	15,8 M Ft	15,7 M Ft	16,5 M Ft	104,43%	105,10%
Egyéb Takarító, postázó	(1 fő)	(2 fő)	(2 fő)	7,5 M Ft	8,3 M Ft	8,0 M Ft	106,67%	96,39%
Igazgatóság, Felügyelőbizottság	(11 fő)	(11 fő)	(11 fő)	27,5 M Ft	27,2 M Ft	27,5 M Ft	100,00%	101,10%
Jutalom				11,5 M Ft	15,0 M Ft	14,9 M Ft	129,57%	99,33%
Szép kártya nettó 400.000 Ft/fő	(11 fő)	(12 fő)	(12 fő)	3,1 M Ft	6,2 M Ft	5,9 M Ft	190,32%	95,16%
Munkába járás támogatása, munkaszemüveg, természetbeni juttatások, táppénz, reprezentáció				9,3 M Ft	8,3 M Ft	8,3 M Ft	89,25%	100,00%
Rehabilitációs hozzájárulás				4,5 M Ft	6,8 M Ft	6,8 M Ft	151,11%	100,00%
ÖSSZES BÉR JELLEGŰ KIFIZETÉS	**(22 fő)**	**(23 fő)**	**(23 fő)**	**194,3 M Ft**	**201,2 M Ft**	**214,3 M Ft**	**110,29%**	**106,51%**
A. Általános költség összesen:				**306,1 M Ft**	**316,9 M Ft**	**334,5 M Ft**	**109,28%**	**105,55%**
B. Ebből felosztott ktg.:				**-251,0 M Ft**	**-259,9 M Ft**	**-274,3 M Ft**	**109,28%**	**105,54%**
Parkolás 46%				-140,8 M Ft	-145,8 M Ft	-153,9 M Ft	109,30%	105,55%
Bérlemény-üzemeltetés 36%				-110,2 M Ft	-114,1 M Ft	-120,4 M Ft	109,26%	105,52%
C. Közvetlen személyi jell. kif. megbízási szerződés				**149,8 M Ft**	**144,2 M Ft**	**172,2 M Ft**	**114,95%**	**119,42%**
Támogatási szerződés összesen: (A+B+C)				**204,9 M Ft**	**201,2 M Ft**	**232,4M Ft**	**113,42%**	**115,51%**

VIII. 2026. évi eredménykimutatás terv

Az előbbi fejezetekben bemutatott önkormányzati finanszírozás és tervezett kiadások alapján elkészítettük a Társaság eredménykimutatásra és mérlegre vonatkozó tervét is, az alábbi táblázatok szerint.

Összköltség eljárással

E Ft

Tétel	A tétel megnevezése	Előző év (Várható)	Tárgy időszak
szám		**2025. év**	**2026. év**
a	**b**	**c**	**e**
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 606 831	1 663 319
I.	**Értékesítés nettó árbevétele** (01.+02.)	**1 606 831**	**1 663 319**
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II.	**Aktivált saját teljesítmények értéke** (03.+/-04.)	**0**	**0**
III.	**Egyéb bevételek**	**203 611**	**232 400**
	Ebből feloldott céltartalék	2 411	0
05.	Anyagköltség	39 188	39 988
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	255 707	277 123
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	27 516	27 800
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	348 500	341 512
IV.	**Anyagjellegű ráfordítások** (05.+06.+07.+08.+09.)	**670 911**	**686 423**
10.	Bérköltség	906 000	955 390
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	29 000	29 100
12.	Bérjárulékok	134 700	142 005
V.	**Személyi jellegű ráfordítások** (10.+11.+12.)	**1 069 700**	**1 126 495**
VI.	**Értékcsökkenési leírás**	**24 531**	**33 501**
VII.	**Egyéb ráfordítások**	**42 900**	**45 900**
	Ebből értékvesztés		
A.	**ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE** (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	***2 400***	***3 400***
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott		
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett püi. eszk. kamatai, árfolyamnyeresége		
	Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok, kamatjellegű bevételek	7 400	5 800
	Ebből kapcsolt vállalkozástól kapott		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
VIII.	**Pénzügyi műveletek bevételei** (13.+14.+15.+16.+17.)	**7 400**	**5 800**
18.	Befektetett pénzügyi eszközök		

	árfolyamvesztesége		
	Ebből kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Fizetett kamatok és kamatjellegű kifizetések		
	Ebből kapcsolt vállalkozásnak adott		
20.	Részesedése, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
IX.	**Pénzügyi műveletek ráfordításai** (18.+19.+20.+21.)		
B.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE** (VIII.-IX.)	***7 400***	***5 800***
C.	**ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY** (+/-A.+/-B.)	***9 800***	***9 200***
X.	**Fizetendő társasági adó**	***3 400***	***3 400***
D.	**ADÓZOTT EREDMÉNY** (+/-C.-X.)	***6 400***	***5 800***

IX. 2026. XII. 31-i mérleg terv

Eszközök (aktívák)

E Ft

Sor-	A tétel megnevezése	Előző év (Várható)	Tárgy időszak
szám		**2025.12.31**	**2026.12.31**
a	**b**	**c**	**e**
1.	**A. Befektetett eszközök** (2.+10.+18.)	**456 611**	**474 165**
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.)	*0*	*0*
3.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
4.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
5.	3. Vagyoni értékű jogok	0	0
6.	4. Szellemi termékek		
7.	5. Üzleti vagy cégérték		
8.	6. Immateriális javakra adott előlegek		
9.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.)	*446 356*	*466 410*
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	293 843	316 114
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	43 210	34 570
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	24 668	31 094
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások	84 632	84 632
16.	6. Beruházásokra adott előlegek		
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25.)	*10 255*	*7 755*
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	7 755	7 755
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	2 500	
21.	3. Egyéb tartós részesedés		
22.	4. Tartósan adott kölcs. egyéb rész. visz.-ban álló vállalkozásban		
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön		
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése		
26.	**B. Forgóeszközök** (27.+34.+40.+45.)	**562 808**	**529 664**
27.	I. KÉSZLETEK (24. -29.)	*9 285*	*14 969*
28.	1. Anyagok	9 120	14 623
29.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
30.	3. Növendék-, hízó-, és egyéb állatok		
31.	4. Késztermékek		
32.	5. Áruk	165	346
33.	6. Készletekre adott előlegek		
34.	II. KÖVETELÉSEK (35. -39.)	*169 402*	*214 563*
35.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	160 218	205 600
36.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		
37.	3. Követelések egyéb rész.-i visz.-ban lévő		

	vállalkozással szemben		
38.	4. Váltókövetelések		
39.	5. Egyéb követelések	9 184	8 963
40.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (41.-44.)		
41.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
42.	2. Egyéb részesedés		
43.	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
44.	4. Forgalmi célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47.)	*384 121*	*300 132*
46.	1. Pénztár, csekkek	605	429
47.	2. Bankbetétek	383 516	299 703
48.	**C. Aktív időbeli elhatárolások** (49-51.)	**3 860**	**2 356**
49.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása		
50.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 860	2 356
51.	3. Halasztott ráfordítások		
52.	**ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN** (1.+26.+48.)	**1 023 279**	**1 006 185**

Források (passzívák)

E Ft

Sor-	A tétel megnevezése	Előző év (Várható)	Tárgyév
szám		2025.12.31	2026.12.31
a	b	c	e
53.	**D. Saját tőke** (54.+56.+57.+58.+59.+60.+61.)	**558 037**	**563 837**
54.	I. JEGYZETT TŐKE	*309 100*	*309 100*
55.	Ebből visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
56.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
57.	III. TŐKETARTALÉK	176 828	176 828
58.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	39 708	46 108
59.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	26 001	26 001
60.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		
61.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	6 400	5 800
62.	**E. Céltartalékok** (63.-65.)	**57 148**	**57 148**
63.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	57 148	57 148
64.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
65.	3. Egyéb céltartalék		
66.	**F. Kötelezettségek** (59.+66.)	**371 689**	**353 796**
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70.)		
68.	1. Hátrasorolt kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben		
69.	2. Hátrasorolt köt. egyéb rész.-i visz.-ban lévő váll.-al szemben		
70.	3. Hátrasorolt kötelezettség egyéb gazdálkodóval szemben		
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (72.-79.)	*3 000*	*3 000*
72.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
73.	2. Átváltoztatható kötvények		
74.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		
75.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
76.	5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek		
77.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
78.	7. Tartós köt. egyéb rész-i visz-ban lévő váll-al szemben		
79.	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3 000	3 000
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81.-89.)	*368 689*	*350 796*
81.	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
82.	Ebből az átváltoztatható kötvények		
83.	2. Rövid lejáratú hitelek		
84.	3. Vevőtől kapott előlegek		
85.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	125 425	158 206
86.	5. Váltótartozások		
87.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll-al szemben		
88.	7. Rövid lejáratú köt. egyéb rész-i visz-ban lévő váll-al szemben		
89.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	243 264	192 590
90.	**G. Passzív időbeli elhatárolások** (91.-93.)	**36 405**	**31 404**
91.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
92.	2. Költségek és ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		
93.	3. Halasztott bevételek	36 405	31 404
94.	**FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN** (53.+62.+66.+90.)	**1 023 279**	**1 006 185**

FEV IX. FERENCVÁROSI VAGYONKEZELŐ ÉS VÁROSFEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Felügyelőbizottsága 2026. január 21-i ülésén a „FEV IX. Zrt. 2026. évi Üzleti terve" című előterjesztés megtárgyalása kapcsán az alábbi határozatot hozta:

1/2026. (I.21.) FB. sz. határozat

A FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. Felügyelőbizottsága a Társaság 2026. évi Üzleti tervét megvitatta, és Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata számára elfogadásra javasolja.

Felelős: Igazgatóság elnöke
Határidő: 2026. I. 23.

Póti Botond

dr. Póti Botond
Felügyelőbizottság Elnöke