



*Az előterjesztés tárgyalása a Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
A döntéshozatal módja: egyszerű többség.*

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. május ²⁷...-i ülésére

Tárgy: Javaslát az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2025. évi éves beszámolójának, üzleti jelentésének és közhasznúsági mellékletének elfogadása

Előterjesztő: Őri László alpolgármester

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős szervezeti egység vezetője: dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Előterjesztést készítette: Tóthné Elek Julianna gazdasági osztályvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Előterjesztést egyeztetni kell: Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály, Vagyonfelügyeleti és Ellenőrzési Főosztály

Előterjesztés tárgyalására meghívottak: -

Véleményező Bizottság: Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. májusi ülésén tárgyalja

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2025. december 31-i fordulónappal az üzleti évet lezárta és a 2000. évi C. törvény 17.§ (1) bekezdése szerinti éves beszámolót a Társaság üzleti évről vonatkozóan (2025.01.01-2025.12.31) elkészítette.

A beszámoló könyvvizsgálata Dr. Balla István könyvvizsgáló részéről megtörtént.

A beszámoló alapján a Társaság fő számai a következőképpen alakultak:

Eszközök és források egyező végösszege:	654 172 E Ft
Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	-22 820 E Ft
Adózott eredmény:	-22 789 E Ft

A Társaság 2025. évi üzleti jelentésében részletesebb elemzést végeztünk a Társaság gazdálkodásáról. Ennek alapján megállapítható, hogy Társaságunk a tulajdonos által meghatározott bérbeadói, épület-fenntartási, illetve a Közzolgáltatási és Támogatási Szerződésben rögzített kötelezettségeinek a rendelkezésre bocsátott források keretein belül eleget tett.

A Társaság Igazgatósága és Felügyelőbizottsága 2026. májusi ülésén tárgyalta a 2025. évi beszámolót és a 2025. évi üzleti jelentést. Az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság határozata jelen előterjesztés 2. és 3. számú mellékletét képezi.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

1. az Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. 2025. évi beszámolóját (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet), 2025. évi üzleti jelentését, valamint közhasznúsági mellékletét a Társaság könyvvizsgálójának írásbeli jelentése alapján jelen előterjesztés melléklete szerinti tartalommal, az alábbi fő számok mellett elfogadja:

Eszközök és források egyező végösszege:	654 172 E Ft
Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:	-22 820 E Ft
Adózott eredmény:	-22 789 E Ft

Felelős: polgármester, Óvn Zrt. vezérigazgatója
Határidő: azonnal

Budapest, 2026. május 21.


Öri László
alpolgármester

Mellékletek:

1. Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. 2025. évi éves beszámolója (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet), a 2025. évi üzleti jelentése, valamint közhasznúsági melléklete és a könyvvizsgálói jelentés
2. Igazgatóság határozata
3. Felügyelőbizottság határozata

Főkönyvi kivonat

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Könyvelés dátum: 2025.01.01.-2025.12.31., Deviza: HUF, Főkönyvi szám: 1-9999

Főkönyvi szám	Nyitó egyenleg	Tartozik	Követel	Egyenleg
1 Befektetett eszközök	14 000 946	357 742 973	268 687 129	103 056 790
11 Immateriális javak	4 192 272	36 836 167	35 154 481	5 873 958
111 Vagyoni értékű jogok	23 743 389	17 223 085	11 144 240	29 822 234
1111 Vagyoni értékű jogok	23 743 389	17 223 085	11 144 240	29 822 234
113 Szellemi termékek	43 631 712	10 678 845	8 378 845	45 931 712
1131 Szellemi termékek	43 631 712	2 300 000		45 931 712
1139 Szellemi termék beszerzése, technikai számla		8 378 845	8 378 845	0
116 Kisértékű immateriális javak	266 544	175 259	175 259	266 544
119 Immateriális javak terv szerinti értékcsökke	-63 449 373	8 758 978	15 456 137	-70 146 532
1191 Vagyoni értékű jogok terv szerinti értékcsökke	-19 817 661	8 758 978	13 156 137	-24 214 820
1193 Szellemi termékek terv szerinti értékcsökkené	-43 631 712		2 300 000	-45 931 712
12 Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jc	4 252 802		524 963	3 727 839
123 Épületek, épületrészek, tulajdoni hányadok	8 749 384			8 749 384
129 Ingatlan és a kapcs.vagyoni ért.jogok terv s	-4 496 582		524 963	-5 021 545
1293 Épületek terv szerinti értékcsökkenése	-4 496 582		524 963	-5 021 545
13 Műszaki berendezések, gépek, járművek	56 825	83 737 066	15 254 810	68 539 081
131 Termelőgépek, berendezések, szerszámok,	3 701 380	20 696 524	2 091 188	22 306 716
1312 Gépek, berendezések, műszerek, szerszámok	3 701 380	20 696 524	2 091 188	22 306 716
132 Termelésben közvetlenül résztvevő járművek		60 737 686	7 000 000	53 737 686
1321 Közúti járművek (tehergépkocsik, egyéb járművek)		60 737 686	7 000 000	53 737 686
139 Műszaki berendezések, gépek, járművek te	-3 644 555	2 302 856	6 163 622	-7 505 321
1391 Termelőgép, berend, szerszám terv sz.ÉCS	-3 644 555	2 034 363	3 051 843	-4 662 035
13912 Gép, berend, műszer, szerszám terv sz. ÉCS	-3 644 555	2 034 363	3 051 843	-4 662 035
1392 Termelésben knül résztvevő járművek terv sz. ÉCS		268 493	3 111 779	-2 843 286
14 Egyéb berendezések, gépek, járművek	4 080 133	97 765 469	86 895 238	14 950 364
141 Egyéb gépek, berendezések, felszerelések	18 521 986	6 003 737	1 697 018	22 828 705
142 Egyéb járművek	3 987 200	112 898		4 100 098
1421 Egyéb járművek - személygépkocsi	3 987 200	112 898		4 100 098
143 Irodai, igazg. berend. és felszer, számtechn	23 969 896	12 489 868	2 986 365	33 473 399
1431 Irodai, igazgatási berendezések	5 926 350	250 607	250 607	5 926 350
1432 Irodai, igazgatási felszerelések	8 460 376	422 139	105 990	8 776 525
1433 Irodai, igazgatási informatikai eszközök	9 583 170	11 817 122	2 629 768	18 770 524
146 Értékhatar alatti tárgyi eszközök	47 708 265	45 104 990	33 351 122	59 462 133
1462 Érthat alatti műszaki gép, berendezés	3 438 136	5 794 031	435 296	8 796 871
1463 Értékh alatti, irodatech, informat, távközl. eszk	22 075 421	29 928 557	25 836 962	26 167 016
1464 Értékhatar alatti egyéb járművek		155 653		155 653
1465 Értékhatar alatti bútor, gondnoksági eszk	22 194 708	9 226 749	7 078 864	24 342 593
149 Egyéb gép, berend, felszer, jármű terv sz.É	-90 107 214	34 053 976	48 860 733	-104 913 971
1491 Egyéb gép, berend, felszerelés terv sz.ÉCS	-16 064 834	1 682 028	3 277 322	-17 660 128
1492 Egyéb jármű terv szerinti ÉCS	-3 987 200		112 898	-4 100 098
1493 Irodai igazg ber, felsz, informat eszk terv sz	-22 346 915	2 026 227	3 370 924	-23 691 612
14931 Irodai, igazgatási berendezések terv sz. ÉCS	-5 209 770	250 607	752 111	-5 711 274
14932 Irodai, igazgatási felszerelések terv sz. ÉCS	-7 567 536	89 144	763 316	-8 241 708
14933 Irodai, igazgatási informatikai eszk terv sz. ÉC	-9 569 609	1 686 476	1 855 497	-9 738 630
14962 Értékhatar alatti műsz gép, berend értékcsökk	-3 438 136	435 296	5 794 031	-8 796 871
14963 Értékhatar alatti irodai, inform, távközl eszk éc	-22 075 421	22 919 060	27 010 655	-26 167 016
14964 Értékhatar alatti egyéb járművek értékcsökkenése			155 653	-155 653
14965 Értékhatar alatti bútor, gondnoksági eszk értékc:	-22 194 708	6 991 365	9 139 250	-24 342 593
16 Beruházások (felújítások)	1 418 914	139 404 271	130 857 637	9 965 548
161 Befejezetlen beruházások	1 414 526	108 059 918	102 457 695	7 016 749
1612 Egyéb beruházások	1 414 526	108 059 918	102 457 695	7 016 749
163 Értékhatar alatti tárgyi eszköz beruházások		28 338 952	28 338 952	0
164 Üzembe még nem helyezett tárgyi eszközök	4 388	3 005 401	60 990	2 948 799
2 Készletek	35 477 407	428 725 721	438 350 592	25 852 536
27 Közvetített szolgáltatások	35 477 407	428 725 721	438 350 592	25 852 536
271 Ingatlan üzemeltetés közvetített szolgáltatá	35 477 407	428 725 721	438 350 592	25 852 536
27101 Közvetített vízdíj	2 307 184	18 155 007	18 469 452	1 992 739
27102 Közvetített áram	3 121 713	54 926 221	50 710 948	7 336 986
27103 Közvetített gáz	40 182	8 312 695	7 768 124	584 753
27104 Közvetített csatornadíj	2 794 239	36 975 756	38 882 895	887 100
27105 Közvetített szennyvíz elszállítás		1 292 271	1 292 271	0
27106 Közvetített kommunális szemétszállítás	1 956 231	12 269 375	12 650 294	1 575 312
27108 Közvetített távhő	16 461 689	75 859 808	84 536 712	7 784 785

Főkönyvi kivonat

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Könyvelés dátum: 2025.01.01.-2025.12.31., Deviza: HUF, Főkönyvi szám: 1-9999

Főkönyvi szám	Nyitó egyenleg	Tartozik	Követel	Egyenleg
27109 Közüz. szállítók közvetített egyéb díja	31 417	586 388	611 431	6 374
27122 Közvetített karbantartási szolgáltatások	8 764 752	135 089 377	140 281 646	3 572 483
27123 Közvetített beruházási, felújítási szolgáltatások		20 241 492	20 241 492	0
27131 Takarítás		1 476 495	1 430 007	46 488
27132 Féregirtás, fertőtlenítés, lomtalanítás		2 409 607	2 409 607	0
27133 Kertészeti munkák (fakivágás, fűnyírás, gyomirtás)		22 013 261	22 013 261	0
27135 Távfelügyelet		2 050 821	1 952 917	97 904
27136 Sitt, lom, állati, veszélyes hulladék		8 371 080	7 805 720	565 360
27137 Szeméttedő rendszer és konténer tisztítás		525 664	525 664	0
27138 Dugulás elhárítás		495 000	495 000	0
27139 Mosodai és vegytisztítási költség		728 520		728 520
27141 Hirdetési díj, ingatlanok		838 260	838 260	0
27142 Szakértői díjak, mérnöki szolg.szabványellenőrzés		1 061 000	521 000	540 000
27143 Jogtanácsosi, jogképviseleti díj		2 246 451	2 246 451	0
27145 Értékbecslés		3 054 676	3 054 676	0
27147 Energetikai felmérések		600 000	600 000	0
27148 Telkek rendezése, kerítés bontás, árok, stb		15 149 500	15 149 500	0
27149 Közvetített telefon és internet		3 996 996	3 863 264	133 732
3 Követelések, pü eszközök és aktív időbeli	489 956 264	7 570 462 721	7 542 574 233	517 844 752
31 Követelések áruszállításból és szolgáltatás	29 685 074	2 517 089 484	2 298 981 028	247 793 530
311 Belföldi követelések	29 783 796	2 517 074 599	2 298 893 291	247 965 104
3117 Önkormányzati kiszámlázások		2 304 034 951	2 080 633 474	223 401 477
3119 Egyéb vevők	29 783 796	213 039 648	218 259 817	24 563 627
31191 Egyéb kiszámlázások	31 155 666	211 667 778	218 199 167	24 624 277
31199 Követel egyenlegű vevők év végén	-1 371 870	1 371 870	60 650	-60 650
315 Vevőkövetelések értékvesztése és annak vi	-98 722	14 885	87 737	-171 574
31591 Egyéb vevőkövetelés értveszt és annak vis:	-98 722	14 885	87 737	-171 574
315911 EGYÉB vevőköv. értékvesztése (csoportos)	-98 722	14 885	87 737	-171 574
35 Adott előlegek		40 888 646	26 851 350	14 037 296
351 Beruházásra adott előlegek		31 985 245	19 348 745	12 636 500
352 Készletekre adott előlegek		4 974 689	4 974 689	0
356 Egyéb előlegek (szolgáltatásokra)		3 928 712	2 527 916	1 400 796
36 Egyéb követelések	7 601 256	167 505 625	163 206 740	11 900 141
361 Munkavállalókkal szembeni követelések	454 681	7 742 130	6 795 476	1 401 335
3613 Munkavállalók munkabérelőlegei	300 000	4 060 000	3 081 663	1 278 337
3615 Munkavállalók előírt egyéb tartozásai	1 290	2 585 612	2 586 902	0
3616 Munkavállalók üzemanyagkártya elszámolása	153 391	1 096 518	1 126 911	122 998
3621 Közfoglalkoztatási támogatási igény	227 314		227 314	0
368 Különféle egyéb követelések	6 919 261	159 763 495	156 183 950	10 498 806
36811 Fizetett óvadék, rövid lejáratú	40 000	950 000		990 000
36824 BKV bérletek elszámolása		1 047 150	1 047 150	0
36827 Technikai ÁFA (könyv hóban még vissza ne	6 879 261	39 996 363	37 366 818	9 508 806
368276 Technikai ÁFA ("elkészt") és a foly telj számlál	6 879 261	39 996 363	37 366 818	9 508 806
3683001 Különféle egyéb elszámolások		233 686	233 686	0
3683003 Átmenő tételek		82 999 089	82 999 089	0
3683009 OCR1 gépi csekkek (értékesítési bank)		1 293 399	1 293 399	0
3684 Közzolgáltatási kompenzáció követelés		33 243 808	33 243 808	0
38 Pénzeszközök	435 456 436	4 818 056 685	5 031 940 710	221 572 411
384 Elszámolási számla 12001008-00140909-00100008	421 710 022	1 942 197 464	2 146 576 481	217 331 005
385 Elkülönített betétszámlák	13 746 414	2 689 448 485	2 698 953 493	4 241 406
3851 Kamatozó (lekötött) betétszámlák	11 036 088		11 036 088	0
3853 Közfogl. tám. elszám. 12001008-00140909-00:	647 505	722 882	921 418	448 969
3854 Lakásépítési betétszámla OTP 11703006-203	16 122	11 054 183	11 070 305	0
3855 Egyéb célra elkülönített pénzeszközök	668 841	9 091 843	8 511 178	1 249 506
38552 Önk ing ért 12001008-00140942-00100003	668 841	9 091 843	8 511 178	1 249 506
3856 Kártyás vás elkül bank 12001008-00140909-0	600 000	42 852 331	40 952 331	2 500 000
3858 Üzemeltetés pénzeszk 12001008-00140909-0	761 043	2 625 703 809	2 626 421 921	42 931
3859 OTP 11703006-20406738	16 815	23 437	40 252	0
389 Átvezetési számla		186 410 736	186 410 736	0
3891 Elszámolási betét átvezetési számla		186 410 736	186 410 736	0
39 Aktív időbeli elhatárolások	17 213 498	26 922 281	21 594 405	22 541 374
391 Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatá:	15 469 687	12 478 641	13 678 758	14 269 570
3913 Költség, egyéb fiz kamat, ráf aktív időbeli elhai	15 469 687	12 478 641	13 678 758	14 269 570

Főkönyvi kivonat

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Könyvelés dátum: 2025.01.01.-2025.12.31., Deviza: HUF, Főkönyvi szám: 1-9999

Főkönyvi szám	Nyitó egyenleg	Tartozik	Követel	Egyenleg
392 Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 743 811	14 443 640	7 915 647	8 271 804
3923 Árbev, egyéb kamatbev, egyéb bev aktív időb	1 743 811	14 443 640	7 915 647	8 271 804
4 Források (Passzívák)	-539 434 617	11 247 722 774	11 377 831 256	-669 543 099
41 Saját tőke	-235 978 516	1 458 876	1 458 876	-235 978 516
411 Jegyzett tőke	-100 000 000			-100 000 000
4111 Jegyzett tőke	-100 000 000			-100 000 000
413 Eredménytartalék	-134 519 640		1 458 876	-135 978 516
419 Adózott eredmény	-1 458 876	1 458 876		0
44 Hosszú lejáratú kötelezettségek	-1 890 000			-1 890 000
449 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-1 890 000			-1 890 000
4499 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-1 890 000			-1 890 000
45 Rövid lejáratú kötelezettségek	-57 128 401	1 198 630 536	1 227 518 840	-86 016 705
451 Rövid lejáratú hitelek		8 276	10 553	-2 277
454 Szállítók	-57 128 401	1 198 622 260	1 227 508 287	-86 014 428
45411 Szállítók	-61 424 017	1 143 443 124	1 166 831 348	-84 812 241
45413 Szállítók - kártyás forgalom		45 648 965	45 648 965	0
45418 Szállítók - nem számlázott teljesítés	-1 351 857	9 406 358	9 380 501	-1 326 000
45419 Tartozik egyenlegű szállítók év végén	5 647 473	123 813	5 647 473	123 813
46 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-31 953 984	1 243 283 498	1 278 949 698	-67 620 184
462 Személyi jövedelemadó elszámolása	-10 770 000	106 597 230	114 280 230	-18 453 000
4621 Munkavállalótól levont SZJA elszám (290. adó	-10 578 000	102 413 705	109 688 705	-17 853 000
4622 Kifizetői SZJA elszámolása (103. adónem)	-192 000	4 183 525	4 591 525	-600 000
463 Költségvetési befizetési kötelezettségek	-171 559 000	171 563 700	243 590 700	-243 586 000
46301 Adóbírság, önell és kés pótlék befiz kötelezett	-74 000	74 000	1 000	-1 000
46302 Rehab hozzájárulás befiz kötelezett (119. ad	-9 365 000	9 365 230	13 086 230	-13 086 000
46306 Szociális hozzájárulási adó (258. adónem)	-67 102 000	67 105 104	94 526 104	-94 523 000
46307 Levont nyugdíj jár. kötelezettség (291.adónem)			75 000	-75 000
46310 Biztosítottaktól levont TB járulék (407)	-95 018 000	95 019 366	135 902 366	-135 901 000
464 Költségvetési befiz kötelezettségek teljesít	148 415 000	224 665 000	171 559 000	201 521 000
46401 Adóbírság, önell és kés pótlék befiz kötel telj	74 000	1 000	74 000	1 000
46402 Rehab hozzájárulás befiz kötelezett telj	7 083 000	11 704 000	9 365 000	9 422 000
46406 Szociális hozzájárulási adó befiz kötel telj	58 521 000	87 298 000	67 102 000	78 717 000
46410 Biztosítottaktól levont TB járulék (407) befizeté	82 737 000	125 662 000	95 018 000	113 381 000
466 Előzetesen felszámított általános forgalmi a	152 165 331	164 251 430	170 599 761	145 817 000
4661 Arányosításba bevont előzetesen felszámított áfa		37 790 313	11 074 818	26 715 495
4662 Telefon ÁFA [BR:70]	59 204	139 170	59 204	139 170
4663 Beszerzések előzetesen felszámított levonhat	152 105 379	126 243 043	159 418 426	118 929 996
4665 Levonható fordított ÁFA		74 805	41 720	33 085
4669 Előzetesen felszámított áfa havi kerekítése	748	4 099	5 593	-746
467 Fizetendő általános forgalmi adó	-170 383 252	230 384 923	385 786 779	-325 785 108
4671 Vevők által fizetendő forgalmi adó	-157 528 366	217 474 366	380 801 495	-320 855 495
4672 Előlegek után fizetendő forgalmi adó		30 557	30 557	0
4674 Szállítói jóváírásokhoz kapcsolódó áfa	-12 793 810	12 815 764	4 684 846	-4 662 892
4675 Fordítottan adózó szállítói számlák fizetendő Á	-62 522	62 522	263 445	-263 445
4679 Fizetendő ÁFA havi kerekítésének elszámolás	1 446	1 714	6 436	-3 276
468 Általános forgalmi adó pénzügyi elszámolá	18 002 468	342 988 777	193 042 777	167 948 468
4681 Tárgyévi ÁFA pénzügyi elszámolása	22 657 000	168 165 000	22 658 000	168 164 000
4682 ÁFA előző évek összevez és pénzügyi elszám	-4 654 532	174 823 777	170 384 777	-215 532
469 Helyi adók elszámolási számla	2 175 469	2 832 438	90 451	4 917 456
4691 Iparüzési adó	2 175 469	2 742 446		4 917 915
4692 Gépjármű adó (súlyadó)		72 688	90 451	-17 763
4699 Helyi adókkal kapcsolatos pótlékok		17 304		17 304
47 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-123 456 126	8 707 655 020	8 769 127 422	-184 928 528
471 Jövedelem elszámolási számla	-28 663 899	1 399 748 461	1 422 132 349	-51 047 787
4711 Jövedelem kifizetések számla	560 129 502	810 955 060	590 426 369	780 658 193
4712 Jövedelem felosztások számla	-588 793 401	588 793 401	831 705 980	-831 705 980
472 Fel nem vett járandóságok			134 080	-134 080
473 Társadalombiztosítási kötelezettség (NAV149.+406.)		2 147 184	1 040 925	1 106 259
478 Önkormányzati bérlemények elszámolási s	805 305	6 940 462 704	6 940 076 488	1 191 521
4783 Üzemeltetés elszámolása Önk-tal szemben	805 305	6 940 462 704	6 940 076 488	1 191 521
47831 Üzemeltetési BEVÉTELEK elszám Önk-tal s	669 777	3 711 443 095	3 711 452 832	660 040
478311 Lakbérbevételek		1 769 673 979	1 769 673 979	0
478312 Helyiségek és területek bérleti díj bevételei		599 926 737	599 926 737	0

Főkönyvi kivonat

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Könyvelés dátum: 2025.01.01.-2025.12.31., Deviza: HUF, Főkönyvi szám: 1-9999

Főkönyvi szám	Nyitó egyenleg	Tartozik	Követel	Egyenleg
478315 OCR1 gépi feldolgozások bevételei		1 065 923 549	1 065 923 549	0
478316 Távhő hátralékosok befizetései		781 767	781 767	0
478317 NLJ és NYH bérlemények megszerzési díja		5 539 332	5 539 332	0
4783184 Földterület bérlemények bevételei		21 919 807	21 919 807	0
4783185 Rendelők bevétele 2017. évi számlázástól kezdve		74 657 047	74 657 047	0
4783186 Kártás befizetések elszámolása		37 509 866	37 509 866	0
478319 Egyéb bevételek	669 777	135 511 011	135 520 748	660 040
4783192 Kapott kártérítés (Önk-t illető)		4 726 045	4 767 296	-41 251
4783199 Átmenő tételek (pl téves bankok)	669 777	130 784 966	130 753 452	701 291
47832 Üzemeltetési KIADÁSOK elszám. Önk-tal sz	896 571	655 653 386	655 975 544	574 413
478323 TH közös költség kiadások elszámolása	896 571	648 218 633	648 703 273	411 931
478325 Végrehajtás és peres ügyek során felmerülő kifiz.		3 449 371	3 449 371	0
478327 Tulaj helytáll kötel alapján fizetett közüz. díjak		3 953 889	3 791 407	162 482
478329 Egyéb kiadások		31 493	31 493	0
4783291 Banki költség, jutalék		31 493	31 493	0
47833 Üzemeltetés pü elszámolása Önkormányzattal	-761 043	2 573 366 223	2 572 648 112	-42 932
479 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	-95 597 532	365 296 671	405 743 580	-136 044 441
4792 Különféle elszámolások	-93 973 830	12 213 142	13 361 564	-95 122 252
47921 Különféle passzív elszámolások	-93 272 275	2 725 425	2 795 509	-93 342 359
47924 Ingatlanértékesítés	-701 555	8 400 717	9 062 055	-1 362 893
47928 Letétbe helyezett összegek		1 087 000	1 504 000	-417 000
4794 Vevők fizetendő áfa (technikai)	-1 623 702	353 083 529	392 382 016	-40 922 189
48 Passzív időbeli elhatárolások	-89 027 590	96 694 844	100 776 420	-93 109 166
481 Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-85 562 312	85 562 312	6 177 468	-6 177 468
4811 Befolyt, elszámolt bevétel passzív időbeli elhat.	-85 562 312	85 562 312	5 632	-5 632
4812 Költségek ellentételezésére kapott támogatás elhat.			6 171 836	-6 171 836
482 Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhat.	-3 050 775	3 050 775	363 214	-363 214
4821 Mérlegfordítást előtti időszakot terh. kifiz.	-3 050 775	3 050 775	363 214	-363 214
48212 Egyéb kifiz. és ráford. passzív időbeli elhatárolás	-3 050 775	3 050 775	363 214	-363 214
483 Halasztott bevételek	-414 503	8 081 757	94 235 738	-86 568 484
4831 Közfoglalkoztatás fejlesztési célú támogatása	-56 825	56 825		0
4832 Térítés nélkül kapott eszközök halasztott bevé.	-357 678	2 793 786	8 785 738	-6 349 630
4833 Önkormányzattól kapott fejlt. tám. halasztott bevétel		5 231 146	85 450 000	-80 218 854
49 Évi mérleg számlák	0			0
491 Nyitómérleg számla	0			0
1-4 számlaosztály	0	19 604 654 189	19 627 443 210	-22 789 021
5 Költségcsoportok		1 451 795 782	68 415 968	1 383 379 814
51 Anyagköltségek		96 907 364	24 909 866	71 997 498
5111 Építési, szerelési anyagok		20 547 840	25 946	20 521 894
5112 Üzemanyagok felhasználása		4 889 473		4 889 473
5113 Egyéb anyagi eszközök felhasználása		1 595 367	18 186	1 577 181
5114 Nyomtatvány, csekk, irodaszer és egyéb admin. anyag		3 657 082		3 657 082
5116 Tisztítószer, higiénia, takarítóeszköz		14 418 266	61 118	14 357 148
5118 Közüemi díjak és egyéb energia anyagköltsége		51 799 336	24 804 616	26 994 720
51181 Vízdíjak		2 786 491	865 434	1 921 057
51183 Áramdíj		28 024 798	10 587 821	17 436 977
51184 Gáz-, gőzfelhasználási díj		20 988 047	13 351 361	7 636 686
52 Igénybevett szolgáltatások költségei		302 151 492	33 060 867	269 090 625
521 Karbantartási, javítási költségek		17 525 627	71 718	17 453 909
52111 Gép, berend, szerszám javítása, karbantartása		8 910 302	3 006	8 907 296
52112 Irodák, műhelyek javítása, karbantartása		1 974 050	28 712	1 945 338
52113 Gépkocsi karbantartás, javítás, vizsgáztatás		6 641 275	40 000	6 601 275
522 Üzemeltetéssel jellemzően kapcs. igénybevett szolg.		52 630 613	14 921 585	37 709 028
52201 Csatorna díj, emésztő szippantás		6 755 146	2 007 241	4 747 905
52202 Takarítási díj		26 109 919	6 907 518	19 202 401
52204 Kommunális szemétszállítás (közüzem)		1 482 677	512 885	969 792
52208 Szemétszállítás (sitt, lom, állati hulladék is)		17 447 348	4 793 333	12 654 015
52214 Mosodai és vegytisztítási költség		758 208	700 608	57 600
52215 Távfűtés		77 315		77 315
523 Szállítás, raktározás, utazás, kiküldetési költség		2 826 704	358 609	2 468 095
5232 Taxi költség, BKV jegy		52 947		52 947
5233 Belf. utazási és kiküldetési kifiz. (napidíj nélkül)		2 739 698	356 294	2 383 404
5235 Parkolási díj		34 059	2 315	31 744

Főkönyvi kivonat

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Könyvelés dátum: 2025.01.01.-2025.12.31., Deviza: HUF, Főkönyvi szám: 1-9999

Főkönyvi szám	Nyitó egyenleg	Tartozik	Követel	Egyenleg
525 Oktatás és továbbképzés költségei	4 200 627	1 417 105	2 783 522	
5251 Folyóirat előfizetési díj, szakkönyv költsége	3 642 497	1 338 405	2 304 092	
5252 A cég dolgozói részére szervezett tanfolyam	63 500	63 500	0	
5253 Oktatási és továbbképzési szolgáltatások	494 630	15 200	479 430	
528 Egyéb igénybevett szolgáltatások költségei	193 230 339	15 166 820	178 063 519	
5281 Bérleti és használati díjak	103 129 160	584 336	102 544 824	
5282 Hirdetési díj, reklám költség és közzétételi díj	5 232 006	102 404	5 129 602	
5283 Szakértői díjak, mérnöki szolgáltatások	12 724 150	3 810 750	8 913 400	
5284 Jogi személyeknek fizetett tagsági díjak	661 280		661 280	
5286 Jogtanácsosi, jogképviselési díj	27 009 549		27 009 549	
5287 Számítástechnikával kapcs szolgáltatások költségei	42 720 058	9 207 844	33 512 214	
5288 Biztonsági őrszolgálat	1 461 486	1 461 486	0	
52891 Értékbecslés	292 650		292 650	
529 Egyéb igénybevett szolgáltatások költségei	31 737 581	1 125 030	30 612 551	
5292 Postai szolgáltatások költsége	17 640 788		17 640 788	
5293 Telefon és internet költség	6 288 349	1 047 810	5 240 539	
5299 Egyéb, ki nem emelt igénybevett szolg költségei	7 808 444	77 220	7 731 224	
53 Egyéb szolgáltatások költségei	53 182 242	8 585 634	44 596 608	
531 Hatósági igazgatási, szolg díjak, illetékek	6 681 990		6 681 990	
5313 Egyéb hatósági díj, illeték, engedélyezési díj	6 681 990		6 681 990	
532 Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	37 415 564	4 909 767	32 505 797	
5321 Bankköltség	37 415 564	4 909 767	32 505 797	
533 Biztosítási díjak	9 084 688	3 675 867	5 408 821	
5331 Gépjármű biztosítás	2 530 869	1 307 610	1 223 259	
5332 Vagyonbiztosítás	5 068 461	1 724 505	3 343 956	
5333 Felelősségbiztosítás	1 485 358	643 752	841 606	
54 Bérköltség	788 677 295	769 464	787 907 831	
541 Teljes munkaidőben foglalkoztatottak bérktg (TM)	738 526 100	769 464	737 756 636	
5411 TM. fizikai dolgozók bérköltsége	234 780 128	769 464	234 010 664	
5412 TM. nem fizikai dolgozók bérköltsége	503 745 972		503 745 972	
542 Nem teljes munkaidőben foglalkoztatottak (NT.)	13 637 446		13 637 446	
5421 NT. fizikai dolgozók bérköltsége	7 698 605		7 698 605	
5422 NT. nem fizikai dolgozók bérköltsége	5 938 841		5 938 841	
544 Állományba nem tartozó dolgozók bérköltsége (ÁN.)	36 513 749		36 513 749	
5442 ÁN. nem fizikai dolgozók bérköltsége	36 513 749		36 513 749	
55 Személyi jellegű egyéb kifizetések	64 693 317	389 374	64 303 943	
5512 Reprezentációs költségek	1 852 657		1 852 657	
5515 Betegszabadság	8 056 559	150 652	7 905 907	
5516 Átvállalt tanulmányi díjak	320 000		320 000	
5517 Munkavállalók javára kötött baleset biztosítás	294 031	3 072	290 959	
5519 Szerszámhasználati díj, írószer átalány	83 599	6 470	77 129	
55192 Szerszámhasználati díj	83 599	6 470	77 129	
5523 Választott tisztségviselők tiszteletdíja	7 363 680		7 363 680	
5524 Munkaruha és munkavédelmi felszerelés	6 505 496	6 864	6 498 632	
5525 Védőital	10 008		10 008	
5528 Személyi tul gépjármű hivatali haszn ktg.térítése	302 486		302 486	
5529 Foglalkozás EÜ.szolgáltatás ktsg-i	1 924 720		1 924 720	
55302 Munkabajár kapcs kötelező utaz ktgtér(ktg.térítés)	2 914 685	174 316	2 740 369	
55303 Kerékpárral munkabajárás támogatása	660 000	48 000	612 000	
5532 Segélyek	300 000		300 000	
5534 Táppénzből a munkáltatót terhelő hányad (1/3ad TP)	1 040 924		1 040 924	
5542 Társaság által fizetendő személyi jövedelemadó	4 591 123		4 591 123	
5546 Cégtelefon magáncélú használata	602 050		602 050	
556 Cafeteria juttatások	27 796 685		27 796 685	
55605 Kultúra utalványok, belépők	245 400		245 400	
55606 SZÉP Kártya költsége	27 551 285		27 551 285	
559 Személyi jellegű egyéb kifizetések	74 614		74 614	
56 Bérjárulékok	108 310 554	700 763	107 609 791	
565 Rehabilitációs hozzájárulás	13 086 000		13 086 000	
566 Szociális hozzájárulási adó	95 224 554	700 763	94 523 791	
57 Értékcsökkenési leírás	37 873 518		37 873 518	
571 Tervszerinti értékcsökkenési leírás	15 640 694		15 640 694	
572 Értékhat alatti egyedi besz.értékű tárgyi eszköz ÉCS	22 232 824		22 232 824	

Főkönyvi kivonat

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Könyvelés dátum: 2025.01.01.-2025.12.31., Deviza: HUF, Főkönyvi szám: 1-9999

Főkönyvi szám	Nyitó egyenleg	Tartozik	Követel	Egyenleg
8 Értékesítés elszámolt önköltsége és ráfordítások		437 018 354	30 611 171	406 407 183
81 Anyagjellegű ráfordítások		412 061 943	13 865 842	398 196 101
814 Eladott anyagok, eszközök		63 284 400	3 531 245	59 753 155
81401 Vízdíj ráfordítás		15 680 175	32 781	15 647 394
81402 Áramdíj ráfordítás		41 939 066	2 255 097	39 683 969
81403 Gázdíj ráfordítás		5 665 159	1 243 367	4 421 792
815 Közvetített szolgáltatások értéke		348 777 543	10 334 597	338 442 946
8151 Önknak számlázott közvetített szolg		348 777 543	10 334 597	338 442 946
815104 Csatornadíj - önk.ing.		30 713 433	4 358 808	26 354 625
815105 Szennyvíz elszállítás - önk.ing.		1 158 147	245 268	912 879
815106 Kommunális szemétszállítás - önk.ing.		12 291 157	20 384	12 270 773
815108 Távhő - önk.ing.		81 121 388	4 350 742	76 770 646
815109 Közüz. szállítók egyéb díja		544 495	14 402	530 093
815122 Önknak számlázott közvetített karbantartások		140 059 657	1 113 800	138 945 857
815123 Önknak számlázott közvetített felújítások		20 241 492		20 241 492
815131 Takarítás		1 430 007		1 430 007
815132 Féregirtás, fertőtlenítés, lomtalanítás		2 306 406		2 306 406
815133 Kertészeti munkák (fakivágás, fűnyírás, gyomirtás)		22 013 261		22 013 261
815135 Távfelügyelet		1 952 917		1 952 917
815136 Sitt, lom, állati, veszélyes hulladék		7 725 720	81 000	7 644 720
815137 Konténer tisztítás		525 664		525 664
815138 Duguláselhárítás		495 000		495 000
815141 Hirdetési díj, ingatlanok		838 260		838 260
815142 Szakértői díjak, mérnöki szolg.szabványellenőrzés		521 000	150 000	371 000
815143 Jogtanácsosi, jogképviselési díj		2 246 451		2 246 451
815145 Értékbecslés		2 988 256		2 988 256
815147 Energetikai felmérések		600 000		600 000
815148 Telkek rendezése, kerítés bontás, árok, stb		15 149 500		15 149 500
815149 Telefon és internet		3 855 332	193	3 855 139
86 Egyéb ráfordítások (OA)		24 956 354	16 745 329	8 211 025
861 Értékesített immjavak, tárgyi eszköz neg.értékkülb		484 619	484 619	0
863 Mérlegford előtt beköv esem üzl évhez kapcs ráf		472 552	24 009	448 543
8633 Kötőbér, késkam, kártér, behajktgátalny, sérelemdíj		409 552	24 009	385 543
8634 Bíróság		63 000		63 000
866 Értékveszt, terven f ÉCS (állomban maradó eszköz)		87 737		87 737
8662 Követelések elszámolt értékvesztése		87 737		87 737
867 Állami költségvetéssel elszámolt adók, illetékek		12 253 644	4 721 028	7 532 616
8672 Le nem vonható ÁFA		12 252 644	4 721 028	7 531 616
8673 Önellenzőzési pótlék, adóbírság és kamat		1 000		1 000
868 Önkorm-kal, elkül alapokkal elszám adók, illetékek		90 451	2 997	87 454
8682 Gépjárműadó (súlyadó)		90 451	2 997	87 454
869 Különféle egyéb ráfordítások		11 567 351	11 512 676	54 675
8691 Behajthatatlan követelések leírt összege		27 090	13 421	13 669
86911 Behtlan követelések Tao. tv által elismert leírása		27 090	13 421	13 669
8692 Tárgyi eszköz, beruh, immjav hiány, sel, megsemm		11 516 100	11 499 254	16 846
8699 Különféle egyéb ráfordítások		24 161	1	24 160
87 Pénzügyi műveletek ráfordításai		57		57
873 Fizendő kamat (hitel,kölcsön, értpap), kamjell ráf		57		57
8731 Kölcsönök, hitelek fizetendő kamata		57		57
9 Értékesítés árbevétele és bevételek		403 631 847	2 170 629 823	-1 766 997 976
91 Belföldi értékesítés (Önk részére) árbevétele		241 287 322	1 546 665 396	-1 305 378 074
914 Önk részére közvetített szolgáltatások árbevétele		86 099 511	475 411 080	-389 311 569
9141 Önknak továbbszámlázott közüzemi díjak		60 579 325	236 489 746	-175 910 421
9142 Önknak számlázott közvetített karbantartások		18 096 798	156 902 455	-138 805 657
9143 Önknak számlázott közvetített felújítások		383 000	13 115 691	-12 732 691
9144 Önknak számlázott egyéb közvetített szolg		7 040 388	68 903 188	-61 862 800
9151 Önk ingatlanok kezelése		137 957 261	1 044 542 877	-906 585 616
9152 Megbízási szerz menedéskesek ellátására		17 230 550	26 711 439	-9 480 889
92 Egyéb tevékenységek árbevétele		8 920 996	195 697 000	-186 776 004
921 Vállalkozási tevékenységek		2 995 367	97 733 746	-94 738 379
9212 Társasházak közös képvisellete		2 995 367	97 733 746	-94 738 379
922 Egyéb tevékenység árbevétele		5 925 629	97 920 735	-91 995 106
9226 Mozaik u. 7. üzemeltetése, fenntartása		5 862 443	96 153 769	-90 291 326

Főkönyvi kivonat

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Könyvelés dátum: 2025.01.01.-2025.12.31., Deviza: HUF, Főkönyvi szám: 1-9999

Főkönyvi szám	Nyitó egyenleg	Tartozik	Követel	Egyenleg
9229 Egyéb különféle tevékenység		63 186	1 766 966	-1 703 780
923 Belkereskedelmi tevékenység árbevétele			42 519	-42 519
9231 Eladott anyagok, eszközök			42 519	-42 519
96 Egyéb bevételek	153 423 427	428 236 436		-274 813 009
961 Értékesített immjavak, tárgyi eszk poz.értékkülb			53 543	-53 543
963 Mérlektől független, üzlethöz kapcs egyéb bev	13 600 053	28 697 811		-15 097 758
9632 Káreseményekkel kapcsolatban kapott bevételek			1 335 846	-1 335 846
9633 Bírság, kötbér, késkam, kártér, perktg, sérelemdíj	13 600 053	27 361 965		-13 761 912
964 Sajátos egyéb bevételek	94 235 738	102 403 504		-8 167 766
9646 Véglegesen fejlesztési célra kapott támogatás	85 450 000	90 681 146		-5 231 146
9647 Tér nélk átvett, ajándék, fellelt vagyon piaci ért	8 785 738	11 722 358		-2 936 620
967 Visszfiz köt nélk kvetből, önkéntől, elk alaptól tám	45 587 480	291 175 496		-245 588 016
9672 Önkormányzatokkal elszámolt támogatások	45 587 480	290 623 147		-245 035 667
9673 Elkülönített alaptól kapott támogatások		552 349		-552 349
96731 Közfoglalkoztatáshoz kapott támogatás			552 349	-552 349
969 Különféle egyéb bevételek	156	5 906 082		-5 905 926
97 Pénzügyi műveletek bevételei	102	30 991		-30 889
974 Egyéb kapott (járó) kamat és kamatjellegű bevétel	102	30 991		-30 889
9741 Fore kölcsön, váltóköv, pénzeszk utáni kamat	102	30 991		-30 889
5-9 számlaosztály	2 292 445 983	2 269 656 962		22 789 021
Listázott összesen	0	21 897 100 172	21 897 100 172	0

Statisztikai számjel:

2	3	4	4	5	0	7	9	-	6	4	2	1	-	5	7	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzékszám:

0	1	-	1	0	-	0	4	7	1	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

A vállalkozás megnevezése

1033 Budapest, Mozaik utca 7.

A vállalkozás címe

**2025. évi
ÉVES BESZÁMOLÓ KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

A Társaság 2025. éves mérlegének aktív és passzív egyező végösszege
A Társaság 2025. évi adózott eredménye:

654.172 E Ft
-22.789 E Ft

Kelt: Budapest, 2026.05.06.

Dr. Horváth Orsolya
Vállalkozás vezetője

Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

1033 Budapest, Mozaik utca 7.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET 2025.01.01-2025.12.31

I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ A vállalkozás bemutatása

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a 276-277/2011.(V.05.) határozataival döntött, hogy a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. tv. 67. § (1) és (2) bekezdése alapján a társasági formaváltásra és az egyetemleges jogutódlásra vonatkozó szabályok szerint a CELER Épületfenntartó és Szolgáltató Kft. átalakulásával zártkörű részvénytársaságot alapít. A jogelőd társaságot a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata alapította 1991. december 30-án, a Képviselő-testület 729/1991. számú határozata alapján. Tevékenységét ténylegesen 1992. április 1-jén kezdte meg, s a Fővárosi III. ker. Ingatlankezelő Vállalat működésének megszűnését követően 2011. július 31-ig korlátolt felelősségű társaság formájában folytatta. A Képviselő-testület a 324/ÖK/2011.(V.26.) határozatában az átalakulás napját 2011. július 31-i napján határozta meg, amelyet a Cégbíróság 2011. július 31-i hatállyal bejegyzett.

Társaság alapítója és a beszámoló készítésekor 100% szavazati aránnyal bíró tulajdonosa:
Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat
(székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3, képviseli: Dr. Kiss László polgármester)

A társaság székhelye 1033 Budapest, Mozaik utca 7.

A vállalkozás működési formája zártkörűen működő részvénytársaság.

A 3 tagból álló Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, elnökét az Igazgatóság tagjai maguk közül választják. A Társaság tevékenységének operatív irányítását Vezérigazgató látja el.

Igazgatóság tagjai:

- Fodor Bettina igazgatósági tag (1032 Budapest, Szőlő u. 72. 8.em.43.)
- Dr Bots Dénes igazgatósági tag (1031 Budapest, Őrlő u. 11. 4.em. 14.)
- Korsós Borbála igazgatósági tag (1012 Budapest, Márvány u. 14. 2.em. 4.)

Vezérigazgató: Dr. Horváth Orsolya (1196 Budapest, Jókai u. 123/A.)

A társaság alaptőkéje, és így az Alapító vagyoni hozzájárulása 100.000.000,- Ft, amely pénzbeli betétből áll. Az alapító a vagyoni hozzájárulást teljes egészében a Társaság rendelkezésére bocsátotta.

A Társaság alaptőkéjét egy darab 100.000.000,- Ft névértékű, nyomdai úton előállított, névre szóló törzsrészesvény testesíti meg. A részesvény kibocsátási értéke megegyezik a részesvény névértékével. A Társaság törzsrészesvénye az Alapítót illeti meg.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény. 13. §. (1) bekezdése 5. pontjában (környezet-egészségügy), valamint a 9. pontjában, illetve a 23. §. (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott önkormányzati közfeladat (lakás- és helyiséggazdálkodás) tekintetében az Alapítóval kötött szerződésekben az alábbi közhasznú tevékenységeket látja el a Társaság:

- környezet-egészségügyi önkormányzati feladatok közül kiszervezett módon, saját jogán, közvetlenül az Önkormányzat közterületein a köztisztaság, a települési környezet tisztaságának biztosítása
- az Alapító közfeladatainak végrehajtását közvetve szolgáló közhasznú tevékenységként a tulajdonát képező Ingatlanokat érintő kezelési, műszaki, fenntartási és karbantartási feladatok:
 - az ingatlanfejlesztésekkel, ingatlan karbantartásokkal, üzemeltetésekkel kapcsolatos ügyintézési és más tevékenységek révén az Alapító ingatlanvagyonának megőrzésében, gyarapításában való közreműködés,
 - az Alapító tulajdonát képező ingatlanokkal történő gazdálkodásban a lakások, helyiségek, földterületek tekintetében a vagyonhasznosításban, szerződéskötésekben, az ingatlanellenőrzésben, az ingatlanok kezelésében, működtetésében, nyilvántartásában, a tevékenysége során keletkező Alapítói követelésekkel kapcsolatos feladatok végrehajtásában való közreműködés.
- A Társaság közhasznú szolgáltatásaiból az Alapítón kívül más, harmadik személyek is részesülhetnek.

A **közhasznúsági fokozat**, illetve jogállás megszerzésének időpontja 2017. május 30.

Közszolgáltatáson kívüli, attól elkülönített vállalkozási tevékenysége nem jelentős, társasházi közös képviselet ellátását, ingatlan üzemeltetést, kisebb karbantartási szolgáltatásokat végzett rendszeres jelleggel 2025. évben.

A Társaságnál a könyvvizsgálat kötelező. Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat a 185/2025.(VI.26.) sz. határozatában támogatta, hogy a Társaság szerződést kössön a BALLA AUDIT Könyvvizsgáló és Könyvelő Korlátolt Felelősségű Társasággal (1039 Budapest, Szent István utca 11., cégbejegyzési száma: 01-09-716408) 2025 június 26. napjától 2028. május 31. napjáig tartó határozott időre, a 2025-2027. üzleti évek vonatkozásában. A könyvvizsgálatot a megbízott részéről Dr. Balla István könyvvizsgáló (1038 Budapest, Ezüstkő u. 8., kamarai nyilvántartási szám: 005969) végzi.

A beszámoló aláírására Dr. Horváth Orsolya jogosult.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok vezetéséért felelős személy Tóthné Vass Jolán (regisztrációs szám: 132146).

Leányvállalatok

2025. évben nincs kapcsolatos vállalkozás.

2./ A számviteli politika fő vonásai

A társaság üzleti éve 2025.01.01-től 2025.12.31-ig tart.

A mérleg fordulónapja 2025. december 31.

A mérlegkészítés időpontja 2026. március 28.

A könyvvezetés a kettős könyvvitel rendszerében történik.

A beszámoló formája: éves beszámoló.

Az elkészített beszámoló a teljesség elvének megfelelően tartalmazza a fordulónap és a mérlegkészítés időpontja közötti azon gazdasági eseményeket is, amelyek kapcsolódnak a 2025. december 31-i mérlegben kimutatott eszközökhöz, ill. forrásokhoz, hatásuk van az eredmény alakulására.

Az eredmény meghatározásának módjára „Összköltség eljárású” eredmény kimutatási formát választott.

Választott mérlegformája az éves beszámoló mérlegének „A” változata.

A számviteli törvényben megfogalmazott alapelvektől sem a könyvvezetés, sem a beszámoló készítés során nem tért el. A számviteli politikában alkalmazott eljárások és módszerek igazodnak a társaság sajátosságaihoz, és megfelelnek a vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet hűen tükröző, a számviteli törvény előírásain alapuló éves beszámoló elkészítésére. Erre épül az értékelési szabályzata, melynek alapján a mérlegben szereplő eszközök és források értékelésre kerülnek, összhangban a számviteli törvény 57- 68. §-ában leírtakkal.

2025. évben a tevékenységek ellátására vonatkozó korábbi feladatok a köztisztviselési

közfeladatokkal bővültek.

Az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből indultunk ki, a vagyontárgyak értékelési módja így az általános szabályokhoz igazodik. A kis értékű, azaz a 200 ezer forint egyedi érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek és tárgyi eszközök tekintetében a bekerülési értéket a használatbavételkor egy összegben számolja el a társaság, lényeges, az értékelésre és az összképre kiható értékelésbeli változás 2025. évben nem volt.

Legfőbb értékelési szabályok a következők:

- Mind a befektetett eszközök, mind pedig a forgóeszközök könyvviteli értékelésénél a beszerzés során felmerült költséget vesszük alapul, melyet a befektetett eszközök számviteli törvény által meghatározott csoportjánál csökkentünk az elszámolt értékcsökkenéssel, illetve értékvesztéssel, a forgóeszközöknél pedig az elszámolt értékvesztéssel.
- A készletek eszközcsoporton belül az anyagokról évközben sem mennyiségi, sem pedig értékbeni nyilvántartást nem vezetünk. A mérleg fordulónapján meglévő készletek mennyiségét ezért leltárral állapítjuk meg. A leltározás során fellelt készlet értékelésének alapja az utolsó beszerzési ár.
- A fent említett eszközcsoportokat egyedileg, a követeléseket pedig adósonként értékeljük. Minden nyilvántartott követelést egyenlegközlő levél kiküldésével egyeztetünk /leltároztunk/, és a visszajelzések alapján minősítünk.
- A vevők értékelésére választott időpont február 28. Azokat a fordulónapig keletkezett vevőköveteléseket vonjuk be az értékelésbe, amelyek ebben a választott időpontban még fennállnak. Vizsgáljuk fennállásuk tartósságát, azaz azt, hogy egy évnél régebben keletkeztek-e, valamint azt, hogy az egyedi, vagy a csoportosan értékelhető körbe sorolhatók-e. Kisösszegűnek tekintjük azokat a követeléseket, amelyek vevőnként nem haladják meg a 200.000 Ft összeghatárt. Jelentősnek és elszámolandónak akkor minősítjük az értékvesztés változást, ha a könyv szerinti érték és a piaci érték közötti különbség meghaladja a könyv szerinti érték 10 %-át.
- A mérlegben szereplő forrásokat könyvszerinti értéken mutatjuk ki.
- Az immateriális javak és a tárgyi eszközök tervszerinti értékcsökkenését egyedileg, a várható használati idő alapján meghatározott, bruttó értékre vetített százalékos kulcsokkal, lineárisan számoljuk el. E módszer alkalmazását az indokolja, hogy a társaság tevékenységi köre az eszközök évenkénti egyenletes elhasználódását feltételezi. Az amortizáció elszámolása havonta, napra arányosan történik az üzembe helyezés napjától a kivezetés napjáig.

Alkalmazott leírási kulcsok a következők:

200 E Ft alatti immateriális javak és tárgyi eszközök	100 %
Vagyoni értékű jogok, általános szellemi termékek 200 E Ft felett	33 %
Bérelt ingatlanon végzett felújítások	6 %
Telefonhálózat kiépítése	8 %
Műszaki berendezések, gépek	14,5 %
Általános rendeltetésű számítástechnikai gépek	33 %
Mobil telefonok	33 %
Egyéb gépek, berendezések-számítástechnikai gépek kivételével	14,5%
Járművek	20 %

Állományban lévő tárgyi eszközökre tervezett leírást meghaladó, terven felüli értékcsökkenést nem számoltunk el a gazdasági évben.

- A 200 E Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket aktiválásukig a beruházások között tartjuk nyilván. Használatbavételkor egy összegben kerülnek leírásra.
- Költségeinket költségnemenként gyűjtjük, a közszolgáltatási és vállalkozási tevékenységek elkülönítéséhez munkaszámrendszert alkalmazunk.

3./ A számviteli alapelvek közül a folytonosság elvének is eleget téve, az eszközök és források értékelésénél alkalmazott eljárás és az adatok minősítése nem változott.

Az óvatosság elvét alkalmazzuk a céltartalék képzésnél, azaz figyelembe vesszük a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált előre látható kockázatokat és feltételezhető veszteségeket a tárgyévi eredmény meghatározása során. A céltartalékokat számítással alátámasztott könyv szerinti értékkel vesszük fel a mérlegbe.

A lényegesség elvét egyrészt úgy érvényesítjük, hogy további részletezéssel bemutatjuk a kiegészítő mellékletben mindazokat a tételeket, amelyek a mérlegben és az eredmény kimutatásban nem kellő részletezettséggel szerepelnek, de amelyek elhagyása befolyásolhatja a beszámoló adatait felhasználók döntéseit, másrészt úgy, hogy meghatározzuk, mit minősítünk lényegesnek az ellenőrzések, önellenőrzések megállapításainál, a maradványérték meghatározásánál, a terven felüli értékcsökkenések illetve az értékvesztések elszámolásánál, visszaírásánál, a bekerülési érték módosításánál, a kivételes nagyságú vagy előfordulású tételek bemutatásánál.

Jelentősnek tekintjük a beszámolóval lezárt üzleti évekkel kapcsolatosan feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő/csökkentő – előjeltől független együttes összegét, ha az meghaladja az érintett üzleti év mérleg főösszegének 2 %-át, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem tekintjük jelentősnek az immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartama végén várhatóan megtérülő értékét, és maradványértéküket nullának tekintjük, amennyiben az nem haladja meg bekerülési értékük következő mértékét:

Immateriális javak, műszaki, és egyéb berendezések, gépek: 20%

Járművek: 30%

Számítástechnikai eszközök és irodagépek: 33 %

Egyéb berendezések, felszerelések esetében: 20%, továbbá az ingatlanoknál, az épület várható felújítási költségét

Jelentősnek tekintjük a terven felüli értékcsökkenést, ha meghaladja a bekerülési érték 30 %-át.

A bekerülési érték utólagos módosításánál jelentősnek minősítjük a bekerülési érték 10 %-át meghaladó különbözetet.

Kivételes előfordulásúnak tekintjük a legalább jelentős tulajdoni részesedés megszerzésével, értékesítésével, az így tulajdonolt társaság megszűnésével, átalakulásával, szétválásával, egyesülésével, tőkéjének leszállításával kapcsolatos tételeket. Kivételes nagyságúak és előfordulásúak az 1 MFt-ot meghaladóan, térítés nélkül átadott eszközök, elengedett követelések, valamint 1 MFt feletti piaci értékű térítés nélkül kapott eszközök, szolgáltatások és elengedett kötelezettségek.

4./ A vállalkozás vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetét tükröző mutatókat, azok számítási módját az 1. számú tábla tartalmazza.

Az összemérés során a fordulónapra vonatkozó mutatókat viszonyítottuk a társaság előző évi beszámolójában elfogadott adataihoz.

A tárgyi eszközök aránya 15 %-kal nőtt, emellett a forgóeszközök aránya 15,4 %-kal csökkent az összes eszközhöz képest. A saját tőke részaránya a forrásokban 10,3 %-kal csökkent, az idegen források aránya a saját tőkéhez képest pedig 68,1 %-kal nőtt a 2024. évi adatokhoz hasonlítva. A likviditási mutató az előző év adatához képest 83,8 %-kal romlott, a likvid aktívák enyhe csökkenése és a likvid passzívák emelkedése hatására.

A jövedelmezőség mutatói kedvezőtlenül alakultak a tárgyévi veszteség hatására.

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének, valamint értékcsökkenési leírásának alakulását a 3. számú tábla szemlélteti:

a./ *Az immateriális javak* könyv szerinti értéke 1682 E Ft-tal nőtt a nyitó értékhez képest.

Tárgyévben 8379 E Ft értékű szoftver licence bővítés (Andoc és IVR) történt, az időszakra elszámolt terv szerinti értékcsökkenés 6697 E Ft volt.

b./ *A tárgyi eszközöknél* 2025. évben jelentős, 119.986 E Ft értékű beszerzést hajtottunk végre, amelyből 110.020 E Ft aktiválásra került, 9966 E Ft pedig befejezetlen maradt, 2026-ban kerülnek majd üzembehelyezésre. Év végén ezen kívül 12.636 E Ft előleget fizettünk egy traktor beszerzésre.

A nyitó befejezetlen beruházásokból aktiválva lett a 2024. december végén kezdett, a

távfelügyeletet elősegítő, informatikai fejlesztés (1415 E Ft). Tárgyévi beszerzésből a kommunikációs és informatikai fejlesztéseink 22.682 E Ft-ot, a bútor cserék, és az irodai egyéb felszerelések, klímák 7678 E Ft-ot tettek ki, szerszámokra és műszaki gépekre 24.238 E Ft-ot, járművekre és jármű tartozékokra 54.007 E Ft-ot fordítottunk. A fordulónapon raktárban, még használatra át nem adott informatikai eszközök 2949 E Ft értékben maradtak, illetve a 2026. évi városüzemeltetési feladatra előzetesen megrendelt és beérkezett kátyúzógép (7017 E Ft) sem került üzembehelyezésre.

Az üzleti évben selejtezett és értékesített tárgyi eszközök bruttó értéke 12.001 E Ft, nettó értéke pedig 17 E Ft volt.

A beszerzés, a selejtezés, az értékesítés és az időszakra a tárgyi eszközökre elszámolt 37.873 E Ft értékcsökkenés figyelembevételével ezen eszközcsoporthoz könyv szerinti értéke 100.010 E Ft-tal nőtt.

2./ Befektetett pénzügyi eszköz a fordulónapon nincs.

3./ A Készletek mérlegsor az Áruk eszközcsoporthoz kimutatott – fordulónapig még ki nem számlázott- vásárolt szolgáltatásokból áll, amely a nyitó értékhez képest 9624 E Ft-tal csökkent.

4./ A követelések állománya 221.225 E Ft-tal nőtt a nyitó értékhez viszonyítva.

Mind a vevőkövetelések (+216.797 E Ft), mind az egyéb követelések (+4428 E Ft) záró állománya magasabb a nyitónál. A vevők esetében a közszolgáltatásra vonatkozó 2025. évi szerződés változás hatott, az utolsó elszámolási időszakot (2025. december) követő számlázás okozta a növekményt.

A társaság számviteli politikájában leírtaknak megfelelően került sor a mérleg fordulónapján fennálló követelések minősítésére, piaci értékük meghatározására. További értékvesztésként ebben az évben 88 E Ft-ot számoltunk el. Visszaírás nem volt, hitelezési veszteséggel összefüggő értékvesztés kivezetés 13 E Ft merült fel, könyvszerinti értéket meghaladó befizetés miatt pedig 2 E Ft-tal csökkent az értékvesztés állománya.

A vevőköveteléseket az 5/a. számú tábla részletezi, az értékvesztés állomány-változása pedig az 5/b. számú táblán található.

5./ A pénzeszközök állományának záró értéke a fordulónapon 221.572 E Ft, előző évhez képest a változás – 213.884 E Ft.

6./ Az aktív időbeli elhatárolások részletezése a 6. számú táblán került bemutatásra. Az elhatárolás nagyobb hányada költség (14.270 E Ft), kisebb hányada árbevétel (8272 E Ft). A költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolását döntően a szoftver licence-k, a bérleti díjak, illetve a közlönyök, szakfolyóiratok előfizetési díjai, valamint a biztosítások teszik ki. Együttesen 5.328 E Ft-tal lett több a záró állomány.

7./ Társaságunk csak a vevőkövetelésekre számolt el értékvesztést, más mérlegsor tekintetében nincs bemutatandó, értékeléssel kapcsolatos adat.

8./ A társaság saját tőkéje 22.789 E Ft-tal csökkent. Egyes elemeinek változását a 7. számú tábla szemléleti.

A 2024. évi 1459 E Ft eredményt a 2025. év nyitásakor átvettük az eredménytartalékba, a jegyzett tőke összege változatlan, megegyezik az előző év 100.000 E Ft adatával.

9./ Az adózás előtti eredmény terhére a Társaság 2025. évben céltartalékot nem képzett.

10./ A Társaságnak hátrasorolt kötelezettsége nincs, hosszú lejáratú kötelezettsége 2025. évben egy ingatlan bérbeadással összefüggő óvadék, amely nem változott.

11./ A rövid lejáratú kötelezettségek mérleg szerinti értéke 345.983 E Ft, amely 123.444 E Ft-tal több a nyitó állománynál. A szállítók 23.362 E Ft és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 100.080 E Ft növekményéből tevődik össze. További részleteket az alábbiak és a 8. számú táblázat tartalmazzák.

A szállítókkal szemben fennálló kötelezettségekből a jelentősebbek:

BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt.	17 909	E Ft
Dr. Kamarás Géza Ügyvédi Iroda	3 269	E Ft
FÉGTHERM PARTNER PEST-BUDA Kft.	4 228	E Ft
Fővárosi Vízművek Zrt.	2 794	E Ft
GL Gasztrotechnikai Kft	7 030	E Ft
Groupama Biztosító Zrt	1 143	E Ft
HaBa Villanyszer Kft.	1 455	E Ft
Kobold' 2003 Kft.	1 014	E Ft
Magyar Közműfejlesztő Kft	1 328	E Ft
Magyar Posta Zrt.	1 057	E Ft
MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt.	2 655	E Ft
MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.	18 877	E Ft
Otokoc Hungary Autó kölcsönző és Szolgáltató Kft.	2 978	E Ft
Szabó Renew & Rebuild Kft	1 078	E Ft
Szent Margit Rendelőintézet	1 070	E Ft
Yettel Magyarország Zrt	1 143	E Ft

Az *egyéb rövid lejáratú kötelezettségek* mérleg szerinti 259.843 E Ft összege a következőkből áll:

Állami költségvetéssel szembeni adó és járulékfizetési kötelezettség	68 325	E Ft
Munkavállalókkal szemben fennálló munkabér fizetési kötelezettség	51 182	E Ft
Fordulónapot követően esedékes általános forgalmi adó kötelezettség	45 135	E Ft
Önkormányzattal szembeni kompenzáció visszafizetési kötelezettség	93 272	E Ft
Követel egyenlegű vevők év végén	61	E Ft
Egyéb kötelezettségek	1 868	E Ft

12./ A passzív időbeli elhatárolások változása +4082 E Ft, bontását és részletezését a 6. számú tábla tartalmazza.

Árbevétel és egyéb bevétel passzív időbeli elhatárolása idén 5 E Ft összegben merült fel, működési támogatás elhatárolás 6172 E Ft összegben. A költségek passzív időbeli elhatárolása -2688 E Ft-tal tér el a 2024. évi adattól. A tárgyév előtt befolyt, 2025. évre tervezett beruházásokra kapott támogatás értékcsökkenés ellentételezésére még fel nem használt 80.219 E Ft összegét a halasztott bevételek között mutatjuk ki. Ugyanitt található a térítés nélkül kapott eszközökhöz kapcsolódó, tárgyévben még el nem számolt bevétel, amely 5993 E Ft-tal nőtt.

13./ Nincs olyan mérlegen kívüli tétel, mérlegben nem szereplő megállapodás, amely bemutatása szükséges a Társaság pénzügyi helyzetének megítéléséhez.

14./ Számviteli törvény által további előírt, de jelen kiegészítő mellékletben nem szereplő információ azért nem került bemutatásra, mert a Társaságnál ilyen tételek nem szerepelnek.

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS KIEGÉSZÍTÉSE

- 1./ Eredménykimutatásunkat az általános részben leírtaknak megfelelően, „Összköltség eljárással” készítettük el.

Jelentős összegű hiba 2025-ben nem merült fel.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású kategóriába sorolandó tétel keletkezett a köztisztasági közfeladathoz kapcsolódóan. Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottságának 248/2025 (VI.26.) határozata alapján térítésmentesen, - kizárólag közfeladat ellátása érdekében - átadásra került Társaságunk részére egy Tenax MaxWind típusú használt, gyalogkíséretes takarítógép, amelyet 5.622.115 Ft bekerülési értéken aktiváltunk, azonos összegű bevétel, majd halasztott bevétel egyidejű elszámolása mellett. Év végéig elszámolt értékcsökkenése alapján 281.413 Ft egyéb bevétel jelenik meg a 2025. évi eredménykimutatásban.

A tárgyévi adózás előtti eredmény levezetését és az előző időszak adataival való egybevetését a 9. számú tábla mutatja be.

Az értékesítés nettó árbevétele - főként az új közszolgáltatási szerződés következtében - 763.493 E Ft-tal emelkedett. A változás mögött ellentétes hatások érvényesültek. A közvetített karbantartás és felújítás 241.898 E Ft-tal elmarad a korábbi évtől, ellenben a közszolgáltatás más árbevételei 975.270 E Ft-tal emelkedtek a finanszírozási konstrukció változása miatt. A menedékesek támogatásában való közreműködésünk 9481 E Ft árbevételt hozott, a társasházak közös képviselője is 21.310 E Ft többletet tudott felmutatni. Az egyéb vállalkozási árbevételek 670 E Ft-tal csökkentek.

Az értékesítés nettó árbevételének tevékenységenkénti bontása a 12. sz. táblázatban látható.

Az egyéb bevételek összege 645.483 E Ft-tal kevesebb az előző év adatánál. Míg a Társaság előző évben - feladatainak végrehajtása során - felmerülő költségeit döntő részben a közszolgáltatási szerződés (Ingatlanokat érintő kezelési, műszaki, fenntartási és karbantartási feladatok) keretében működési támogatásként kapott pénzeszközökből fedezte, addig 2025-ben árbevétellel (898.066 E Ft csökkenés). Ugyanakkor tárgyévből új feladat a környezet-egészségügyi önkormányzati feladatok közül kiszervezett köztisztaság, a települési környezet tisztaságának biztosítása, amely költségeinek ellentételezése az egyéb bevételekben jelenik meg (245.036 E Ft növekedés). A közfoglalkoztatás megszűnése -2868 E Ft-tal hatott a bevételekre. Felmerültek további nem szokásos egyéb bevételek is, mint utólagosan, a Kúria ítélete alapján visszakapott kártérítés (Piacfejlesztési Alapítvány ügy, 13.600 E Ft), vagy az utólag törölt helyi iparűzési adó (1967 E Ft).

A következő táblázatok bemutatják a végleges jelleggel kapott folyósított, illetve elszámolt összegeket támogatásonként.

Közfoglalkoztatás támogatása 2025.

Hatósági szerződés ügyszáma, ügyiratszama	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás, valamint a „Nyári diákmunka” program támogatása	Elszámolt hónap	Támogatások alakulása forintban	
			Felhasználás	Maradvány és utalt összegek 2025.
10113/26/00589. BP-03/06/024512-3/2024.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2024.09.01 - 2025.02.28.	2024. december (2025.01.17.)	227 314	227 314
10113/26/00589. BP-03/06/024512-3/2024.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2024.09.01 - 2025.02.28.	2025. január (2025.02.24.)	247 762	247 762
10113/26/00589. BP-03/06/024512-3/2024.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2024.09.01 - 2025.02.28.	2025. február (2025.03.14.)	247 762	247 762
2024.09.01 - 2025.02.28. időszaki szerződés				
2025. évi forgalma összesen			722 838	722 838
Tárgyévben kötött szerződések összesen			0	0
Mindösszesen:			722 838	722 838
Fel nem használt / pénzügyileg mérlegkészítésig még nem rendezett támogatás				0

Köztisztasági közfeladat működési támogatásának folyósítása 2025.

Átutalás dátuma	Átutalás összege
2025.08.26	63 348 768
2025.09.23	23 761 047
2025.10.21	32 243 808
2025.11.26	19 245 089
2025.12.18	62 692 337
2025.12.22	49 916 454
összesen	251 207 503
Támogatás pontosítása alapján elhatárolt összeg	-6 171 836
2025. évre elszámolt bevétel	245 035 667

Köztisztasági közfeladat ráfordításai 2025.

Anyagköltség	16 964 037
Igénybevett szolgáltatások	47 411 461
Egyéb szolgáltatások	1 410 115
Bérek költség	106 588 201
Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 034 671
Bérjárulékok	10 628 327
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	9 337 384
Közfeladatra jutó vállalatirányítási ktg	51 614 154
Közfeladathoz kapcsolódó egyéb ráfordítások	480 504
Közfeladattal összefüggő árbevétel	-210 416
Közfeladat egyéb bevételei (támogatás nélkül)	-10 706 241
Összes ráfordítás	245 552 197

ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL NYÚJTOTT FEJLESZTÉSI TÁMOGATÁS

sor szám	TÁRGYI ESZKÖZ		TÁMOGATÁS ADATOK			
	Megnevezés	Bekerülési érték	Kapott támogatás	Intenzitá s	2025. évi écs	2025. évi halasztott bevétel
1	SLJ-709 Peugeot Boxer 2,2 BlueHdi 350 PTDC tehergk	7 000 000	7 000 000	100,00%	1 192 876	5 807 124
2	Napsugár 2. húzós kocsi, egyedi 25 db	1 873 250 Ft	1 873 250	100,00%	1 873 250	0
3	FOAMSTREAM gyomirtó és tisztító alapszett	10 795 000 Ft	10 795 000	100,00%	514 610	10 280 390
4	Toyota tehergépkocsi billenőplatóval AO-FD-401	15 672 362 Ft	15 672 362	100,00%	591 961	15 080 401
5	Toyota tehergépkocsi billenőplatóval AO-FD-402	15 532 662 Ft	15 532 662	100,00%	587 215	14 945 447
6	Toyota tehergépkocsi billenőplatóval AO-IM-336	15 532 662 Ft	15 532 662	100,00%	471 234	15 061 428
7	Tenax-Cleanwind el.hulladékiszívó gép	7 618 730 Ft	7 618 730	100,00%		7 618 730
8	<i>Folyamatban</i>	<i>11 425 334 Ft</i>	<i>11 425 334</i>	<i>100,00%</i>		<i>11 425 334</i>
Ö		85 450 000 Ft	85 450 000 Ft		5 231 146 Ft	80 218 854 Ft

A költségek költségnemenkénti részletezését, s ezen belül az igénybevett szolgáltatások tételes kimutatását a 10., és a 11. számú táblák tartalmazzák.

Általánosságban elmondható, hogy a költségek eltolódtak az adó levonásra jogosító tevékenységek irányába, ezért kisebb arányban tartalmaznak le nem vonható általános forgalmi adót.

Az anyagköltség 19.970 E Ft növekményében mind a karbantartási csoport bővülése, mind az új köztisztasági feladat szerepet játszott. Főként az építési-szerelési anyagköltség, üzemanyag, valamint a tisztító és takarítószeres felhasználása bővült, a közüzemi díjak mérsékeltebben alakultak.

Az igénybevett szolgáltatásokban -50.517 E Ft változás következett be a két gazdasági év között. Lényegesebb tényezők voltak

- saját eszközök, irodaépület karbantartása +6.209 E Ft (gépjármű sérülések,

- defektek, szervizek, viharkár)
- takarítás +1677 E Ft (háztakarítás megszűnt, de megjelent a közterületi)
 - bérleti díjak +5502 E Ft (műszaki munkához gépkocsi bérlet)
 - álláshirdetések +3688 E Ft
 - szakértői díjak +2081 E Ft
 - postaköltség +2656 E Ft
 - számítástechnikai szolgáltatások + 3751 E Ft (új a közterületek miatti QTA alkalmazás 5187 E Ft)
 - féregirtás, kiürítés, szemétszállítás, kertészet -33.861 E Ft (közvetített ráfordításban található)
 - jogi szolgáltatások -15.371 E Ft (idén nem volt közbeszerzéssel kapcsolatos)
 - telekrendezések, bontások, távfelügyelet, értébecslések közvetített szolgáltatási körbe kerültek át, együttesen -15.437 E Ft
 - a telefon, tűzvédelmi, munkavédelmi szolgáltatások áfájának nagy része levonható vagy arányosítottan levonható körbe került, ez is közrejátszott a 4125 E Ft csökkenésben

Az egyéb szolgáltatások +28.264 E Ft-tal módosultak. A bankolás (+28.106 E Ft) és a biztosítás (+766 E Ft) is többre került, a hatósági díjakra kevesebbet fordítottunk (-608 E Ft)

A közvetített közüzem (eladott áruk, -2420 E Ft) csoportba tartozó víz, áram és gáz különböző mértékben változott, a víz 2,9 M Ft-tal meghaladta az előző évet, azonban a gáz 1,1 M Ft-tal, az áram 4,2 M Ft-tal alatta maradt.

A közvetített egyéb szolgáltatások ráfordításainak 161,9 M Ft csökkenésében az árbevételeknél már említett tényezők játszottak alapvetően szerepet: a karbantartás és felújítás elmaradása az előző évtől (-241,9 M Ft). Közvetítetté váltak 2025-ben az önkormányzati ingatlanoknál közvetlenül felmerülő ráfordítások:

Takarítás	1 430 007
Féregirtás, fertőtlenítés, lomtalanítás	2 306 406
Kertészeti munkák (fakivágás, fűnyírás, gyomirtás)	22 013 261
Távfelügyelet	1 952 917
Sítt, lom, állati, veszélyes hulladék	7 644 720
Konténer tisztítás	525 664
Dugulás elhárítás	495 000
Hirdetési díj, ingatlanok	838 260
Szakértői díjak, mérnöki szolg, szabványellenőrzés	371 000
Jogtanácsosi, jogképviselési díj	2 246 451
Értébecslés	2 988 256
Energetikai felmérések	600 000
Telkek rendezése, kerítés bontás, árok, stb	15 149 500
Telefon és internet	3 855 139

A személyi jellegű ráfordítások 283,2 M Ft-tal haladták meg az előző évet. A növekmény a bérköltségből (+ 230,4 M Ft), a személyi jellegű egyéb kifizetésekből (+21,6 M Ft) valamint a közterhekből (+31,1 M Ft) tevődik össze.

A beruházások 2025-ben felélénkültek a kapott új feladatok és a fejlesztési támogatás hatására, így az értékcsökkenési leírás 29,6 M Ft-tal haladta meg a korábbi évet.

A 2025. évi értékcsökkenés részletezése:

Megnevezés	Terv szerinti értékcsökkenés leírás					Terven felüli értékcsökkenés	
	Lineáris	Degresszív	Teljesítményarányos	Egy-összegű	Összesen	leírás	visszaírás
Vagyoni értékű jogok	4 397	0	0	0	4 397	0	0
Szellemi termékek	2 300	0	0	0	2 300	0	0
Ingatlanok	525	0	0	0	525	0	0
Műszaki berendezések, járművek	3 860	0	0	5 633	9 493	0	0
Egyéb berendezések, járművek	4 558	0	0	16 600	21 158	0	0
Értékcsökkenés összesen:	15 640	0	0	22 233	37 873	0	0

Az egyéb ráfordítások (-3876 E Ft) változása mögött főként olyan, nem rendszeresen előforduló események állnak, amelyek 2025-ben nem, vagy nem olyan nagyságrendben jelentek meg, mint előző évben. Kártérítést, kötbért, késedelmi kamatot, értékvesztést, követelés leírást, adókat számolunk el ebben a ráfordítás csoportban. Tárgyévben nem merült fel olyan nagyságrendű kártérítés, mint korábban, ez 11 M Ft-ot jelentett, ellenben megjelent ráfordításként 7,5 M Ft arányosítással számított le nem vonható általános forgalmi adó.

A pénzügyi műveletek 31 E Ft bevétele pénzügyintézetek által fizetett kamat bevételekből áll, csekély, 15 E Ft növekmény keletkezett.

A társaság 2025. évi adózott eredménye -22.789 E Ft veszteség, társasági adó fizetési kötelezettség nincs az adóalapot növelő és csökkentő tételek együttes hatására sem. Közhasznú nonprofit gazdasági társaságként nem kell alkalmazni a jövedelem-minimum szerinti adózás előírásait.

2./ A költségek, ráfordítások, bevételek és az eredmény tevékenységenkénti alakulását a 12. számú tábla szemlélteti.

- 3./ Az adózott eredmény levezetését, az adóalapot csökkentő és növelő tételek részletezését, a társasági adó számítását a 13/a., és a 13/b. számú táblák tartalmazzák.
A 13/c. számú táblán mutatjuk be az alkalmazott értékelési eljárások adóalapot csökkentő, vagy növelő hatását.

IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

- 1./ A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszámát, bérköltségét, személyi jellegű egyéb kifizetéseit és bérjárulékait a 14. számú tábla szemlélteti állománycsoportonkénti, illetve jogcímenkénti bontásban.
- 2./ Az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok értéke a társaság mérlegében nem szerepel. A lakás és nem lakás célú helyiségek üzemeltetési tevékenységéhez kapcsolódóan - tájékoztató jelleggel - a 15. számú táblán számolunk be a kezelt bérlemények számáról és minőségi összetételéről.
- 3./ A társaságnál a vezető tisztségviselőknek, a felügyelő bizottság tagjainak tevékenységükért az üzleti év után járó járandósága (E Ft-ban):

	Járandóságok	2025.	
		Közteher	Előlegek, kölcsönök, garanciák
Vezető tisztségviselők	35.378 E Ft	4.640 E Ft	-
Felügyelő Bizottság (3 fő)	7.364 E Ft	666 E Ft	-

A vezető tisztségviselők és a Felügyelő Bizottsági tagok részére kölcsön folyósítás, előleg nyújtás, nevükben garancia vállalás a Társaság részéről nem történt. A gazdasági társaság korábbi vezető tisztségviselőivel, igazgatósági- és felügyelő bizottsági tagjaival szemben kötelezettség nem merült fel.

- 4./ A társaság üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálatát végző BALLA AUDIT Könyvvizsgáló és Könyvelő Kft. tárgyévi beszámoló könyvvizsgálatáért felszámított díja nettó 2.652.000 Ft. Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadást és egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat külön díjazás ellenében nem végzett részünkre.
- 5./ A társaság nem rendelkezik veszélyes hulladékokkal és környezetre káros anyagokkal. A beszámolójában nem kerül kimutatásra környezetvédelmi kötelezettség és nem kerül sor céltartalék képzésre a környezet védelmét szolgáló jövőbeni kötelezettségek fedezetére.

- 6./ Az üzleti évben határidős ügyleteket nem bonyolítottunk.
- 7./ Megrendelővel kötött, a megrendelő által meghatározott jellemzőkkel rendelkező termék vagy szolgáltatás létrehozására és értékesítésére vonatkozó szerződése a Társaságnak nincs, szerződés elszámolási egységére vonatkozó tételeket nem számoltunk el.
- 8./ A Társaságnál mérlegkészítésig adóhatósági ellenőrzés nem indult.
- 9./ A tulajdonos, az eredmény eredménytartalékba helyezéséről dönt.
- 10./ Az éves beszámoló megtekinthető a társaság székhelyén, vagy interneten az ovzrt.hu honlapon.

Budapest, 2026.05.06.

Dr. Horváth Orsolya
a vállalkozás vezetője
/ képviselője /

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

E Ft

A mutató		Értéke	
megnevezése	számítása	2024.	2025.
<u>Vagyoni mutatók</u>			
1. Tárgyi eszközök aránya	<u>Tárgyi eszközök értéke</u> Összes eszköz értéke	$\frac{9\,809}{549\,435} = 1,8\%$	$\frac{109\,819}{654\,172} = 16,8\%$
2. Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök értéke</u> Összes eszköz értéke	$\frac{518\,220}{549\,435} = 94,3\%$	$\frac{515\,937}{654\,172} = 78,9\%$
3. Tőkeellátottság	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	$\frac{235\,979}{549\,435} = 42,9\%$	$\frac{213\,190}{654\,172} = 32,6\%$
4. Források aránya	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	$\frac{224\,429}{235\,979} = 95,1\%$	$\frac{347\,873}{213\,190} = 163,2\%$
<u>Pénzügyi mutató</u>			
5. Likviditás	<u>Likvid aktívák</u> Likvid passzívák	$\frac{518\,220}{222\,539} = 232,9\%$	$\frac{515\,937}{345\,983} = 149,1\%$
<u>Jövedelmezőségi mutatók</u>			
6. Bevételearányos jövedelmezőség	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó ár.b.+egyéb, pü-i, bevétel	$\frac{1\,459}{1\,648\,973} = 0,1\%$	$\frac{-22\,789}{1\,766\,998} = -1,3\%$
7. Eszközarányos jövedelmezőség	<u>Adózás előtti eredmény</u> Összes eszköz értéke	$\frac{1\,459}{549\,435} = 0,3\%$	$\frac{-22\,789}{654\,172} = -3,5\%$
8. Vagyonarányos jövedelmezőség	<u>Adózás előtti eredmény</u> Saját tőke	$\frac{1\,459}{235\,979} = 0,6\%$	$\frac{-22\,789}{213\,190} = -10,7\%$
9. Létszámarányos jövedelmezőség (E Ft/fő)	<u>Adózás előtti eredmény</u> Létszám	$\frac{1\,459}{79,4} = 18,4$	$\frac{-22\,789}{100,8} = -226,1$

Cash flow-kimutatás

MEGNEVEZÉS	2024.	2025.
I. Működési Cash Flow (1-13. sorok)	286 727	-77 295
1.a. Adózás előtti eredmény (±)	1 459	-22 789
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	898 066	245 588
1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-1 018	-2 937
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	441	-25 726
2. Elszámolt amortizáció (+)	8 296	37 873
3. Elszámolt értékvesztés (+) és visszaírás (-)	84	104
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (±)	-12 563	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (±)	179	-54
6. Szállítói kötelezettség változása (±)	-19 351	23 362
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (±)	185 828	100 080
8. Passzív időbeli elhatárolások változása (±)	512	4 082
9. Vevőkövetelés változása (±)	-5 252	-216 884
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	134 529	5 196
11. Aktív időbeli elhatárolások változása (±)	-5 976	-5 328
12. Fizetett adó (nyereség után) (-)	0	0
13. Fizetett osztalék, részesedés (-)	0	0
II. Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-7 853	-136 591
14. Befektetett eszközök beszerzése (-)	-8 026	-136 645
15. Befektetett eszközök eladása (+)	173	54
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18. Kapott osztalék, részesedés (+)		
III. Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	0	2
19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)		
21. Hitel és kölcsön felvétele (+)		2
22. Véglegesen kapott pénzeszköz (+)		
23. Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) (-)		
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)		
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)		
26. Véglegesen átadott pénzeszköz (-)		
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	278 874	-213 884
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése +		
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	278 874	-213 884

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök állományának alakulása
2025.

E Ft

Tétel megnevezése	Nyitó	Növekedés	Átsorolás	Csökkenés	Záró
Vagyoni értékű jog bruttó értéke	24 010	6 079	0	0	30 089
Szellemi termék bruttó értéke	43 631	2 300	0	0	45 931
Ingatlanok bruttó értéke	8 750	0	0		8 750
Műszaki berendezések, járművek bruttó értéke	7 140	77 975	0	274	84 841
Egyéb berendezések, járművek bruttó értéke	90 749	32 045	0	11 727	111 067
Beruházások, beruházásra adott előlegek	1 419	151 967	0	130 784	22 602
Bruttó érték összesen:	175 699	270 366	0	142 785	303 280
Vagyoni értékű jog értékcsökkenése	19 818	4 397	0	0	24 215
Szellemi termék értékcsökkenése	43 631	2 300	0	0	45 931
Ingatlanok értékcsökkenése	4 497	525	0	0	5 022
Műszaki berendezések, járművek értékcsökkenése	7 083	9 493	0	274	16 302
Egyéb berendezések, járművek értékcsökkenése	86 669	21 158	0	11 710	96 117
Értékcsökkenés összesen:	161 698	37 873	0	11 984	187 587
Vagyoni értékű jog nettó értéke	4 192	1 682	0	0	5 874
Szellemi termék nettó értéke	0	0	0	0	0
Ingatlanok nettó értéke	4 253	-525	0	0	3 728
Műszaki berendezések, járművek nettó értéke	57	68 482	0	0	68 539
Egyéb berendezések, járművek nettó értéke	4 080	10 887	0	17	14 950
Beruházások, beruházásra adott előlegek	1 419	151 967	0	130 784	22 602
Nettó összesen:	14 001	232 493	0	130 801	115 693

Készletek alakulása

2025.

E Ft

Készletekkel kapcsolatos adatok	Anyag készletek	Áruk
Nyitó készlet	-	35 477
<u>Növekedések:</u>		
- beszerzések	-	388 572
- értékvesztés visszaírása	-	-
- leltár többlet	-	-
- évvégi átsorolások	-	-
- készletekre adott előlegek	-	-
<u>Csökkenések:</u>		
- továbbszámlázás	-	398 196
- kiselejtezések	-	-
- értékvesztés elszámolása	-	-
- leltár hiány	-	-
- évvégi átsorolások	-	-
Záró készlet	-	25 853

**Követelések áruszállításból és
szolgáltatásból**

E Ft

Megnevezés	2024.			2025.		
	Önkorm részére végzett szolgáltatás	Egyéb vevők	Vevők összesen	Önkorm részére végzett szolgáltatás	Egyéb vevők	Vevők összesen
1. Bekerülési érték	0	31 156	31 156	223 401	24 625	248 026
Ebből:						
- határidőn belüli	0	28 246	28 246	219 329	22 118	241 447
- határidőn túli						
= 90 napon belüli	0	1 953	1 953	4 072	1 638	5 710
= 91-180 napos	0	388	388	0	355	355
= 181-365 napos	0	314	314	0	99	99
= 365 napon túli	0	127	127	0	301	301
- peresített követelések	0	128	128	0	114	114
2. Értékvesztés záró állománya	0	99	99	0	172	172
3. Követelések fordulónapi értékelésének árfolyamkülönbségei	0	0	0	0	0	0
4. Záró könyvszerinti érték	0	31 057	31 057	223 401	24 453	247 854

**Követelések elszámolt
értékvesztésének állományváltozása
2025.**

E Ft

Megnevezés	Önkormányzat részére végzett szolgáltatások	Egyéb vevők	Vevők összesen
Tárgyidőszaki nyitó állomány	0	99	99
Növekedés			
- tárgyévben elszámolt értékvesztés	0	88	88
- egyéb növekedés (kerek)	0	0	0
Csökkenés			
- tárgyévi visszaírások	0	0	0
hitelkezési veszteségként történt elszámolás	0	13	13
- egyéb bevételként történt elszámolás	0	2	2
- egyéb csökkenés (kerek)	0	0	0
Tárgyidőszaki záró állomány	0	172	172

Időbeli elhatárolások bemutatása

E Ft

Aktív időbeli elhatárolások alakulása	2024.	2025.
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 744	8 272
Árbevétel	1 744	8 272
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	15 470	14 270
Szoftver licencek, program követések	6 912	6 781
Bérleti díj	2 573	2 307
Őrzés , távfelügyelet	1 484	9
Előfizetések (adó, jog, bér, céginfó)	1 374	1 338
Hirdetés, postafiók, regisztráció	625	102
Internet, telefon előfizetés	205	163
Gázdíj	772	197
Vízdíj	12	16
Csatornadíj	92	26
Következő évi munkaköri bérletek	190	142
Gépjármű biztosítások	171	1 162
Egyéb biztosítások	961	1 918
Takarnet digitális igazolvány	97	65
D2 éves matricák	0	41
Nyomtatdíj	2	3
Halasztott ráfordítások	0	0
Összesen:	17 214	22 542

E Ft

E Ft

Passzív időbeli elhatárolások alakulása	2024.	2025.
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	85 562	6 177
Árbevétel elhatárolás	112	2
Befolyt 2025. évi célú fejlesztési támogatás	85 450	0
Befolyt kártyadíj jóváírás	0	3
Költség ellentételezésre befolyt, fel nem használt támogatás	0	6 172
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 051	363
Foglalkozás egészségügyi szolgáltatás	0	38
Könyvizsgálati díj	1 302	0
Utólag kifizetett munkaköri bérletek	0	102
Munkabajárás költségtérítés	174	169
Vízdíj	0	21
Csatorna	0	33
Veszélyes hulladék (rendelő)	825	0
Takarítás (rendelő)	49	0
Mosatás (rendelő)	701	0
Halasztott bevételek	414	86 569
Térítésmentesen kapott eszköz halasztott bev	357	6 350
Fejlesztési támogatás halasztott bevétele	57	80 219
Összesen:	89 027	93 109

Kiegészítő tábla

7. sz. tábla

Saját tőke változásai

2025.

E Ft

MEGNEVEZÉS	Jegyzett tőke	Tőketar- talék	Eredmény- tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN
1. Nyitó érték	100 000	0	134 520	0	1 459	235 979
<u>2. Növekedés</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 459</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 459</u>
- előző évi eredmény	0	0	1 459	0	0	1 459
- előző év önrevíziója	0	0	0	0	0	0
- tárgyévi eredmény	0	0	0	0	0	0
- kerekítési különbözet	0	0	0	0	0	0
<u>3. Csökkenés</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>24 248</u>	<u>24 248</u>
- előző évi eredmény	0	0	0	0	1 459	1 459
- tárgyévi eredmény	0	0	0	0	22 789	22 789
- kerekítési különbözet	0	0	0	0	0	0
4. Záró érték	100 000	0	135 979	0	-22 789	213 190

Rövidlejáratú kötelezettségek

2025.

E Ft

Megnevezés	Vevőktől kapott előlegek	Rövid lejáratú hitelek	Kötelezettség áruszáll-ból és szolg.-ból	Rövid lejáratú köt. kapcsolt vállalkozással szemben	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	Rövid lejáratú kötelezettség ÖSSZESEN
1. Rövidlejáratú kötelezettségek fordulónapi könyv szerinti értéke	0	2	86 138	-	259 843	345 983
2. Hosszúlej. kötelezettségekből átsorolt következő évben visszafizetendő összegek	-	-	-	-	0	0
3. Átértékelésből származó (devizák) fizetési kötelezettség növekedése	-	-	-	-	-	-
4. Fordulónapon elszámolt elengedett kötelezettségek	-	-	-	-	-	-
5. Rövidlejáratú kötelezettségek mérlegtételekkel egyező értéke	0	2	86 138	-	259 843	345 983
6. Zálogjoggal biztosított rövidlej. kötelezettségek értéke - fizetési határidő -	-	-	-	-	-	-
7. Váltótartozással kiváltott kötelezettség összege és lejárat	-	-	-	-	-	-
8. Rövidlejáratú kötelezettségekből mérlegben nem szereplő, de a következő évben (években) jelentkező <u>tételek összegei és időpontjai</u>	-	-	-	-	-	-

Az eredménykimutatás tételeinek összehasonlítása

E Ft

A tétel megnevezése	2024.	2025.	Változás
Értékesítés nettó árbevétele	728 661	1 492 154	763 493
Egyéb bevételek	920 296	274 813	-645 483
Anyagköltség	52 027	71 997	19 970
Igénybe vett szolgáltatások értéke	319 608	269 091	-50 517
Egyéb szolgáltatások értéke	16 333	44 597	28 264
Eladott áruk beszerzési értéke	62 173	59 753	-2 420
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	500 352	338 443	-161 909
Anyagjellegű ráfordítások	950 493	783 881	-166 612
Béreköltség	557 507	787 908	230 401
Személyi jellegű egyéb kifizetések	42 664	64 304	21 640
Bérbírlékok	76 467	107 610	31 143
Személyi jellegű ráfordítások	676 638	959 822	283 184
Értékcsökkenési leírás	8 296	37 873	29 577
Egyéb ráfordítások	12 087	8 211	-3 876
ebből: értékvesztés	47	88	41
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	1 443	-22 820	-24 263
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	16	31	15
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei	16	31	15
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	16	31	15
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	1 459	-22 789	-24 248
Adófizetési kötelezettség	0	0	0
ADÓZOTT EREDMÉNY	1 459	-22 789	-24 248

Költségek költségnemenkénti részletezése

E Ft

M E G N E V E Z É S	2024.	2025.
<u>Anyagjellegű költségek</u>	<u>387 968</u>	<u>385 685</u>
<u>Anyagköltség</u>	<u>52 027</u>	<u>71 997</u>
<u>Igénybevett szolgáltatások</u>	<u>319 608</u>	<u>269 091</u>
<u>Egyéb szolgáltatások</u>	<u>16 333</u>	<u>44 597</u>
Bankköltségek	4 400	32 506
Hatósági díjak	7 290	6 682
Biztosítási díjak	4 643	5 409
<u>Személyi jellegű költségek</u>	<u>676 638</u>	<u>959 822</u>
<u>Béreköltség</u>	<u>557 507</u>	<u>787 908</u>
<u>Személyi jellegű egyéb kifizetések</u>	<u>42 664</u>	<u>64 304</u>
Választott tisztségviselők tiszteletdíja	4 747	7 364
Béren kívüli juttatások (caféteria cég szája-val)	26 199	32 388
Utiköltség térítés	2 296	3 352
Végkielégítés	0	0
Munkaruha, védőruha	1 077	6 499
Betegszabadság és 1/3 TP	4 812	7 906
Saját gépkocsi hivatali használata	0	302
Foglalkozási egészségügyi szolg.	656	1 925
Segély	100	300
Biztosítási díjak	298	291
Egyéb fel nem sorolt szem. jell. kif.	2 479	3 977
<u>Bérijárulékok</u>	<u>76 467</u>	<u>107 610</u>
Szociális hozzájárulási adó	67 102	94 524
Rehabilitációs hozzájárulás	9 365	13 086
<u>Értékcsökkenési leírás</u>	<u>8 296</u>	<u>37 873</u>
Befektetett eszk. terv szerinti écs.	5 562	15 640
Értékhatár alatti tárgyi eszk. écs.	2 734	22 233
<u>Aktivált saját teljesítmény értéke</u>	-	-
Ö S S Z E S E N	1 072 902	1 383 380

Igénybevett szolgáltatások

E Ft

MEGNEVEZÉS	2024.	2025.
Karbantartási, javítási szolgáltatások	11 245	17 454
Köztisztasági díj	4 343	4 748
Takarítás	17 525	19 202
Féregirtás, fertőtlenítés, lomtalan., kertészeti munkák	31 367	0
Szemétszállítás, tartály tisztítás	16 118	13 624
Mosodai és vegytisztítási költség rendelőkben	701	58
BKV bérlet munkakörhöz, taxi költség, jegy	1 958	2 468
Folyóiratok, előfizetések, szakkönyvek	2 268	2 304
Oktatási és továbbképzési szolgáltatások	662	479
Bérleti és használati díjak	97 043	102 545
Hirdetési, közzétételi díjak, reklám költség	1 442	5 130
Szakértői díjak, mérnöki szolgáltatások	6 832	8 913
Jogi személyeknek fizetett tagsági díjak	234	661
Jogtanácsosi díj megbízás alapján	42 381	27 010
Számítástechnikával kapcs. szolgáltatások	29 761	33 512
Biztonsági őrszolgálat és távfelügyelet	2 317	0
Postai szolgáltatások	14 985	17 641
Telefon költség	7 940	5 241
Értébecslés, telekalakítás, földmérés, vázrajz	4 140	293
Tűzvédelem és munkavédelem	7 036	5 610
Telekrendezések	9 273	0
Öbkormányzati hirdetésekhez kapcs szolgáltatások	8 019	0
Egyéb, ki nem emelt igénybevett szolgáltatás	2 018	2 198
ÖSSZESEN:	319 608	269 091

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Tevékenységenkénti elszámolás 2025.12.31.		Közzolgáltatási tevékenység											Közfeladat	Egyéb	Vállalkozási tevékenység				Közfoglalkoztatás Diák VEKOP	Társasági működési költségek
		Ingatlankezelés									Követelés kezelés	Műszaki tevékenység, karb és felújítási tevékenységek Gyorsorlgálat	Közzolgáltatást támogató tevékenységek	Köztisztaság	Menedékesek elhelyezése	TH közös képvisellete	Mozaik u. 7. üzemeltetése	Egyéb különf. tev. (külső műszaki is)		
		Lakások kezelése	Helyiség (Szőlőskert is) kezelése	Nyugdíjsházak kezelése	Szoc, okt, kult, sport ingatlanok kezelése	Eü ingatlanok kezelése	Hivatali ingatlanok kezelése	Föld- és belterületi telek- ingatlanok kezelése	Önk. ingatlanok értékesítése											
		A711	A712	A7131	A7132	A7133	A714	A715	A721	A731										
Összesen	A711			A712	A7131	A7132	A7133	A714	A715	A721	A731	A751	A775	A776	A761	A762	A769	A771-773	A781	
Anyajellegű ráfordítások	783 881	93 353	63 998	40 040	101 617	87 014	2 859	31 982	4 303	20 493	16 929	53 280	65 786	8 991	8 886	68 520	608	0	115 220	
Anyagköltség	71 997	2 252	3 011	2 545	7 881	972	1 290	19	29	746	2 513	444	16 964	338	343	16 941	264	0	15 445	
Igénybevert szolgáltatások költségei	269 091	4 527	1 571	631	2 887	1 927	0	0	851	2 976	13 201	42 984	47 411	0	7 677	51 579	114	0	90 755	
Egyéb szolgáltatások	44 597	5 490	1 488	0	0	1	0	33	696	14 525	1 215	9 852	1 410	0	865	0	0	0	9 021	
Eladott áruk beszerzési értéke	59 753	15 732	19 055	3 540	0	20 741	0	195	0	0	0	0	0	490	0	0	0	0	0	
Eladott szolgáltatások értéke	338 443	65 352	38 874	33 324	90 850	63 372	1 569	31 734	2 727	2 246	0	0	0	8 164	0	0	231	0	0	
Személyi jellegű ráfordítások:	959 822	195 824	25 260	45 843	15 970	18 825	3 544	9 086	17 361	41 368	90 910	76 802	129 251	47	79 586	952	247	620	208 325	
Bérek	787 908	165 849	21 307	38 562	14 222	16 183	3 152	7 628	15 044	34 747	74 246	64 802	106 588	42	67 003	862	218	582	156 871	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	64 304	9 929	1 638	2 088	0	789	0	431	702	2 217	8 080	3 494	12 035	0	4 795	0	0	1	18 106	
Bérráfordítások	107 610	20 046	2 315	5 192	1 748	1 853	392	1 027	1 615	4 404	8 584	8 506	10 628	5	7 787	90	29	38	33 349	
Értékcsökkenési leírás:	37 873	3 994	476	959	257	159	0	12	166	746	3 865	3 476	9 337	0	1 405	0	0	0	13 021	
Műszaki tevékenység felosztott ktg-e	0	24 599	12 614	8 698	59 864	4 373	998	559	0	0	-111 704	0	0	0	0	0	0	0	0	
Társasági mők. költség felosztott ktg-e	0	75 788	22 662	21 932	29 761	26 769	1 617	10 375	5 513	15 811	0	33 730	51 614	534	22 698	17 545	216	0	-336 566	
Tevékenységenkénti költségek összesen	1 781 576	393 557	125 009	117 471	207 470	137 140	9 018	52 014	27 343	78 419	0	167 289	255 988	9 573	112 575	87 017	1 071	620	0	
Egyéb ráfordítások	8 211	310	21	0	0	2	0	0	0	0	65	17	31	0	0	4 732	101	0	2 933	
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Felosztott ráfordítások	0	659	205	196	294	236	15	91	48	138	-65	294	450	20	198	153	2	0	-2 933	
Költségek_ráfordítások mindösszesen	1 789 787	394 527	125 235	117 667	207 764	137 377	9 033	52 105	27 391	78 557	0	167 599	256 469	9 592	112 773	91 902	1 175	620	0	
Értékesítés nettó árbevétele	1 492 154	389 653	122 626	115 873	205 156	133 629	8 918	51 917	27 082	78 665	0	162 379	210	9 481	94 741	90 291	1 534	0	0	
Egyéb bevételek	274 813	1 591	8	0	0	0	0	41	0	35	2 219	161	253 219	0	511	5	37	552	16 433	
ebből: Közfeladat ellentételezése	245 036	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	245 036	0	0	0	0	0	0	
Pénzügyi műveletek bevételei	31	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	3	0	0	0	0	0	0	21	
Felosztott bevételek	0	4 108	1 359	1 245	2 644	1 396	99	518	270	773	-2 219	1 649	2 523	112	1 110	858	11	0	-16 454	
ÁRBEVÉTELEK ÉS BEVÉTELEK MINDÖSSZESEN	1 766 998	395 353	123 993	117 118	207 801	135 024	9 017	52 476	27 351	79 480	0	164 192	255 952	9 592	96 362	91 154	1 581	552	0	
Adózás előtti eredmény	-22 789	826	-1 243	-550	37	-2 353	-17	372	-40	923	0	-3 407	-517	0	-16 411	-748	406	-68	0	
Adófizetési kötelezettség	0												0	0	0	0	0			
Adózott eredmény	-22 789												-517	0	-16 411	-748	406			

Adózott eredmény levezetése

MEGNEVEZÉS	E Ft	
	2024.	2025.
1. Adózás előtti eredmény	1 459	22 789
2. Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek összesen	21 238	37 836
3. Adózás előtti eredményt növelő jogcímek összesen	8 765	38 041
4. Adóalap összesen, vagy a jövedelem- (nyereség-) minimum	- 11 014 -	- 22 584 -
5. Társasági adó - tárgyévi - előző évek	- -	- -
6. Adómentesség	-	-
7. Adókedvezmények	-	-
8. Visszatartott adó	-	-
9. Az adókötelezettség összege	-	-
10. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 459	- 22 789

Adózás előtti eredményt csökkentő, növelő jogcímek

		E Ft	
Megnevezés	2024.	2025.	
Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek			
Korábbi évek elhatárolt vesztesége	0	0	
Várható kötelezettségekre képzett céltartalék feloldás	12 563	0	
Az adótörvény szerinti figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték meghatározott része	8 627	37 787	
Behajthatatlanná vált követelés leírásakor a korábbi adóévekben adóalap növelő tételként elszámolt értékvesztés összege, valamint a követelés átruházásakor, kiegyenlítésekor, beszámításakor elszámolható összeg, az adóévben visszaírt értékvesztés	48	49	
Előző éveket érintő, nem jelentős bevétel növekedés, költség ill. ráfordítás csökkenés	0	0	
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNYT CSÖKKENTŐ JOGCÍMEK ÖSSZESEN:	21 238	37 836	
Adózás előtti eredményt növelő jogcímek			
Várható kötelezettségekre képzett céltartalék növeléseként adóévben ráfordításként elszámolt összeg	0	0	
A számviteli törvény szerint az adóévben terv szerinti értékcsökkenési leírásként és terven felüli értékcsökkenésként elszámolt összeg, valamint az állományból kivezetett tárgyi eszköz, immateriális jószág könyv szerinti értéke	8 668	37 890	
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások összege	0	0	
Jogerős határozatban megállapított bírság, továbbá az adózás rendjéről, továbbá a társadalombiztosításról szóló törvények szerinti jogkövetkezményekből adódó kötelezettség ráfordításként elszámolt összege, kivéve, ha önellenőrzéshez kapcsolódik	50	63	
Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	47	88	
Előző éveket érintő, nem jelentős költség ill. ráfordítás növekedés			
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNYT NÖVELŐ JOGCÍMEK ÖSSZESEN:	8 765	38 041	
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	728 661	1 492 154	
Egyéb bevételek (tárgyévi)	920 296	274 813	
Pénzügyi műveletek bevételei	16	31	
Bevételek összesen	1 648 973	1 766 998	
Közhasznú tevékenység bevételei	1 460 740	1 550 966	
Közhasznú tevékenység bevételeinek aránya	88,58%	87,77%	
Közhasznú tevékenység adókedvezménye	0	0	

Az alkalmazott értékelési eljárások hatása a társasági adó alapjára

2025.

E Ft

Megnevezés	Az adó alapját		Összhatás
	növelő	csökkentő	
1. Immateriális javak			
- terv szerinti é.cs.	6 697	6 697	-
- terven felüli é.cs.	-	-	-
2. Tárgyi eszközök			
- terv szerinti é.cs.	31 176	31 073	103
- terven felüli é.cs.	-	-	-
3. Befektetett pénzügyi eszközök fordulónapra elszámolt értékvesztése	-	-	-
4. Készletek (anyagok, áruk és saját termelésű készletek) értékvesztése	-	-	-
5. Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés és a visszaírt ill. kivezetett értékvesztés	88	49	39
6. Behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett, bíróság előtt nem érv követelés	-	-	-
ÖSSZESEN :	37 961	37 819	142

Foglalkoztatottak létszáma és javadalmazása									
Állomány csoport	Átlagos állományi létszám (fő)			Bérköltség (Eft)			Személyi jell. egyéb kifizetés (Eft)		
	2024.	2025.	Index az előző id. %-ában	2024.	2025.	Index az előző id. %-ában	2024.	2025.	Index az előző id. %-ában
Fizikai foglalkozásúak (TM, NT, NY)	17,4	40,7	233,9	79 474	241 128	303,4	7 328	24 096	328,8
Fizikai foglalkozásúak (közfoglalkoztatás)	1,9	0,3	15,8	3 117	581	18,6	30	0	0,0
Szellemi foglalkozásúak (TM, NT, NY)	60,1	59,8	99,5	454 109	509 685	112,2	30 559	32 844	107,5
Szellemi foglalkozásúak (közfogl. és tám. diák)	0,0	0,0	-	0	0	-	0	0	-
Állományba nem tartozók	-	-	-	20 807	36 514	175,5	4 747	7 364	155,1
Összesen	79,4	100,8	127,0	557 507	787 908	141,3	42 664	64 304	150,7

Bérjárulékok jogcímenkénti bontása Eft	2024.	2025.	Index az előző id. %-ában
Szociális hozzájárulási adó	67 102	94 524	140,9
Kifizetőt terhelő TB járulék	0	0	-
Rehabilitációs hozzájárulás	9 365	13 086	139,7
Összesen	76 467	107 610	140,7

**Önkormányzati lakás, és nem lakás célját szolgáló bérlemények állományváltozása,
valamint a lakásbérlemények komfortfokozat és szobaszám szerinti megoszlása
2025.**

Megnevezés	Bérlemény- szám összesen előző év	Bérleményszám tárgyév									
		összesen	S z o b á k s z á m a								
			1	1+1/2	1+2x1/2	1+3x1/2	2	2+1/2	2+2x1/2	3	3-nál több
Összkomfortos	2 105	2 106	696	402	350	12	472	22	23	129	0
Komfortos	661	671	445	63	4	1	116	22	3	12	5
Félkomfortos	52	36	27	2	7	0	0	0	0	0	0
Komfortnélküli	75	67	49	7	0	0	8	2	0	1	0
Szükséglakás	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Lakásbérlemények összesen:	2 895	2 881	1 218	474	361	13	596	46	26	142	5
Nem lakásbérle- mények összesen:	578	541									

Közhasznúsági melléklet 2025.

1. A szervezet azonosító adatai	
név:	Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
székhely:	1033 Budapest, Mozaik u. 7.
bejegyző határozat száma:	Cégjegyzék szám: 01-10-047113
nyilvántartási szám:	-
képviselő neve:	Dr. Horváth Orsolya
2. Tárgyévben végzett alapcél szerinti és közhasznú tevékenységek bemutatása	
<p>Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés alapján társaságunk ellátja a lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadását – elsősorban a lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásával, gondoskodik a kijelölt szociális, oktatási, egészségügyi, kulturális, sport célú intézmények műszaki fenntartásáról, üzemeltetéséről, ellátja a földterületek és belterületi telek ingatlanok kezelését, és egyéb vagyongazdálkodói feladatokat is végez. 2025.05.01-től Támogatási szerződés alapján az önkormányzati közszolgáltatási feladat ellátja.</p>	
3. Közhasznú tevékenységek bemutatása (tevékenységenként)	
közhasznú tevékenység megnevezése:	lakás- és helyiséggazdálkodás
közhasznú tevékenységhez kapcsolódó közfeladat, jogszabályhely:	Helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13.§ (1) 9. pont, 23. § (5) 14. pont szerinti önkormányzati közfeladat
a közhasznú tevékenység célcsoportja:	III. kerület lakossága
a közhasznú tevékenységből részesülők létszáma:	A III. kerületben megközelítőleg 6.596 fő él önkormányzati lakásban, a nem lakás célú bérleményeket 554 bérlő használja.
<p>A közhasznú tevékenység főbb eredményei:</p> <p>Az idei évben is kiemelt figyelmet fordítottunk a közhasznú tevékenységekre, különösen a lakhatási támogatásra, a lakásbérleti szerződések megkötésére, valamint a katasztrófavédelmi és szociális feladatok ellátására.</p> <p>A kerületi Családok Átmeneti Otthonából kikerülő családok részére, lakáshoz jutásuk érdekében, 6 bérleményt biztosítottunk.</p> <p>Ezen felül a háborús helyzet miatt az országba érkező menekültek közül nyolc fő számára nyújtottunk lakhatási megoldást egy önkormányzati lakásban, amikor korábbi elhelyezésük épületét az árvíz lakhatatlanná tette.</p> <p>Jelenleg folyamatban van a család részére újabb lakás biztosítása, életkörülményeik javítása és a zsúfoltság megszüntetése érdekében.</p> <p>A lakásbérleti szerződések és pályáztatás terén 2025-ben összesen 341 lakásbérleti szerződés jött létre, ebből 63 lakás felújítási pályázat keretében került kiírásra, amelyhez bérbeszámítási megállapodások is társultak. A szociális névjegyzék alapján 3 fő számára biztosítottunk önkormányzati bérlakást, míg bérlőkijelölés útján 9 lakás esetében történt szerződéskötés. A Szent Margit Rendelőintézet jelenleg egy bérleményt használ a vidékről érkező munkavállalói számára. A kilakoltatások és a jogcím nélküli lakáshasználat kezelése is fontos feladatunk volt az elmúlt évben.</p> <p>A felhalmozott hátralékok és a jogcím nélküli használat miatt 5 kilakoltatás vált elkerülhetetlenné.</p>	

A nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltak szerint kedvezményesen vagy ingyenesen használhatta a helyiségeket 24 különböző egyesület, alapítvány és más nonprofit szervezet. Nem lakás célú helyiség bérleti jogviszonyával összefüggésben ebben az időszakban 10 esetben biztosítottunk (kérelem nyomán) részletfizetési lehetőséget a felhalmozott díjhátralék rendezésére. A háziorvosi alapellátás hatékony működtetéséhez hozzájárulva, az önkormányzattal kötött feladat ellátási szerződés alapján 93 helyiség került hasznosításra az alapellátást nyújtó orvosok részére.

Cégünk egész évben biztosította ingyenes internet (wifi) csatlakozás lehetőségét a kerületi rendelőkben az orvosok és a betegek részére egyaránt.

Az önkormányzati tulajdonú lakásbérleményekkel összefüggésben 10 díjhátralékot halmozó és együttműködést tanúsító ügyféllel került sor részletfizetési megállapodás aláírásra.

A **műszaki feladatot jelentő**, lakások, helyiségek, nyugdíjasházak, szociális, oktatási, egészségügyi intézmények, hivatali és egyéb épületek területén a szerződött partnerektől, illetve eseti megrendelések keretein belül elvégzett karbantartási, javítási munkák száma a 2025.évben meghaladta a 600 db-ot.

Az említett ingatlanokban 169 esetben volt szükség fűtés és gázszerelemi munkák megrendelésére, amely összesen br. 31.328 Eft ráfordítást igényelt. Klímaberendezések karbantartására és javítási munkáira 89 esetben 14.212 EFT-ot költöttünk. Vízszerelemi villanyszerelési, festési, burkolási és lakatos munkák elvégzésére külső vállalkozó bevonásával 113 esetben volt szükség br. 31.705 Eft értékben. Tetőszigetelési illetve bádigos munkák elvégzésére br. 35.389 Eft-ot költöttünk 15 esetben. Ugyancsak 15 esetben volt szükség bontási és udvari munkák elvégzésére szükség 5.087 Eft ráfordítással. A leírtakon kívül üvegezési, átalakítási, gipszkartonozási, álmennyezet javítási munkák elvégzésére 14 esetben volt szükség összesen 15.137 Eft értékben. Kaputelefonok, beléptetőik javítására 12 esetben került sor 694 Eft értékben, kéményekkel összefüggő karbantartási, javítási munkák elvégzésére 4 esetben került sor 506 Eft ráfordítással. Szakvégtettséget nem igénylő munkák, illetve rovarirtás elvégzésére 1.141 Eft-ot költöttünk összesen 12 alkalommal. Ezen kívül a nyugdíjasházak és orvosi rendelők liftjeinek havi karbantartására, eseti javítási, karbantartási munkáira összesen 2.829 Eft-ot költöttünk.

Szociális és oktatási ingatlanokban 56 esetben volt szükség játszóeszközök ellenőrzésére és javítási munkák elvégzésére 9.850 Eft ráfordítással. Napvitorlák javítására 9 esetben került sor, az említett munkákra 3.159 Eft-ot fordítottunk.

Felújítási munkák keretein belül 1 óvoda udvarán játszóeszköz telepítésére került sor 486 Eft értékben. 4 db szociális intézményben /bölcsődében/ került sor összesen 6 db klímaberendezés cseréjére 2.919 Eft értékben, illetve 2 db lakásban klímaberendezések telepítésére valósult meg 1.075 Eft ráfordítással. Telephelyünkön 587 Eft értékben került sor klímaberendezés telepítésére. Melegvízszolgáltatás helyreállítása érdekében elengedhetetlen vált 1 bölcsőde területén 1000 literes villanybojler telepítése 4.987 Eft ráfordítással. 1 lakásban gázkészülék cseréjére volt szükség 1.218 Eft értékben. 5.486 Eft ráfordítással 2 db nyugdíjasházi lakás került felújításra.

Az ukrán menekültek elhelyezésére szolgáló lakásban pedig 2.507 Eft ráfordítással külső homlokzati nyílászárók cseréjére, illetve 7.030 Eft értékben egyéb felújítási munkákra került sor.

4. -		
5. Cél szerinti juttatások kimutatása (ezer forint)		
Cél szerinti juttatás megnevezése	Előző év	Tárgyév
Közzolgáltatás anyagjellegű ráfordításai	753 753	581 655
Közzolgáltatás személyi jellegű ráfordításai	447 198	670 664
Közzolgáltatás értékcsökkenése	4 064	23 447
Közzolgáltatást arányosan terhelő társasági költségek	263 432	295 573
Közzolgáltatás egyéb ráfordításai	859	2 556
Közzolgáltatás összesen	1 469 306	1 573 895
6. Vezető tisztségviselőknek nyújtott juttatás (ezer forint)		
Tisztség	Előző év (1)	Tárgyév (2)
Vezető tisztségviselők	45 312	35 105
Felügyelő Bizottság (3 fő)	4 747	7 364
A. Vezető tisztségviselőknek nyújtott juttatás összesen:	50 059	42 469
7. Közhasznú jogállás megállapításához szükséges mutatók		
Alapadatok (ezer forint)	Előző év (1)	Tárgyév (2)
B. Éves összes bevétel	1 648 973	1 766 998
ebből:		
C. a személyi jövedelemadó meghatározott részének az adózó rendelkezése szerinti felhasználásáról szóló 1996. évi CXXVI. törvény alapján átutalt összeg	0	0
D. közzolgáltatási bevétel	1 469 306	1 568 309
E. normatív támogatás	0	0
F. az Európai Unió strukturális alapjaiból, illetve a Kohéziós Alapból nyújtott támogatás	0	0
G. Korrigált bevétel [B-(C+D+E+F)]	179 667	198 689
H. Összes ráfordítás (kiadás)	1 647 514	1 789 787
I. ebből személyi jellegű ráfordítás	676 638	959 822
J. Közhasznú tevékenység ráfordításai	1 469 306	1 574 345
K. Adózott eredmény	1 459	-22 789
L. A szervezet munkájában közreműködő közérdekű önkéntes tevékenységet végző személyek száma (főben; a közérdekű önkéntes tevékenységről szóló 2005. évi LXXXVIII. törvénynek megfelelően)		
Erőforrás-ellátottság mutatói	Mutató teljesítése	
Ectv. 32. § (4) a) [(B1+B2)/2>1.000.000,- Ft]	Igen	Nem

Ectv. 32. § (4) b) [$K1+K2 \geq 0$]	Igen	<u>Nem</u>
Ectv. 32. § (4) c) [$(I1+I2-A1-A2)/(H1+H2) \geq 0,25$]	<u>Igen</u>	Nem
Társadalmi támogatottság mutatói	Mutató teljesítése	
Ectv. 32. § (5) a) [$(C1+C2)/(G1+G2) \geq 0,02$]	Igen	<u>Nem</u>
Ectv. 32. § (5) b) [$(J1+J2)/(H1+H2) \geq 0,5$]	<u>Igen</u>	Nem
Ectv. 32. § (5) c) [$(L1+L2)/2 \geq 10$ fő]	Igen	<u>Nem</u>

Budapest, 2026.05.06.

Dr. Horváth Orsolya
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Statisztikai számjele: 23445079-6421-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-047113

Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12.31

Fordulónap: 2025. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(1)

Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	
2	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	14 001	115 693
3	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	4 192	5 874
4	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
5	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
6	3. Vagyoni értékű jogok	4 192	5 874
7	4. Szellemi termékek	0	0
8	5. Üzleti vagy cégérték		
9	6. Immateriális javakra adott előlegek		
10	7. Immateriális javak értékhelyesbítése		
11	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	9 809	109 819
12	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 253	3 728
13	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	57	68 539
14	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 080	14 950
15	4. Tenyészállatok		0
16	5. Beruházások, felújítások	1 419	9 966
17	6. Beruházásokra adott előleg		12 636
18	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		0
19	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)	0	0
20	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		
21	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
22	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés		
23	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
24	5. Egyéb tartós részesedés		
25	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló vállalkozásban		
26	7. Egyéb tartósan adott kölcsön		
27	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
28	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése		
29	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
30	IV. Halasztott adókövetelés		

Budapest, 2026.05.06.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus (2)

Eszközök (aktívák) EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
31	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	518 220	515 937
32	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	35 477	25 853
33	1. Anyagok		
34	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
35	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok		
36	4. Késztermékek		
37	5. Áruk	35 477	25 853
38	6. Készletekre adott előlegek		
39	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	47 287	268 512
40	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	31 057	247 854
41	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		
42	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben		
43	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
44	5. Váltókövetelések		
45	6. Egyéb követelések	16 230	20 658
46	7. Követelések értékelési különbözete		
47	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
48	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0
49	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
50	2. Jelentős tulajdoni részesedés		
52	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
53	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
54	5. Értékpapírok értékelési különbözete		
55	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)	435 456	221 572
56	1. Pénztár, csekkek	0	0
57	2. Bankbetétek	435 456	221 572
58	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)	17 214	22 542
59	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 744	8 272
60	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	15 470	14 270
61	3. Halasztott ráfordítások	0	0
62	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	549 435	654 172

Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.

Statisztikai számjele: 23445079-6421-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-047113

Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12.31

Fordulónap: 2025. december 31.

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(3)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
64	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	235 979	213 190
65	I. JEGYZETT TŐKE	100 000	100 000
66	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
67	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
68	III. TŐKETARTALÉK		
69	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	134 520	135 979
70	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
71	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
72	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
73	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
74	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 459	-22 789
75	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	0	0
76	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
77	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
78	3. Egyéb céltartalék		
79	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	224 429	347 873
80	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	0	0
81	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
82	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő váll. szemben		
83	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben		
84	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		

Budapest, 2026.05.06.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(4)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
85	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)	1 890	1 890
86	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
87	2. Átváltoztatható kötvények		
88	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		
89	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
90	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
91	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
92	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
93	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben		
94	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 890	1 890
95	10. Halasztott adókötelezettség		
96	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	222 539	345 983
97	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
98	- Ebből: az átváltoztatható kötvények		
99	2. Rövid lejáratú hitelek	0	2
100	3. Vevőtől kapott előlegek		
101	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	62 776	86 138
102	5. Váltótartozások		
103	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
104	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben		
105	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
106	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	159 763	259 843
107	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		
108	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
109	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	89 027	93 109
110	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	85 562	6 177
111	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	3 051	363
112	3. Halasztott bevételek	414	86 569
113	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	549 435	654 172

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Statisztikai számjele: 23445079-6421-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-047113

Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12.31

Fordulónap: 2025. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(1)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	728 661	1 492 154
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele		
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	728 661	1 492 154
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása		
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
6	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3±4)	0	0
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK	920 296	274 813
8	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
9	05. Anyagköltség	52 027	71 997
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	319 608	269 091
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	16 333	44 597
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke	62 173	59 753
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	500 352	338 443
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	950 493	783 881
15	10. Bérköltség	557 507	787 908
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	42 664	64 304
17	12. Bérjárulékok	76 467	107 610
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	676 638	959 822
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	8 296	37 873
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	12 087	8 211
21	Ebből: értékvesztés	47	88
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	1 443	-22 820

Budapest, 2026.05.06.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Statisztikai számjele: 23445079-6421-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-047113

Beszámolási időszak: 2025. 01. 01. - 2025. 12. 31

Fordulónap: 2025. december 31.

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(2)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés		
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek		
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek		
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott		
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	16	31
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
32	Ebből: értékelési különbözet		
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	16	31
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások		
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások		
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
42	Ebből: értékelési különbözet		
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	0	0
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	16	31
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	1 459	-22 789
46	X. Adófizetési kötelezettség	0	0
47	X/1. Halasztott adókülönbözet		
48	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	1 459	-22 789


Budapest, 2026.05.06.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

2025. évi üzleti jelentés

Budapest, 2026.05.06


Dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

BEVEZETŐ RÉSZ:

Az üzleti jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon.

Az üzleti jelentésnek a vállalkozó üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a vállalkozó méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia. Ezen elemzési feladatok a múltbeli adatok alapján a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerültek.

1) Cégtörténet

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata a Képviselőtestület 729/1991. Határozata alapján a Budapest Főváros III. Kerületi Ingatlankezelő Vállalt vagyonának átvételére és az átvett – és immár önkormányzati tulajdont képező – vagyonnal való gazdálkodási és vagyonkezelési feladatok (önkormányzati vagyon-és pénzeszközök, tulajdonosi, bérbeadói jogok és kötelezettségek, üzemeltetési, állagvédelmi feladatok) ellátására az 1991. december 30. napján kelt alapító okirattal egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként megalapította a CELER Épületfenntartó és Szolgáltató Kft-t (Cg.: 01 09 163737; székhelye: 1033 Budapest, Szentlélek tér 7.). A Kft. főtevékenységét az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelése, üzemeltetése, valamint bérbeadása képezte. A cég a tevékenységét ténylegesen 1992. április 1-jén kezdte meg és 2011. július 31. napjáig korlátolt felelősségű társaság formájában folytatta. A Képviselő-testület 276-277/2011. (V.5.) Határozataiban úgy döntött, hogy a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. tv. 67. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott társasági formaváltással, a 69-76. §-ok szerinti egyetemleges jogutódlásra vonatkozó szabályok alapján a CELER Épületfenntartó és Szolgáltató Kft. átalakulásával zártkörű részvénytársaságot alapít, majd a 324/ÖK/2011. (V.26.) Határozatában elfogadta a CELER Épületfenntartó és Szolgáltató Kft. jogutódljaként létrejövő Óbudai Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Cg.: 01 10 047113; székhely: 1033 Budapest, Mozaik u. 7.) 2011. május 26. napján kelt alapító okiratát, és az átalakulás napját 2011. július 31. napjában határozta meg, mely időpontot a Társaságot nyilvántartó cégbíróság az átalakulás napjaként bejegyezt. A Képviselő-testület 766/2017. (IV. 27.) Határozatában az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. nonprofit gazdasági társaságként történő tovább működéséről és a Társaság közhasznú jogállásának kezdeményezéséről határozott. A közhasznúsági fokozatot 2017. május 30. napján szerezte meg a Társaság, és ugyanezen időponttól kezdődően cégneve kiegészült a Nonprofit megjelöléssel.

Társaság alapítója: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3, képviseli: Dr. Kiss László polgármester)

2) Tevékenységek

A Társaság alaptevékenysége az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelése, üzemeltetése, hasznosítása. Ezen tevékenységen felül a társaság a következő szolgáltatásokat végzi: ingatlankezelés, építményüzemeltetés, összetett adminisztratív szolgáltatás, követelésbehajtás, épületépítési projektek szervezése, egyéb máshova nem sorolt építés, bontás, építési terület előkészítés, épületgépészeti szerelések, mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás, társasházi közös képviselet.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény alapján az Önkormányzat feladata, hogy a tulajdonában lévő ingatlanok tekintetében, azok kezeléséről, fenntartásáról és műszaki

karbantartásáról gondoskodik. E közszolgáltatási feladatok biztonságos, hatékony és jó minőségben történő ellátására az Önkormányzat a Társasággal 2015. évtől 5 évre, majd 2021-től újabb 5 évre, közszolgáltatási szerződést kötött. A Társaság általános gazdasági érdekű közszolgáltatást végez, ennek megfelelően kialakított éves üzleti terv szerint gazdálkodik.

A Társaság alaptevékenysége az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelése, üzemeltetése, hasznosítása, mely alaptevékenység 2025. május 1. napjától köztisztasági feladatokkal bővült ki.

A társaság a következő szolgáltatásokat továbbra is végzi:

Ingatlankezelés, építményüzemeltetés, összetett adminisztratív szolgáltatás, követelésbehajtás, épületépítési projektek szervezése, egyéb máshova nem sorolt építés, bontás, építési terület előkészítés, épületgépészeti szerelések, mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás, társasházi közös képviselet, önkormányzati tulajdonosi képviselet ellátása a vegyes tulajdonú házakban.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény (a továbbiakban: Mötv.) alapján az Önkormányzat feladata, hogy a tulajdonában lévő ingatlanok tekintetében, azok kezeléséről, fenntartásáról és műszaki karbantartásáról gondoskodik. E közszolgáltatási feladatok biztonságos, hatékony és jó minőségben történő ellátására az Önkormányzat az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-vel 2015. évtől 5 éves, majd 2020. év január 1-től újabb 5 éves közszolgáltatási keretszerződést kötött. A Képviselő-testület 334/2024. (XII.11.) határozata alapján a keretszerződés 12 hónappal meghosszabbításra került. A Társaság kidolgozta, majd a Képviselő-testület 48/2025. (II.27.) számú határozatával elfogadta a Társasághoz kerülő újabb közfeladat, a köztisztasági feladatok ellátása céljából készült Támogatási Szerződést, és az új Közszolgáltatási Szerződést.

3) Felépítés, működés

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, képviseli a Társaságot bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. A Társaságot a vezérigazgató önállóan, a Társaság igazgatóságának tagjai együttesen képviselik. A vezérigazgató, az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság és a könyvvizsgáló a tevékenységét a vonatkozó jogszabályok, az Alapszabály, illetve – felügyelőbizottság esetében – a felügyelőbizottság ügyrendje tartalmazza.

A Társaság szervezete a szervezeti egységek alá-, fölé- illetve mellérendelt viszonyára épül. A szervezeti struktúrából következő hierarchikus alá- és fölérendeltséget a függelmi kapcsolat, a feladatok végrehajtásából következő mellérendeltségi viszonyt a funkcionális kapcsolat jellemzi.

A munkavégzés során adódó feladatok intézése mindenkor a szervezeti felépítésnek megfelelő függelmi rendszer szerint történik. Ennek betartása valamennyi vezetőre és munkavállalóra nézve kötelező. (További előírásokat a mindenkor hatályos Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmaz.)

4) Alaptőke

A társaság alaptőkéje, és így az Alapító vagyoni hozzájárulása 100.000.000 Ft, amely pénzbeli betétből áll. Az alapító a vagyoni hozzájárulást teljes egészében a Társaság rendelkezésére bocsátotta. A Társaság alaptőkéjét egy darab 100.000.000 Ft névértékű, nyomdai úton előállított, névre szóló törzsrészvény testesíti meg. A

részvény kibocsátási értéke megegyezik a részvény névértékével. A Társaság törzsrésze az Alapítót illeti meg.

5) Pénzügyi források

A Társaság feladatainak végrehajtása során felmerülő költségeit döntő részben a Közzolgáltatási Szerződés, valamint - illetékes munkaügyi központtal kötött - Hatósági Szerződések alapján - vissza nem térítendő támogatásként nyújtott pénzeszközökből, kisebb részben saját bevételeiből (vállalkozási tevékenység, egyéb bevételek) fedezi.

Az Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. mérlegének rövid elemzése

Az utolsó hat év mérlegadatai az alábbiak szerint alakultak:

Mérleg adatok

Mérlegsor	E Ft					
	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31
A. Befektetett eszközök	36 853	25 405	17 785	13 482	14 001	115 693
I. Immateriális javak	6 402	2 417	175	604	4 192	5 874
II. Tárgyi eszközök	30 451	22 988	17 610	12 878	9 809	109 819
III. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	0	-
B. Forgóeszközök	332 864	380 937	459 187	368 829	518 220	515 937
I. Készletek	77 332	57 843	113 125	52 242	35 477	25 853
II. Követelések	51 441	239 237	149 274	160 005	47 287	268 512
III. Értékpapírok	0	0	0	0	0	0
IV. Pénzeszközök	204 091	83 857	196 788	156 582	435 456	221 572
C. Aktív időbeli elhatárolások	72 818	19 377	19 284	11 238	17 214	22 542
Eszközök összesen	442 535	425 719	496 256	393 549	549 435	654 172
D. Saját tőke	242 791	235 889	240 007	234 519	235 979	213 190
I. Jegyzett tőke	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0	0
III. Tőketartalék	0	0	0	0	0	0
IV. Eredménytartalék	141 460	142 791	135 889	140 007	134 520	135 979
V. Lekötött tartalék	0	0	0	0	0	0
VI. Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0
VII. Adózott eredmény	1 331	-6 902	4 118	-5 488	1 459	-22 789
E. Céltartalékok	11 150	28 910	28 910	12 563	0	0
F. Kötelezettségek	185 571	158 901	224 087	143 402	224 429	347 873
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0	0	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	185 571	157 011	222 197	141 512	222 539	345 983
G. Passzív időbeli elhatárolások	3 023	2 019	3 252	3 065	89 027	93 109
Források összesen	442 535	425 719	496 256	393 549	549 435	654 172

Kötelezettségek alakulása

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Változás %
Állami költségvetéssel szembeni adó és járulékfizetési kötelezettség	34 129	68 325	34 196	200%
Munkavállalókkal szemben fennálló munkabér fizetési kötelezettség	28 664	51 182	22 518	179%
Fordulónapot követően esedékes általános forgalmi adó kötelezettség	1 624	45 135	43 511	2779%
Önkormányzattal szembeni kompenzáció visszafizetési kötelezettség	93 272	93 272	0	100%
Követel egyenlegű vevők évvégén	1 372	61	-1 311	4%
Egyéb kötelezettségek	702	1 868	1 166	266%
Összesen	159 763	259 843	100 080	163%

A 2024. évről 2025.évre a kötelezettségek több mint másfélszeresére nőttek. Ennek egyik fő oka a megnövekedett létszám. A köztisztasági feladat és a műszaki osztály, illetve a plusz feladatok ellátása miatt szükségessé vált a létszám emelése. A béreket lekönnyveltük decemberre, azonban január elején utaltuk át a munkavállalók részére. A munkavállalókkal szembeni kötelezettségünk 22.518 E Ft-tal, 79%-kal emelkedett. A járulékok esetében is hasonlóan jártunk el, ezt is 2025. évre könyveltük le, de a befizetés a költségvetés felé január 12-én történt. A megnövekedett létszám miatt ezek az összegek duplájára nőttek az előző évhez képest.

A másik oka az elszámolási rendszer változása. 2025. évtől a közszolgáltatási közfeladat időszaki (havi) elszámolású ügyletként kerül kiszámlázásra, ami azt jelenti, hogy eltér egymástól a számviteli és az adózás szerinti teljesítés időpontja. A 2025. december hónap elszámolásáról szóló számlákhoz kapcsolódó adó 2026. januárban válik ténylegesen költségvetéssel szembeni kötelezettséggé, 2025-ben így technikailag még egyéb rövidlejáratú kötelezettség. Előző évhez képest a 43,5 M Ft markáns növekmény oka az új szerződés szerinti elszámolási rendszer.

Vagyonstruktúra

Vagyon- és tőkestruktúra elemzése						
	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31
Befektetett eszközök aránya	8,33%	5,97%	3,58%	3,43%	2,55%	17,69%
Forgóeszközök aránya	75,22%	89,48%	92,53%	93,72%	94,32%	78,87%
Tárgyeszköz-intenzitás	9,15%	6,03%	3,84%	3,49%	1,89%	21,29%
Befektetett eszközök fedezete	658,81%	928,51%	1349,49%	1739,50%	1685,44%	184,27%
Tőkeerősség	54,86%	55,41%	48,36%	59,59%	42,95%	32,59%
Idégen források aránya	41,93%	37,33%	45,16%	36,44%	40,85%	53,18%
Tőkefeszültség	76,43%	67,36%	93,37%	61,15%	95,11%	163,18%
Céltartalékok aránya	2,52%	6,79%	5,83%	3,19%	0,00%	0,00%
Saját tőke növekedésének mértéke	1,33%	-6,90%	4,12%	-5,49%	1,46%	-22,79%
Tőkenövekedési ráta	242,79%	235,89%	240,01%	234,52%	235,98%	213,19%

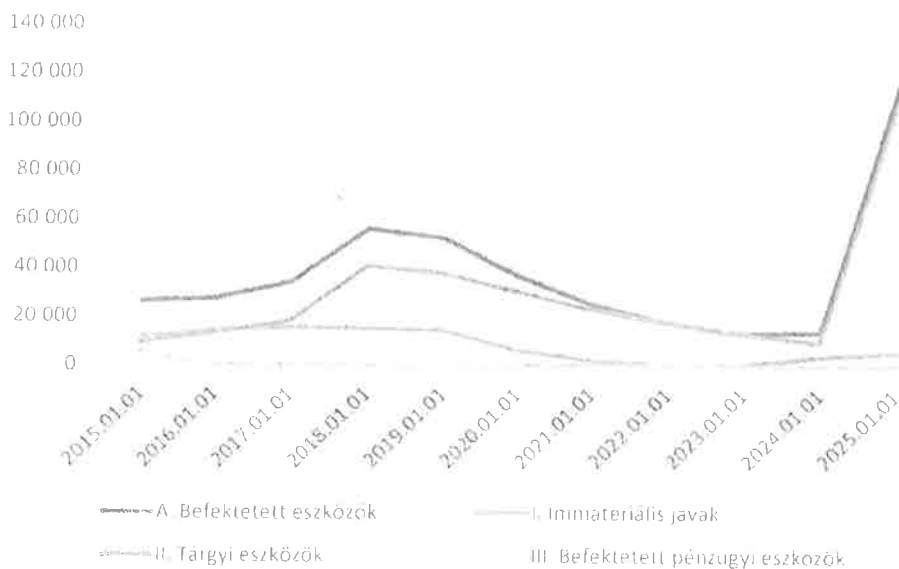
Az ÓVN Zrt. befektetett eszközeinek arányában 2019-ig folyamatos erősödés volt jellemző. 2020-tól 2024-ig a takarékosági intézkedések beruházásainkat, így ezt a mutatót is érintették, 2025-ben emelkedés mutatkozik. Az érték megmutatja, hogy a tartósan lekötött, befektetett eszközök mekkora hányadát teszik ki a vállalkozás vagyonának, ez általában

30-70 % közötti. A Társaság esetében ez alacsonyabb, mert az eszközökön belül kevésbé jelentős a tartós használatú befektetett eszközök aránya. Ez mutatkozik meg a forgóeszközök magas százalékában is.

A tárgyeszköz-intenzitás ugyanazt a trendet mutatja, mint a csoport, amelyhez tartozik, azaz a 2017-2019. évek kommunikációs és informatikai fejlesztései után visszafogott évek következtek.

2025.05.01-től a Köztisztasági közfeladat ellátásával is megbízta az önkormányzat az ÓVN Zrt-t, így több jármű, gép, felszerelés beszerzése is megtörtént, amely emelte a befektetett eszközök arányát.

Befektetett eszközök 2015-2025



A tőkeerősség a vállalkozás tőkeellátottságát mutatja, vagyis a tulajdonosi tőkerész arányát. Minél nagyobb az értéke, annál kevésbé idegenforrás-függő a vállalkozás. Általános gyakorlat szerint az önálló vállalkozások esetében a mutató minimálisan elvárt értéke 30 % körüli. A mutató alapján megállapítható, hogy az ÓVN Zrt. nem idegenforrás-függő vállalkozás. A mutató 2025. évben sem éri el az alsó, már kockázatosnak mondható szintet. Ezt megerősíti az idegen források aránya is, amelynek elvárt értéke 70% alatti, és mint látható, az elmúlt hat év adatait nézve folyamatosan megfelelőnek minősíthető.

Pénzügyi helyzet

A vállalkozások létbiztonságában, a stabil gazdálkodási feltételek megteremtésében kiemelt szerepet játszik a pénzügyi-likviditási helyzet megfelelő állapota. A likviditási vizsgálatoknál alapvetően a forgóeszközök állományát hasonlítjuk össze a kötelezettségek mennyiségével. A különböző likviditási mutatók abban térnek el egymástól, hogy a forgóeszközök egyes csoportjait vesszük górcső alá és vizsgáljuk azok milyen mértékben képesek fedezni a Társaság folyó fizetési kötelezettségeit.

Pénzügyi helyzet elemzése						
	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31
Nettó forgótőke	147 293	223 926	236 990	227 317	295 681	169 954
Általános likviditás	179,37%	239,73%	204,91%	257,20%	230,91%	148,31%
Likviditási ráta	179,37%	242,62%	206,66%	260,63%	232,87%	149,12%
Likviditási gyorsráta	137,70%	205,78%	155,75%	223,72%	216,93%	141,65%
Pénzhányad mutató	109,98%	53,41%	88,56%	110,65%	195,68%	64,04%
Készpénz likviditás	109,98%	53,41%	88,56%	110,65%	195,68%	64,04%
Eladósodottság foka	41,93%	37,33%	45,16%	36,44%	40,85%	53,18%
Adósságállomány aránya	0,00%	0,79%	0,78%	0,80%	0,79%	0,88%

Általánosságban elmondható, hogy a Társaság - az elmúlt 6 éves időhorizontjának vizsgálata során – stabil fizetőképességét folyamatosan fent tudta tartani. Kritikus helyzet, likviditási nehézség nem adódott gazdálkodása során, folyó fizetési kötelezettségeinek korlátozás nélkül eleget tett.

A cég forgótőke ellátottsága (hitelképességi mutató) elégséges, teljesül az az elvárás, hogy a forgóeszközöknek fedezniük kell a rövid távú tartozásokat.

A likviditási mutatók a vállalkozás kötelezettség-teljesítési képességeit jellemzik. A likviditási ráta optimális értéke a gyakorlatban 150-200% körüli, 100% alatti érték esetén fennállhat a fizetéseképtelenség veszélye. A cég esetében ez a mutató az elmúlt éveket nézve – kis hullámzásokkal - optimális. 2025.évben ez a mutató a 150% körül mozog, változott az elszámolási forma, már nem támogatást kapunk (az éves összeg tizenketted része), hanem mindig az előző havi kiadások és ráfordítások összege csökkentve a bevételekkel. A májusban beinduló köztisztasági feladatok indulásához a 2024. év végén felhalmozódott maradványt tudtuk felhasználni.

A társaság fizetőképességét (leglikvidebb eszközökre – pénz és értékpapír - nézve) mutatja a pénzhányad mutató, amely lényegében a gyakorlatban elvárt 40-60 % érték körül és a felett mozog a bemutatott években. Ugyanezt mutatja a készpénz likviditás, miután értékpapír hiányában a két mutató azonos (a minimális elvárás 20%).

Az Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt. eredménykimutatásának rövid elemzése

Bevételek összetétele

A vizsgált időszakban a Társaság 1.766.998 E Ft bevételt realizált, éves terv 2.818.324 E Ft, amely az éves terv 62,7 %-os teljesítésének felel meg. A Társaság finanszírozási sajátosságára figyelemmel a realizált bevételek 74,2 %-a közszolgáltatási szerződés alapján folyt be, ez 1.312.356 E Ft jelent. 2025.01.01-től a finanszírozási forma változott, a közszolgáltatási szerződés keretében ellátandó feladatok finanszírozása már nem támogatás formájában érkezett, hanem kiszámláztuk az önkormányzat részére

2025.05.01-től a köztisztasági közfeladat ellátására támogatási szerződés keretében 255.952 E Ft érkezett, ez a bevételek 14,5 %-a. A Menedékesek ellátására 9.592 E Ft érkezett, ezt szintén kiszámláztuk az önkormányzat részére (az önkormányzat a MÁK-tól megkapta a fenti összeget) 0,5%-a az összbevételnek.

Az értékesítés árbevétele két, egymástól a tevékenység szerint elkülönülő formában vizsgálható. A klasszikus vállalkozási tevékenység – társasházkezelés, egyéb szolgáltatás nyújtás – árbevétele 186.566 E Ft (részaránya 12,5%), illetve az Önkormányzat felé közvetített, kiszámlázott szolgáltatások (részaránya 86,8%) teszik ki az

értékesítést. Az éves árbevétel 1.492.154 E Ft, amellyel az évközi felülvizsgált tervet (2.471.800 E Ft) 60,4 %-ban teljesítettük, abszolút értékben 979.646 E Ft-tal alacsonyabb árbevételt értünk el a tervezettnél.

Az **egyéb bevételek** döntő részét a kártérítésekből származó bevétel jelenti. Itt a Piacfejlesztési Alapítvány visszautalt egy korábbi perköltséget, mert felülvizsgálatot kértünk és elfogadták kérelmünket, ennek összege 13.600 E Ft bevételt jelentett.

Költségek és ráfordítások

Az intézmény-finanszírozás támogatás konstrukcióban történő biztosítása nem adóköteles tevékenység volt korábban, így erre figyelemmel a beszerzéseinkhez kapcsolódó általános forgalmi adó – a le nem vonhatósága okán – 2024. évben még beépült a költségekbe. 2025.01.01-től a korábbi finanszírozási forma megszűnt és kiszámlázásra kerülnek a költségek, így a költségek már nem tartalmazzak áfa elemet a közszolgáltatás tekintetében. Összegezve a költségeket nettó módon könyveljük. A számlázáskor pedig tovább számlázott szolgáltatás ÁFA-át veszi fel.

Az új köztisztasági közfeladatot teljes jogkörrel és felelősséggel vette át Társaságunk az Önkormányzat kötelező feladataiból, finanszírozása támogatás formájában valósul meg, ezért az e tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó költségek tartalmazzák a le nem vonható áfát.

2025. évtől az ÁFA bevallásban és a ráfordításokban arányosított ÁFA-val is számolunk kell, hiszen a költségek közül van olyan, ami az adóköteles és mentes tevékenységet is érinti, de a felmerüléskor a költség természetéből adódóan nem rendelhető tételesen egyikhez sem (pl a Mozaik u. víz felhasználása).

Bontás	2025. M.TERV v4	2025. 12.31.	%
1. Anyagjellegű ráfordítások	1 682 245 000	783 880 832	46,6%
Anyagköltség (EKIM. 05.)	118 929 000	71 997 498	60,5%
Igénybevett szolgáltatások költségei (EKIM. 06.)	308 314 000	269 090 625	87,3%
Egyéb szolgáltatások (EKIM. 07.)	44 553 000	44 596 608	100,1%
Ela adott áruk beszerzési értéke (EKIM. 08.)	74 547 000	59 753 155	80,2%
Ela adott szolgáltatások értéke (EKIM. 09.)	1 135 902 000	338 442 946	29,8%
2. Személyi jellegű ráfordítások:	1 081 908 000	959 821 565	88,7%
Bérek költség (EKIM. 10.)	869 661 000	787 907 831	90,6%
Személyi jellegű egyéb kifizetések (EKIM. 11.)	82 271 000	64 303 943	78,2%
Bérfelvonások (EKIM. 12.)	129 976 000	107 609 791	82,8%
3. Értékcsökkenési leírás:	48 772 000	37 873 518	77,7%
Összesen (1+2+3)	2 812 925 000	1 781 575 915	63,3%
Egyéb ráfordítások	3 351 000	8 211 025	245,0%
KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK MINDÖSSZESEN	2 816 276 000	1 789 786 940	63,6%

A költségek és ráfordítások együttesen 1.789.787 E Ft összeget értek el, a tervezett összeg 2.816.276 E Ft, 63,6 %-át teszik ki.

Az **anyag jellegű ráfordítások** tervteljesítési mutatója 60,5 %, a **személyi jellegű ráfordításoké** 88,7 %, az **értékcsökkenése** pedig 77,7 %, valamennyi az arányos terv százalékát alatt maradt.

Anyagköltség

Anyagköltség (EKIM. 05.)	118 929 000	71 997 498	60,5%
--------------------------	-------------	------------	-------

A tervezéskor azt vettük figyelembe, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon a különböző munkákat elsősorban saját kivitelezésben végezzük el, így ezzel párhuzamosan az anyagigény is megnő majd.

Az anyagköltségek a vizsgált időszakban a tervezett szint alatt zártak, a tervhez képest 46,6 %-os a teljesítés, 71,998 e Ft az anyag költség. Az I. félévben az anyag felhasználás nem volt jelentős, a II. félévben megnőtt e az elvégzett feladatok mennyisége. Oka, hogy a módosított tervben, már egy emelt összeget terveztünk, de amíg nem volt elfogadott üzleti terv, addig csak a nagyon sürgős feladatokat láttuk el az első 4 hónapban. Szakmunkások álláshelyeit is folyamatosan töltöttük fel, sajnos többen nem feleltek meg az elvárásoknak, a felmerült munkákat is ennek függvényében tudtunk elvégezni. A korábbi években nem volt tapasztalat, hiszen vállalkozókkal végeztettük el a munkálatokat. A harmadik negyedévtől az anyagköltség megnő, mert a szakmunkás csapat is felállt, illetve a feladatokat is feszesebb ütemben látjuk el. Így is marad majd rajta maradvány, sajnos ez az év, amikor nem volt tapasztalat, nem volt korábbi évek, amihez viszonyítani lehetett volna. A közbeszerzések sem indultak be, ezek is visszafogták a teljesítést.

A rezszi költségeknél a gázdíjnál van elmaradás, de a IV. negyedévben lettek magas számlák, mert egyrészt október végén indítottuk el a fűtést, másrészt október 1-től már nem élvezzük az önkormányzati közbeszerzés kedvező árait. A Mozaik u. 7. épületet kizárták a 2025-2026. közbeszerzésből, mivel nem önkormányzati tulajdon. (A normál ár szeptember 30-ig 9,2 Ft/MJ volt, a közbeszerzési körben pedig 5,494 Ft/MJ egységáráért érkeztek a számlák). A tervhez képest így is jelentős az elmaradás.

Igénybevett szolgáltatások

Igénybevett szolgáltatások költségei (EKIM. 06.)	308 314 000	269 090 625	87,3%
--	-------------	-------------	-------

Az igénybevett szolgáltatások közé soroljuk a Társaság saját eszközeinek (pl. gépjárművek) javítását, irodáiban végzett karbantartási munkákat, üzemeltetés költségeit (pl. kommunális szemét száll., csatornadíj), szállítási költségek, belföldi utazás és kiküldetés költségét, oktatás és továbbképzési költségek, postaköltség, telefon, internetdíjai, informatikai kiadások, stb.

A tervezett összeg 87,3 %-át használtuk fel, a közszolgáltatásra vonatkozó költségeket kezelési díjként számlázzuk tovább az önkormányzatnak.

Igénybevett szolgáltatásokat alakító jelentősebb költségtényezők:

A társaság helyiségeinek eszközeinek javítása, karbantartása. Három csoportban tartjuk nyilván ezeket a szolgáltatásokat, külön az eszközöket és gépeket, külön a helyiségeinket, és külön a gépjárműveket érintő karbantartásokat. Együttesen 18.550 E Ft-ot irányoztunk elő, amiből 17.454 E Ft-ot költöttünk el, a 94 %-át. Jelentősebb kiadások voltak a Mozaik u. 7. szám alatti székhelyen, illetve a Szőlőkert u.-ban is a klímaberendezések javítási költsége magas volt, több irodában is a szokásos tisztítási költségen túl nagyobb javításokat is kellett végezni, ezek nem voltak betervezve. A másológépek esetében is magasabb lett a karbantartási költség. A Mozaik 7-re, mint épületre nem merült fel jelentősebb munka, csak 43 % a teljesítési szint. A gépjárműveknél azonban a normál szervizeléseken túl sajnálatosan baleset is történt 1.542 E Ft költség kihatással, amelyre a biztosításból 1.185 E Ft fedezetet bevételként könyveltünk. A nem várt költség ellenére a gépjárműveknél nem léptük át a tervet.

Hirdetési költségeinknél az arányosan tervezett 401 E Ft-ot már a félév végén túlléptük, év végén 957 %-os a teljesítés, összege 5.130 E Ft. Az ingatlan.hu szerződés szerinti hirdetési díja, valamint döntően a távozó kollégák helyett és a 2025.évben betervezett köztisztasági és karbantartó és egyéb területekre az álláshelyek hirdetésének összege jelenik meg ezen a tételsoron. *A köztisztasági munkatársaknál nagy a fluktuáció és szinte folyamatos a hirdetés.* Sajnos egyéb más területeken is nehéz megfelelő munkavállalót találni, ami a

szakmai és egyéb kritériumoknak is megfelel. Folyamatosak a hirdetések. Egy-egy hirdetés 170-200 e Ft között mozog.

Jogtanácsosi és jogi képviselési díj két helyen tervezett, egyik a költségnemekben, másik a közvetített szolgáltatásokban. A közvetített részbe terveztük eredetileg az önkormányzati ingatlanokkal és önkormányzati követelésekkel közvetlenül kapcsolatban álló jogi szolgáltatásokat. A tényleges számlák és szerződések alapján a nagyobb részt úgy ítéltük meg, hogy nem bontható szét egyértelműen, ezért nem közvetítettként vettük figyelembe. Az együttesen tervezett összeg 33.082 E Ft, amelyből együttesen 29.256 E Ft t merült fel 89%-os a teljesítés.

Takarítás, síkosságmentesítésnél a köztisztasági feladatok esetében nem használtunk fel a keretösszeget. Augusztusban átvezetést kértünk. A tervezéskor nem számoltunk a köztisztasági feladatok keretében a téli csúszás és hómentesítési, illetve a lomtalanítás utáni tereprendezési feladatokkal. 2025. augusztusában a belső átvezetést kérvényeztünk, hogy az anyagköltségről a lomtalanítási feladatokra 20.000 e Ft-ot, és a téli csúszás és hómentesítési feladatokra is átcsoportosítottunk 20.000 e Ft-ot

A számlák október végén, november elején érkeztek. Az alábbi táblázatban látható, hogy a lomtalanítási feladatok ellátásával kapcsolatban milyen költségek merültek fel, mire költöttük az átcsoportosított 20.000 E Ft-ot.

sorszám	Szállító neve	számlaszám	Bruttóösszeg	Megnevezés
1.	Imre András	IA-2025-87	614 810	Veszélyes hulladék elszállítás
2.	PA-PET Kereskedelmi és Szolgáltató K	e2025/00542	59 722	Szemetes zsák
3.	DeerGarden Kft.	0177/2025DEER	13 106 400	Közterület kézi takarítási munkái
4.	R. N. N. Truck Kft.	RNN-2025-34	6 096 000	III. kerületi lomtalanítást követő gépi takarítás sz
	Összesen		19 876 932	
	IPB-249 üzemanyag elszámolás (bankkártyával fizetve)		43 863	
	AEKO-064 üzemanyag elszámolás (bankkártyával fizetve)		93 878	
	Összesen		20 014 673	

A MOHU-nál Társaságunk az önkormányzat bevonásával igyekszik megtéríteni ezt a tetemes összeget. A MOHU-val folytatott tárgyalások sikeres végkifejlete esetén, az önkormányzatnak ennyivel csökkenne a kiadása. Várhatóan majd 2026.évben realizálódik a költség térítése.

A **bérleti díjak** (terv 101.162 E Ft), a tény adat 102.545 E Ft az arányosan tervezett összeg 101 %-a. A Mozaik u. 7. szám alatti székhely bérleti díja jelenik meg ezen a soron, amelynek körülbelül felét (a használt terület arányában) hárítjuk tovább az épület más bérleti részére.

Az **informatikai szolgáltatások** 38.772 E Ft keretének jelentős része a Windows licence (M365), idetartoznak a társaságunknál használt programok licencek és frissítési díjak. A teljesülés 33.512 E Ft a terv 86 %-át használtuk fel.

A **sitt és különböző szemét elszállítás** költségelem 22.818 E Ft, a tervezett összegéből 12.654 E Ft-ot használtunk fel, 56 %-ot. A teljes teljesítés összege a köztisztasági feladatra vonatkozik. A tervezéskor még nem voltak tapasztalatok, ezért felül lett tervezve. A jövő évnél már többet tudunk, de még mindig nincs teljes évünk, amikor mindent láthatunk és még akkor is lehetnek váratlan kiadások.

A **szakértői díjakra** 15.025 e Ft-ot, ebből 8.914 E Ft-ot költöttünk a tervezett összeg 59 %-át. A szakértői díjak a könyvvizsgálatot, adatvédelmet, információbiztonságot, a környezetvédelmi megbízott feladatokat érintő szolgáltatásokat, valamint a Mozaik utcai irodaépület szabványossági felülvizsgálatát tartalmazzák. Májusban lejárt a könyvvizsgálónk megbízása, amit meghosszabbítottunk. A 2024.évi beszámoló auditálása után

megküldte a számlát, illetve az első félévre vonatkozó számlát is. A II. félévre vonatkozó számla még nem érkezett meg, ezért mint nem számlázott szállítóként tartjuk nyilván

A 18.120 E Ft nagyságban tervezett **postaköltség 98 %-a** felhasználásra került december végéig, 17.641 e Ft. A követeléskezelési osztályunkról a számlák, az egyenlegközlők, felszólítások és a Társasházkezelési osztályunkról a közgyűléssel kapcsolatos meghívók, levelek stb. postán küldjük el, ezek jelentik egy jelentősebb részét a postaköltségünknek.

Egyéb szolgáltatások

Egyéb szolgáltatások (EKIM. 07.)	44 553 000	44 596 608	100,1%
----------------------------------	------------	------------	---------------

Az egyéb szolgáltatások a tervezettek szerint alakultak, a 42 E Ft -tal lett több. Itt kerültek tervezésre, illetve elszámolásra a hatósági díjak, a bankköltségek, a gépjármű, vagyon biztosítások és a vezetőtisztviselők, FEB tagok, TH közösképviselet felelősségbiztosítása. Kismértékű túllépés mutatkozik. A bankköltségnél van túllépés az arányos tervhez képest, itt a 2024. év végén bevezetett tranzakciós illeték a vártnál kedvezőtlenebb hatással járt.

Eladott áruk beszerzési értéke

Eladott áruk beszerzési értéke (EKIM. 08.)	74 547 000	59 753 155	80,2%
--	------------	------------	--------------

Itt mutatjuk ki az önkormányzati bérlemények továbbszámlázott víz, áram és gáz díjait. Eladott áruk beszerzési értéke az üzleti tervben rögzített 74.547 e Ft. Az áramdíjnál tartjuk a költségvetést 91%-os a teljesülés, a vízdíj ráfordítás terv alatt maradt a 77 % teljesüléssel. A gázdíj esetében 43%-os a teljesülés, itt a Közmű szolgáltató többet számlázott korábban és itt visszakaptunk pénzt.

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

Eladott szolgáltatások értéke (EKIM. 09.)	1 135 902 000	338 442 946	29,8%
---	---------------	-------------	--------------

Ebben a csoportban található a továbbhárított csatornadíjak, szennyvíz elszállítások, kommunális szemétdíjak, kéményseprések, távhő díjak, karbantartások, felújítások.

Idetartozik féregirtás, kertészeti munkák, távfelügyelet, hulladék szállítás, hirdetés, értébecslési díjak, energetikai felmérések stb. Azok a költségek, amelyek az önkormányzati ingatlanokkal közvetlenül kapcsolatosak, és amelyeket még 2024. évben támogatásból finanszíroztunk, ezt idén közvetített szolgáltatásként tovább számlázzuk az önkormányzat felé.

Az eladott (közvetített) szolgáltatások terv szerinti összege 1.135.902 E Ft, teljesítve 338.443 E Ft a terv 30 %-át jelenti. Sajnos a közművek esetében a szolgáltatók el vannak maradva és 2-3 hónapos késéssel küldték a számlákat. Emiatt a kiszámlázással is csúszunk.

A karbantartás esetében a terv 472.788 e Ft, a megvalósított karbantartás összege 138.946 e Ft. A felújításoknál 266.370 e Ft, ebből 20.242 E Ft teljesült. Ezen összegek adták a megtakarítás jelentős részét. Áprilisban fogadták el a módosított üzleti tervünket, de amíg nem volt elfogadott üzleti terv, addig csak a nagyon sürgős feladatokat láttuk el külsős vállalkozóval.

A másik nagy akadály, hogy a közbeszerzések állnak, az OVN Zrt tárgyal a kompetens személyekkel, utolsó hónapban már hetente e-mail váltások, hivatalos levélben megkeresések történtek a közbeszerzések

lebonyolításának sürgetése végett. A sürgető és megoldandó feladatokat eseti szerződésekkel, keretszerződésekkel végeztettük el.

Személyi jellegű ráfordítások

2. Személyi jellegű ráfordítások:	1 081 908 000	959 821 565	88,7%
--	----------------------	--------------------	--------------

Béreköltségek

Béreköltség (EKIM. 10.)	869 661 000	787 907 831	90,6%
--------------------------------	--------------------	--------------------	--------------

Társaságunk 2025. évben létszámbővítést tervezett. A Társaság a költséghatékony működés biztosítása érdekében a felmerülő szakipari feladatokat elsősorban a saját állományában rendelkezésre álló szakemberek bevonásával kíván elvégezni. Külső vállalkozó bevonására kizárólag azon speciális területeken kerül sor, amelyek ellátásához a szükséges szakmai háttér házon belül nem áll rendelkezésre. A Társaság a köztisztasági feladatokat is saját munkaerő alkalmazásával látja el, amely a munkavállalói létszám bővítését tette szükségessé. A megnövekedett feladatok teljesítése érdekében indokoltnak láttuk a tervezéskor a Gazdasági Osztály létszáma 1 könyvelővel bővült, de a pénzügyi csoportvezetői pozíciót nem tudtuk megfelelő szakmaitudással rendelkező kollégával betölteni. Egy fő társadalombiztosítási ügyintéző alkalmazására került sor, mivel a Társaság foglalkoztatotti létszáma tartósan 100 fő fölé emelkedett. Emellett szükségessé vált egy további jogász felvétele a meglévő jogtanácsos munkájának támogatására.

A közfoglalkoztatási programhoz Társaságunk a 2025. évben már nem kívánt csatlakozni, mivel az a jelenlegi körülmények között okafogyottá vált. Noha eredetileg két fő közfoglalkoztatott alkalmazását terveztük, az ezzel járó adminisztrációs teher nincs arányban a program keretében elérhető támogatással, ezért a programban való részvételtől eltekintünk. A tervezéskor pontosan annyi összeget terveztünk, amennyi költséget jelent a két fő közfoglalkoztatott alkalmazása február végéig, a támogatást megkaptuk az első két hónapra, a bevételek között szerepel.

A 2025. évre tervezett létszám a karbantartói munkakörben foglalkoztatottak létszámának emelésével és a 2025.05.01-től a bővülő köztisztasági feladatok ellátásával 140 főre emelkedett

A nyár diákmunka keretében nem éltünk ezzel a foglalkoztatási lehetőséggel, hiszen nagyon sok az új munkavállaló és a betanításuk jelentős energiát vesz el.

Állományon kívüli megbízási díjjal foglalkoztatjuk az Igazgatóság tagjait, létszáma 3 fő, a Felügyelő Bizottság tagjait, létszáma 3 fő volt, illetve egy ügyvédet foglalkoztatunk megbízási díjjal.

Személyi jellegű egyéb kifizetések, bérjárulékok

Személyi jellegű egyéb kifizetések (EKIM. 11.)	82 271 000	64 303 943	78,2%
---	-------------------	-------------------	--------------

Bérjárulékok (EKIM. 12.)	129 976 000	107 609 791	82,8%
---------------------------------	--------------------	--------------------	--------------

A személyi jellegű egyéb kifizetések 78,2 % teljesítéssel, a bérjárulékok pedig 82,8 %-on zártak.

A maradvány egyik oka, hogy a köztisztasági feladatok esetében nagy a fluktuáció és a próbaidőre nem jár cafetéria juttatás, és az évközben belépetteknek időarányosan járt, így ezen a soron jelentős a megtakarítás.

A maradvány másik oka, hogy 2025. március végéig 9 fő távozott, ebből a gazdasági osztályról a gazdasági osztályvezető a pénzügyi ügyintézővel együtt február közepén, a pénzügyi csoportvezető március elején

hagyta el a Társaságot. Távozott továbbá a műszaki csoportvezető és a vagyonhasznosítási osztályvezető is. A bérek és a személyi jellegű juttatások esetében is amíg nem találtunk megfelelő személyt bérük, juttatásaik, járulékaik maradványként jelentkeztek.

Értékcsökkenési leírás

3. Értékcsökkenési leírás:	48 772 000	37 873 518	77,7%
-----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------

A 2025. évre tervezett beszerzéseinknél idén is csak a legszükségesebbeket valósítottuk meg, az értékcsökkenési leírás költsége így a terv 77,7 %-át érte el. A köztisztasági feladatok esetében több járművet, eszközt, berendezést vásároltunk, következésképpen az értékcsökkenés összege is megemelkedett 2024. évhez képest.

Egyéb és pénzügyi ráfordítások

Egyéb ráfordítások	3 351 000	8 211 025	245,0%
---------------------------	------------------	------------------	---------------

Az egyéb ráfordítások között a tárgydőszakban felmerülő adófizetési kötelezettségeink, önkormányzat felé teljesített adók ráfordításai, valamint a kártérítések, bírságok, késedelmi kamatok, selejtezések, céltartalékképzések találhatók.

Az **egyéb ráfordítások** között egy jelentősebb tétel 2025.01.01-től a le nem vonható ÁFA összege, erre idén 2.442 E Ft-ot terveztünk, december végéig 7.532 E Ft-ot könyveltünk. Az arányosított ÁFA elszámolás miatt került sor ennek a tétel tervezésére. Társaságunk adólevonásra jogosító (közszolgáltatás, társasházi közös képviselet) és nem jogosító (Mozaik 7. bérbeadása, köztisztasági közfeladat) tevékenységet egyaránt végez. Amely bejövő számla esetében tételesen nem tudjuk tevékenységhez rendelni a teljesítést, ott az előzetesen felszámított áfát a törvényben definiált (bevételek arányában számított) levonási hányados alkalmazásával osztjuk meg levonható és le nem vonható részre.

Eredmény

Megnevezés	összeg
5 szla.o. Költségek	1 781 575 915
8 szla.o Ráfordítások	8 211 082
Kiadások összesen	1 789 786 997
9. szla.o Bevételek	1 766 997 976
veszteség	-22 789 021

A Társaság -22.789 E Ft veszteséggel zárta az üzleti évet.

A veszteség jelentős részét, 16.411 E Ft-ot a Társasházak közösképviseletének tevékenységéből származik. A központi irányítás felosztott költségének társasházi közösképviseletére jutó összege jelenti a veszteség jelentős részét. A központi irányítás költségeit (pl főépület közüzemei, központi irányítás anyag, bér, személyi jellegű, értékcsökkenés költségei, épület bérleti díj stb) elsődlegesen a 781. témaszámon gyűjtjük, mivel nem lehet a felmerüléskor meghatározni, milyen arányban érintik az egyes tevékenységeket. Ezen költségek megosztására az egyes tevékenységeken felmerült közvetlen költségek arányában, utólag kerül sor.

Az év második felében 100 albetét közös képviseletét mondták fel, és ez is hozzájárult a veszteséghez. Az évek óta fennálló veszteség csökkentése érdekében a közösköltségek emelése elkezdődött szeptembertől, de

sajnos több társasház nem fogadta el az emelt összeget. A költségeket pl. a könyvelőprogram arányos része is kiszámlázásra került 2025. évben, korábban ez nem volt.

Nagy hangsúlyt helyeztünk arra, hogy a következő évben ezt a veszteséget ledolgozzuk. A közösköltsége emelés prioritás a 2026. évben is. A dolgozókat motiváljuk, hogy hozzanak be társasházakat, ennek érdekében módosítottuk a juttatási szabályzatunkat. Tovább vizsgáljuk, hogy minden felmerülő költség, amelyre a társasházakkal megkötött szerződés lehetőséget biztosít kiszámlázásra kerüljön.

A veszteségből a fennmaradó 5.520 E Ft a közszolgáltatási tevékenységből származik. Az önkormányzatnak az ezen tevékenységből származó bevételekkel csökkentett kiadásának elszámolása február 15-ig megtörtént a közszolgáltatási szerződés alapján. A számviteli politikánkban a mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év 03.28-a. Az elkészített beszámoló a teljesség elvének megfelelően tartalmazza a fordulónap és a mérlegkészítés időpontja közötti azon gazdasági eseményeket is, amelyek kapcsolódnak a 2025. december 31-i mérlegben kimutatott eszközökhöz, ill. forrásokhoz, hatásuk van az eredmény alakulására. Így tartalmazza azokat a számlákat, amelyek a mérlegkészítés időpontjáig érkeztek, de a 2025. évre vonatkoznak. Erre példa a 2025. évet érintő közüzemi számlák, melyek 2026. márciusban érkeztek. Ezeket a számlákat elhatároltunk és beraktunk a költségek közé 2025. évre. Ez jelentette a közszolgáltatási tevékenység esetében a veszteséget. Várhatóan a jövőben is hasonlóan alakul, és így 2026. év végén is veszteség kockázatával kell számolni.

A működésre ható egyéb tényezők:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény alapján az Önkormányzat feladata, hogy a tulajdonában lévő ingatlanok tekintetében, azok kezeléséről, fenntartásáról és műszaki karbantartásáról gondoskodjon. E közszolgáltatási feladatok biztonságos, hatékony és jó minőségben történő ellátására az Önkormányzat az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-vel 2015. évtől közszolgáltatási szerződést kötött, majd 2020. évtől meghosszabbította azt újabb öt évre. A Társaság általános gazdasági érdekű közszolgáltatást végez, ennek megfelelően kialakított üzleti terv szerint gazdálkodott 2024. évig. A Képviselő-testület 334/2024. (XII.11.) határozata alapján a keretszerződés 12 hónappal meghosszabbításra került. A Társaság új Közszolgáltatási szerződését – amelynek rendelkezéseit a Felek 2025. január 1. napjától ismerték el hatályosnak - a Képviselő-testület 48/2025. (II.27.) Határozatával fogadta el, majd a Társaság közszolgáltatási kötelezettségeinek bővülésére tekintettel a 404/2025. (XII.18.) Határozatával 2026. január 1-jei hatállyal módosította.

1. 2026-tól a közszolgáltatási feladatok ellátására új szerződés született, amely alapján a korábbi feladatokat már a 2025. évben bevezetett, új pénzügyi elszámolási rendszer kereteiben végzi a Társaság.
2. A Képviselő-testület 48/2025. (II.27.) számú határozatával elfogadta a Társasághoz kerülő újabb közfeladat, a köztisztasági feladatok ellátását 2025.05.01-től.
3. A közszolgáltatás része az a Képviselő-testület 572/2013. (VII.25.) Kt. határozatával módosított 436/2013 (V.30.) Kt. határozatával az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-re bízott feladat, hogy az intézményi karbantartási keret terhére lássa el a gyermek- és felnőtt háziiorvosi rendelők, továbbá a fogászati rendelők karbantartását és felújítását.
4. A Társaság feladatainak végrehajtása során felmerülő költségeit döntő részben a Közszolgáltatási Szerződés, a köztisztasági feladatok esetében a Támogatási szerződés, valamint - illetékes munkaügyi

központtal kötött - Hatósági Szerződések alapján 01-02.hónapra - vissza nem térítendő támogatásként nyújtott pénzeszközökből. Kisebb részben saját bevételeiből (vállalkozási tevékenység, egyéb bevételek), illetve a Menedékesek ellátására vonatkozó szerződés alapján történő kiszámlázásból fedezi.

5. Közzolgáltatás

A 2025. évi Üzleti tervünkben a közzolgáltatási tevékenységre 2.270.060 E Ft-ot terveztünk.

A 2025. évi Közzolgáltatási tevékenység bevételeit és kiadásait az alábbi táblázat mutatja be

Közzolgáltatási tevékenység 2025.év		
Bontás	Főkönyvi szám	2025. évi teljesítés
1. Anyagjellegű ráfordítások	EKIM. IV.	515 869 414
Anyagköltség (EKIM. 05.)	51	21 703 525
Igénybevett szolgáltatások költségei (EKIM. 06.)	52	71 554 118
Egyéb szolgáltatások (EKIM. 07.)	53	33 300 202
Eladott áruk beszerzési értéke (EKIM. 08.)	814	59 263 304
Eladott szolgáltatások értéke (EKIM. 09.)	815	330 048 265
2. Személyi jellegű ráfordítások:	EKIM. V.	541 413 151
Béreköltség (EKIM. 10.)	54	456 323 206
Személyi jellegű egyéb kifizetések (EKIM. 11.)	55	29 368 318
Bérfelárak (EKIM. 12.)	56	55 721 627
3. Értékcsökkenési leírás:	EKIM. VI.	14 110 087
Összesen (1+2+3)		1 071 392 652
Műszaki tevékenység felosztása		0
Társasági működés költség felosztása tevékenységekre		243 958 644
Tevékenységenkénti összesen		1 315 351 296
Egyéb ráfordítások	EKIM. VII.	414 552
Pénzügyi műveletek ráfordítása	EKIM. IX.	27
Felosztott ráfordítások		2 110 443
KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK MINDÖSSZESEN		1 317 876 318
Értékesítés nettó árbevétele	EKIM. I.	1 295 897 185
Egyéb és pénzügyi bevételek	EKIM. III.+VIII.	4 618 040
Felosztott bevételek		11 841 284
ÁRBEVÉTELEK ÉS BEVÉTELEK MINDÖSSZESEN		1 312 356 509
Adózás előtti eredmény		-5 519 809

A 2025.12.31-ével lezáruló elszámolási időszak során az önkormányzat felé kiállított számlák alapján a 1.312.356 E Ft bevétele volt a Társaságunknak. A közzolgáltatási tevékenységünk kiadásai és ráfordításai összege 1.317.876 E Ft volt.

A közszolgáltatási tevékenységből származó veszteség 5.520 E Ft. Az önkormányzatnak az ezen tevékenységből származó bevételekkel csökkentett kiadásának elszámolása február 15-ig megtörtént a közszolgáltatási szerződés alapján. A számviteli politikánkban a mérlegkészítés időpontja a tárgyévét követő év 03.28-a. A kizámlázás időpontja, a 02.15-e és a mérlegkészítés időpontja közötti azon gazdasági eseményeket is, amelyek kapcsolódnak a 2025. december 31-i mérlegben kimutatott eszközökhöz, ill. forrásokhoz, hatásuk van az eredmény alakulására. Így tartalmazza azokat a számlákat, amelyek a mérlegkészítés időpontjáig érkeztek, de a 2025. évre vonatkoznak. Ezeket a számlákat elhatároltunk és beraktunk a költségek közé 2025. évre. Ez jelentette a közszolgáltatási tevékenység esetében a veszteséget. Ezt korábban jeleztem az eredmény, azaz a veszteség kimutatásánál.

Fontos megemlíteni, hogy a 2024. évi folyósított kompenzáció nem került felhasználásra teljes egészében, ezért a beszámolót követően visszafizetendő túlkompenzációként 93.271.639 Ft-ot mutattunk ki a kötelezettségeink között, és így a 2025. évi könyvelésben is szerepelt. 2025. év elején nem kaptunk finanszírozást, mivel az első 3 hónapban még nem alakult ki, hogy a számlázás miként történjen és áprilisban lett elfogadva a módosított üzleti terv is. Ez az átmentei idő áthidalására szolgált, mert utána kialakult a számlázás menete.

A 2024. évi túlkompenzáció kimutatása:

Az Éves Közszolgáltatási Szerződések lehetővé tették a tárgyévi fel nem használt kompenzáció (támogatás) tárgyévét követő év első negyedévében történő felhasználását, ha az nem haladja meg a szerződött összeg 10 %-át, ezért a 2023. évi maradványt 2024-ben vettük figyelembe.

2024. évi alul-/túlkompenzáció	
Tárgyidőszaki kompenzáció igény	898 065 922
2023. évi túlkompenzáció 2024-ben felhasznált összege	-51 386 648
2024.12.31-ig pénzügyileg rendezett kompenzáció	-939 950 913
2024.12.31-én fennálló túlkompenzáció	-93 271 639
2024. évi., pénzügyileg fordulónap után teljesített összeg a beszámolásig	0
Kompenzáció az elszámoláskor (túlkompenzáció)	-93 271 639

A 93.271 e Ft a 2025. év és a köztisztasági feladatok indításához használtuk fel. Később ez az összeg visszafizetésre került.

A társaság a 2025. évi működése során teljesítette a tulajdonos által támasztott elvárásokat, a jóváhagyott kereteken belül gazdálkodott.

A műszaki feladatot jelentő, lakásokban, helyiségekben, nyugdíjasházakban, szociális, oktatási és egészségügyi intézményekben megoldott problémák összességükben meghaladták az ezret.

A lakások és helyiségek karbantartására bruttó 128.143 E Ft-ot terveztünk, amelyből a 2025. év végéig 35.787 E Ft-ot használtunk fel a lakások karbantartására és 4.986 E Ft-ot a helyiségek karbantartására.

A nyugdíjasházak karbantartására 57.785 E Ft-ot terveztünk. A 2025. év végéig 5.511 E Ft-ot használtunk fel.

A 2025 évben a Szőlőkert u. 6. szám alatti ingatlan felújítására bruttó 40.640 E Ft-ot biztosítottak. A keretösszezből a 2025. év végéig a Köztisztasági Csoport által használt ingatlanrész lapostető szerkezetének tetőszigetelési és vízelzárási munkái elkészültek, bruttó 14,958 E Ft értékben kifizetésre került. Az ingatlan területén összesen 3 klímaberendezés került telepítésre bruttó 2,217 E Ft értékben. Az épület karbantartási munkáira eseti megrendelések keretén belül bruttó 1.313 E Ft ráfordítás volt szükséges.

A leírtakon kívül szükséges volt elvégeztetni a Csobánka tér 5. szám alatti ingatlan lapostető hő és víz szigetelését poliuretán habbal, illetve annak járulékos munkáit, valamint külső és belső átalakítási munkáit összesen bruttó: 30.628 E Ft értékben.

A háziorvosi rendelőkben felmerülő munkák a felújítási, karbantartási, javítási munkákból, a telepített liftek havi karbantartásából, a gázfogyasztó berendezések éves nagykarbantartásából, a felmerülő hibák javításából, illetve szabványossági mérések elvégzéséből, a mérések során feltárt hibák javításából állnak össze.

A háziorvosi rendelők épületeiben bekövetkező karbantartási, javítási, illetve felújítási munkák elvégzésére összességében a Műszaki csoport 2025. évben bruttó 113,500 E Ft-ot tervezett. A 2025 év végéig bruttó 3.659 E Ft került felhasználásra.

A rendelőintézetekben telepített liftek havi karbantartására, illetve a meghibásodások javítására, a szükséges ellenőrző biztonságtechnikai vizsgálatok elvégzésére a 2025. évre betervezett 1.500 E Ft-ból bruttó 512 E Ft-ot költöttünk.

A leírtakon kívül folyamatos feladat a helyszíneken lévő gázfogyasztó berendezések karbantartása és a szükséges javítások elvégzése, amelyre a 2025 év végéig a tervezett bruttó 1.905 E Ft-ból 544 E Ft került kifizetésre.

A szabványossági mérések elvégzésére, illetve a feltárt hibák, hiányosságok javítására a betervezett bruttó 25.400 E Ft-ból a IV. negyedév végéig kifizetés nem történt.

A rendelőintézetek területén lévő kémények felülvizsgálatára a 2025. év végéig bruttó 35 E Ft-ot költöttünk.

A szociális és oktatási intézményekben szabványossági mérések elvégzésére, illetve a feltárt hibák, hiányosságok javítására a 69.850 E Ft-ból 0 E Ft-ot költöttünk. Az épületekben található gázfogyasztó berendezések karbantartására és javítására tervezett 6.595 E Ft összegből 2025. év végéig bruttó 2.630 E Ft-ot használtunk fel.

A szociális és oktatási intézmények kéményeinek felülvizsgálatára 2025. évben 0 E Ft-ot költöttünk.

Az Intézményi épületek és a hivatali épületek karbantartására, javítására, illetve felújítási munkák elvégzésére az Önkormányzat összességében bruttó 530.000 E Ft forrást biztosított, melyből az év végéig 29.494 E Ft került számlázásra, illetve kifizetésre. Az épületek nagy része közel 40 éves, így az idei évben több felújítási munka elvégzése lesz szükséges.

Az Önkormányzat az idei évben külön keretet biztosított intézményi és hivatali épületek tetőfelújítási munkáinak elvégzésére bruttó 176.000 E Ft értékben, szórt habos vízszigetelésre, valamint hőszigetelésre alkalmas technológiával. A keret terhére a 2025. év végéig költség nem történt.

A szociális, oktatási, és más korlátozottan forgalomképes ingatlanok **felújítási** munkáira 2025. év végéig bruttó 13.851 E Ft költség történt, mely összeg folyamatosan átszámlázásra került az Önkormányzat részére. Az említett összeg tartalmazza az Arató Emil tér 1. szám alatt lévő bölcsőde melegvíz ellátását biztosító gázbojler cseréjét, a Kerék u. 12. szám alatti bölcsődébe 1000 literes villanybojler telepítését, 4 bölcsőde területén klímaberendezés telepítését, cseréjét, illetve 1 óvoda területén játszóeszköz telepítését.

A szociális, oktatási, és más korlátozottan forgalomképes ingatlanok, illetve hivatali épületek karbantartási, javítási munkáira eseti megrendelések keretén belül az év végéig bruttó 37.952 E Ft költség történt, mely összeg folyamatosan átszámlázásra került az Önkormányzat részére.

2025.évben az óvodák, illetve bölcsődék területén, összesen 42 helyszínen szükséges volt a játékeszközök ellenőrzése, melyre összesen bruttó 4.406 E Ft-ot használtunk fel.

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. február 16. napján megalkotta a 9/2015.(II.16.) önkormányzati rendeletét az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról, amely Rendelet (a továbbiakban: Övr.) 2015. március 1-jén lépett hatályba. Az Övr. egységes rendeletben szabályozza az önkormányzati tulajdonú nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásáról és lakbérének megállapításáról, a tulajdonában álló lakások bérbeadásáról, a pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított, költségalapon meghatározott lakbérű és garzon (fecske) házakban lévő bérlakások bérbeadásának szabályairól és bérleti jogviszonyról, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének megállapításáról és egyéb a bérleti jogviszonyhoz köthető lényeges eljárásokról szóló feltételeket.

Az Övr. illetve a 60/2020. (XII.18.) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló rendelet 2024-ben nem változott a közszolgáltatást érdemben befolyásoló módon.

A korábbi évekhez hasonlóan az elkövetkezendő időkben is számolni kell az alábbi, külső körülmények következményeivel:

- A lakbérfizetési hajlandóság (képeség) romlása, a hátralékok halmozódása még fokozottabb odafigyelést igényel,
- A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében továbbra is számítani kell a bérleti díj fizetés problémáira. Ennél is nagyobb veszély a helyiségeket bérlő vállalkozások tönkremenetele, a bérlet felmondása, a kiadatlan helyiségek számának növekedése.
- Külön ki kell emelnünk, hogy a bérlőink fűtési díj elmaradása szintén egyre növekvő veszélyt hordoz magában, figyelemmel arra, hogy a távhőszolgáltatásról szóló törvény alapján a tulajdonos önkormányzat ebben az esetben sortartó kezességgel helytállni köteles

A 2025. évben bevezetésre került egy új digitális ellenőrzési rendszer, amely:

- jelentősen meggyorsítja az információáramlást a Vagyonkezelő szervezeti egységei között,
- biztosítja a valós idejű adatkezelést az ellenőrzési folyamat során,
- lehetővé teszi az ellenőrzési jegyzőkönyvek és fényképes dokumentációk elektronikus rögzítését és visszakereshetőségét.

6. Köztisztasági feladatra kapott támogatás 2025.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. évben az újonnan ellátandó köztisztasági közfeladat finanszírozására Támogatási Szerződés kidolgozására került sor, melyeket a Képviselő-testület a 48/2025. (II.27.) számú határozatával fogadott el.

Köztisztasági közfeladat működési támogatásának folyósítása		
Időpont		Összeg
2025.08.26	BANK	63 348 768
2025.09.23	BANK	23 761 047
2025.10.21	BANK	32 243 808
2025.11.26	BANK	19 245 089
2025.12.18	BANK	62 692 337
2025.12.22	BANK	49 916 454
Összesen		251 207 503
Támogatás pontosítása alapján elhatárolt összeg		-6 171 836
2025. évre elszámolt bevétel		245 035 667

Köztisztasági közfeladat ráfordításai	
Anyagköltség	16 964 037
Igénybevett szolgáltatások	47 411 461
Egyéb szolgáltatások	1 410 115
Bérek	106 588 201
Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 034 671
Bérfeladások	10 628 327
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	9 337 384
Közfeladatra jutó vállalatirányítási kgt	51 614 154
Közfeladathoz kapcsolódó egyéb ráfordítások	480 504
Közfeladattal összefüggő árbevétel	-210 416
Közfeladat egyéb bevételei (támogatás nélkül)	-10 706 241
Összes ráfordítás	245 552 197
	516 530

A Tevékenységi összesítő 3. táblája között a különbség a 210.416 Ft. Az egyéb bevételek közé raktuk a köztisztasági dolgozók telefon térítését és a Királyok útja 188. szám alatti lakás (itt biztosítottunk lakást 3 fő részére) közüzemi költségeit, ezeket nem számláztuk az önkormányzatnak, mert a dolgozóknak felé történt a számlázás. A 10.706.241 Ft sem lett kiszámlázva az önkormányzatnak, mert önkormányzati támogatásból vásároltunk seprőgépet és húzó kocsikat.

A köztisztasági feladat esetében az összes kiadás és ráfordítás 245.552 E Ft volt, támogatásként 245.036 E Ft érkezett a Tulajdonos önkormányzattól, 517 E Ft-tal kevesebb, mint a kiadásaink. Oka hasonló, mint a közszolgáltatási tevékenységnél, 2025. évre az elszámolás után érkeztek számlák.

7. Közfoglalkoztatás 2025.

A 2023. március 01. napjával indult, majd 2024. március 01-től hosszabbítással módosított hosszabb idejű közfoglalkoztatási program 2025. február 28-ig tartott. A programot három fő közfoglalkoztatott munkavállaló foglalkoztatásával indítottuk, és kettővel fejeztük be.

Társaságunk a program teljes időtartamára a bér és járulékköltség 100 %-át kapta meg támogatásként Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Hivatala Foglalkoztatási Osztályától. 2024-ben ismételt lehetőségünk volt hosszabb idejű közfoglalkoztatási programra pályázni, azonban a pályázati feltételek annyiban módosultak, hogy csak akkor létszámba pályázhattunk, amennyivel az előző programot befejeztük. BFKH III. Kerületi Hivatala Foglalkoztatási Osztályával a kérelem benyújtását megelőzően a pályázati feltételekről előzetesen egyeztettünk. A kérelmünket 2024. szeptember 01-től 2025. február 28-ig terjedő időtartamra, két fő álláskereső segédmunkás (egyéb, másnáál nem sorolható egyszerű szolgáltatás és szállítási foglalkozású) munkakörben való foglalkoztatásra nyújtottuk be, a bér és járulék költség már csak 80 %-os mértékű támogatása mellett.

A Hatósági Szerződés a kérelemben foglaltaknak megfelelően került aláírásra, a létszámot a már előző programban meglévő két fővel töltöttük fel.

Az előző évek gyakorlatának megfelelően, a rendelkezésünkre álló minimális létszámú közfoglalkoztatott munkavállalóval elsősorban az önkormányzati tulajdonú zöldterületeknek a tisztítását, rendben tartását terveztük megvalósítani.

Továbbiakban, azonban nem éltünk ezzel a lehetőséggel és nem hosszabbítottuk a közfoglalkoztatási programban a részvételünket, mert a többlet terhek nem voltak arányban a foglalkoztatásból eredő előnyökkel.

Közfoglalkoztatás támogatására folyósított összegek és felhasználásuk:

A 3. számú tevékenységi összesítő táblájában 552.349 Ft szerepel, az elszámolásban 495.524 Ft (2x247.762) különbség az 56.825 Ft, közfoglalkoztatáshoz kapott eszközfejlesztési támogatás értékcsökkenésének 2025.évre arányos elszámolásából adódik bevétel különbözet (ezt nem igényeltük támogatásként a Hivataltól).

TÁMOGATÁSOK 2024.
Közfoglalkoztatás

Hatósági szerződés ügyszáma, ügylatszama	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás, valamint a „Nyári diákmunka” program támogatása	Elszámolt hónap	Támogatások alakulása forintban	
			Felhasználás	Maradvány és utalt összegek 2025.
10113/26/00589, BP-03/06/024512-3/2024.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2024.09.01 - 2025.02.28.	2024. december (2025.01.17.)	227 314	227 314
10113/26/00589, BP-03/06/024512-3/2024	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2024.09.01 - 2025.02.28.	2025. január (2025.02.24.)	247 762	247 762
10113/26/00589, BP-03/06/024512-3/2024.	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás 2024.09.01 - 2025.02.28.	2025. február (2025.03.14.)	247 762	247 762
	2024.09.01 - 2025.02.28. Időszakl szerződés 2025. évi forgalma összesen		722 838	722 838
	Tárgyévben kötött szerződések összesen		0	0
Mindösszesen:			722 838	722 838
Fel nem használt / pénzügyileg mérlegkészítésig még nem rendezett támogatás				0

8. Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. fő tevékenységeiben lényeges változás történt:

- Óbuda - Békásmegyer Önkormányzatának tulajdonában lévő közterületek köztisztasági feladatainak ellátása 2025.05.01-től az ÓVN Zrt feladatai közé került. A Képviselő-testület 48/2025. (II.27.) számú határozatával elfogadta a Társasághoz kerülő újabb közfeladat, a köztisztasági feladatok ellátása céljából készült Támogatási Szerződést.
- A közfoglalkoztatási programhoz Társaságunk a 2025. évben már nem kívánt csatlakozni, mivel az a jelenlegi körülmények között okafogyottá vált. Noha eredetileg két fő közfoglalkoztatott alkalmazását terveztük, az ezzel járó adminisztrációs teher nincs arányban a program keretében elérhető támogatással, ezért a programban való részvételtől eltekintünk. 2025.02.28-ig foglalkoztattuk A 2 fő közfoglalkoztatottat.
- Az intézmény-finanszírozás támogatás konstrukcióban történő biztosítása nem adóköteles tevékenység volt korábban, így erre figyelemmel a beszerzéseinkhez kapcsolódó általános forgalmi adó – a le nem vonhatósága okán – 2024. évben még beépült a költségekbe. 2025.01.01-től a korábbi finanszírozási forma megszűnt és kiszámlázásra kerülnek a költségek, így a költségek már nem tartalmazzak áfa elemet a közszolgáltatás tekintetében. Összegezve a költségeket nettó módon könyveljük. A számlázáskor pedig továbbszámolt szolgáltatás ÁFA-át vesz fel.
Az új köztisztasági közfeladatot teljes jogkörrel és felelősséggel vette át Társaságunk az Önkormányzat kötelező feladataiból, finanszírozása támogatás formájában valósul meg, ezért az e tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó költségek tartalmazzák a le nem vonható áfát.
- 2025.12.01-től Társaságunk TB kifizetőhellyé vált, mert tartósan meghaladta a törvényben előírt létszámot, azaz a 100 fő feletti pénzbeli egészségbiztosítási ellátásra jogosult (biztosított) személyt foglalkoztatott.

Változatlanul ellátott feladatok:

- Óbuda Békásmegyer Önkormányzatának tulajdonában vagy birtokában lévő lakások, nyugdíjasházak és nem lakás céljára szolgáló ingatlanokat érintő üzemeltetési, fenntartási és hasznosítási feladatok;
- az önkormányzat kezelésében lévő szociális-, oktatási-, egészségügyi-, kulturális-, sport-, és egyéb célra szolgáló ingatlanok részüzemeltetése;
- földterületek és belterületi telekingatlanokat érintő üzemeltetési, fenntartási és hasznosítási feladatok;
- az ingatlanvagyonnal kapcsolatos műszaki, szakértői, nyilvántartási feladatok ellátása;
- vagyongazdálkodási, értékesítési feladatok;
- a társasházakban meglévő önkormányzati tulajdon teljes körű képviseletének ellátása;
- az ingatlankezelés területén megszerzett széles körű szakmai tapasztalataira alapozva működteti a társasházak teljes körű közös képviseletét (társasházkezelés, könyvelés, jogi képviselet) ellátó szervezeti egységet.

TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ:

- | |
|--|
| I. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok: |
|--|

Közfoglalkoztatás

A közfoglalkoztatási programhoz Társaságunk a 2025. évben már nem kíván csatlakozni, mivel az a jelenlegi körülmények között okafogyottá vált. Noha eredetileg két fő közfoglalkoztatott alkalmazását terveztük, az ezzel járó adminisztrációs teher nincs arányban a program keretében elérhető támogatással, ezért a programban való részvételtől eltekintünk.

Közszolgáltatás és köztisztasági közfeladat

A Társaság alaptevékenysége az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelése, üzemeltetése, hasznosítása, mely alaptevékenység 2025.05.01-től a köztisztasági közfeladattal és 2026. január 1. napjától a városüzemeltetési feladatokkal bővül.

A társaság a következő szolgáltatásokat továbbra is végzi:

Ingatlankezelés, építményüzemeltetés, összetett adminisztratív szolgáltatás, követelésbehajtás, épületépítési projektek szervezése, egyéb máshova nem sorolt építés, bontás, építési terület előkészítés, épületgépészeti szerelések, mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás, társasházi közös képviselő, önkormányzati tulajdonosi képviselő ellátása a vegyes tulajdonú házakban.

II. Várható fejlődés (a gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében):

SWOT analízis

<p>Erősségeink:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 M Ft-os törzstőkéjű, önkormányzati tulajdonban lévő Zrt. - Jelentős önkormányzati tulajdoni hányad számos épületben - Összkomfortos és komfortos lakások magas aránya, kedvező zöldfelületi ellátottság – jó életkörülmények - „Hivatali” kapcsolati tőke - Több mint 20 éves piaci jelenlét - Egységes és kibővített ügyfélszolgálat működtetése - Teljes egészében jogkövető működés - A cég méretéből adódóan jó tárgyalási pozíció a szolgáltatóknál 	<p>Gyengeségeink:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az IVR fejlesztésének befejezése még nem történt meg - A magas fluktuáció nehezíti a napi munkavégzést, viszonylag hosszan tart az új munkavállalók betanulási időszaka - Üzleti alapú „szolgáltatási” kultúra még nem általános - Nem teljeskörű és nem elégséges adatszolgáltatás, valamint információáramlás
<p>Lehetőségeink:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „székhely és telephely egyesítés” - Kivéve a környező kerületekbe, potenciális piac lehet, THKO - A szakmaiság magas színvonalra helyzeti előnyt biztosít - További informatikai és arculati fejlődés lehetősége adott - Egyéni kompetenciafejlesztésre nyitott munkavállalók 	<p>Veszélyeink:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A bérlők által felhalmozott díj hátralékok kezelése - A kimondottan ár érzékeny piacon magasabb árak alkalmazása – THKKO (ÁFA körbe tartozunk és így 27%-kal magasabb a kiszámlázott összeg, mint a mentességet élvező konkurenciánál) - Kizárólag alkalmazotti jogviszonyok miatt, relatív magas költségek a konkurensekhez képest, ami rontja a versenyképességet - THKKO - Irányított, minden alapot nélkülöző morális támadások (levelek), a tulajdonos felé, a konkurensektől, lakóktól

III. Kutatás és a kísérleti fejlesztés területe:

A társaság beszámolója ezen a területen értéket nem tartalmaz.

IV. Telephelyek bemutatása:

A társaság székhelye 1033 Budapest, Mozaik utca 7. A központi ügyintézés helye 2025. év folyamán is a 1033 Budapest, Mozaik u. 7. cím alatt történt, amelynek székhelyként történő cégbírósági átvezetése 2015. évben megtörtént. Telephelyeink a 1033 Budapest, Szőlőkert u. 6. címen találhatók.

V. Foglalkoztatáspolitikai:

Az ÖVN Zrt. átlagos létszáma a 2025. évben – a közfoglalkoztatási jogviszonyban és nyári diákmunka programban foglalkoztatott munkavállalók nélkül – 100,8 fő (2024.ben ez 77,5 fő volt). a közfoglalkoztatottakkal és nyári diákmunkásokkal 79,4 fő. Állományon kívüli megbízási díjjal 34,3 főt (2024-ben 28 főt) foglalkoztattunk, az Igazgatóság létszáma 3 fő, a Felügyelő Bizottság létszáma 3 fő volt .

2025.évben az átlag létszám kimutatása:

Költséghely kód	Költséghely név	Összesen mind
7111000	Lakások kezelése(A)	21,60
7112000	Helyiségek kezelése(1,20
7113000	Teleph./Szőlőkert u.	1,00
7120000	Ny.házak kezelése(A)	6,00
7132000	Eü.intézm.kez.orv.r.	2,10
7140000	Földter.és belter.te	1,00
7150000	Önk.-i ingatlan érté	2,00
7210000	Követeléskezelés(A)	4,40
7310000	Műsz.tev.karb.felúj.	13,20
7510000	Közzszolg.-t tám.tevé	7,30
7610000	Társ.házak Közös Kép	8,50
7620000	Mozaik u.7. üzemelte	0,00
7710000	Közfoglalkoztatás(A)	0,30
7750000	Köztisztasági közfel.	17,80
7810000	Társasági működési k	14,40
Összesen:	munkaviszonyban foglalkoztatottak	100,80
	Tiszteledj FEB,stb	3,00
	Megbízással fogl	35,89
	Közfoglalkoztatott	0,44
	Diák munka	0,00
	Egyszerűsített foglal koztatás	0,00
Összesen:	Minden jogviszony	140,13

Létszámterv

Társaságunk 2025. évben létszámbővülést tervez. A felmerülő szakipari feladatokat elsősorban a saját állományában rendelkezésre álló szakemberek bevonásával kívánja elvégezni. Külső vállalkozó bevonására kizárólag azon területeken kerül sor, amelyek ellátásához a szükséges szakmai háttér házon belül nem áll rendelkezésre. A Társaság a köztisztasági feladatokat saját munkaerő alkalmazásával kívánja ellátni, amely a munkavállalói létszám bővítését teszi szükségessé. A megnövekedett feladatok ellátása érdekében indokolt a Gazdasági Osztály létszámának növelése is, mivel a Társaság foglalkoztatotti létszáma tartósan 100 fő fölé emelkedik. Emellett szükségessé válik egy további jogász felvétele a meglévő jogtanácsos munkájának támogatására.

A közfoglalkoztatási programhoz Társaságunk a 2025. évben már nem kíván csatlakozni, mivel az a jelenlegi körülmények között okafogyottá vált.

A megbízással foglalkoztatottak létszáma 2024.évhez képest emelkedést mutat. Az emelkedés oka, hogy korábban a bérházak takarítását egy cég végezte, 2025. év elejétől ezt a feladatot megbízási jogviszony keretében látjuk el. A tevékenységet ellátó cég 2024. év utolsó hónapjára már nem tudott

NAV O-s igazolást adni, a folyamatos levelezések, felszólítások ellenére sem pótolta. 2025.év elején a szerződést felmondtuk a vállalkozással. A megbízási jogviszonyban foglalkoztatott munkavállalókkal a munkát sokkal hatékonyabban tudtuk ellátni, illetve jelentősen csökkentettük a kiadásokat ezzel a döntéssel.

2025. évi ÖVN Zrt állományi létszámterv: 140,1 fő

2025. évi közfoglalkoztatotti állományi létszámterv: 2 fő (január, február)

2025. évi nyári diákmunka program: 0 fő (július, augusztus)

Képzés

A társaság vezetése fontosnak tartja a munkavállalók képzését. A munkakör betöltéséhez, vagy a szakképesítések fenntartásához szükséges oktatásokat munkaidő kedvezményrel és a képzési költség részbeni átvállalásával a továbbiakban is támogatni kívánjuk.

A munkavállalók vezetőik javaslata alapján szakmai munkájuk, illetve egyéni kompetenciájuk fejlesztéséért részt vesznek kötelező továbbképzéseken, előadásokon, konferenciákon.

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által elérni kívánt kiemelt célok

Általánosan:

- A városüzemeltetési közfeladat zökkenőmentes beindítása
- A társaság pontos és ügyfél centrikus munkavégzése;
- Az ügyintézési határidők pontos betartása;
- Az elektronikusan intézhető ügyek körének bővítése;
- Az ügyfél elégedettség mérésének minél több tevékenységre való kiterjesztése;
- Komplex IT infrastruktúra fejlesztés folytatása, különös tekintettel a Win10 támogatottságának megszűnésére;
- IT és információbiztonság erősítése;
- A GDPR előírásainak betartása;
- Elektronikus számlakezelés és a Vállalatirányítási Rendszer összekapcsolása;
- Egyéni kompetenciafejlesztő oktatás szervezése.

Műszaki Osztály:

- A műszaki csoport munkájának átszervezése, a kibővülő munkavállalói csoport koordinálása;
- A szerződött partnerek munkájának hatékony ellenőrzése;
- Nyugdíjasházi épületek állagmegóvása, működésének biztosítása, tetőszigetelések felújítása;
- 100 % önkormányzati tulajdonú épületek felújítására javaslat készítése;
- Szabványosítási felülvizsgálatok elvégzése, feltárt hibák javítása,
- Intézmények udvari játszóeszközeinek szabványosítási felülvizsgálata, javítások elvégzése, új játszóeszközök beszerzése és telepítése,
- Oktatási intézmények főzőkonyháinak és tálaló konyháinak karbantartása,
- Intézményekbe klímaberendezések telepítése.
- Az önkormányzati költségvetésben elmaradt és az ÖVN Zrt-hez delegált 2023-2026 közösségi költségvetési feladatok elvégzése 2026-ban

Lakásgazdálkodási Osztály:

Lakásügyi csoport:

- A megüresedett lakások gyors bérbeadásának előkészítése a rezsiterhek minimalizálása érdekében.
- A bérlakásállomány korszerűsítése és fenntartható üzemeltetésének biztosítása karbantartási és felújítási programok kidolgozásával.
- Lakbérfelülvizsgálatok folytatása.
- Tulajdonviszonyok és státuszok rendezése, döntéselőkészítés a tisztázatlan helyzetű lakások esetében.
- Lakásállomány folyamatos összevetése a FÖMI adatbázissal, eltérések rendezése (pl.: címrendezés).
- Bérlőkijelölési joggal terhelt lakások felülvizsgálata, hatékonyabb együttműködés a bérlőkijelölési jogot gyakorló hatóságokkal.
- Hasznosítási koncepció kidolgozása rossz műszaki állapotú, lakhatásra nem alkalmas bérlakások esetében.
- Panaszos bérlők és használók nyilvántartása, jogszerű felmondások lefolytatása.

Bérleménykezelési csoport:

- Házi rend és bérlői szerződések szigorú betartatása, különös figyelemmel a pályázati és felújítási kötelezettségekre.
- Éves bérleményellenőrzések lefolytatása, karbantartási és tisztántartási szabályok érvényesítése.
- Az IVR-rendszer fejlesztése, frissítése, pontosítása, az állagbesorolások feltüntetésével.
- Bérlők rendszeres tájékoztatása rendeletek és szabályzatok változásairól.
- Bérleményellenőrzések technikai fejlesztésének előkészítése.
- Folyamatos kapcsolattartás a társasházi közös képviselőkkel.
- Közgazdasági határozatokban foglalt fizetési kötelezettségek teljesítése.
- Megüresedő lakások mielőbbi bérbeadása és birtokbaadása.
- Kiköltözések koordinálása.

Közműügyintézési csoport

- Költséghatékony megoldások keresése az üres lakások közműköltségeinek csökkentésére.
- Közműügyintézés hatékonyságának növelése az aktuális jogszabályoknak megfelelően.
- Átírások nyomon követése.
- Lejáró vízórák figyelése és bérlők felszólítása cserére.
- DBH és DBF felé történő folyamatos adatszolgáltatás, hátralékos bérlők felszólítása teljesítésre.
- FŐKÉTÜSZ felé negyedéves adatszolgáltatás teljesítése.
- Éves nullás igazolások feldolgozása és bérlők támogatása ezek kikérésében.
- Az SZMRI közműveinek zökkenőmentes átvétele

Követeléskezelés:

- Társaságunk társosztályai közötti együttműködés és információ áramlás hatékonyságának növelése a sikeres követelés érvényesítés érdekében;
- A 60/2020. (XII. 18.) és a 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletben előírt követeléskezelésre vonatkozó eljárási rend szigorú és következetes betartásának érdekében az IVR követeléskezelési moduljának fejlesztése;
- Az Önkormányzat Lakásügyi Főosztályával és az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központtal szoros együttműködés a díjhátralékok, valamint a lakásbérlemények karhatalmas kiürítése tekintetében;
- A peres és nemperes eljárások kapcsán az eljáró jogi képviselő széles körű, adatokkal alátámasztott tájékoztatása. Peres szakban az ítélet hozatalának, végrehajtási szakaszban a jogerős karhatalmas kiürítés elrendelésének sürgetése. Az elhúzódó eljárások mielőbbi lezárására való törekvés. A bérlemény kiürítését követően a végrehajtóval folyamatos kapcsolattartás az eljárás során érvényesített követelés eredményes behajtása érdekében;
- A részletre értékesített ingatlanok tekintetében a vevők ösztönzése tájékoztatás útján a teljes vételárhátralék mielőbbi kifizetésére;
- IVR jogi és követeléskezelési modul további fejlesztése a hatékonyabb jogi és követeléskezelési tevékenység érdekében.

Ingatlanhasznosítás (értékesítés, bérbeadás):

- Az Értékesítési Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport végzi a kerületi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában a bérleti joggal terhelt és üres lakások, a nem lakás célú helyiségek, valamint a felépítményes és felépítménnyel nem rendelkező telekingatlanok értékesítését, a nem lakás célú helyiségek telek- és egyéb ingatlanok bérbeadását, továbbá a háziiorvosi rendelők hasznosítását. E feladatok bővültek (2023. májusától) egy újonnan kialakított, 1039 Budapest, Víziorgona utca 8. szám alatti gyermekegészségügyi központ üzemeltetési feladatainak ellátásával, koordinációjával.
- Budapest Főváros III. Kerület Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 305/2023. (IX. 28.) számú határozatával elfogadta az Önkormányzat 2023-2028. közötti időszakra irányadó közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét. Ebben több, ingatlanértékesítési- és hasznosítási célkitűzés is szerepelt. Ezek végrehajtásának előkészítő munkáit, adott esetben végrehajtását a 2025-es év kiemelt célkitűzései között tartjuk nyilván, az alábbiak szerint.
- A nem lakás célú helyiségek jelentős részét jelenleg is bérbeadás útján hasznosítjuk, az üresen álló helyiségek bérbeadásra történő pályáztatása folyamatos. Egyértelmű cél, hogy a bérbeadott ingatlanállomány és ezáltal a bérleti díj bevétel növekedjen, melynek elsődleges eszköze a vonatkozó tulajdonosi döntés nyomán a pályázati bérleti díjminimumok 10-10, de legfeljebb 30%-kal történő középtávú csökkentésének lehetősége, ezáltal a kereslet élénkítése. A jelenleg nem hasznosított helyiségek jelentős része pinceszinti elhelyezkedésű (többségében volt polgári védelmi helyiség), melyre megfelelő hasznosítási forma nehezen található (legfeljebb tárolási funkció jöhet szóba), de a raktározási kereslet növekedése nyomán a nem vizesedő helyiségek bérbeadása bevételi többletforrást jelenthet, ezt támogatandó ezen helyiségek esetében az alkalmazható bérleti díjak igen alacsony szinten lettek rögzítve.

- A rossz állapotú, nehézkesen hasznosítható ingatlanállomány jelentős deficitet termel (közös költség, közüzemi alapidő fizetési kötelezettség) emiatt folyamatosan vizsgáljuk azon helyiségeinket, melyek versenyeztetési eljáráson történő értékesítése javasolható. A kihasználatlan helyiségek után felmerülő közüzemi és társasházi költségek az értékesítés nyomán értelemszerűen csökkenthetők.
- A hivatkozott közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terv célként fogalmazza meg az üresen álló, rossz műszaki állapotú, gazdaságosan nem felújítható bérlakások (mint társasházi önálló albetétek), pályázati úton történő értékesítését. A döntés oka az volt, hogy az egészségre ártalmas, gazdaságosan nem felújítható lakások a bérbeadási pályázatokban már nem kerülnek kiírásra, mivel felújítási költségük olyan magas lenne, hogy vagy nem tudják vállalni a pályázók, vagy a beruházás megtérülése olyan hosszú időt venne igénybe, ami az adott lakás bérbeadás útján történő hasznosítását nem tenné gazdaságossá. Az ilyen állapotú lakások üres állapotban és önkormányzati tulajdonban tartása folyamatos fizetési kötelezettségekkel jár mind a közüzemi szolgáltatások, mind pedig a közös költséget illetően. Fentiek alapján a Lakásgazdálkodási Osztály javaslata szerint 2024-ben 8 üres lakás pályázati úton történő értékesítése valósult meg, valamint újabb 8 lakás értékbecslése, bizottsági jóváhagyása történt meg, amelyek értékesítésre vonatkozó pályáztatása 2025. januárban indult el. További 7 lakás értékesíthetőségének vizsgálata van folyamatban, majd az értékbecslést követően, bizottsági jóváhagyás után lesz lehetőség pályázati kiírásukra.
- Vannak olyan társasházak, szövetkezeti ingatlanok, amelyekben már csak néhány önkormányzati tulajdonú bérlakás található. Ezeket a lakásokat érdemes lenne megvételre felajánlani a bentlakó bérlőknek, vagy a lakások megüresedése esetén értékesítéssel csökkenthető lenne a vegyes tulajdonú épületek száma. Ezen házaknál tulajdoni arányunk minimális, tehát érdekérvényesítési lehetőségeink nincsenek, de biztosítani kell a közgyűléseken történő részvételt, havonta foglalkozni kell a közös költségek megtérítésével, fizetni az esetleges felújítási célbefizetéseket, melyek át sem terhelhetők a bérlőkre. Tehát a rendszer fenntartása pénz-és munkaidő igényes, ezért ezen épületek esetében eseti döntéseket javasolnánk a még meglévő bérlők felé történő lakásértékesítésekre.
- A földterületek (jellemzően rekreációs célú) bérbeadás útján történő hasznosítása szintén folyamatos, többsége változatlan bérlői körrel rendelkezik, a szerződések ismételt megkötése 3, ill. 5 évente történik. Egyértelmű cél, hogy az üresen álló, év közben visszavett földterületek minél hamarabb bérbeadásra kerüljenek, melyhez megfelelő eszköz a bérbevételi felhívás közzététele, illetve a bérbevételre vonatkozó igények kielégítése.
- Az ezüsthelyi telekbérleményeken kialakult helyzet megoldására – szakhatóságok bevonásával – cselekvési terv kidolgozása van folyamatban, mely érinti a földterületek esetleges értékesíthetőségét, valamint az ott meglévő felépítmények felszámolását, bontását, ennek költségvetési vonzatát is. Ezen földterületek ismételt bérbeadása esetén a bérlői kedvezmények feltételrendszerének átgondolása is szükségessé válik.
- A jól fejleszthető területek, kihasználatlan építési telekingatlanok száma jelentősen lecsökkent, az Önkormányzat ilyen jellegű ingatlanjainak jelentős részét korábban már értékesítette vagy bérbe adta. A kínálkozó piaci lehetőségek továbbra is kedveznek az értékesítési folyamatoknak, ezért azon ingatlanok esetében, ahol egyéb, hosszabb távon is jövedelmező hasznosítási formák nem jöhetnek számításba, az elidegenítés további bevételi forrást jelent. Cél továbbá, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő területsztrécek minél kedvezőbb hasznosítása megtörténjen. Tapasztalataink szerint e lehetőség a tulajdonostársaknak vagy a szomszédos ingatlan tulajdonosainak jelent potenciált elsősorban, így ezen ingatlanoknál akár a piaci árnál magasabb bevételt is el lehet érni. 2024-ben már megkezdődött és 2025-ben folytatódott az üres külterületi telekingatlanok értékesítése. Az ingatlanállomány jelentős ártrendezése miatt egyre nehezebb az üzleti tervezéshez szükséges

értékesítési célszám elérése, ezért a jövőben minden évben kevesebb telekértékesítési bevétellel kell számolni, ezt figyelembe kell venni az Önkormányzat bevétel tervezésekor is.

- A háziorvosi rendelők esetében az ingatlanállomány fenntartása, jó karban tartása, energetikai korszerűsítése, valamint az újonnan átadott Víziorgona utca 8. szám alatti gyermekegészségügyi központ üzemeltetési feladatainak magas szintű ellátása, a minél jobb bérleti kapcsolatrendszer kialakítása a cél, a tevékenység ellátása folyamatos.
- Az Önkormányzat 2023. évben döntött arról, hogy az orvosi rendelők tényleges közüzemi fogyasztásai mérhetőségének és elszámolásának érdekében, a távfűtéses rendelőkbe felszerelteti a fűtés elszámolás-arányosítására szolgáló költségmegosztókat, illetve elektromos almérők kerültek felszerelésre az egyes helyiségek (orvosi szobák, közös helyiségek, várók stb.) áramfogyasztásának külön-külön mérhetősége érdekében. A megvalósítás kezelhetetlenül problematikus volta miatt, mind cégen belül, mind a háziorvosokkal történő további egyeztetések szükségesek, végső soron a tulajdonos Önkormányzat a közüzemi költségek átvállalásával biztosíthatná a problémamentes üzemeltetést, és ezáltal az egyre fogyatkozó praxisok és az orvosok helyben tartását. 2025.évben is sok problémát okozott az orvosokkal történő egyeztetések.

Társasházi Közös képviselet:

- Az osztály közös képviselő referensei és könyvelői szakmai tudásának folyamatos emelése képzésekkel és szakmai előadásokkal;
- Új társasházak elnyerésével minőségi cserét végezni az osztály kezelt állományában, munkafolyamatok összehangolása menedzselése;
- Fizikai dokumentumok digitalizálása, raktározása, ezzel hely felszabadítása;
- A beszámolási időszakban a Számvizsgálói ellenőrző tevékenység biztosításának folyamatos megszervezése a két központi tárgyalóban;
- További házak megszerzése után HR bővítés és infrastruktúra fejlesztése, munkahely növelése;
- Meglévő Netház program fejlesztése, felhasználó barátabb felület biztosítása;
- Meglévő házállományok képviseleti díjának legalább inflációval való emelése, versenypiaci helyzethez való közelítése;

Köztisztasági feladat:

- A közterületek tisztántartása, szemétszedés
a közterületeken a lakosság részére hulladék összegyűjtésére alkalmas helyek kijelölése, hulladékgyűjtő edények kihelyezése,
- járdák, terek időszakos tisztítása a kihelyezett hulladékgyűjtő edények közvetlen környezetében,
- a hulladékgyűjtő edények időszakos ürítése, tisztántartása,
- az illegális hulladéklerakó helyek folyamatos feltárása, megszüntetése,
- az összegyűjtött hulladék elszállítása,
- kutyasétáltató területek tisztítása, háziállat gazdáinak közterület tisztaságát biztosító tevékenységeinek előmozdítása,
- a környezet tisztaság népszerűsítése, lakosság köztisztasága tudatosságának elősegítése.”
- az összegyűjtött hulladék (lom) elszállítása
- hóeltakarítás, síkosság mentesítés

VI. Környezetvédelemnek a vállalkozó pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepét, a vállalkozó környezetvédelemmel kapcsolatos felelőssége:

A társaság vagyonkezelő tevékenység mellett köztisztasági közfeladat is ellát 2025.évtől. Ezen közszolgáltatási jellegű tevékenységet tekintetében a környezetvédelmi előírásoknak való megfelelés a működés egyik alapvető pénzügyi és szakmai feltétele. A jogszabályoknak megfelelő, engedéllyel történő hulladékgyűjtés, szállítás biztosítása csökkenti a környezeti kockázatokat, valamint a hatósági szankciók és többletköltségek lehetőségét. A vállalkozás kiemelt felelősségének tekinti a közterületi és illegálisan elhelyezett hulladékok szabályos kezelését és a környezetterhelés minimalizálását.

VII. Környezetvédelem területén történt és várható fejlesztéseket, az ezzel összefüggő támogatásokat:

A Társaságunk az elmúlt időszakban a hulladékgyűjtési és szállítási tevékenység hatékonyságának javítása érdekében telephelyi infrastruktúra-fejlesztéseket hajtott végre. A folyamatban lévő engedélyezési eljárás célja, hogy a begyűjtött hulladék saját telephelyen történő átmeneti gyűjtésével csökkenjenek a szállítási távolságok és a környezetterhelés. A fejlesztések saját forrásból valósulnak meg.

VIII. Környezetvédelem eszközei tekintetében a vállalkozó által alkalmazott politikát:

A Társaságunk környezetvédelmi politikájának alapja a közterületek tisztaságának fenntartása, az illegálisan elhelyezett hulladék gyors és szabályos elszállítása, valamint a környezetterhelés folyamatos csökkentése. Ennek érdekében a hulladékkezelési tevékenységet engedélyezett, nyomon követhető módon végezzük, kiemelt figyelmet fordítva a jogszabályi megfelelésre és a lakossági környezetvédelmi elvárások teljesítésére.

IX. Környezetvédelmi intézkedéseket, azok végrehajtásának alakulását:

A Társaságunk folyamatosan végrehajtja a közterületi hulladékgyűjtéssel és szállítással kapcsolatos környezetvédelmi intézkedéseket, különös tekintettel az illegálisan elhelyezett hulladék gyors felszámolására és a szabályos hulladékkezelés biztosítására. A működés során rendszeres belső ellenőrzésekkel, dokumentált nyilvántartásokkal és engedélyezett kezelőkhöz történő átadással biztosítjuk a jogszabályi megfelelést. A folyamatban lévő telephelyi engedélyezés megvalósulásával a hulladékgazdálkodás hatékonyabbá válik, amely tovább csökkenti a környezeti terhelést és a szállítási igényt.

X. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

Befektetési vagy forgatási célú minősítés, a valós értéken történő értékelésnél az értékelés szempontjából történő besorolás, a származékos ügyletek fedezeti vagy nem fedezeti jellege nem került alkalmazásra, így ez nem volt jelentős hatással a vagyoni helyzetre.

XI. Kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika:

Értékpapír kezelés nem tartozik a társaság folyamataiba.

XII. Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat:

A társaság likviditási rátája megfelelő.

XIII. Magyarázat az üzleti jelentésben olyan területre, ahol további magyarázatokat szükséges adni az éves beszámolóban szereplő adatokra:

A társaság nem tartja szükségesnek további magyarázatok, részletezések bemutatását.

XIV. Szavazati jogot megtestesítő értékpapírok, melyek tőzsdei kereskedelme engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdéjén):

A társaság nem rendelkezik ilyen értékpapírral.

XV. A jegyzett tőke összetétele, ideértve azokat a kibocsátott részesedéseket is, amelyek tőzsdei kereskedelme nem engedélyezett az Európai Unió valamely tagállamának elismert (szabályozott) piacán (tőzsdéjén), részvénytársaságnál részvényfajták szerinti bontásban, jelezve e fajtáknak a jegyzett tőkén belüli arányát, valamint az azokhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket:

A társaság egyedüli részvényese Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata.

XVI. A jegyzett tőkét megtestesítő kibocsátott részesedések átruházásának bármilyen korlátozását (ideértve a részesedésszerzéshez kapcsolódó korlátozásokat, vagy a társaság, illetve a kibocsátott részesedések más birtokosai beleegyezésének szükségességét is):

A társaság törzstőkéje átruházásának korlátozása nem ismert.

XVII. Befektetők, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a vállalkozó saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is), akkor is, ha a befektetők a részesedéssel részvényeket megtestesítő igazolások útján rendelkeznek:

A társaság egyedüli részvényese (tulajdonosa) Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata.

XVIII. Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedés birtokosai és ennek jogai:

A társaság egyedüli részvényese (tulajdonosa) Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata.

XIX. Munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják:

A társaságnál nem működik munkavállalói részvényesi program.

XX. Szavazati jogok bármely korlátozása (különösen a meghatározott részesedéshez vagy szavazatszámhoz kapcsolódó szavazati jog korlátozást, szavazati jogok gyakorlására vonatkozó határidőket, valamint azon rendszereket, amelyek által a részesedésekhez fűződő pénzügyi előnyök - a vállalkozó együttműködésével - elkülönülnek a kibocsátott részesedések birtoklásától):

A szavazati jog korlátozása nem lehetséges.

XXI. Tulajdonosok közötti bármely megállapodást, amelyről a vállalkozónak tudomása van, és amely a kibocsátott részesedések, illetve a szavazati jogok átruházásának korlátozását eredményezheti:

A társaság tulajdonosa a szavazati jog korlátozásában nem érintett.

XXII. Vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok:

A társaság tulajdonosa egyedüli határozathozatali joggal rendelkezik.

XXIII. Vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkör:

A társaság tulajdonosa egyedüli határozathozatali joggal rendelkezik.

XXIV. Vállalkozó részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat:

A vezetésnek ilyen dokumentum nem áll rendelkezésére.

XXV. Vállalkozó és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodást, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg:

Nincs ilyen jellegű megállapodás.

XXVI. Átruházható értékpapírok, melyet az Európai Gazdasági Térség valamely államának szabályozott piacán kereskedésre befogadtak:

A társaság nem rendelkezik ilyen értékpapírral, ennek következtében az üzleti jelentésében vállalatirányítási nyilatkozatot nem tesz közzé a számviteli törvényben meghatározott tartalommal.

XXVII. Vállalatirányítási nyilatkozat:

Az ÓVN Zrt. esetében nem releváns, tekintettel arra, hogy a vállalkozásnak nincs olyan átruházható értékpapírja, amelyet az EGT valamely szabályozott piacán kereskedésre befogadtak.

XXVIII. Az alábbi táblázatban mutatjuk be – pénzforgalmi szemléletben – az Önkormányzat lakás és nem lakás célú ingatlanai fenntartásából és hasznosításából származó bevételeit, valamint e körben 2025. évben felmerült üzemeltetési, karbantartási, felújítási és egyéb, hasznosítással összefüggő kiadásait.

Megnevezés	Alap			ÁFA			Bruttó		
	2025. M. TERV v4	2025. 06.30.	2025. 12.31.	2025. M. TERV v4	2025. 06.30.	2025. 12.31.	2025. M. TERV v4	2025. 06.30.	2025. 12.31.
Önkormányzati ingatlanok bérleti és kapcsolódó díjai	2 266 943	1 187 719	2 393 661	3 105	2 574	4 555	2 270 048	1 190 293	2 398 216
- Lakbérek (nyugdíjasházi is)	1 190 415	807 898	1 747 939	0	0	0	1 190 415	807 898	1 747 939
- Lakás bérbeadással kapcs. közműdíjak megtérítése	40 029	52 062	0	0	0	0	40 029	52 062	0
- Társasházi lakás bérbead. közös költség megtérítése	305 445	0	0	0	0	0	305 445	0	0
- Helyiség bérleti díjak	560 000	261 443	541 608	0	0	0	560 000	261 443	541 608
- Helyiség bérbeadással kapcs. közműdíjak megtérítése	30 000	5 734	0	0	0	0	30 000	5 734	0
- Mezőgazdasági hasznosítású telkek (föld) bérleti díja	30 000	20 481	21 920	0	0	0	30 000	20 481	21 920
- Közlekedési eszköz elhelyezését szolgáló bérbeadás	11 500	9 535	16 872	3 105	2 574	4 555	14 605	12 109	21 427
- EÜ intézmények informatikai szolg. bevétele	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- EÜ intézmények bevételei	99 554	30 566	65 322	0	0	0	99 554	30 566	65 322
Bérléményekhez kapcsolódó további bevételek	19 253	32 158	58 418	0	0	0	19 253	32 158	58 418
- beszedett FÖTÁV hátralékok	2 415	557	540	0	0	0	2 415	557	540
- óvadékok lakás	6 829	12 046	18 127	0	0	0	6 829	12 046	18 127
- óvadékok nem lakás	10 000	18 394	35 085	0	0	0	10 000	18 394	35 085
- a hátralékok beszedése során befolyó késedelmi kamat és perkköltség	0	471	0	0	0	0	0	471	0
- kártérítések (biztosítási és egyéb)	0	690	4 666	0	0	0	0	690	4 666
- bankkamat	9	0	0	0	0	0	9	0	0
ÖNKORMÁNYZATI INGATLANOK BÉRBEADÁSÁNAK BEVÉTELE	2 286 196	1 219 877	2 452 079	3 105	2 574	4 555	2 289 301	1 222 451	2 456 634
Önkormányzat bevételei ingatlanok értékesítéséből	1 704 935	481 833	879 871	100 108	3 619	19 624	1 805 043	485 452	899 495
- 50M feletti telkek adóköteles értékesítése *	328 772	5 905	65 180	88 768	1 594	17 599	417 540	7 499	82 779
- 50M feletti telkek adómentes értékesítése *	250 880	37 950	50 750	0	0	0	250 880	37 950	50 750
- 50M alatti telkek adóköteles értékesítése *	42 000	7 500	7 500	11 340	2 025	2 025	53 340	9 525	9 525
- 50M alatti telkek adómentes értékesítése *	211 500	68 898	105 695	0	0	0	211 500	68 898	105 695
- helyiség értékesítéséből származó bevételek *	592 453	21 740	122 420	0	0	0	592 453	21 740	122 420
- bérlakás értékesítéséből származó bevételek *	267 330	337 196	528 326	0	0	0	267 330	337 196	528 326
- resztörlesztési lehetőséggel értékesített lakás és helyiségek	12 000	2 644	0	0	0	0	12 000	2 644	0
Egyéb vagyonhasznosítási bevételek	94 000	35 128	119 933	1 080	1 080	1 080	95 080	36 208	121 013
- nyugdíjasházak igénybevételeinek bevétele, áfa: AM*	90 000	31 000	0	0	0	0	90 000	31 000	0
- egyéb: nem lakás célú ing. megszerzési díj, bánatpénz, á	4 000	3 196	5 539	1 080	1 080	1 080	5 080	4 276	6 619
- egyéb bevételek	0	932	114 394	0	0	0	0	932	114 394
BEVÉTELEK MINDÖSSZESEN	4 085 131	1 736 838	3 451 883	104 293	7 273	25 259	4 189 424	1 744 111	3 477 142

Megnevezés	Alap			ÁFA			Bruttó		
	2025. M. TERV v4	2025. 06.30.	2025. 12.31.	2025. M. TERV v4	2025. 06.30.	2025. 12.31.	2025. M. TERV v4	2025. 06.30.	2025. 12.31.
Önkormányzat bevételei ingatlanok értékesítéséből	1 704 935	481 833	879 871	100 108	3 619	19 624	1 805 043	485 452	899 495
- 50M feletti telkek adóköteles értékesítése *	328 772	5 905	65 180	88 768	1 594	17 599	417 540	7 499	82 779
- 50M feletti telkek adómentes értékesítése *	250 880	37 950	50 750	0	0	0	250 880	37 950	50 750
- 50M alatti telkek adóköteles értékesítése *	42 000	7 500	7 500	11 340	2 025	2 025	53 340	9 525	9 525
- 50M alatti telkek adómentes értékesítése *	211 500	68 898	105 695	0	0	0	211 500	68 898	105 695
- helyiség értékesítéséből származó bevételek *	592 453	21 740	122 420	0	0	0	592 453	21 740	122 420
- bérlakás értékesítéséből származó bevételek *	267 330	337 196	528 326	0	0	0	267 330	337 196	528 326
- résztörlesztési lehetőséggel értékesített lakás és helyiség	12 000	2 644	0	0	0	0	12 000	2 644	0
Egyéb vagyongazdálkodási bevételek	94 000	35 128	119 933	1 080	1 080	1 080	95 080	36 208	121 013
- nyugdíjasházak igénybevételeinek bevétele, áfa: AM*	90 000	31 000	0	0	0	0	90 000	31 000	0
- egyéb: nem lakás célú ing. megszerzési díj, bányapénz, á	4 000	3 196	5 539	1 080	1 080	1 080	5 080	4 276	6 619
- egyéb bevételek	0	932	114 394	0	0	0	0	932	114 394
BEVÉTELEK MINDÖSSZESEN	4 085 131	1 736 838	3 451 883	104 293	7 273	25 259	4 189 424	1 744 111	3 477 142
Közzolgáltatási ellentételezés	1 372 614	470 107	968 449	370 606	126 929	261 481	1 743 220	597 036	1 229 930
Köztisztasági közfeladat ellentételezése	295 721	0	245 036	0	0	0	295 721	0	245 036
Menedékeselek elhelyezése: társasházi közös költségek	531	256	256	0	0	0	531	256	256
Menedékeselek elhelyezése: ÖVN Zrt szám ázás	7 456	929	9 481	2 013	251	2 560	9 469	1 180	12 041
Lakás- és helyiségfenntartás ráfordításai	599 224	83 606	165 434	154 852	19 835	39 037	754 076	103 441	204 471
Lakások és helyiségek üzemeltetési költségei (közüzemi)	123 324	49 524	102 392	26 359	10 633	22 016	149 683	60 157	124 408
- lakások üzemeltetése közvetített szolgáltatások	42 276	21 321	42 419	10 376	5 233	10 411	52 652	26 554	52 830
- helyiségek üzemeltetése közvetített szolgáltatások	39 396	19 030	36 441	7 122	3 440	6 588	46 518	22 470	45 029
- nyugdíjasházak üzemeltetése közvetített szolgáltatások	41 652	9 033	23 338	8 861	1 922	4 965	50 513	10 955	28 303
- földterületek, értékesítésre kijelölt ingatlanok közvetítés	0	140	194	0	38	52	0	178	246
- egyéb ráfordítás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lakások és helyiségek karbantartási költségei	248 900	34 082	56 917	67 203	9 202	15 368	316 103	43 284	72 285
- lakások karbantartása közv szolg	196 900	14 648	31 566	53 163	3 955	8 523	250 063	18 603	40 089
- helyiségek, telkek karbantartása közv szolg	6 500	13 882	17 871	1 755	3 748	4 825	8 255	17 630	22 696
- nyugdíjasházak karbantartása közv szolg	45 500	5 552	7 480	12 285	1 499	2 020	57 785	7 051	9 500
Lakások és helyiségek felújítási kiadásai	227 000	0	6 125	61 290	0	1 653	288 290	0	7 778
- lakások felújítása	70 000	0	1 805	18 900	0	487	88 900	0	2 292
- helyiségek felújítása	32 000	0	0	8 640	0	0	40 640	0	0
- nyugdíjasházak felújítása	125 000	0	4 320	33 750	0	1 166	158 750	0	5 486

Megnevezés	Alap			ÁFA			Bruttó		
	2025. M.TERV v4	2025. 06.30.	2025. 12.31.	2025. M.TERV v4	2025. 06.30.	2025. 12.31.	2025. M.TERV v4	2025. 06.30.	2025. 12.31.
Szoc, okt, eü, kult, sport és más korlátozottan forgalomképes ingatlanok fenntartásának ráfordításai	343 607	59 493	162 013	79 364	10 476	31 923	422 971	69 969	193 936
- üzemeltetés közvetített szolgáltatások	83 392	34 750	73 517	9 106	3 795	8 028	92 498	38 545	81 545
- Rendelő intézetek karbantartása	80 652	2 049	5 932	21 776	553	1 602	102 428	2 602	7 534
- Rendelő intézetek felújítása	39 370	0	0	10 630	0	0	50 000	0	0
- Szoc, okt, kult, sport intézmények karbantartása	140 193	21 836	74 602	37 852	5 896	20 143	178 045	27 732	94 745
- Szoc, okt, kult, sport intézmények felújítása	0	0	6 608	0	0	1 784	0	0	8 392
- Hivatali ingatlanok karbantartása	0	858	1 354	0	232	366	0	1 090	1 720
- egyéb: (.....)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szoc, okt, eü, kult, sport és más korlátozottan forgalomképes ingatlanok fenntartásának ráfordításai, közvetlenül Önkormányzati pénzeszközből megvalósuló munkák *	555 906	0	33 656	150 094	0	9 087	706 000	0	42 743
- Óvodák és bölcsődék karbantartása, felújítása*	288 189		10 432	77 811	0	2 817	366 000	0	13 249
- Szociális intézmények és hivatali épületek karbantartása,	129 134		23 224	34 866	0	6 270	164 000	0	29 494
- Intézményi és hivatali épületek tetőkarbantartási és tető	138 583	0	0	37 417	0	0	176 000	0	0
- Óvodák és Hivatali épületek nyílászáró cseréi *	0			0	0	0	0	0	0
- Intézményi épületek mindennapos hibák javítása*	0			0	0	0	0	0	0
- Óvodai épületek, könyvtárak felújítása*	0			0	0	0	0	0	0
- P.Hivatal hivatali épületeinek karb és felújítása*	0			0	0	0	0	0	0
- Bölcsődei épületek felújítása*	0			0	0	0	0	0	0
- Családsegítő központok felújítása	0			0	0	0	0	0	0
- OSZSZI felújítása összesen*	0			0	0	0	0	0	0
- egyéb korl forg ing karb és felúj kiadásai *	0			0	0	0	0	0	0
Önkormányzati ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb kiadások	681 144	304 437	767 418	0	0	0	681 144	304 437	767 418
- társasházakban lévő önkormányzati tul bérlemények kö	639 469	300 212	646 071	0	0	0	639 469	300 212	646 071
- bankköltség	21 058	0	0	0	0	0	21 058	0	0
- hátralékbehajtás, végrehajtás költségei, perköltség	5 617	1 379	3 326	0	0	0	5 617	1 379	3 326
- fizetett kártérítés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- bérlő helyett, megállapodás ill. tul.kezesi köt alapján, megfizetett távhőtarozás (pl.DHK)	15 000	2 206	3 792	0	0	0	15 000	2 206	3 792
- egyéb kiadások	0	640	114 229	0	0	0	0	640	114 229
RAFORDÍTÁSOK MINDÖSSZESEN	3 856 203	918 828	2 351 743	756 929	157 491	344 088	4 613 132	1 076 319	2 695 831

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. részvényesének

Vélemény

Elvégeztük az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-047113) ("a Társaság") 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 654 172 eFt, az adózott eredmény - 22 789 eFt (veszteség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés és közhasznúsági melléklet

Az egyéb információk az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2025. évi üzleti jelentéséből és a 2025. évi közhasznúsági mellékletéből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért, továbbá a közhasznúsági mellékletnek a 350/2011. (XII.30.) Kormányrendelet vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

E felelősségünk teljesítése során a közhasznúsági melléklettel kapcsolatos véleményünk kialakításánál a 350/2011. (XII.30.) Kormányrendelet, mint az üzleti jelentésre vonatkozó hatályos számviteli törvényi előírásokat vettük figyelembe.

Véleményünk szerint az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2025. évi üzleti jelentése, valamint a közhasznúsági melléklete minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény, valamint az előzőekben felsorolt egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival.

Az üzleti jelentésben és a közhasznúsági mellékletben, más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának feltügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

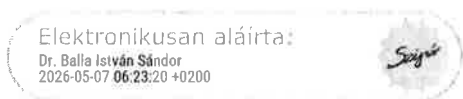
Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak.

Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Kelt az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint.



dr. Balla István
kamarai tag könyvvizsgáló, ügyvezető igazgató
kamarai tagsági szám: 005969
BALLA AUDIT KFT.
1039 Budapest, Szent István utca 11.
nyilvántartási szám: 002176