

JEGYZŐKÖNYV

Készült: FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft.
székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 21.
Időpont: 2026. április 14.
Helyszín: FÁBER Kft.
1123 Budapest, Alkotás utca 21.

Jelen vannak

Felügyelőbizottság tagjai: Szin Richárd elnök
Bíró László tag
Szabó Károly tag

Meghívottak: Csuvarszki Péter ügyvezető
dr. Végh Bence ügyvédjelölt (dr. T. Tóth Balázs egyéni ügyvéd helyett)
dr. Mancsiczky Máté László FÁBER KFT /jogász

A felügyelőbizottság ülését Szin Richárd felügyelőbizottsági elnök vezeti, aki köszönti a jelen lévőket, valamint megállapítja, hogy a felügyelőbizottsági ülésen az összes felügyelőbizottsági tag jelen van, **határozatképes**, tekintettel arra, hogy az ülésre minden tag megkapta a meghívót, az ülés megtartásához valamennyi tag hozzájárul és azon személyesen részt vesz.

Ezt követően a felügyelőbizottság elnöke ismerteti a Felügyelőbizottság meghívójában meghirdetett napirendi pontokat:

A Felügyelőbizottsági ülés napirendi pontjai:

1. Napirendi pontok elfogadása, jegyzőkönyv vezető és hitelesítő megválasztása, tájékoztatása
2. A Társaság 2026. évi üzleti tervének jóváhagyása
3. A Fáber Kft. Felügyelő Bizottságának 2026. évi ellenőrzési terve
4. Tájékoztatás a Faber Kft. közbeszerzési eljárásaival kapcsolatos jogorvoslati eljárásokról és a Fáber Kft. 2026. évi közbeszerzési tervéről.
5. A Café Event Kft. és a Fáber Kft. között létrejött szerződésekről
6. Fekete Gyula és a Fáber Kft. között fennállt jogviszony megszűnésének feltételeiről
7. Egyebek, kölcsönös tájékoztatás

Szin Richárd felügyelőbizottsági elnök felkéri dr. T. Tóth Balázs ügyvéd helyetteseként eljáró, dr. Végh Bence ügyvédjelöltet, hogy foglalja írásba az ülésen elhangzottak lényegét, továbbá rögzíti, hogy a felügyelőbizottsági elnök és Szabó Károly felügyelőbizottsági tag feladata, hogy a felügyelőbizottság üléséről készült jegyzőkönyvet aláírásával hitelesítse.

Szin Richárd rögzíti, hogy a napirendet tartalmazó meghívót és annak mellékletét a Felügyelőbizottság minden tagja megkapta. Ezt követően szavazásra kéri fel a Felügyelőbizottság tagjait a tervezett napirend pontjainak elfogadásáról. (3 igen 0 tartózkodás 0 nem szavazattal elfogadva.)

Ezt követően a Társaság felügyelőbizottsága az alábbi határozatot hozza az **1. napirendi pont** alapján.

**1/2026. (IV.14.) számú Felügyelőbizottsági határozat a 1. Napirendi pontok elfogadása,
jegyzőkönyv vezető és hitelesítő megválasztása, tájékoztatása**

A Társaság felügyelőbizottsága akként határoz, hogy a meghívóban meghirdetett napirendi pontokat elfogadja, a felügyelőbizottság elnöke, dr. Végh Bence ügyvédjelölt a jegyzőkönyvet vezeti, Szín Richárd és Szabó Károly pedig aláírásával hitelesíti az ülésről készült jegyzőkönyvet.

Szavazás: 3 igen szavazat, ellenszavazat és tartózkodás nem volt

2 napirendi pont: A Társaság 2026. évi üzleti tervének jóváhagyása

Észrevételek, elhangzottak: CSP ügyvezető ismerteti a FÁBER Kft. üzleti tervét és annak részleteit. Könyvelés technikailag annyit változtattunk, hogy az egyéb továbbszámolt közvetített szolgáltatás mi alvállalkozóként vettük figyelembe, mert csökkent a adóalapot.

SZK tag észrevétele: Az ár bevételekről tájékoztatást kaptam, a bérek rendben vannak, de továbbra is tartom, hogy egy nagyobb béremelést kellene elérni.

BL tag észrevétele: Azt szeretném megkérdezni, hogy milyen költségviselőket alkalmaznak a könyvelésben? A fejezetekből az következne, hogy 7 külön csoport szerint van elkülönítve. A 2025. évben keletkezett egy 80 millió nyereség, amivel kapcsolatban az a kérdésem, hogy mi magyarázata annak, hogy 2025. évhez képest jelentősen növekedett. Az értékcsökkenési leírás a tervhez képest a duplájára nőtt, de a 2020. évi tervben, több beruházás is szerepel. Azt vártam volna, hogy ez a szám növekszik.

Szeretném kérni és észrevételezni a SERPA szoftverrel kapcsolatban egy megfelelő szerződés-nyilvántartás létrehozását. Alkalmat adna arra, hogy gyorsan lehessen lekérdezni az információkat.

Digitalizáció és flottakövetéssel kapcsolatban kérdezem. Mi ennek a becsült költsége. Kérdésem, hogy a pénzügyi csapat jelentősen átalakult.

Megkérdezem, hogy a SessionBaseről való átállás megtörtént, akkor a követelések tekintetében történt egy jelentős adatvesztés?

1. Javaslom, hogy a FB kérje fel a Fáber Kft. ügyvezetését, hogy a szervezeti egységekre is önállóan készítse el az üzleti tervet. Kérjük ezt a részletesebb információk és szakmaiság miatt.
2. Javaslom még, hogy készüljön egy mérlegterv is az adatok alakulására is tekintettel.
3. Javaslom, hogy valamilyen módon készüljön el a 2026. évben egy olyan szerződéses nyilvántartás, amely a szerződéseket kereshető módon tartalmazza.
4. Javaslom, hogy a személyi változások kerüljenek kellően pontosan meghatározásra.

CSP észrevétele: Több tételből ered az adózott eredmény növekménye. Pl. postaköltség csökkenése, őrző-védő céggel való új szerződés, szupport díjak, amit az Önkormányzat finanszíroz jelenleg a Társaságnak. Mi arra kalkuláltunk egy költséget, amit nem kellett megfizetni. Ezekből állt össze BL által kért növekmény. Felmondott a gazdasági igazgató, a főkönyvelőnk és a könyvelőnk. Mi pedig ennek a pótlására felvettünk egyel több munkavállalót. Azt mondom hogy nem tudok róla, de váltáskor mi egy több hónapos egyeztetés után kaptuk az adatbázist, mi ekkor migráltuk az adatokat, azokat felvittük. Nem kaptunk olyan visszajelzést az Önkormányzat részéről, hogy bármilyen ügy elakadt volna. Átadtuk a szoftver hozzáférést a Firneisz Ügyvédi Irodának, de ők sem jeleztek hiányos adatokat.

2/2026. (IV.14.) számú Felügyelőbizottsági határozat

A Felügyelőbizottság felkéri a Fáber Kft. ügyvezetését, hogy a 2026. évi üzleti tervet oly módon készítse el, hogy a költségvetés eredményszemléletű adatai szervezeti egységenként és összességében is tartalmazza külön-külön táblázatban, azzal, hogy a 2025. évi terv adatait nem kell szétbontani.

Szavazás: 3 igen szavazat, ellenszavazat és tartózkodás nem volt

3/2026. (IV.14.) számú Felügyelőbizottsági határozat

A Felügyelőbizottság felkéri az ügyvezetést, hogy az üzleti terv részeként készítsen mérlegtervet is, figyelemmel az adatok várható alakulására, ezzel támogatva a gazdálkodás megalapozott tervezését.

Szavazás: 3 igen szavazat, ellenszavazat és tartózkodás nem volt

4/2026. (IV.14.) számú Felügyelőbizottsági határozat

A Felügyelőbizottság felkéri az ügyvezetést, hogy 2026. év során alakítson ki és vezessen be olyan szerződéses nyilvántartási rendszert, amely a szerződéseket a főbb adatokkal egységes szerkezetben, kereshető módon tartalmazza.

Szavazás: 3 igen szavazat, ellenszavazat és tartózkodás nem volt

5/2026. (IV.14.) számú Felügyelőbizottsági határozat

A Felügyelőbizottság felkéri az ügyvezetést, hogy a személyi változásokat kizárólag a pozíció és az állományi szint feltüntetésével a jövőben kellő részletességgel és pontossággal tüntesse fel az üzleti tervben.

Szavazás: 3 igen szavazat, ellenszavazat és tartózkodás nem volt

6/2026. (IV.14.) számú Felügyelőbizottsági határozat

A Felügyelőbizottság akként dönt, hogy a 2026. évi üzleti tervet elfogadja, azzal a feltétellel, hogy amennyiben az üzleti terv módosítására vonatkozó határozatait az ügyvezetés végrehajtja, és az Önkormányzat részére azokat benyújtja, az FB tagok részére történő egyidejű megküldésével.

Szavazás: 2 igen szavazat, 1 ellenszavazat

SZK tag észrevétele: A Nem szavazatom a közbeszerzési eljárás anomáliája okán adtam.

7/2026. (IV.14.) számú Felügyelőbizottsági határozat

A 2. napirendi pontot a 6. pontra tűzzük.

Szavazás: 3 igen szavazat, ellenszavazat és tartózkodás nem volt

4 napirendi pont: Tájékoztatás a Faber Kft. közbeszerzési eljárásaival kapcsolatos jogorvoslati eljárásokról és a Fáber Kft. 2026. évi közbeszerzési tervéről.

CSP tájékoztatja a Felügyelőbizottságot a közbeszerzési eljárásokról. Mind az indikatív ajánlatkérésnél, mind az előzetes piackutatásnál a SessionBase nem tett sem észrevételt, sem pedig ajánlatot. Ezután kiírásra került a közbeszerzés, ahol több érdeklődő volt, itt volt amikor a SessionBase-től is kaptunk előzetes vitarendezési kérelmet. Bontást végeztünk, nem hirdettünk győztest, de lehetőségünk lenne rá. Jelenleg van érvényes ajánlatunk, szerződést is tudnánk kötni, de most nem lehet. Megkaptuk az észrevételt, jogorvoslati kérelmet. Annyit jegyeznék meg, hogy a szakmai részébe nem tudnék belemenni. Ha van tehát szakmai kérdés, arra készséggel válaszolok. Szeretnék felolvasni egy tájékoztatást. A tájékoztatást CSP ügyvezető felolvasta.

BL tag észrevétele: A parkolási szoftver közbeszerzés eljárás dokumentumairól jó véleményem van, a zöldfelületek beszerzési eljárások iratanyaga kapcsán pedig rossz. Titoktartási kötelezettség terhe mellett kértem harmadik szakértő személyek véleményét abban, hogy a közbeszerzési eljárás megfelelő tartalommal lett-e elkészítve. Köszönöm a parkolási szoftver közbeszerzéséről szóló a tájékoztatást, el tudom fogadni a tájékoztatást.

8/2026. (IV.14.) számú Felügyelőbizottsági határozat

A Felügyelőbizottság akként határoz, hogy a parkolási közbeszerzésről kapott ügyvezetői tájékoztatást elfogadja.

2 igen szavazat, 1 ellenszavazat

SZK tag észrevétele: A Nem szavazatom a közbeszerzési eljárás anomáliája okán adtam.

CSP tájékoztatja a Felügyelőbizottságot a beszerzési eljárásokról, kertészeti beruházásról. Elkezdtünk saját állományt kiépíteni. Amikor kiírtuk a beszerzéseket, meghatároztuk a becsült értékeket. 2025. márciusában amiket mi kiírtunk nem egybeszámítandóak egy kivétellel. A jogorvoslati kérelemben mi azt láttuk, hogy minden alvállalkozási szerződésünknél úgy vélik, hogy minden szolgáltatás egybeszámítandó. A játszótéri játékelemek ellenőrzése, nem egybeszámítandó a hulladék elszállításal. A szerződések 2025. decemberben lejártak és egyik sem lépte át a beszerzési értékhatárt. A keretszerződés csak lehetőséget adott arra, hogy annyi értékben és nem minősül vállalkozásnak. A 2026. évben új szerződés – egy kivétellel - nem került megkötésre.

SZK tag észrevétele: Összességében hány beszerzés lett kiírva?

BL tag észrevétele: Összesen 18.

BL tag észrevétele: Alapvetően két nagy problémát látok itt. Az egyik tartalmi, a másik formai. A Közbeszerzési Döntőbizottság 2. és 3. oldalán látható, hogy ezek keretszerződések tulajdonképp. Valószínűtlen, hogy 11 db keretszerződés mind nettó 19 millió forint legyen. Ez utal egy adminisztratív technikai hibára. Ha jobban követték volna a becsült értékek, kevesebb szerződés lenne eljárás alatt.

Itt utalnék a becsült értékekre, hogy ez több mint a közbeszerzési értékhatár, itt pl. kettő szerződés ugyanarra lett kiírva. Álláspontom szerint el fogják marasztalni a FÁBER Kft.-t. A zöldhulladékokkal kapcsolatban például az 1. és 9. szerződésnél, valamint a 4. és 5. szerződéseknél nagy esélyt látok, hogy megállapítják a jogsértést.

CSP: Az egyik szerződésnél mi is elismertük az adminisztratív hibát és egy mintaszerződést kötöttünk újra, illetve várjuk az eljárás eredményét a kbt. határozat eredményében. Gyakorlatilag egyetlen egy szerződést kötöttünk újra. Szeretném megvárni ennek az eljárásnak az eredményét, és ha megállapításra kerül, akkor el fogjuk ismerni.

BL tag javaslat: A felügyelőbizottság várja meg az eljárások végét, és visszatérünk a napirendi pont megtárgyalására. A felügyelőbizottság felhívja az ügyvezetés figyelmét, hogy sokkal nagyobb

körültekintésekkel járjon el a beszerzési eljárások vonatkozásában és javasolja a beszerzési szabályzat módosítását, különös tekintettel annak 3. § d.) (részekre bontás tilalma) és 4. § a) (becsült érték) pontjára. Javasoljuk továbbá, hogy 5.000.000 millió forint érték felett kerüljön sor közbeszerzési szakjogász bevonására.

9/2026. (IV.14.) számú Felügyelőbizottsági határozat

A Felügyelőbizottság akként határoz, hogy a felügyelőbizottság várja meg az eljárások végét, és akkor tér vissza a napirendi pont újratárgyalására. A felügyelőbizottság felhívja az ügyvezetés figyelmét, hogy sokkal nagyobb körültekintésekkel járjon el a beszerzési eljárások vonatkozásában és javasolja a beszerzési szabályzat módosítását, különös tekintettel annak 3. § d.) (részekre bontás tilalma) és 4. § a) (becsült érték meghatározása) pontjára. Javasoljuk továbbá, hogy 5.000.000 millió forint érték felett kerüljön sor közbeszerzési szakjogász bevonására.

Szavazás: 2 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 1 tartózkodás mellett elfogadja

A 4. és 5. napirendi pont: A Café Event Kft. és a Fáber Kft. között létrejött szerződésekről és Fekete Gula és a Fáber Kft. között fennálló jogviszonyról.

BL kérdéseire választ kapott és határozathozatal nem történik.

6 napirendi pont: A Fáber Kft. Felügyelő Bizottságának 2026. évi ellenőrzési terve

Ismertetésre kerül a Fáber Kft. 2026. évi ellenőrzési munkaterve, amelynek tartalmát a felügyelőbizottság ismerteti, azt közösen megvitatja. A következő ülésre módosítja és megtárgyalja határozathozatalra.

7. napirendi pont: Egyebek, kölcsönös tájékoztatás.

A fenti napirendi pontok megtárgyalását és megszavazását, valamint a tájékoztatást követően, egyéb hozzászólás hiányában Csuvarszki Péter megköszöni a megjelenést, Szín Richárd az ülést berekeszti és a jegyzőkönyvet lezárja.

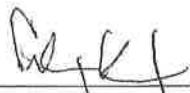


k.m.f

Szín Richárd
felügyelőbizottsági elnök
jegyzőkönyvhitelesítő



dr. T. Tóth Balázs egyéni ügyvéd
helyett
dr. Végh Bence ügyvédjelölt
jegyzőkönyvvezető



Szabó Károly
felügyelőbizottsági tag
jegyzőkönyvhitelesítő



FÁBER Kft.
Csuvarszki Péter ügyvezető

FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft.

Üzleti terv 2026



I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Társaság 1988-ban alakult, 100%-ban a Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló korlátolt felelősségű társaság, jegyzett tőkéje 8.000.000,- Ft.

Tevékenységek:

- **Parkolási közszolgáltatási feladatok ellátása** a XII. kerületben a tulajdonos Önkormányzat megbízásából.
- Önkormányzati tulajdonban álló **ingatlanok üzemeltetése**, bérbeadása, karbantartási és felújítási feladatok elvégzése az egyes ingatlanokra vonatkozó szerződésekben foglalt műszaki tartalomnak megfelelően.
- Önkormányzati **ingatlanok takarítása**
- **Zöldterületek fenntartása** - ide tartozik a játszóterek karbantartása is
- **Kerületi műszaki szolgálat** - kerülettakarítás, illemhelyek karbantartása
- **Társasház-kezelés**
- Valamennyi önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság teljeskörű **könyvelése és bérszámfejtése**, saját munkavállalók közreműködésével.
- **Mélygarázs bérbeadása**
- **Termelői piac** üzemeltetése több helyszínen, és **garázsvásárok** szervezése
- **Erzsébet-kilátó** és a mellette található **zarándokszállítás** üzemeltetése, karbantartása

II. A VÁLLALKOZÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Elnevezés:	FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft.
Rövidített elnevezés:	FÁBER Kft.
Székhely:	1123 Budapest, Alkotás utca 21.
Főtevékenység:	5221 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
Cégjegyzékszám:	01-09-060621
Adószám:	10215724-2-43
A tag(ok) adatai:	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (1126 Budapest, Böszörményi út 23–25.)
Telefonszám:	+36 1 355 68 59
E-mailcím:	faber@faberkft.hu
Telephelyek:	1126 Budapest, Királyhágó utca 18. 1121 Budapest, Költő utca 8. 1123 Budapest, Alkotás utca 13.

A gazdálkodás külső tényezői

1. Tulajdonosi és finanszírozási környezet

A Társaság bevételeinek meghatározó része (mintegy 98%-a) a tulajdonos önkormányzattól származik, közszolgáltatási és vállalkozási szerződések keretében. A gazdálkodás stabilitását alapvetően befolyásolja Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatának költségvetési helyzete, valamint az önkormányzati finanszírozási rendszer országos szabályozása. Az állami költségvetési politika, a központi elvonások, illetve a feladatfinanszírozási rendszer változásai közvetetten hatással vannak a Társaság működésére és fejlesztési lehetőségeire. A Hegyvidéki Önkormányzat szolidaritási hozzájárulása 300 millió Ft-tal, 2,4 milliárd forintra nő 2026-ban.

2. Makrogazdasági környezet

A működési költségeket jelentősen befolyásolja az infláció mértéke, különösen:

- energia- és üzemanyagköltségek,
- építőipari és karbantartási anyagárak,
- bérköltségek alakulása.

A minimálbér és a garantált bérminimum emelkedése, valamint a budapesti munkaerőpiac feszessége növeli a személyi jellegű ráfordításokat. 2026. január 1-jétől a teljes munkaidőben foglalkoztatottak minimálbére bruttó 322 800 forintra (11%-os emelés), míg a garantált bérminimum bruttó 373 200 forintra emelkedik (7%-os emelés).

3. Jogszabályi és szabályozási környezet

A Társaság működését meghatározzák:

- az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságokra vonatkozó jogszabályok,
- a közbeszerzési szabályozás,
- a közpénz-felhasználás átláthatósági előírásai,
- a munkajogi és adójogi környezet,
- környezetvédelmi és településüzemeltetési előírások.

4. Munkaerőpiaci környezet

Budapesten - különösen a fizikai állomány tekintetében - tartós munkaerőhiány tapasztalható. A szakképzett kertészeti, építőipari és karbantartási szakemberek megszerzése és megtartása bérversenyt generál, ami közvetlen hatással van a költségszintre. A fluktuáció csökkentése és a munkáltatói versenyképesség növelése a gazdálkodás egyik kulcstényezője.

5. Technológiai és környezeti tényezők

A környezettudatos városüzemeltetés iránti elvárások erősödnek, különösen:

- fenntartható zöldfelület-gazdálkodás,
- víztakarékos megoldások,
- energiahatékonyság,
- elektromos vagy alacsony kibocsátású járműflotta alkalmazása.

A digitalizáció (pl. munkairányítási rendszerek, flottakövetés, költségkontrollig) hatékonyságnövelő tényező lehet, egyben beruházási igényt is jelent.

III. ÜZLETI TERV A 2026. ÉVRE

A Fáber Kft. bevételeinek mintegy 98%-a a Hegyvidéki Önkormányzattól származik. A cél a felelős költséggazdálkodás, a hatékonyság növelése és a belső folyamatok fejlesztése. Sok városüzemeltetési területen nem fedi még le a Társaság az egész kerületet, vizsgáljuk a lehetőségét, hogy bővítsük a szolgáltatásainkat. Természetesen mindig maradnak olyan speciális szakipari munkák, amit nem érdemes átvenni az alvállalkozóktól, de azok versenyeztetését, munkájuk koordinálását és felügyeletét el tudja látni a Társaság.

	Megnevezés	2025 terv	2025 várható	2026 terv	2025 várh./ 2025 terv	2026 terv/ 2025 várh.
9	ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE ÉS BEVÉTELEK	1 232 779 435	1 439 791 280	1 515 252 065	116,79%	105,24%
91	BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE	1 232 779 435	1 439 431 070	1 515 252 065	116,76%	105,27%
Ebből:	Könyvvezetési- és bérszámfejtési feladatok árbev.	35 820 000	39 899 400	38 766 000	111,39%	97,16%
	Továbbszámlázott munkák bevétele	127 746 600	124 519 685	132 016 065	97,47%	106,02%
	Üzemeltetési díj-Önkormányzat	1 018 800 000	1 274 651 775	1 344 470 000	125,11%	105,48%
96	EGYÉB ÉS PÉNZÜGYI BEVÉTELEK	0	360 210	0	-	0,00%
5	KÖLTSÉGEK	1 072 885 131	1 312 750 678	1 476 811 314	122,36%	112,50%
51	ANYAGKÖLTSÉG	35 536 232	56 028 851	78 670 035	157,67%	140,41%
Ebből:	Munka- és védőruházat	3 501 252	7 046 497	6 401 252	201,26%	90,84%
	Védőital	1 120 690	989 757	1 114 468	88,32%	112,60%
	Közüzemi díjak	3 715 979	7 019 277	24 601 000	188,89%	350,48%
	Üzemanyag, kenőanyagok, folyadékok	6 287 460	6 863 103	8 690 963	109,16%	126,63%
	Tisztítószer	4 337 984	6 841 694	10 476 294	157,72%	153,12%
52	IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	249 590 844	405 986 986	392 160 815	162,66%	96,59%
Ebből:	Szállítási költség	15 279 200	3 275 437	8 200 000	21,44%	250,35%
	Bérleti díjak	7 650 641	8 030 047	6 701 875	104,96%	83,46%
	Karbantartás, javítás	44 419 903	31 008 221	26 153 276	69,81%	84,34%
	Utazási költség	5 542 050	5 918 548	7 005 900	106,79%	118,37%
	Postaköltség	8 014 446	4 165 217	4 203 000	51,97%	100,91%
	Telefon, internet	3 858 553	4 327 893	4 460 000	112,16%	103,05%
	Közös költség, üzemeltetési költség	13 759 775	12 737 900	14 380 000	92,57%	112,89%
	Takarítás	7 712 831	2 228 930	2 120 000	28,90%	95,11%
	Tanácsadás, ügyvédi díj, könyvvizsg.	39 710 800	72 127 290	110 600 000	181,63%	153,34%
	Örző-védő szolgáltatás	58 122 218	30 639 925	35 040 000	52,72%	114,36%
	Alvállalkozók	0	206 107 335	127 368 837	-	61,80%
	Support díjak és kapcsolódó szolgáltatások	28 441 141	5 115 321	24 547 000	17,99%	479,87%
53	EGYÉB SZOLG.: BANKKÖLTSÉG, BIZTOSÍTÁS	12 210 940	12 408 245	13 788 944	101,62%	111,13%
54	BÉRKÖLTSÉG	611 155 123	670 973 602	790 657 318	109,79%	117,84%
55	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	53 978 171	53 678 531	57 871 102	99,44%	107,81%
Ebből:	Munkába járással kapcsolatos költségtérítés	11 891 570	3 334 380	5 619 870	28,04%	168,54%
	SZÉP szállás	26 387 500	30 155 249	34 154 167	114,28%	113,26%
56	BÉRIÁRULÉKOK	92 463 461	82 830 528	114 426 458	89,58%	138,15%
57	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	17 950 361	30 843 934	29 236 642	171,83%	94,79%
8	RÁFORDÍTÁSOK	147 166 055	43 706 641	38 175 668	29,70%	87,35%
Ebből:	Egyéb (továbbszámlázott) közv. szolgáltatás	124 220 040	9 506 387	635 040	7,65%	6,68%
	Adók, illetékek, hozzájárulások	22 346 015	23 833 631	32 950 881	106,66%	138,25%
	Adózás előtti eredmény	12 728 249	83 333 961	265 083	654,72%	0,32%

Megjegyzés: a táblázat nem tartalmazza az összes költség részletezését, csak a legjelentősebb tételek vannak kiemelve.

A 2026. évi üzleti terv 1 515 252 065 Ft nettó bevétellel számol, ami közelítőleg 5%-kal haladja meg a 2025-öst. A parkolásnál és az újonnan indult kertészetnél ugyan növekszik a bevétel, az

ingatlanüzemeltetésnél és a városüzemeltetésnél csak minimális mértékben. A kisebb üzletágak csökkenése mértékében számottevő, összességében nem az.

A költségnevek összege 1 476 811 312 Ft lesz, ez 12%-os növekedés. Ez az 5% körüli inflációnak, a visszafogott, 5%-os általános béremelésnek, a kis mértékben növekvő létszámnak, és a megnövekedett feladatok miatti beruházásoknak és költségeknek köszönhető.

- A követeléskezelés mind a ráfordításokat, mind a bevételeket azonos összeggel, 50 millió forinttal növeli.
- A közüzemi díjak megugrását az Alkotás utca 21. társasház teljes áram- és gázfogyasztásának a továbbszámolása teszi ki (17 Mft).
- A tisztítószer, üzemanyagok költsége a megnövekedett feladatok arányában emelkedik
- A szállítási költségek 2025-ben lényegesen alacsonyabban alakultak a vártnál, ez a költségek átstrukturálása miatt alakult így, azonban 2026-ban az ágazatok növekedése és az alvállalkozók kiváltása miatt nem lesz ennyire alacsony.
- 2025-ben a tanácsadási és ügyvédi költségek magasabban alakultak a tervezettnél, ennek oka az informatikai rendszer migrációjának költsége és egy közbeszerzési ügyvéd bevonása volt. 2026-ban ez a tétel tovább növekszik a követeléskezelés átvétele miatt.
- Mivel 2025-ben a parkolási ügyviteli rendszer közbeszerzése nem zárult le, ez a költség várhatóan 2026-ban fog jelentkezni.
- A bérköltség és a járulékok emelkedése az 5%-os béremelésnek és a munkavállalói létszám bővülésének köszönhető.

A költségnevek megoszlása a következő: 65% bérköltség és a kapcsolódó járulékok, 27% igénybevett szolgáltatások, az anyagköltség 5%, az értékcsökkenés mindössze 2%.

2025-től kezdődően az alvállalkozói teljesítményeket az 5-ös számlaosztályon tartjuk nyilván a 8-as helyett, így az Egyéb (továbbszámolt) közvetített szolgáltatások a töredékére csökken, míg az Alvállalkozók soron jelentős növekedés látható. Reményeink szerint ezáltal tudjuk mérsékelni a Társaság iparűzésiadó-kötelezettségét.

A fentiekből adódóan a Fáber Kft. 2026-os eredménye várhatóan 265 083 Ft nyereség lesz.

1. Parkolás

Bevételek, ráfordítások

A parkolás üzemeltetésére kapott bevételek (49 Mft/hó) nem változnak 2024-hez és 2025-höz képest, azonban belép a követeléskezelés lebonyolítására kapott 50 millió Ft-os összeg, aminek eredményhatása nulla.

2026-ban a parkolási üzletág ráfordításai mintegy 27%-kal (132 Mft) nőnek, ebből 50 millió Ft az újonnan belépő követeléskezelés nettó költsége, 18 Mft a parkolási rendszer üzemeltetéséből, 44 Mft pedig a béremlésből ered.

		Parkolás				
	Megnevezés	2025 terv	2025 várható	2026 terv	2025 várh./ 2025 terv	2026 terv/ 2025 várh.
9	SZÁMLAOSZTÁLY: ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE ÉS BEVÉTELEK		588 328 541	638 050 000	-	108,45%
91	BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE		588 032 339	638 050 000	-	108,51%
Ebből:	Könyvvezetési- és bérszámfejtési feladatok árbevét		0	0	-	-
	Továbbszámlázott munkák bevétele		0	0	-	-
	Üzemeltetési díj-Önkormányzat		0	0	-	-
96	EGYÉB ÉS PÉNZÜGYI BEVÉTELEK		296 202	0	-	0,00%
5	SZÁMLAOSZTÁLY: KÖLTSÉGNEMEK		389 729 408	479 551 982	-	123,05%
51	ANYAGKÖLTSÉG		11 902 217	13 200 000	-	110,90%
Ebből:	Munka- és védőruházat		3 353 683	3 500 000	-	104,36%
	Védőital		460 291	500 000	-	108,63%
	Közüzemi díjak		1 884 567	1 100 000	-	58,37%
	Üzemanyag, kenőanyagok, folyadékok		1 388 954	1 500 000	-	107,99%
	Tisztítószer		603 568	700 000	-	115,98%
52	IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI		49 924 551	94 322 600	-	188,93%
Ebből:	Szállítási költség		0	0	-	-
	Bérleti díjak		277 072	600 000	-	216,55%
	Karbantartás, javítás		2 245 109	2 900 000	-	129,17%
	Utazási költség		3 626 211	4 400 000	-	121,34%
	Postaköltség		3 967 065	4 000 000	-	100,83%
	Telefon, internet		2 871 569	3 000 000	-	104,47%
	Közös költség, üzemeltetési költség		1 331 363	1 500 000	-	112,67%
	Takarítás		981 060	2 000 000	-	203,86%
	Tanácsadás, ügyvédi díj, könyvvizsg.		26 655 000	53 000 000	-	198,84%
	Őrő-védő szolgáltatás		2 756 247	0	-	0,00%
	Alvállalkozók		1 436 005	1 400 000	-	97,49%
	Support díjak és kapcsolódó szolgáltatások		1 006 879	18 400 000	-	1827,43%
53	EGYÉB SZOLG.: BANKKÖLTSÉG, BIZTOSÍTÁS		338 058	435 000	-	128,68%
54	BÉRKÖLTSÉG		270 636 705	303 245 175	-	112,05%
55	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK		22 749 239	21 989 792	-	96,66%
Ebből:	Munkába járással kapcsolatos költségtérítés		2 022 600	2 200 000	-	108,77%
	SZÉP szállás		13 327 848	14 904 167	-	111,83%
56	BÉRJÁRULÉKOK		29 569 304	41 359 414	-	139,87%
57	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS		4 609 335	5 000 000	-	108,48%
8	RÁFORDÍTÁSOK		8 330 299	2 775 000	-	33,31%
Ebből:	Egyéb (továbbszámlázott) közv. szolgáltatás		50 000	75 000	-	150,00%
	Adók, illetékek, hozzájárulások		n.a.	n.a.	-	-
	Adózás előtti eredmény		n.a.	n.a.	-	-

2027 elejétől várhatóan bővül a szolgáltatási terület, emiatt majd szükséges a parkolóőrök létszámának növelése. A személyi jellegű kiadásokban megjelenő növekmény oka a béremelés, melynél figyelembe vettük a szomszédos kerületek bérszínvonalát.

Tervek, irányok

A parkolási üzletágnál a fókusz a munkakörülmények javításán van, továbbá várhatók a szolgáltatási terület bővítésével kapcsolatos pluszfeladatok.

A követeléskezelés átvételével és a sikerdíjas konstrukcióval várhatóan nő a behajtási hatékonyság, ezáltal az Önkormányzat bevétele.

Tervben van a teljes parkolási tevékenység átvétele az Önkormányzattól, ezáltal az éves parkolási engedélyek kiadása is a Fáberhez kerülne, ami az év elején jelent nagyobb plusz munkaterhelést, ezt ideiglenes munkavállalóval, vagy állandó munkavállaló ideiglenes átirányításával lehet megoldani, de összességében megtakarítást eredményezhet.

Tervezzük kiváltani a parkolási bírságoknál a csekkes befizetést online fizetési megoldással, ez évente kb. egymillió Ft megtakarítást eredményez a Fábernél (csekkek előállítás), és többmillió Ft-ot az önkormányzat oldalán (csekkes befizetés díja).

2. Ingatlanüzemeltetés

Bevételek, ráfordítások

A Fáber Kft. a következő ingatlanokat, intézményeket kezeli és takarítja az Önkormányzat megbízásából:

Takarítás:

- Polgármesteri Hivatal
- Védőnői Szolgálat
- Családsegítő Központ
- Fejlesztő Napköziotthon
- Gazdasági Ellátó Szolgálat (GESZ)

Üzemeltetés:

- Zugligeti Általános Iskola
- Kormányhivatal Kiss János altábornagy utca 31-33.
- Hegyvidék Galéria
- Lóvasút
- Kulturális Szalon
- Alkotás 21 – Fecske ház

Az üzemeltetési feladatok ellátására az Önkormányzat 2026-ban változatlanul évi 197 MFt-ot biztosít (16,4 MFt/hó), takarításra pedig évente 48 MFt-ot.

Az előirányzat szerint a 2026-os költségek az ingatlanüzemeltetésnél 10%-kal, 13 Mft-tal haladják meg a tavalyit. A növekedést szinte teljes egészében az őrzés-védés költségének (7 Mft), illetve a bérek és járulékaik növekedése (5,2 Mft) teszi ki.

A takarítási szolgáltatás 2025 áprilisától végzi a Társaság. Így a 2025 éves várható költségekből került projektálásra a 2026-os év várható költség.

Ingatlanüzemeltetés						
	Megnevezés	2025 terv	2025 várható	2026 terv	2025 várh./ 2025 terv	2026 terv/ 2025 várh.
9	SZÁMLAOSZTÁLY: ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE ÉS BEVÉTELEK		237 432 234	245 391 464	-	103,35%
91	BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE		237 432 234	245 391 464	-	103,35%
Ebből:	Könyvvezetési- és bérszámfejtési feladatok árbevét		0	0	-	-
	Továbbszámlázott munkák bevétele		0	0	-	-
	Üzemeltetési díj-Önkormányzat		0	0	-	-
96	EGYÉB ÉS PÉNZÜGYI BEVÉTELEK		0	0	-	-
5	SZÁMLAOSZTÁLY: KÖLTSÉGNEVEK		159 165 379	196 437 136	-	123,42%
51	ANYAGKÖLTSÉG		3 622 088	7 322 603	-	202,17%
Ebből:	Munka- és védőruházat		0	301 252	-	-
	Védőital		0	0	-	-
	Közüzem díjak		0	0	-	-
	Üzemanyag, kenőanyagok, folyadékok		635 521	700 000	-	110,15%
	Tisztítószer		2 535 985	5 631 294	-	222,06%
52	IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI		82 228 924	110 563 153	-	134,46%
Ebből:	Szállítási költség		0	0	-	-
	Bérleti díjak		0	0	-	-
	Karbantartás, javítás		14 394 970	16 166 000	-	112,30%
	Utazási költség		205 850	261 100	-	126,84%
	Postaköltség		6 050	0	-	0,00%
	Telefon, Internet		15 127	0	-	0,00%
	Közös költség, üzemeltetési költség		252 904	0	-	0,00%
	Takarítás		1 247 870	0	-	0,00%
	Tanácsadás, ügyvédi díj, könyvvizsg.		0	0	-	-
	Őrző-védő szolgáltatás		27 883 678	35 040 000	-	125,66%
	Alvállalkozók		32 059 465	53 968 836	-	168,34%
	Support díjak és kapcsolódó szolgáltatások		0	0	-	-
53	EGYÉB SZOLG.: BANKKÖLTSÉG, BIZTOSÍTÁS		303 734	100 000	-	32,92%
54	BÉRKÖLTSÉG		60 539 607	65 868 731	-	108,80%
55	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK		3 187 463	3 750 000	-	117,65%
Ebből:	Munkába járással kapcsolatos költségtérítés		223 380	300 000	-	134,30%
	SZÉP szállás		2 551 644	2 450 000	-	96,02%
56	BÉRJÁRULÉKOK		8 266 697	7 597 200	-	91,90%
57	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS		1 016 866	1 235 450	-	121,50%
8	RÁFORDÍTÁSOK		5 853 800	0	-	0,00%
Ebből:	Egyéb (továbbszámlázott) közv. szolgáltatás		5 812 185	0	-	0,00%
	Adók, illetékek, hozzájárulások		n.a.	n.a.	-	-
	Adózás előtti eredmény		n.a.	n.a.	-	-

Tervek, irányok

Az ingatlanüzemeltetés terén a Társaság új kerületi intézmények bevonását tervezi, emellett a cél a hatékony és ügyfélközpontú működés biztosítása (gyorsabb reagálás a bejelentésekre, pontosabb nyomon követés).

3. Zöldterületek fenntartása

Bevételek, ráfordítások

A zöldterületek fenntartását a Társaság 2025 márciusában indította el, saját erővel és szakcégek bevonásával. A tavalyi ez irányú szerződésállományunk 240 Mft volt, ami nem került teljeskörűen lehívásra. A 2026-os évre a Társaság nettó 251 Mft-os keretszerződéssel rendelkezik. Az elvégzett feladatok közé tartoznak a kerület zöldfelületeinek rendben tartása, öntözése, növényvédelem, dézsás növények gondozása, az öntözőhálózat és a vízeffektusok (szökőkutak) karbantartása.

Ez a csapat 2025-ben állt fel, és dinamikusán bővül, a specializált feladatokat alvállalkozók, az általános feladatokat saját munkavállalók végzik.

		Kertészet				
	Megnevezés	2025 terv	2025 várható	2026 terv	2025 várh./ 2025 terv	2026 terv/ 2025 várh.
9	SZÁMLAOSZTÁLY: ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE ÉS BEVÉTELEK	226 895 869	226 895 869	251 000 000	-	110,62%
91	BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE		226 895 869	251 000 000	-	110,62%
Ebből:	Könyvvizetési- és bérszámfejtési feladatok árbevét		0	0	-	-
	Továbbszámlázott munkák bevétele		0	0	-	-
	Üzemeltetési díj-Önkormányzat		0	0	-	-
96	EGYÉB ÉS PÉNZÜGYI BEVÉTELEK		0	0	-	-
5	SZÁMLAOSZTÁLY: KÖLTSÉGNEMEK		194 073 408	194 851 523	-	100,40%
51	ANYAGKÖLTSÉG		20 906 769	17 026 000	-	81,44%
Ebből:	Munka- és védőruházat		1 042 977	500 000	-	47,94%
	Védőital		120 060	150 000	-	124,94%
	Közüzem díjak		4 000 000	5 000 000	-	125,00%
	Üzemanyag, kenőanyagok, folyadékok		710 936	800 000	-	112,53%
	Tisztítószerek		21 486	25 000	-	116,35%
52	IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI		119 215 587	67 288 000	-	56,44%
Ebből:	Szállítási költség		283 500	0	-	0,00%
	Bérleti díjak		1 609 643	880 000	-	54,67%
	Karbantartás, javítás		970 144	400 000	-	41,23%
	Utazási költség		378 588	360 000	-	95,09%
	Postaköltség		21 535	0	-	0,00%
	Telefon, internet		0	0	-	-
	Közös költség, üzemeltetési költség		0	0	-	-
	Takarítás		0	0	-	-
	Tanácsadás, ügyvédi díj, könyvvizsg.		0	0	-	-
	Örző-védő szolgáltatás		0	0	-	-
	Alvállalkozók		113 028 437	63 000 000	-	55,74%
	Support díjak és kapcsolódó szolgáltatások		0	0	-	-
53	EGYÉB SZOLG.: BANKKÖLTSÉG, BIZTOSÍTÁS		219 212	580 000	-	264,58%
54	BÉRKÖLTSÉG		42 823 246	88 824 356	-	207,42%
55	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK		3 585 828	6 040 000	-	168,44%
Ebből:	Munkába járással kapcsolatos költségtérítés		445 260	500 000	-	112,29%
	SZÉP szállás		2 011 712	4 200 000	-	208,78%
56	BÉRÁRULÉKOK		4 484 107	12 093 166	-	269,69%
57	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS		2 838 658	3 000 000	-	105,68%
8	RÁFORDÍTÁSOK		1 273 909	1 017 798	-	79,90%
Ebből:	Egyéb (továbbszámlázott) közv. szolgáltatás		0	0	-	-
	Adók, illetékek, hozzájárulások		n.a.	n.a.	-	-
Adózás előtti eredmény			n.a.	n.a.	-	-

Tervek, irányok

Tervezzük a kertészek létszámának kis mértékű növelését a nagyobb kapacitás érdekében, valamint még egy locsolóautó beszerzését. A hosszútávú cél, hogy a Társaság teljeskörűen el tudja látni a kerület zöldterület-fenntartási feladatait.

4. Városüzemeltetés (Kerületi Műszaki Szolgálat)

Bevételek, ráfordítások

Városüzemeltetés keretében – több önkormányzati szerződés alapján - az alábbi feladatokat végzi a Társaság:

Kerületi Műszaki Szolgálat						
	Megnevezés	2025 terv	2025 várható	2026 terv	2025 várh./ 2025 terv	2026 terv/ 2025 várh.
9	SZÁMLAOSZTÁLY: ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE ÉS BEVÉTELEK	314 244 250	273 800 001	-	-	87,13%
91	BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE		313 896 250	273 800 001	-	87,23%
Ebből:	Könyvvezetési- és bérszámfejtési feladatok árbevét		0	0	-	-
	Továbbszámlázott munkák bevétele		0	0	-	-
	Üzemeltetési díj-Önkormányzat		0	0	-	-
96	EGYÉB ÉS PÉNZÜGYI BEVÉTELEK		0	0	-	-
5	SZÁMLAOSZTÁLY: KÖLTSÉGNEMEK		241 019 336	199 183 895	-	82,64%
51	ANYAGKÖLTSÉG		15 379 702	16 240 432	-	105,60%
Ebből:	Munka- és védőruházat		2 649 837	2 100 000	-	79,25%
	Védőital		324 399	464 468	-	143,18%
	Közüzemi díjak		258 976	0	-	0,00%
	Üzemanyag, kenőanyagok, folyadékok		3 429 421	4 690 963	-	136,79%
	Tisztítószer		3 216 765	4 000 000	-	124,35%
52	IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI		76 904 074	25 093 203	-	32,63%
Ebből:	Szállítási költség		2 585 000	7 500 000	-	290,14%
	Bérleti díjak		850 819	1 432 000	-	168,31%
	Karbantartás, javítás		6 615 745	3 859 059	-	58,33%
	Utazási költség		1 268 300	1 500 000	-	118,27%
	Postaköltség		0	0	-	-
	Telefon, internet		0	0	-	-
	Közös költség, üzemeltetési költség		0	0	-	-
	Takarítás		0	120 000	-	-
	Tanácsadás, ügyvédi díj, könyvvizsg.		0	0	-	-
	Örző-védő szolgáltatás		0	0	-	-
	Alvállalkozók		59 072 169	7 200 000	-	12,19%
	Support díjak és kapcsolódó szolgáltatások		0	0	-	-
53	EGYÉB SZOLG.: BANKKÖLTSÉG, BIZTOSÍTÁS		1 913 960	2 535 000	-	132,45%
54	BÉRKÖLTSÉG		116 021 503	121 903 239	-	105,07%
55	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK		9 942 649	9 900 100	-	99,57%
Ebből:	Munkába járással kapcsolatos költségtérítés		112 800	1 599 600	-	1418,09%
	SZÉP szállás		6 580 016	6 650 000	-	101,06%
56	BÉRJÁRULÉKOK		10 778 570	16 711 921	-	155,05%
57	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS		10 078 878	6 800 000	-	67,47%
8	RÁFORDÍTÁSOK		10 898 190	200 000	-	1,84%
Ebből:	Egyéb (továbbszámlázott) közv. szolgáltatás		2 476 562	0	-	0,00%
	Adók, illetékek, hozzájárulások		n.a.	n.a.	-	-
Adózás előtti eredmény			n.a.	n.a.	-	-

- A terület takarítása;
- Forgalmobiztonsági feladatok (pl.: síkosságmentesítés);
- Lomtalanítás;
- Önkormányzati rendezvények, szabadtéri programok hátterének biztosítása.

Ezek nagyságrendje évről-évre közel azonos. A tervek készítésekor rendelkezésre álló információk alapján a bevételeknél kis mértékű, 14 Mft-os növekedéssel kalkulál a terv (216 Mft).

A ráfordításokon belül mindössze a bérköltség nő a béremelés miatt, de az összehasonlításban ezt elfedi a 2025-ös egyszeri bérjellegű kifizetések.

Tervek, irányok

A Társaság vizsgálja egy kátyúzó gép beszerzését, amivel lehetővé válik az úttestek javítása saját erőből. A beruházási tervek között szerepel egy önrakódó (KCR-es) teherautó beszerzése is, ami nagy mértékben növelné a csapat hatékonyságát.

5. Könyvelés, bérszámfejtés

Bevételek, ráfordítások

A Fáber Kft. az alábbi önkormányzati cégek teljes körű könyvelését és bérszámfejtését látja el:

- MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft.
- Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. (MOM Sport)
- Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft.
- BBSZ Ingatlan 2022 Kft.

Ezen tevékenységekért - jelenlegi állás szerint - összesen 39,4 Mft díjat fog számlázni a Társaság, ami magában foglalja a sERP szoftver licenccijainak továbbszámlázását is. A magas költségek miatt fontolgatjuk a - legalább inflációt követő - díjemelést.

Könyvelés, bérszámfejtés						
	Megnevezés	2025 terv	2025 várható	2026 terv	2025 várh./ 2025 terv	2026 terv/ 2025 várh.
9	SZÁMLAOSZTÁLY: ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE ÉS BEVÉTELEK		40 762 590	39 390 600	-	96,63%
91	BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE		40 762 590	39 390 600	-	96,63%
Ebből:	Könyvvizetési- és bérszámfejtési feladatok árbevét		0	0	-	-
	Továbbszámlázott munkák bevétele		0	0	-	-
	Üzemeltetési díj-Önkormányzat		0	0	-	-
96	EGYÉB ÉS PÉNZÜGYI BEVÉTELEK		0	0	-	-
5	SZÁMLAOSZTÁLY: KÖLTSÉGNEMEK		51 989 702	53 943 799	-	103,76%
51	ANYAGKÖLTSÉG		14 188	20 000	-	140,96%
Ebből:	Munka- és védőruházat		0	0	-	-
	Védőital		0	0	-	-
	Közüzemi díjak		0	0	-	-
	Üzemanyag, kenőanyagok, folyadékok		0	0	-	-
	Tisztítószer		0	0	-	-
52	IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI		240 605	623 000	-	258,93%
Ebből:	Szállítási költség		0	0	-	-
	Bérleti díjak		0	0	-	-
	Karbantartás, javítás		0	0	-	-
	Utazási költség		186 500	120 000	-	64,34%
	Postaköltség		1 715	3 000	-	174,93%
	Telefon, internet		0	0	-	-
	Közös költség, üzemeltetési költség		0	0	-	-
	Takarítás		0	0	-	-
	Tanácsadás, ügyvédi díj, könyvvizsg.		0	0	-	-
	Őrző-védő szolgáltatás		0	0	-	-
	Alvállalkozók		0	0	-	-
	Support díjak és kapcsolódó szolgáltatások		0	0	-	-
53	EGYÉB SZOLG.: BANKKÖLTSÉG, BIZTOSÍTÁS		280 453	279 944	-	99,82%
54	BÉRKÖLTSÉG		43 568 320	43 733 944	-	100,38%
55	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK		2 856 638	2 916 210	-	102,09%
Ebből:	Munkába járással kapcsolatos költségtérítés		0	420 270	-	-
	SZÉP szállás		1 809 349	1 750 000	-	96,72%
56	BÉRJÁRULÉKOK		4 591 543	5 912 913	-	128,78%
57	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS		437 955	457 789	-	104,53%
8	RÁFORDÍTÁSOK		894 280	560 040	-	62,62%
Ebből:	Egyéb (továbbszámlázott) közv. szolgáltatás		894 280	560 040	-	62,62%
	Adók, illetékek, hozzájárulások		n.a.	n.a.	-	-
	Adózás előtti eredmény		n.a.	n.a.	-	-

Tervek, irányok

Az elmúlt évben a pénzügyi csapat nagy mértékben átalakult. Meggyőződésünk, hogy a folyamatok racionalizálásával, a nem optimális gyakorlatok elhagyásával nem csak pontosabbá válik a könyvelés, de csökkenthető lesz a ráfordított munkaórák mennyisége, és ezáltal csökkenhet az összes költség is. A tervek között szerepel a munkatársak továbbképzése és az együttműködés javítása az ügyfelekkel.

6. Egyéb tevékenységek

A fentiekén kívül a Fáber Kft. kezelésében áll a János-hegyi Erzsébet kilátó, a benne működő kávézó, illetve az annak közelében található zarándokszállás. A Társaság üzemelteti a XII. kerületi termelői

piacot, és garázsvásárokat szervez, továbbá az Önkormányzat megbízásából kiadja a Királyhágó Residence társasház mélygarázsában található 83 önkormányzati tulajdonú parkolóhelyet.

		Egyéb				
	Megnevezés	2025. évi	2025. várható	2026. évi	2025. várh./ 2025. évi	2026. évi/ 2025. várh.
9	SZÁMLAOSZTÁLY: ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE ÉS BEVÉTELEK		31 490 073	50 620 000	-	160,75%
91	BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE		31 490 073	50 620 000	-	160,75%
Ebből:	Könyvvizsgáló- és bérszámfejtési feladatok árbevétel		0	0	-	-
	Továbbszámlázott munkák bevétele		0	0	-	-
	Üzemeltetési díj-Önkormányzat		0	0	-	-
96	EGYÉB ÉS PÉNZÜGYI BEVÉTELEK		0	0	-	-
5	SZÁMLAOSZTÁLY: KÖLTSÉGNEMEK		31 544 359	36 388 587	-	115,36%
51	ANYAGKÖLTSÉG		38 491	211 000	-	548,18%
Ebből:	Munka- és védőruházat		0	0	-	-
	Védőital		0	0	-	-
	Közüzemek díjai		1 354	1 000	-	73,86%
	Üzemanyag, kenőanyagok, folyadékok		0	0	-	-
	Tisztítószer		1 146	20 000	-	1745,20%
52	IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI		12 810 875	14 689 008	-	114,66%
Ebből:	Szállítási költség		90 000	200 000	-	222,22%
	Bérleti díjak		3 394 173	2 905 875	-	85,61%
	Karbantartás, javítás		184 700	553 000	-	299,40%
	Utazási költség		154 650	214 800	-	138,89%
	Postaköltség		0	0	-	-
	Telefon, internet		99 400	120 000	-	120,72%
	Közös költség, üzemeltetési költség		7 755 000	8 400 000	-	108,32%
	Takarítás		0	0	-	-
	Tanácsadás, ügyvédi díj, könyvvizsg.		0	0	-	-
	Őrző-védő szolgáltatás		0	0	-	-
	Alvállalkozók		0	0	-	-
	Support díjak és kapcsolódó szolgáltatások		0	1 147 000	-	-
53	EGYÉB SZOLG.: BANKKÖLTSÉG, BIZTOSÍTÁS		1 166 846	1 450 000	-	124,27%
54	BÉRKÖLTSÉG		13 814 589	15 807 250	-	114,42%
55	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK		893 316	880 000	-	98,51%
Ebből:	Munkába járással kapcsolatos költségtérítés		0	0	-	-
	SZÉP szállás		661 609	700 000	-	105,80%
56	BÉRJÁRULÉKOK		1 899 126	2 145 943	-	113,00%
57	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS		921 116	1 205 387	-	130,86%
8	RÁFORDÍTÁSOK		8 110	20 000	-	246,62%
Ebből:	Egyéb (továbbszámlázott) közv. szolgáltatás		0	0	-	-
	Adók, illetékek, hozzájárulások		n.a.	n.a.	-	-
Adózás előtti eredmény			n.a.	n.a.	-	-

Az Erzsébet kávézó 2026 februárjában derült ki, hogy beázott, és balesetveszélyes állapotban van, bizonytalan ideig lezárták, a kávézó emiatt nem üzemel. A kávézó korábbi üzemeltetőjével felmondásra kerül a szerződés. A kávézót a jövőben pályázat útján tervezzük kiadni.

A zártkörűen működő kávézó hatékonyabb kihasználását vizsgáljuk az idén. Szeretnénk a termelői piacot is felfuttatni, hogy valódi találkozóhelyként szolgáljon a kerület lakói és az itt dolgozók számára. A garázsvásárok szintén hasonló funkciót töltenek be, hiszen gazdasági értékük nem jelentős. A mélygarázsok kihasználtságát szeretnénk 90% fölé emelni, és tartósan ezen a szinten tartani - ez nem

elképzelhetetlen, tekintve a kerület sűrűbben lakott részeinek nagy autóforgalmát, azonban ezt muszáj intenzívebben hirdetni, mert eddig nagyon kevesen tudtak a lehetőségről.

7. Személyi állomány.

A Fáber Kft. személyi állománya 2025-ben 92 fő volt, ezt 2026-ban 95-re tervezzük növelni, a Városüzemeltetési és a Kertészeti részleget erősítve.

Ágazat:	Felsővezetők		Középvezetők		Szellemi alkalmazottak		Fizikai alkalmazottak		Összesen:	
	2025 létszá m	2026 Terveze tt	2025 létszá m	2026 Terveze tt	2025 létszá m	2026 Terveze tt	2025 létszá m	2026 Terveze tt	2025 létszá m	2026 Terveze tt
Parkolás	0	0	2	2	12	12	24	24	38	38
Ingatlanüzemeltetés	0	0	2	2	1	1	4	4	7	7
Kertészet	0	0	1	1	0	0	10	11	11	12
Városüzemeltetés	0	0	1	1	0	0	17	19	18	20
Könyvelés	0	0	1	1	4	4	0	0	5	5
Közösképviselet	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1
Egyéb	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
Központ	3	3	1	1	7	7	0	0	11	11
Összesen:	3	3	8	8	25	25	56	59	92	95

8. Mérlegterv

A Fáber Kft. mérlege 2026.12.31-én várhatóan a következőképpen alakul:

- Az immateriális javak lényegében csak a Serpa szoftver nettó értékét tartalmazzák.
- Az év során kb. 18 millió Ft értékcsökkenés várható az aktivált tárgyi eszközöknél, valamint 35 millió Ft értékben tervezünk gépjármű-beszerzést.
- A vevői követelések összegét az előző évek követelésállománya és a várható árbevétel alapján kalkuláltuk; a készletek mennyisége elhanyagolható.
- A készpénzállományt a többi eszköz függvényében becsültük meg.
- A saját tőke elemei 2026-ban nem változnak, előzetes várakozások szerint az Önkormányzat a teljes 2025-ös profitot felveszi osztalékként.
- A rövid lejáratú kötelezettségeket kizárólag a szállítók fordulónapi állománya teszi ki, a Társaságnak folyószámla-hitele vagy egyéb kölcsöne nincs.
- Az aktív és passzív időbeli elhatárolások nincsenek jelentős hatással a Társaság vagyoni helyzetére.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

		adatok ezer Ft-ban	
	A tétel megnevezése	2025 tény	2026 tervek
01.	A. Befektetett eszközök (02.+4.+6.sor)	102 194	118 826
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	342	274
03.	2.sorból: Immateriális javak érték helyesbítése		
04.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	101 852	118 552
05.	4.sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
06.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK		
07.	6.sorból: Befektetett eszközök érték helyesbítése		
08.	B. Forgóeszközök (09.+10.+11.+12. sor)	359 532	307 893
09.	I. KÉSZLETEK	760	500
10.	II. KÖVETELÉSEK	174 543	202 438
11.	III. ÉRTÉKPAPÍROK		
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	184 229	104 955
13.	C. Aktív időbeli elhatárolások	2 626	3 000
14.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+08.+13. sor)	464 352	429 719

MÉRLEG Források (passzívák)

		adatok ezer Ft-ban	
	A tétel megnevezése	2025 tény	2026 tervek
15.	D. Saját tőke (16.+18.+19.+20.+21.+22.+23.sor)	260 716	187 978
16.	I. JEGYZETT TŐKE	8 000	8 000
17.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
18.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
19.	III. TŐKETARTALÉK	22 000	22 000
20.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	156 889	157 716
21.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
22.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		
23.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	73 827	262
24.	E. Céltartalékok		
25.	F. Kötelezettségek (26.+27.+28. sor)	203 517	241 641
26.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK		
27.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		
28.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	203 517	241 641
29.	G. Passzív időbeli elhatárolások	119	100
30.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. sor)	464 352	429 719

Általános tervek 2026-ra

A Fáber Kft. mint önkormányzati tulajdonú, közpénzzel gazdálkodó társaság, továbbra is feladatának tekinti a fegyelmezett költséggazdálkodást és a modern vállalati működés adaptálását. Terveink között szerepel:

- 5%-os általános béremelés: Ez nagyjából lépést tart a 2025-ös inflációval, azonban fontos megjegyezni, hogy 2026. január 1-től a minimálbér 11%-kal, a garantált bérminimum 7%-kal nőtt.
- Korszerű kontrolling-rendszer: ehhez új, pontosabb, realisabb költségelszámolási rendszert vezettünk be év elejével.
- QTA rendszer bevezetése az Önkormányzattal együttműködve - ez lehetővé teszi a kerületben kihelyezett objektumok egyedi állapotának digitális nyomon követését (pl. kukák ürítését, dézsák és virágtartók locsolását, a növények állapotát), fotókkal dokumentálva.
- A második negyedévben elkezdjük bevezetni az új teljesítménymérő indikátorokat (KPI - Key Performance Indicators), melyek révén jobban mérhetővé és áttekinthetővé válik a cég teljesítménye. Ez segíteni fog a hibák kiküszöbölésében és a rejtett lehetőségek jobb felismerésében.
- A külső és belső kommunikáció javítása: az adminisztratív dolgozók körében elkezdtük használni a Teams-et, havi értekezleteket tartunk az egyes ágazatoknak, zárt Facebook-csoportot hoztunk létre a munkavállalóknak, és aktívan kezeljük a Fáber Kft. Facebook-oldalát.
- Elektrifikáció: 2026-tól kezdve elkezdjük vizsgálni a lehetőségét a társaság autóiinak fokozatos cseréjét elektromosra. Ezáltal a tisztább, csendesebb üzem mellett jelentős költségcsökkenésre számíthatunk már középtávon is (kevesebb karbantartás, olcsóbb energia-költségek, alacsonyabb adóteher). Egyúttal vizsgáljuk saját töltők kiépítésének lehetőségét a társaság telephelyein.
- Hatékonyságnövelés: Folyamatosan felmérjük és újratervezzük a folyamatokat, tréningekkel, tanfolyamokkal emeljük a munkatársak képzettségi szintjét, a lehető legnagyobb mértékben bevonjuk a munkatársakat a döntéshozatalba, hiszen azok tudják, hogyan lehet a legjobban elvégezni a munkát, akik csinálják, legyenek könyvelők vagy kertészek.

Budapest, 2026. április 09.

Csuvarszki Péter
ügyvezető

