

BUDAVÁRI
LAKÁSÜGYNÖKSÉG

AVDH Bélyegző

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. 2024. évi üzleti terve

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. olyan, a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, amely lakóingatlanok hasznosításával foglalkozik. Fő tevékenységeként magánszemélyektől használatba vett lakóingatlanokat ad tovább bérbe - elsősorban a kerületben közalkalmazottként dolgozók részére. (A Lakásügynökség eddigi sikeres pályázatainak folyamatosan aktualizált listája a Lakásügynökség weboldalán mindenki számára elérhető a következő címen: <https://budavar.hu/budavari-lakasugynokseg/>) A Lakásügynökség a jelen üzleti terv szerint 2024. év végére 22 db lakás hasznosításával számol.

A Lakásügynökség fő célja szerint a kerületben az elérhető, biztonságos és megfizethető lakásállományt növeli, de a lakásbérleti piac átláthatatlanságán és kifehérlésében is segít. Csökkenti az ingatlantulajdonosok motivációját arra, hogy a lakásaikat üresen tartsák. A Budavári Lakásügynökség elsődleges bérleti célcsoportjának a kerületben dolgozó közalkalmazottakat és azok családtagjait tekinti.

Jelen üzleti terv célja a Budavári Lakásügynökség 2024. január 1.-től 2024. december 31.-ig tartó üzleti évében tervezett működéséhez kapcsolódó pénzügyi folyamatok bemutatása

T: h 7

A) Az alaptevékenység tervezett bevételei és kiadásai

Tekintettel arra, hogy a magánlakások hasznosításakor a placi bérleti díjból kapott (a tervek szerint átlagosan 25% körüli) kedvezményt a Lakásügynökség teljes egészében érvényesíti a lakások bérbeadásakor a bérlők felé, így az alaptevékenységből eredménye tervezhető módon nem keletkezik. Amennyiben a Lakásügynökségnek a tevékenységi körébe tartozó, az alapfeladata ellátása mellett végzett egyéb tevékenységből bevétele keletkezik, úgy az esetlegesen fennmaradó nyereséget a Lakásügynökség visszaforgatja a Felújítási Alapba, vagy a Garancia-alapba. (Az üzleti terv végén található Mellékletben olvasható egy rövid összefoglaló az alapokról.) Mindez megfelel a Lakásügynökség nonprofit gazdasági társasági formában történő működésének.

1.4.7

B) Működési kiadások

1. Személyi költségek 2024. január – december

A Lakásügynökség 1 fő ügyvezetővel, valamint 1 fő, heti 40 órában foglalkoztatott koordinátor munkatárssal működik. Emellett a felügyelő bizottság elnökének és 2 további tagjának díjazása is része a Lakásügynökség költségvetésében szereplő személyi jellegű ráfordításoknak.

Ezek a kiadások havonta rendszeresen felmerülő költségek, amelyek tételes bontásban a következők:

Személyi költségek (bér + járulékok)		Bruttó bér / hónap	Teljes bér + járulékok / hónap	2024. év
	Ügyvezető	300 000 Ft	339 000 Ft	4 068 000 Ft
	1. koordinátor munkatárs	580 000 Ft	655 400 Ft	7 864 800 Ft
	FB elnök (252 e Ft bruttó)	252 000 Ft	284 760 Ft	3 417 120 Ft
	FB tagok (2 fő, 75 600 Ft. bruttó/fő)	151 200 Ft	170 856 Ft	2 050 272 Ft
Összesen:			1 450 016 Ft	17 400 192 Ft

2. Havonta felmerülő irodai költségek 2024. január – december

Tü L T

**BUDAVÁRI
LAKÁSÜGYNÖKSÉG**

		Havonta	2024. év
Irodai költségek	Telefon-előfizetés	16 000 Ft	192 000 Ft
	Irodaszer, fogyóeszközök	20 000 Ft	240 000 Ft
	Iroda bérleti díj	200 000 Ft	2 400 000 Ft
	Közüzemai számlák (villany, víz, csatorna, internet, egyéb)	80 000 Ft	960 000 Ft
	Könyvelés	45 000 Ft	540 000 Ft
	Marketing	150 000 Ft	1 800 000 Ft
	Bankköltség	20 000 Ft	240 000 Ft
	Iroda berendezés		360 000 Ft
	IT eszközök		400 000 Ft
	Költöztetés		150 000 Ft
	Munkatársak + 3 fő tag bérszámfejtés	21 000 Ft	252 000 Ft
	Egyéb havi kiadások	60 000 Ft	720 000 Ft
Összesen:			8 254 000 Ft

**3. Havonta felmerülő, a lakásállományhoz kapcsolódó kiadások 2024.
január – december**

Tu h D

**BUDAVÁRI
LAKÁSÜGYNÖKSÉG**

Ezek azok a havonta felmerülő költségek, amelyek a lakásállomány nagyságához vannak rendelve, a lakásállomány pedig a kalkuláció szerint havonta fokozatosan növekszik. A Lakásügynökség által állományba vett és bérbe adott magánlakások száma és havi költsége a tervek alapján az alábbiak szerint alakul 2023-ban:

	lakásszám-változás	összes lakás	lakásállomány havi költsége
▪ január	+0	12	42 000
▪ február	+0	12	42 000
▪ március	+0	12	42 000
▪ április	+2	14	359 000
▪ május	+1	15	207 500
▪ június	+1	16	211 000
▪ július	+1	17	214 500
▪ augusztus	+0	17	59 500
▪ szeptember	+1	18	218 000
▪ október:	+2	20	380 000
▪ november:	+1	21	228 500
▪ december:	+1	22	232 000
Összesen:	+10		2 236 000

A Lakásügynökség működésének a hasznosított lakásokhoz kapcsolódó költségei egy lakásra lebontva, valamint a naptári év végére (a lakások számának hónapról-hónapra tervezett növekedésével számolva) összesen a következők (lásd a táblázatot a következő oldalon):

	egységár / havi költség	2024. év összesen
--	----------------------------	----------------------

1047

BUDAVÁRI
LAKÁSÜGYNÖKSÉG

Kezelt lakásállományhoz kapcsolódó kiadások	Kezelt állományba kerülő lakás felmérése bérleti díjra vonatkozó, független értékbecsléssel*	40 000 Ft	400 000 Ft
	Tulajdoni lap lekérésének díja*	5 000 Ft	50 000 Ft
	Bérlői szerződéshez kapcsolódó kiköltözési és fizetési nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalása*	50 000 Ft	500 000 Ft
	Ügyvédi díj (szerződés ellenjegyzése)*	60 000 Ft	600 000 Ft
	Tulajdonosok bérszámfejtés (lakásonként és havonta)**	3 500 Ft	686 000 Ft
Rész-összesen:			2 236 000 Ft
Egyéb, lakásokhoz kapcsolódó kiadások	Ügyvédi díj (átlag havi 1 óra díja)***	35 000 Ft	420 000 Ft
	A kezelt állományba be nem kerülő lakásokhoz kapcsolódó értékbecslés díja****	25 000 Ft	687 500 Ft
	Előre nem látható kiadások		850 000 Ft
Összesen:			4 193 500 Ft

* a lakás rendszerbe kerülésekor felmerülő, lakásonkénti egyszeri költség

** a hasznosított lakások havi darabszámaikat összegezve: (lakás x hónap) = 196

*** az ügyvédi díj csak akkor merül fel tényleges költségként, amikor konkrét ügyvédi tevékenység elvégzése szükséges, tehát NEM átalánydíj

**** ennek a somak az utolsó mezőjébe az eddigi működés folyamán felmerült tényleges adatokból arányszámmal számított érték kerül, amely a következőképpen került kiszámításra: (arányszám x tervezett újonnan állományba kerülő lakások száma x értékbecslés egyszeri díja), azaz: $2,75 \times 10 \times 25\,000\text{ Ft} = 687\,500\text{ Ft}$

4. Felújítási Alap feltöltése

A 2023. év folyamán a lakástulajdonosok érdeklődése érezhetően megnőtt a Lakásügynökség által kínált felújítási finanszírozás lehetősége iránt. Szeptemberben megkötésre került az első olyan szerződés, amelynek

1047

**BUDAVÁRI
LAKÁSÜGYNÖKSÉG**

keretében a Lakásügynökség részfinanszírozást vállal egy lakás felújításában.

A felújítás 2024. márciusára várható befejezését követően a felújított lakás legalább 4 évig szolgál majd kedvezményes lakhatási lehetőségként a területben dolgozó közalkalmazottak számára. A finanszírozás keretösszege 6.500 eFt, amely összeg a szerződés időtartama alatt a havi bérleti díjak formájában teljes egészében visszatörlesztésre kerül a Lakásügynökség Felújítási Alapjába.

Fontos ugyanakkor, hogy a Lakásügynökség folyamatosan készen álljon az erre nyitott lakástulajdonosokkal történő együttműködésre és rendelkezzen megfelelő forrással a - várhatóan növekvő számban jelentkező - felújítási igények kielégítésére, ezért célszerűnek látszik a Felújítási Alapból felhasznált összeg mielőbbi pótlása az alábbiak szerint:

2024. évre:

Felújítási Alap visszatöltés: 6 500 000 Ft.

Összegzés

A Budavári Lakásügynökség 2024. évi költségvetése

T. H. A

BUDAVÁRI
LAKÁSÜGYNÖKSÉG

Működési kiadások:	29.847.692
<i>Személyi költségek:</i>	<i>17.400.192</i>
<i>Irodai költségek:</i>	<i>8.254.000</i>
<i>Lakásállomány költségei:</i>	<i>4.193.500</i>
Összesen:	29.847.692

Felújítási Alap visszatöltés **6.500.000**
(opcionális)

Mindösszesen: **36.347.692**

Melléklet

A Budavári Lakásügynökség Felújítási Alapja és Garancia-alapja

T. H. T.

Az esetleges felújítási igények alapján fennálló, valamint a szintén csak eshetőlegesen felmerülő, a bérleti díj elmaradásával, illetve a közüzemi díjak meg nem fizetésével összefüggő költségek fedezetéhez szükséges Felújítási Alap, illetve Garancia-alap a Lakásügynökség indulásakor jött létre. A 2022. évben megtörtént az alapok végleges feltöltése, amelynek során a Felújítási Alap összege elérte a 16 000 000 Ft-ot, a Garancia-alap összege pedig a 4 000 000 Ft-ot.

A Felújítási Alapból már megtörtént az első finanszírozás, és a lakástulajdonosok részéről egyre növekvő mértékben érzékelhető az érdeklődés a Felújítási Alap terhére történő lakásfelújítás-finanszírozás iránt.

A Felújítási Alapból történő kifizetések a felújítandó lakásokban elvégzett, a lakhatás alapfeltételeinek megteremtésére irányuló munkálatok finanszírozását szolgálják. A Garancia-alap esetében, ha a Lakásügynökség által hasznosításra átvett, majd bérbe adott lakások bérleti szerződés szerűen járnak el a bérleti díj, és a közüzemi díjak rendezésénél, akkor a Garancia-alap nem kerül megterhelésre.

Emellett azt is érdemes szem előtt tartani, hogy ha kifizetés történik bármelyik alap terhére, úgy az így kifizetésre kerülő összegek legkésőbb középtávon (azaz 2 - 5 éven belül) valamilyen módon mindenképpen visszakerülnek a Lakásügynökséghez.

A Felújítási Alap esetén a lakástulajdonossal kötött megállapodás alapján kap a Lakásügynökség a finanszírozás havi törlesztésének összegével megegyező mértékű további kedvezményt a hasznosítás díjából, a Garancia-alap esetében pedig a Lakásügynökség igénybe veszi a rendelkezésére álló jogi eszközöket a bérleti díj meg nem fizetett díjak, esetleg kártérítési összegek behajtására.

Az alapok szerepe tehát elsősorban a hirtelen fellépő forrásigény kielégítése, de az alapokból ilyen módon felhasznált összegek visszapótlása egyfelől szerződéses

T. H. A.

**BUDAVÁRI
LAKÁSÜGYNÖKSÉG**

formában, másfelől követelés-behajtás formájában (az adós bérlő jelenlegi és jövőbeni hozzáférhető jövedelmének, illetve vagyonának mértéke által meghatározott korlátok között) teljes mértékben biztosított.

T: 41