

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. üzleti terve a 2024-es évre

Cég bemutatása, tevékenysége

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló egyszemélyes gazdasági társaság.

Fő tevékenységi köre a társasházkezelés, közös képviselet. Társasházaink java az I. kerületben található. Feladatunk sokrétű, melyet a kollégák nagy szakértelemmel látnak el.

Jelenleg 72db társasházat kezelünk, melyben az önkormányzat tulajdoni aránya 19%.

A cég jelenlegi létszáma 7 fő.

Irodánk a 1012 Budapest, Pálya utca 7. sz. alatt található, melyben az iroda mellett irattár és közgyűlési terem is rendelkezésre áll.

Gazdasági környezet, lehetőségeink

A jelenlegi vállalkozási formák mellett egy önkormányzati cég versenyhátrányból indul, hiszen olyan költségekre kell választ adjon, amelyek a csak piaci alapon működő cégeknél nem jelentkeznek. Ugyanakkor azt a fajta biztonságot, amit a stabil tulajdoni háttér jelent, nehéz megteremtenie egy piaci cégnek.

Hogy a társaság eredményes legyen, mindenképpen szükséges költségeink csökkentése (ahol erre lehetőség van), illetve kezelési díjaink emelése. Jelenleg 20% körüli emeléssel kalkulálunk az idei évre (ugyanakkor nem számolhatunk minden háznál díjaink emelésével, hiszen erről a tulajdonosi közgyűlés dönt).

Ez nem csak az infláció miatt indokolt. Egyrészt vannak olyan társasházak, ahol nem történt emelés az elmúlt évek során. Az emelés mellett pedig új szolgáltatást vezettünk be. Az E-ház egy felhő alapú alkalmazás, ahol bármikor megnézheti a tulajdonos nem csak a társasház iratait, hanem a saját egyenlegét is. Ennek a költsége a céget terheli, remélhetőleg a szolgáltatásunk bővülésével szívesen fogadják el a lakóközösségek díjaink emelkedését.

Ugyanakkor az eredményesség nem csak pénzben mérhető. Az, hogy az I. kerületi Önkormányzat biztosítja a lehetőséget lakosai számára, hogy egy megbízható cég képviselje őket lakásaik, tulajdonaik tekintetében, nem elhanyagolható szempont.

A cég eredményességét rontják a folyamatban lévő perek. A 2024-es évre két, korábbi kolléga által okozott kár jövőbeni kifizetése jelentősen torzítja a mérleget. Azzal kell számolnunk, hogy a társasházaknak okozott károkat a bírósági eljárás végeztével idén kifizetjük, amit csak később hajthatunk be a károkozókra (ezek a perek is folyamatban vannak).

Célok, tervek

Az irattár halaszthatatlan selejtezése május 13-án kezdődik. 30-40 éves társasházi iratok állnak a polcokon, rengeteg hasznos helyet foglalnak el. Két olyan helyiségünk is van, amibe nem lehet beférni a papiroktól. A munkaügyi papírok kapcsán pedig adatszolgáltatási

kötelezettségünk van, vagyis el kell különítenünk azokat. Várható befejezése 3-4 hónap. Ezután kezdődhet a fűtés korszerűsítése.

Ezekre az összeg rendelkezésre áll.

A lakástörvény módosításával bővülés várható a személyi állományban. Ugyanakkor ezzel nem kalkuláltam, hiszen nem tudni, mikor várható a vári lakások társasházzá alakulása, illetve mikor várható a feladat kezelésük átvételére. Amint ez megtörténik, az üzleti tervet módosítani szükséges. Jelenleg 15-20 társasházat visz egy kezelő, vagyis terhelésük tovább nem, vagy nem nagy mértékben indokolt.

I. kerületi Házgondnoksági Kft 2024. évi költségterve, pénzforgalmi szemlélet	
	Ft
Bank nyitó terv 2024.01.01	25 482 737
Bank záró terv 2024.12.31	2 381 060
Össz. nyitó pénzkészlet terv	25 482 737
Össz. záró pénzkészlet terv	381 060
Lekötött betét nyitó terv 2024.01.01	0
Lekötött betét záró terv 2024.12.31	0
Növekmény	-23 101 677
Megnevezés	2024. évi Terv Ft / év
Működési bevétel	55 200 000
Tervezett tulajdonosi támogatás	45 000 000
Működési költség	125 301 677
Számviteli eredmény	2 381 060
Működési eredmény	-70 101 677
Bevételek bruttó	
Társasház kezelés	55 200 000
Bank kamat	0
ÁFA visszaigénylés	0
Bevételek összesen:	55 200 000
Kiadások bruttó	
Ügyvezető	10 800 000
Társasházkezelők (4 fő)	30 166 580
Gazdasági iroda (2 fő)	10 183 348
FB elnök + 2 FB tag	5 806 000
KIVA 10%	5 695 592

Áfa fizetési kötelezettség	9 600 000
Előző évekből áthozott károkozás, kártérítési igény	11 657 657
Iparüzési adó	560 000
Könyvelés + bérszámfejtés	1 440 000
Könyvvizsgáló	305 000
Jogi ktsg	1 800 000
Internet, tárhely szolgáltató, mobiltelefon	2 400 000
Szoftver előfizetés (számlázó+házkezelő)	2 160 000
Nyomtató bérlet	840 000
Iroda biztosítás + felelősség biztosítás	700 000
Gáz (átalány alapján)	1 400 000
Elmő (átalány alapján)	500 000
Szőnyeg	40 000
Irodai kellékek, papír	500 000
Takarító	876 000
Iroda bérleti díj	5 280 000
IT eszközök beszerzése (laptop, külső merevlemez, diktafon)	400 000
Fűtőkorszerűsítés műszaki tervezés	571 500
Fűtőkorsrűsítés	15 000 000
Iráttár selejtezés	5 000 000
Bankköltség	420 000
Egyéb előre nem látható költségek	1 200 000
Kiadások összesen:	125 301 677

Készítette:

Füleki Tamás
Ügyvezető

