BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Sürgősségi előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. október 22-i rendkívüli ülésére
a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
2026. évi üzleti tervének 2. számú módosításáról

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság 2026. évi üzleti tervének elfogadásáról szóló 30/2026. (II. 12.) önkormányzati határozatával elfogadta a kizárólagos tulajdonában álló Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1011 Budapest, Iskola utca 10., Cg.: 01-09-265573, képviseli: Vas Hunor ügyvezető, a továbbiakban: Társaság) 2026. évi üzleti tervét, amelynek 1. számú módosítását a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság 2026. évi üzleti tervének és közszolgáltatási szerződésének módosításáról szóló 74/2026. (IV. 30.) önkormányzati határozatával 2026. május 1. napján fogadta el.

A Társaság ügyvezetője elkészítette és az Önkormányzat részére megküldte a 2026. évi üzleti terv 2. számú módosítását, amely a 2026. október 1. és 2026. december 31. közötti időszakra vonatkozik.

Az üzleti terv ismételt módosítását elsősorban a Társaság közszolgáltatási feladatainak év közbeni bővülése, az új feladatok ellátásához kapcsolódó költségek pontosítása, valamint a 2026. év első nyolc hónapjának tényleges gazdálkodási adatai indokolják.

A Társaság és az Önkormányzat közötti közszolgáltatási szerződés 2026. február 16. napjától, majd 2026. május 1. napjától hatályos módosításai további közszolgáltatási feladatokat határoztak meg a Társaság részére. A közszolgáltatási szerződés 4. számú módosítását a Képviselő-testület a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. közszolgáltatási szerződésének módosításáról szóló 192/2026. (IX. 17.) önkormányzati határozatával fogadta el, amelynek keretében sor került a közszolgáltatási feladatok, valamint a kapcsolódó fogalmak, az adatszolgáltatási rendszer és az egyes feladatok pontosítására.

A módosítás különösen az Önkormányzat által egyedileg meghatározott, nemzeti vagyont érintő beruházások előkészítésével és megvalósításával összefüggő feladatok, valamint az Önkormányzat által lefolytatott beszerzési és közbeszerzési eljárások támogatásával kapcsolatos feladatellátás költségeit érinti.

A feladatok volumenére tekintettel a Társaság a 2026. évben eddig öt fővel növelte létszámát, ugyanakkor a további feladatok ellátása további létszámbővítést tehet szükségessé. A létszámváltozás a személyi jellegű ráfordítások és járulékok, valamint a kapcsolódó dologi kiadások növekedésével jár, amelyet az üzleti terv módosítása során figyelembe kell venni.

A Társaság az üzleti terv módosításának összeállításakor már rendelkezett a 2026. január–augusztus havi tényleges gazdálkodási adatokkal, amelyek alapján lehetővé vált a bevételek, a ráfordítások és a várható feladatellátási költségek pontosabb meghatározása. A módosítás a közszolgáltatási szerződés alapján ellátott feladatokhoz kapcsolódó költségek, az egyes feladatokhoz szükséges források, valamint a várható bevételek felülvizsgálatát is tartalmazza.

A Társaság a módosított üzleti tervben figyelembe vette az önkormányzati ingatlanokon végzett beruházásokkal és felújításokkal összefüggő feladatokat, valamint az év közben jelentkező, korábban nem tervezett vagy csak részben tervezhető kiadásokat is.

A Társaság 2026. évi üzleti tervének módosítása során a közszolgáltatási feladatellátáson túl a vállalkozási tevékenységéből származó bevételek és az azokhoz kapcsolódó kiadások alakulását is figyelembe vette.

A fentieken túl az üzleti terv módosítása figyelembe veszi a Társaság adózási helyzetében bekövetkezett változást is, mivel a Társaság 2025. december 31. napjáig a kisvállalati adó alanya volt, 2026. évtől pedig a társasági adó szabályai szerint adózik.

A Társaság által benyújtott üzleti terv 2. számú módosítása a megváltozott feladatellátási és gazdálkodási körülményekre figyelemmel aktualizálja a 2026. év hátralévő időszakára vonatkozó gazdálkodási tervet.

A Társaság 2026. évi üzleti tervének 2. számú módosítását az előterjesztés 1. melléklete, az ahhoz kapcsolódó pénzügyi táblázatokat az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) KT rendelet 19. § (1) bekezdésének 15. pontja értelmében az éves üzleti terv elfogadása és annak módosítására irányuló döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A Társaság alapító okiratának 8.2.n. pontja értelmében az éves üzleti terv és annak módosítása jóváhagyása az alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:27. § (1) bekezdése értelmében a felügyelőbizottság köteles a tagok vagy az alapítók döntéshozó szerve elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a döntéshozó szerv ülésén ismertetni.

A Ptk. hivatkozott rendelkezésre figyelemmel a Társaság Felügyelőbizottsága az üzleti terv 2. számú módosítására vonatkozó előterjesztést megtárgyalta. A Felügyelőbizottság döntése az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A Társaság 2026. évi üzleti terve módosításának költségvetési hatásai megvizsgálásra kerültek, amelynek eredményeként megállapítható, hogy a Társaság üzleti tervének módosítását követően a közszolgáltatási átalánydíj is emelkedik: 2026. október 1-jétől havi nettó 75 000 000 Ft + áfa helyett havi nettó 150 000 000 Ft + áfa, így a 2026. évi közszolgáltatási díj nettó 1 000 000 000 Ft-ról nettó 1 225 000 000 Ft-ra nő, a többletteher pedig nettó 225 000 000 Ft + áfa. A többletteher pénzügyi fedezete rendelkezésre áll a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 1/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelet 7. számú melléklete szerinti Fejlesztési céltartalék terhére, a 4. számú melléklet szerinti 013350 Önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok kormányzati funkció K3 Dologi kiadások kiemelt előirányzatára történő nettó 225 000 000 Ft + áfa (bruttó 285 750 000 Ft) összegű átcsoportosítással. A közszolgáltatási átalánydíj tényleges összegét a közszolgáltatási szerződés 3.3.5. és 3.3.6. pontja szerinti éves elszámolás határozza meg, amelyre a Társaság 2026. évi beszámolójának elkészítését követő 30 napon belül, de legkésőbb 2027. április 30-ig kerül sor.

A sürgősségi előterjesztés indoka, hogy a Társaság 2026. évi üzleti tervének 2. számú módosításával összefüggő döntés-előkészítési és pénzügyi egyeztetési folyamatokra tekintettel a vonatkozó iratanyagok és felügyelőbizottsági határozat a rendes előterjesztési határidőt követően kerül benyújtásra. A döntés mielőbbi meghozatala ugyanakkor indokolt annak érdekében, hogy a Társaság megnövekedett közszolgáltatási feladatainak finanszírozása és a szükséges költségvetési források biztosítása az év hátralévő időszakában megfelelően történhessen.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá az Mötv. 50. §-a alapján a Képviselő-testület főszabály szerint egyszerű többséggel hozza meg döntését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. évi üzleti tervének 2. számú módosítását tárgyalja meg, és döntsön annak elfogadásáról.

2. Döntési javaslat

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2026. (.... ....) önkormányzati határozata
a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság 2026. évi üzleti tervének 2. számú módosításáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1011 Budapest, Iskola utca 10., Cg.: 01-09-265573, képviseli: Vas Hunor ügyvezető) 2026. évi üzleti tervének 2. számú módosítását a határozat 1. és 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: 2026. október 22.
Felelős: polgármester és a Társaság ügyvezetője

3. Az előterjesztés mellékletei

1. melléklet: A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. évi üzleti tervének 2. számú módosítása
2. melléklet: A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. Felügyelőbizottságának határozata

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés szakmailag megalapozott és az előterjesztés és a döntés költségvetési kihatásainak vizsgálata és megjelenítése megtörtént:

Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi vizsgálata megtörtént:

dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2026. október „11"

Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:

dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:

Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. október „21"

BVV/96-2/2026

1. melléklet

Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

2026. évi Üzleti terv

2. számú módosítása

Időszak: 2026. október 1. – 2026. december 31.

Önkormányzati határozat száma: .....

Felügyelőbizottsági határozat száma: **2/2026/10.20/II.**

Budapest, 2026. október 14.

Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.
Adószám: 10858433-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-265573

Vas Hunor
Ügyvezető

Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

2026. évi Üzleti terv

2. számú módosítása

1. Társaság bemutatása

a. *Alap adatok*

- Név: Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.
- adószám: 10858433-2-41
- cégjegyzékszám: 01-09-265573
- székhely: 1012 Budapest, Iskola utca 10.
- telephelyek: -
- Ügyvezető: Vas Hunor
- felügyeleti szervek: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
- könyvvizsgáló megnevezése: Auditron Kft.
- tulajdonosi joggyakorló: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. (korábbi elnevezés: I. kerületi Házgondnokság) (a továbbiakban: Kft. vagy társaság) a Budavári Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll. A Kft. fő tevékenységi köre a társasházkezelés, közös képviselet.

A társaság jogelődje az I. kerületi Ingatlankezelő Kft. (1993 alapítás), majd az I. kerületi Házgondnoksági Kft volt. 2025. június 30-ig kizárólag a társasházkezelés és közös képviselet feladatait látta el a társaság.

A tulajdonos 2025. március 27-én meghozott 336/2025.(III.27.) önkormányzati határozata szerint 2025. július 1-től a Kft. látja el a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (6) bekezdésére figyelemmel az „Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek kezelése (kormányzati funkciószám: 013350, 106010, 013360)" és az „Önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése (kormányzati funkciószám: 013350,100610,013360)" feladatokat közfeladatellátási kötelezettséggel.

A tulajdonos a 350/2025.(III.27.) önkormányzati határozata szerint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (6) bekezdésre figyelemmel úgy dönt, hogy 2025. július 1. napjától a „Nem lakáscélú ingatlanvagyon szerződéskezelése (kormányzati funkciószám: 013350)" feladatot közfeladatellátási kötelezettséggel a Kft. látja el.

A tulajdonos a 350/2025.(III.27.) önkormányzati határozata szerint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (6) bekezdésre figyelemmel úgy dönt, hogy 2025. július 1. napjától a „Nem lakáscélú ingatlanvagyon szerződéskezelése (kormányzati funkciószám: 013350)" feladatot közfeladatellátási kötelezettséggel a Kft. látja el.

Tehát a Társaság a kormányzati funkciók és államháztartási szakágazatok osztályozási rendjéről szóló 15/2019. (XII. 7.) PM rendelet alapján a közszolgáltatási feladatai közül a következő COFOG kódok szerint végzi:

1. **Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásához kapcsolódó feladatok ellátása, valamint egyes tulajdonosi képviseleti feladatok ellátása**
   COFOG kód: 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
   106010 Lakóingatlan szociális célú bérbeadása, üzemeltetése
2. **Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helységek egyes felújítási feladatainak ellátása**
   COFOG kód: 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
3. **Az Önkormányzat által egyedileg meghatározott, nemzeti vagyont érintő beruházások előkészítésével összefüggő egyes feladtok ellátása:**
   COFOG kód: 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
4. **Az Mötv. 13. § (1) bekezdésben foglalt közfeladatokhoz kapcsolódó közérdekű tájékoztató kiadványok terjesztése**
   COFOG kód: 581900 Egyéb kiadói tevékenység (kivéve: szoftverkiadás)

Az alapító önkormányzat az 522/2025. (V.22.) számú önkormányzati határozatával döntött a társaság jegyzett tőkéjének megemeléséről, mely döntés alapján a társaság jegyzett tőkéje 2025. június 1. napjával 200.100.000 Ft összegre nőtt.

A tulajdonos önkormányzat az Auditron Korlátolt Felelősségű Társaságot bízta meg 2025. június 1. napjától a 2025. üzleti évre vonatkozó számviteli törvény szerinti éves beszámolót elfogadó alapítói döntés, de legkésőbb 2026. május 31. napjáig terjedő határozott időre a könyvvizsgálói feladatok ellátásával, azzal, hogy a könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy Kántor Dezső.

A tulajdonos a 30/2026. (II.12) önkormányzati határozatával fogadta el az Társaság 2026. évi üzleti tervét. A Kft. a Közszolgáltatási szerződés 2. számú módosításával további feladatokat ellátását kapta meg, ill. az eddig ellátott feladatokban is változások / pontosítások történtek, továbbá a tulajdonos döntésének megfelelően 2026. május 1-től a Közszolgáltatási szerződés 3. számú módosítása szerint a közszolgáltatási szerződés 1. számú melléklete kiegészült X. Önkormányzat által lefolytatott beszerzési és közbeszerzési eljárások támogatása feladattal, valamint a társaság által ellátott feladatok közül 2026. május 1-től az önkormányzathoz kerül az önkormányzati lakások után fizetett közös költség kifizetések, valamint az önkormányzati lakások után teljesített társasházi célbefizetések teljesítése.

Ennek megfelelően a tulajdonos a Társaság 2026. évi üzleti tervének 1. számú módosítását 2026. május 1-i hatállyal a 74/2026.(IV.30.) önkormányzati határozatával elfogadta.
A tulajdonos a 192/2026. (IX.17.) önkormányzati határozatával fogadta el a Közszolgáltatási szerződés 4. számú módosítását, amely 2026. szeptember 18-től hatályos. A 4. számú módosítással pontosításra kerültek a fogalmak, az adatszolgáltatási rendszer, valamint az 1. számú mellékletben megfogalmazott feladatok is.

A 2026. május 1-től hatályos 3. számú Közszolgáltatási szerződés további feladatokat határozott meg a Társaság részére. A feladatok ellátása érdekében bővítésre került a személyi állomány, valamint ezzel párhuzamosan a rezsiköltségek is növekedtek. A feladatok szakszerű ellátása érdekében szerződéssel további műszaki ellenőröket is alkalmaztunk.
Habár 2026.05.01-től az Önkormányzathoz kerül az önkormányzati lakások után fizetett közös költség kifizetések, valamint az önkormányzati lakások után teljesített társasházi célbefizetések teljesítése, de a Közszolgáltatási szerződés 1. számú melléklete szerint ezen kifizetések teljesítéséhez a Társaság ellátja az Önkormányzatot, mint tulajdonost terhelő költségek

nyilvántartását. A nyilvántartás tartalmazza az ingatlanok adatait, a közös költségeket és a célbefizetés összegét, amelyet minden hónap 3. napjáig megküld az Önkormányzat Gazdasági Igazgatósága részére. Tehát ugyan a tényleges fizetést az Önkormányzat végzi, de a nyilvántartás, az adatszolgáltatás továbbra is a Társaság feladata.

A Társaság jelenlegi formában a tevékenységét 2025. július 1-től látja el. A 2026. évi üzleti terv összeállítása során kizárólag a 2025. III. negyedéves tényadatok álltak rendelkezésre, amelyek nyilván nem tartalmaztak minden felmerülő kiadást.
A 2026. évi üzleti terv készítésekor még nem volt látható, hogy mekkora személyi állománnyal lehet ellátni a tulajdonos elvárásainak megfelelő feladatokat, valamint a Társaság székhelyének rezsiköltségére sem álltak rendelkezésre megfelelő adatok.

Jelenleg 2026.01.-08. havi tényleges működés ismeretében szükséges a Társaság 2026. évi Üzleti tervének 2. számú módosítása.

b. *Társaság tevékenységeinek és szervezeti egységeinek bemutatása*

A társaság tevékenységi körei a következők:

A társaság főtevékenysége:

6832'25 – Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás

A társaság egyéb tevékenységei:

6810'25 – Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6820'25 – Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
5590'25 – Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831'25 – Ingatlanügyletek közvetítése
6832'25 – Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
6812'25 – Ingatlanfejlesztés
4311'25 – Bontás
4213'25 – Híd, alagút építése
4391'25 – Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
4299'25 – M.n.s. egyéb építmény építése
4322'25 – Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
4323'25 – Szigetelés
4335'25 – Egyéb befejező építés
4341'25 – Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
4342'25 – Egyéb speciális szaképítés épületek építésén
4350'25 – Építőmérnöki szaktevékenység
4391'25 – Kőművesmunka
8122'25 – Egyéb épület-, ipari takarítás
4321'25 – Villanyszerelés
4323'25 – Szigetelés
4324'25 – Egyéb épületgépészeti szerelés
4322'25 – Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
4331'25 – Vakolás
4332'25 – Épületasztalos-szerkezet szerelése
4333'25 – Padló-és falburkolás
4334'25 – Festés, üvegezés
4335'25 – Egyéb befejező építés
8122'25 – Egyéb épület-, ipari takarítás
4941'25 – Közúti áruszállítás
5224'25 – Rakománykezelés
5210'25 – Raktározás, tárolás
3524'25 – Gáztárolás hálózati ellátási szolgáltatás részeként
5221'25 – Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
7732'25 – Építőipari gép kölcsönzése
7733'25 – Irodai gép, berendezés, számítógép kölcsönzése
6920'25 – Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
7112'25 – Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7120'25 – Műszaki vizsgálat, elemzés
8129'25 – Egyéb takarítás
7499'25 – M.n.s. Egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
8009'25 – M.n.s. biztonsági tevékenység
3821'25 – Hulladékanyag-hasznosítás
3822'25 – Energetikai hasznosítás
3823'25 – Egyéb hulladékhasznosítás
3831'25 – Hulladékégetés energetikai hasznosítás nélkül
3832'25 – Hulladéklerakóban való elhelyezés, állandó tárolás

3833'25 – Egyéb hulladékártalmatlanítás
3823'25 – Egyéb hulladékhasznosítás
3831'25 – Hulladékégetés energetikai hasznosítás nélkül
3832'25 – Hulladéklerakóban való elhelyezés, állandó tárolás
3833'25 – Egyéb hulladékártalmatlanítás
3900'25 – Szennyeződésmentesítés, egyéb hulladékkezelés

A tulajdonos döntése értelmében 2025. július 1-től a Kft-nél két divízió jön létre:

1. közfeladatellátási szerződéssel:
   - az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek kezelése
   - az önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése
2. vállalkozási tevékenység:
   - társasházkezelés, közös képviselet.

1. Közszolgáltatási divízió

A tulajdonos által a 603/2025.(VI.26.) önkormányzati határozattal elfogadott Közszolgáltatási szerződés, amelyet a 34/2026. (II.12.) önkormányzati határozatával, majd a 74/2026.(IV.30.) önkormányzati határozatával és a 2026. szeptember 18-től hatályos 192/2026. (IX.17.) önkormányzati határozatával módosított, melynek 1. számú melléklete határozza meg a Társaság közszolgáltatási feladatait.

A Közszolgáltatási szerződés 1. számú melléklete szerint a következő feladatokat látja el a Társaság:

I. Lakás- helységbérleti szerződések és szerződésmódosítások elkészítése és megkötése, birtokbaadás

II. Bérleti-, használati díjak és egyéb járulékos díjak beszedése

III. Bérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos feladatok

IV. Jogi eljárások megindítása és a képviselet ellátása

V. Felújítás, üzemeltetés, ellenőrzés

VI. Bérbeadói jelenlétet igénylő személyes jelenlét biztosítás, alakuló közgyűlések összehívása, részvétel és tulajdonosi képviselet a társasház közgyűlésen

VII. Adatszolgáltatás teljesítése a bérbeadó felé, ingatlanok megtekintésének biztosítása

VIII. Az Önkormányzat által egyedileg meghatározott, nemzeti vagyon érintő beruházások előkészítésével, megvalósításával összefüggő egyes feladat ellátása
IX. Az önkormányzati közérdekű tájékoztató kiadványok terjesztése
X. Önkormányzat által lefolytatott beszerzési és közbeszerzési eljárások támogatása

Habár 2026.05.01-től az Önkormányzathoz kerül az önkormányzati lakások után fizetett közös költség kifizetések, valamint az önkormányzati lakások után teljesített társasházi célbefizetések teljesítése, de a Közszolgáltatási szerződés 1. számú melléklete szerint ezen kifizetések teljesítéséhez a Társaság ellátja az Önkormányzatot, mint tulajdonost terhelő költségek nyilvántartását. A nyilvántartás tartalmazza az ingatlanok adatait, a közös költségeket és a célbefizetés összegét, amelyet minden hónap 3. napjáig megküld az Önkormányzat Gazdasági Igazgatósága részére. Tehát ugyan a tényleges fizetést az Önkormányzat végzi, de a nyilvántartás, az adatszolgáltatás továbbra is a Társaság feladata.

A 2026. május 1-től hatályos módosított Közszolgáltatási szerződést a tulajdonos önkormányzat a 74/2026.(IV.30.) önkormányzati határozatával fogadta el. A Közszolgáltatási szerződés 3. számú módosítása szerint a közszolgáltatási szerződés 1. számú melléklete kiegészült X. Önkormányzat által lefolytatott beszerzési és közbeszerzési eljárások támogatása feladattal.

A 2026. május 1-től hatályos módosított Közszolgáltatási szerződés további feladatokat határozott meg a Társaság részére. A további feladatok ellátása érdekében bővítésre került a személyi állomány, valamint ezzel párhuzamosan a rezsiköltségek is növekedtek. A feladatok szakszerű ellátása érdekében szerződéssel további műszaki ellenőröket is alkalmaztunk.

A tulajdonos a 192/2026. (IX.17.) önkormányzati határozatával fogadta el a Közszolgáltatási szerződés 4. számú módosítását, amely 2026. szeptember 18-től hatályos. A 4. számú módosítással pontosításra kerültek a fogalmak, az adatszolgáltatási rendszer, valamint az 1. számú mellékletben megfogalmazott feladatok is.

A tulajdonos a 31/2026. (II.12.) önkormányzati határozatával fogadta el Társaság 2026. évi üzleti tervét.
A tulajdonos önkormányzat időközi döntéseinek megfelelően szükségessé vált a 2026. évi üzleti terv módosítása, átdolgozása, kiegészítése, mivel a Kft. 2026. február 1-től a Közszolgáltatási szerződés 2. számú módosításával további feladatokat ellátását kapta meg, ill. az eddig ellátott feladatokban is változások / pontosítások történtek, valamint 2026. május 1-től a Társaság által ellátott feladatok közül az önkormányzathoz került az önkormányzati lakások után fizetett közös költség kifizetések, valamint az önkormányzati lakások után teljesített társasházi célbefizetések teljesítése.
A Társaság 2026. évi üzleti tervének 1. számú módosítását 2026. május 1-i hatállyal a tulajdonos a 74/2026.(IV.30.) önkormányzati határozatával elfogadta.

A Társaság 2026. évi üzleti tervét másodszor is módosítani szükséges, mivel a Közszolgáltatási szerződés módosításával további feladatok ellátásával bízta meg a tulajdonos, és ezen feladatok elvégzéséhez szükséges volt a létszám bővítése is.
A Társaság teljes üzleti éve 2026. év lesz a jelenlegi struktúrában. Mivel 2025. július 1-jét megelőzően kizárólag társasház kezeléssel foglalkozott (vállalkozási tevékenység) a társaság, a közszolgáltatási feladatellátásra vonatkozóan nem álltak rendelkezésre megfelelő adatok, így kizárólag a 2025. III. negyedévi tényadatokból kiindulva került sor a 2026. évi Üzleti terv összeállítására.

A tulajdonos önkormányzat döntésének megfelelően 2026. évben további feladatok ellátása miatt bővült a Társaság foglalkoztatotti köre, ill. több külsős szakértő bevonására is sor került. A létszám bővülésével párhuzamosan természetes a dologi kiadásaink is növekedtek, illetve az Iskola utca 10. szám alatti székhely rezsiköltségeire vonatkozóan már rendelkezünk adatokkal.

2. Vállalkozási divízió

A jogelőd tevékenysége folytatódik a vállalkozási divízióban. Legfőbb tevékenysége a társasházkezelés és közös képviselet. A képviseleti díj jelentős szórást mutat, ill. a kezelt társasházak és albetétjeik száma is folyamatosan változik.

c. Finanszírozás

a) Közszolgáltatási divízió finanszírozása:

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 192/2026. (IX.17.) önkormányzati határozatával elfogadott Közszolgáltatási szerződés 4. számú módosításának 3. Közszolgáltatás ellentételezése, teljesítési feltételek, elszámolás pontja értelmében a társaság a szerződésben meghatározott közfeladatok ellátásnak teljesítése esetén a közszolgáltatási kötelezettség teljesitése ellentételezéseként közszolgáltatási díjra jogosul.

A szerződés 3.2. Teljesítés, számlázási feltételek pontja tartalmazza a közszolgáltatási átalánydíj összegét, amelyet számla ellenében fizet meg az Önkormányzat. A közszolgáltatási szerződés szabályozza az ésszerű nyereség mértékét, amely maximum 3 %.

A Társaság 2026. január 1-től havi 100.000.000 Ft + áfa összegű havi közszolgáltatási átalánydíjra jogosult. Ugyanakkor a tulajdonos Önkormányzat 2026. május 1-től átveszi a közös költségek, valamint a társasházi célbefizetések kifizetését. Így kezdeményezzük a Közszolgáltatási szerződés módosítását, mivel 2026. május 1-től a Társaság nem teljesíti a közös költség és a célbefizetések kifizetését, így a közszolgáltatási átalánydíj összegét kérjük havi 75.000.000 Ft + áfa összegre csökkenteni.

A Társaságot a Közszolgáltatási szerződés 2026. május 1-től hatályos módosítása után további közszolgáltatási feladatok ellátásával bízta meg a tulajdonos Önkormányzat. Ezen feladatok költségeit a 2026. üzleti terv készítésekor még nem tudtuk felbecsülni (főként az 1. számú mellékletben a VIII. Az Önkormányzat által egyedileg meghatározott, nemzeti vagyon érintő beruházások előkészítésével, megvalósításával összefüggő egyes feladat ellátása; és a X. Önkormányzat által lefolytatott beszerzési és közbeszerzési eljárások támogatása), ugyanakkor a 2026. évi Üzleti terv 2 számú módosításának időpontjában részben már rendelkezésre álltak adatok a feladat ellátásával kapcsolatosan.

A feladatok volumenére való tekintette 5 fővel bővítettük a létszámunkat, de további bővítést látunk szükségesnek. A létszámbővítés természetes együtt járt a személyi juttatások és járulékok növekedésével, valamint a dologi kiadások növekedésével.

Továbbá rendelkezésre áll az Üzleti terv 2. számú módosításának időpontjában a Társaság 2026. 01-08. havi tényadata.

A 2026.01.-08. havi tényadatokból látható, hogy további kiegészítésekre van szükség, mivel a 2026. évi Üzleti terv összeállításánál nem volt információ például az Iskola utca 10. épület közüzemi díjairól, a szükséges Építőipari szolgáltatások volumenéről, a hatósági díjak nagyságrendjéről. Továbbá a tervezésnél túlbecsültük a közvetített szolgáltatások volumenét.

A jogszabályi előírások szerint, ill. a Közszolgáltatási szerződés 1. számú melléklet V. Felújítás, üzemeltetés, ellenőrzés pontja alapján az Iskola utca 10. szám alatti ingatlanon végzett beruházásokat térítés nélkül vissza kell adni a tulajdonos önkormányzat részére.
A 2025. évben végzett 166.046.718 Ft beruházást 2026. áprilisában adta át az önkormányzatnak. Ezen beruházást az átadásig az Idegen ingatlanon végzett beruházások számlán mutatta ki, majd az ingyenes vagyonátadás számviteli elszámolásának szabályai alapján az átadáskor kivezette az Idegen ingatlanon végzett beruházások közül és Egyéb ráfordításként elszámolta.
2026. évben került sor az Iskola utca 10. épületében a klíma berendezés kiépítésére, valamint egy szennyvíz átkötésre, valamint a tetőtér átalakításra. Ez összesen 38.046 eFt Idegen ingatlanon végzett beruházást jelent, amelynek vagyonátadására 2026. IV. negyedévében kerül sor.

Amint ezen feladatok költségeit, volumenét már látjuk, úgy kezdeményezni fogjuk az Üzleti tervünk, valamint a közszolgáltatási átalánydíjunk módosítását.

b) A vállalkozási divízió finanszírozása:
A divízió saját bevételei a képviseleti díjak, valamint a kiszámlázott szolgáltatások adják.

2. Vezetői összefoglaló

a. *Következő évre vonatkozó főbb előrejelzések, várható gazdasági környezet elemzése*

A tervezésnél figyelembe vettük Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény előírásait is.

A tervben figyelembe vett makrogazdasági premisszák, árváltozások:

- fogyasztói árindex inflációra éves szinten 3,5%,
- munkabérre vonatkozó inflációs korrekció átlagosan a 4,5-5% sávban mozog,
- árfolyam mértéke: 395 Ft/EUR.

A társaságnál a feladatok bővülése miatt létszámbővítéssel számoltunk, 4-5 fő felvételét tartjuk szükségesnek. A béreknél a tulajdonossal történt egyeztetés után néhány bérkorrekciót hajtunk végre.

A társaság a Társasági adó alanya.

A Társaságot a Közszolgáltatási szerződés 2026. február 16-tól, majd 2026. május 1-től hatályos módosítása után további közszolgáltatási feladatok ellátásával bízta meg a tulajdonos Önkormányzat.

Ezen feladatok költségeit a 2026. évi Üzleti terv összeállításakor még nem tudtuk felbecsülni (főként az 1. számú mellékletben a VIII. Az Önkormányzat által egyedileg meghatározott, nemzeti vagyon érintő beruházások előkészítésével, megvalósításával összefüggő egyes feladat ellátása, ill. a X. Önkormányzat által lefolytatott beszerzési és közbeszerzési eljárások támogatása) az Üzleti terv 2 számú módosításának időpontjában részben már rendelkezésre álltak adatok a feladat ellátásával kapcsolatosan.

A feladatok volumenére való tekintette 5 fővel bővítettük a létszámunkat, de további bővítést látunk szükségesnek. A létszámbővítés természetes együtt járt a személyi juttatások és járulékok növekedésével, valamint a dologi kiadások növekedésével.

Rendelkezésre áll az Üzleti terv 2. számú módosításának időpontjában a Társaság 2026. 01-08. havi tényadata.

b. *makrogazdasági környezet társaságra gyakorolt hatásának bemutatása*

A 2026. évi makrogazdasági környezetet a tartósan magas infláció, a növekvő bérköltségek, az energiaárak ingadozása és az építőipari szolgáltatások drágulása határozza meg.

Ezek együttesen jelentős nyomást gyakorolnak a társaság költségszerkezetére, különösen a karbantartási, felújítási és üzemeltetési területeken.
A társaság tevékenysége erősen függ az önkormányzati szabályozástól és finanszírozástól.

c. ***főbb célkitűzések és jövőkép***

A társaság elsődleges célja a rábízott önkormányzati lakás- és helyiségállomány biztonságos, átlátható és gazdaságos üzemeltetése, valamint a lakosság és a bérlők számára megbízható, kiszámítható szolgáltatás biztosítása.
Kiemelt feladat a bérlemények állapotának folyamatos megőrzése, a szükséges karbantartások elvégzése és a felújítási igények ütemezett kezelése, mindezt a rendelkezésre álló pénzügyi keretekkel összhangban.
A társaság célja továbbá a díjhátralékok csökkentése, valamint a bérlők elégedettségének növelése korszerű kommunikációs és digitális megoldások alkalmazásával.
A társaság hosszú távú törekvése a stabil, költséghatékony gazdálkodás, a korszerűsítési és energetikai beruházások előkészítése, az átlátható vállalatirányítás, valamint a fenntartó önkormányzattal való szoros, stratégiai együttműködés.

d. ***a társaság szempontjából kiemelkedő jelentőségű információk változása***

A társaság 2025.12.31-ig KIVA alany volt, így szükséges a KIVÁ-ból történt kilépés miatti ún. áttérési különbözetet számítani. Ez azt jelenti, hogy ha ez az áttérési különbözet pozitív összegű, az után főszabály szerint 9%-os társasági adót (TAO) kell fizetni a KIVA-alanyiság megszűnésének napján.
A törvény (Katv. 28. §) lehetőséget ad arra, hogy a cég mentesüljön ezen adó megfizetése alól, amennyiben a pozitív áttérési különbözet összegével megegyező lekötött tartalékot képez a saját tőkéjében.
Ha a cég a lekötött tartalék képzését választja, szigorú beruházási kötelezettség terheli: a tartalékot a megszűnést követő 4 adóéven belül új beruházásra (tárgyi eszköz beszerzésére, előállítására) kell felhasználnia.
Amennyiben a 4 adóév leteltével a beruházás részben vagy egészben nem valósul meg, a fel nem használt rész után a KIVA-ból való kilépéskor érvényes 9%-os társasági adót és késedelmi pótlékot kell utólag megfizetni.

A tulajdonos döntése alapján a társaság közszolgáltatási divízióján belül 2026. évben megerősödnek a Fejlesztés, beruházás, felújítás lebonyolításának feladatai, valamint új feladatokat jelentenek az önkormányzat beszerzési és közbeszerzési feladatainak menedzselése, támogatása.

A feladatok nagyságrendje, bonyolultsága és számosság jelentősen megnövelte a Társaság kiadásait is, így főként a létszám bővüléséből adódóan a személyi juttatásokat és járulékokat, valamint már ismerté vált az Iskola utca 10. épület közüzemi költsége.

Az új feladatok jelentősen növelték az Építőipari szolgáltatások volumenét is.

e. ***tevékenység CSR vetülete***

A közszolgáltató társaságok működése eleve közérdeket szolgál, ezért a CSR a szektorban nem kiegészítő, hanem a tevékenység integrált része. A társadalmi felelősségvállalás a szolgáltatás minőségén, a lakosság életkörülményein, a környezetterhelés csökkentésén és az átlátható működésen keresztül érvényesül.

f. ***működést befolyásoló várható kockázati tényezők***

A társaság működésében a költségnövekedés, a szabályozási korlátok, a munkaerőhiány, a társadalmi és reputációs kockázatok, és az üzemeltetési és szolgáltatási problémák jelentik a legnagyobb kockázatokat.

g. ***főbb bevételi és költség/ráfordítási összegek***

A társaság lefőbb közszolgáltatási bevétele a tulajdonos önkormányzattól származik, amelyet az elvégzett közszolgálati tevékenység ellentételezésére kap. A közszolgáltatási szerződés alapján a társaság 3 %-os ésszerű nyereségre jogosult.

A vállalkozási tevékenység bevételeit a tényadatok alapján, kismértékű növekedéssel számolva terveztük meg. Sajnos jelenleg a képviseleti díjból származó bevétel nem nyújt fedezetet a kiadásokra, jelentős a társasházkezelési vállalkozási tevékenység vesztesége. Szükséges a problémára mihamarabb megoldást találni, mert jelenleg a jegyzett tőke felélését jelenti a vállalkozási tevékenység finanszírozása.

A költségeket a 2026. 01-08. havi tényadatok függvényében terveztük meg figyelembe véve az éves infláció nagyságát. A társaságnál a feladatok bővülése miatt létszámbővítéssel számoltunk.

3. Gazdálkodási terv bemutatása a 2026. üzleti évre

A társaságnál a 2026. évi Üzleti terv összeállításánál nem álltak rendelkezésre előző évi tényadatok a közszolgáltatási tevékenységre vonatkozóan, mivel a közszolgáltatási feladatokat csak 2025. július 1-től látjuk el.

A 2026. évi Üzleti terv 2. számú módosításánál figyelembe vettük a 2026. 01-08. havi tény adatokat. Ennek megfelelően 2026. októbertől decemberig terjedő időszakra (3 hónap) havi 75.000.000 Ft + áfa kiadás növekedést terveztünk, amely a közszolgáltatási átalánydíj igényünket is havi 75.000.000 Ft + áfa összeggel növeli.
Mindezek figyelembevételével kezdeményezzük a Közszolgáltatási szerződésünk módosítását, és 2026. október 1-től a közszolgáltatási átalánydíjunk 150.000.000 Ft + áfa / hónap összegre növelését.

A tervezésnél az értékeket nettó összegben és ezer forintban tüntettük fel.

Az üzleti tervben és a könyvelésben is a következő elvek szerint különítettük el a közszolgálati és a vállalkozási feladatokat:
A fenntartó önkormányzattal történt egyeztetés alapján az ügyvezetői utasítás szerint azon költségeket, amelyek felmerülésekor nem dönthető el egyértelműen, hogy melyik tevékenység (közszolgálati vagy vállalkozási) érdekében merültek fel 90 % - 10 % arányban osztjuk fel a közszolgálati és a vállalkozási tevékenység között. Az ügyvezető személyi juttatásait is 90 % - 10 % arányban osztjuk fel a közszolgálati és a vállalkozási tevékenység között.

Az üzleti terv készítésénél (tervezésnél) a Közszolgálati tevékenység további bontását a Lakáscélú ingatlanok kezelése és a Nem lakáscélú ingatlanok kezelése tevékenységre a kezelt darabszám alapján képzett arányszám alapján végeztük.
A kezelt darabszám szerinti arányszám:

Lakáscélú ingatlanok kezelése	73 %
Nem lakáscélú ingatlanok kezelése	27 %

A vállalkozási tevékenységnél (Társasházkezelés) a felmerült kiadások / ráfordítások, valamint a bevételeket tapasztalati adatokra alapozva terveztük.

a. Társaság összesen terv elkészítése az alábbiak szerint:

- **eredmény tételek megnevezése**

Közszolgáltatási díj: A Közszolgáltatási szerződésből származik a társaság közfeladatellátásával kapcsolatos közszolgáltatási átalánydíj bevétele.

Ésszerű nyereség: A Közszolgáltatási szerződés 3.1.2. pontja szerint: 3 %.

Üzemeltetési díj: nincs ilyen bevétele a társaságnak.

Vállakozási tevékenységből származó bevétel: a Társasházkezelés kezelési díja, ill. a továbbszámlázott szolgáltatások ellenértéke.

- **előző évi terv adatok** nem értelmezhetőek, mivel a közszolgáltatási tevékenységet a társaság csak 2025.07.01-én kezdte meg.

A tulajdonos a 40/2025. (II.13) önkormányzati határozatával fogadta el az I. kerületi Házgondnoksági Kft 2025. évi üzleti tervét. Az üzleti tervben kizárólag a társasházkezelés és a közös képviselet tevékenységekre terveztek.

A tulajdonos önkormányzat időközi döntéseinek megfelelően szükségessé vált a 2025. évi üzleti terv módosítása, átdolgozása, kiegészítése, mivel a Kft. 2025. július 1-től közfeladatellátási szerződés keretében ellátja az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek kezelését és az önkormányzati ingatlanok felújításának, fejlesztésének feladatait.

Az üzleti terv módosítása során figyelembe vettük a Kft. 2025. évi üzleti tervét, valamint a 2025. 01.- 04. havi teljesítési adatait.

A 2025. III. negyedévi kontrolling beszámoló készítése során ismét felülvizsgálatra került a társaság 2025. évi üzleti terve. A módosítás során figyelembe vettük a 2025. III. negyedév tényadatait.

- **2026. évi 2. számú módosított terv adatok**

A következő táblázatban foglaltuk össze a társaság kiadásait/ráfordításait, és a bevételeit. A megosztásnál külön mutatjuk be a közszolgáltatás és a társaságházkezelés (vállalkozási tevékenység) kiadásait és bevételeit.

Az üzleti terv 2. számú módosításakor figyelembe vettük 2026.01-08. havi tény adatokat.

Megnevezés	2026. évi terv			2026. évi terv 1. számú módosítása			2026. évi terv 2. számú módosítása változás			2026. évi terv 2. számú módosítása		
	Összesen	ebből		Összesen	ebből		Összesen	ebből		Összesen	ebből	
		Közszolg	Vállakozási		Közszolg	Vállakozási		Közszolg	Vállakozási		Közszolg	Vállakozási
Anyagköltség	16 354	15 114	1 240	16 354	15 114	1 240	75 246	70 886	4 360	91 600	86 000	5 600
Igénybe vett szolgáltatások	742 833	731 253	11 580	542 833	531 253	11 580	- 39 078	- 42 403	3 325	503 755	488 850	14 905
Egyéb szolgáltatások	23 000	21 100	1 900	23 000	21 100	1 900	- 4 050	- 3 450	- 600	18 950	17 650	1 300
ELÁBÉ	-			-						-		
Közvetített szolgáltatások	94 354	94 354		94 354	94 354		- 52 854	- 59 354	6 500	41 500	35 000	6 500
Anyagjellegű ráfordítások	876 541	861 821	14 720	676 541	661 821	14 720	- 20 736	- 34 321	13 585	655 805	627 500	28 305
Személyi jellegű ráfordítások	478 630	331 261	147 369	478 630	331 261	147 369	32 370	34 739	- 2 369	511 000	366 000	145 000
Értékcsökkenési leírás	8 000	8 000		8 000	8 000			-	-	8 000	8 000	
Egyéb ráfordítások	113	113		113	113		284 887	284 887	-	285 000	285 000	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-			-				-	-	-		
Ráfordítások összesen	1 363 284	1 201 195	162 089	1 163 284	1 001 195	162 089	296 521	285 305	11 216	1 459 805	1 286 500	173 305
Beruházások, felújítások	34 805	34 805		34 805	34 805		- 24 805	- 24 805		10 000	10 000	
Kiadások összesen	1 398 089	1 236 000	162 089	1 198 089	1 036 000	162 089	271 716	260 500	11 216	1 469 805	1 296 500	173 305
Közszolgáltatási díj	1 200 000	1 200 000		1 000 000	1 000 000		225 000	225 000	-	1 225 000	1 225 000	
Észszerű nyereség	36 000	36 000		36 000	36 000		- 3 750	- 3 750	-	32 250	32 250	
Továbbszámlázás	-			-			41 500	35 000	6 500	41 500	35 000	6 500
Vállalkozási tevékenységből származó bevétel	75 000		75 000	75 000		75 000	10 000	-	10 000	85 000		85 000
Értékesítés nettó árbevétele	1 311 000	1 236 000	75 000	1 111 000	1 036 000	75 000	272 750	256 250	16 500	1 383 750	1 292 250	91 500
Egyéb bevétel	-			-			1 400	1 000	400	1 400	1 000	400
Pénzügyi műveletek bevételei	-			-			3 250	3 250	-	3 250	3 250	
Bevételek összesen	1 311 000	1 236 000	75 000	1 111 000	1 036 000	75 000	277 400	260 500	16 900	1 388 400	1 296 500	91 900
Immateriális javak	-			-						-		
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-			-						-		
Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 000	15 000		15 000	15 000		- 10 000	- 10 000		5 000	5 000	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	19 805	19 805		19 805	19 805		- 14 805	- 14 805		5 000	5 000	
Befektetett eszközök összesen	34 805	34 805	-	34 805	34 805	-	- 24 805	- 24 805		10 000	10 000	-

- **előző évi tényadatok**

Nem értelmezhetőek, mivel a közszolgáltatási tevékenységet a társaság csak 2025.07.01-én kezdte meg. Rendelkezésre állnak a 2026. 01-08. havi tényadatok, ezen adatok a következők:

Megnevezés	2026.01-08 tény		
	Összesen	ebből	
		Közszolg	Vállakozási
Közszolgáltatási díj	700 000	700 000	
Észszerű nyereség	-	-	
Továbbszámlázás	26 526	22 219	4 307
Vállalkozási tevékenységből származó bevétel	54 302		54 302
Értékesítés nettó árbevétele	776 521	722 219	54 302
Egyéb bevétel	603	369	234
Pénzügyi műveletek bevételei	1 027	1 027	
Bevételek összesen	777 124	722 588	54 536

- **kettő közötti várható százalékos változás**

A 2026. év lesz az első teljes üzleti év a társaság életében. Ennek megfelelően jelentős változás lesz a 2025. évi adatokhoz képest.

- **szignifikáns várható (10% feletti) eltérések, vagy egyszeri (nem ismétlődő) tételek**

A jelentős változások az 2026. évi 1. számú Üzleti tervhez viszonyítva a következők:

Anyagjellegű ráfordításokon belül:

- **az Anyagköltségek többszörösére emelkedtek, mivel az Iskola utca 10. épület közüzemi költségeit itt mutattuk ki.**
- **az Igénybe vett szolgáltatásnál az Építőipari szolgáltatások volumenének növekedése szerepel,**
- **az Egyéb szolgáltatásoknál a hatósági díjak változása került bemutatásra.**

Személyi jellegű ráfordításoknál a létszámbővüléssel összefüggő kiadás növekmény került elszámolásra.

Egyéb ráfordítások között került kimutatásra az Iskola utca 10. épületen végzett beruházás térítés nélküli átadása az Önkormányzat részére.

Mivel a Közszolgáltatási szerződés 4. számú módosításának 3.1.2. pontja értelmében a közszolgáltatási díjnak fedeznie kell a közszolgáltatással összefüggő, indokolt nettó költségeket, így a bevételek között a Közszolgáltatási díj növekménnyel számoltunk.

b. Divíziós terv

- **eredmény tételek megnevezése**

1. Közszolgáltatási divízió

Közszolgáltatási szerződés 1. melléklete szerinti feladatok

A szerződés alapján a társaság jogosult közszolgáltatási átalánydíjra. Az üzleti tervben havi 100.000.000 Ft + áfa díjjal számoltunk.

A Társaság 2026. január 1-től havi 100.000.000 Ft + áfa összegű havi közszolgáltatási átalánydíjra jogosult. Ugyanakkor a tulajdonos Önkormányzat 2026. május 1-től átvette a közös költségek, valamint a társasházi célbefizetések kifizetését. Így 2026. május 1-től a közszolgáltatási átalánydíj összege havi 75.000.000 Ft + áfa összegre csökkent.

A 2026. évi Üzleti terv 2. számú módosításánál figyelembe vettük a 2026. 01-08. havi tény adatokat, valamint az ellátott feladatok növekedését, így 2026. októbertől decemberig terjedő időszakra (3

hónap) havi 75.000.000 Ft + áfa kiadás növekedést terveztünk, amely a közszolgáltatási átalánydíj igényünket is havi 75.000.000 Ft + áfa összeggel növeli.
Mindezek figyelembevételével kezdeményezzük a Közszolgáltatási szerződésünk módosítását, és 2026. október 1-től a közszolgáltatási átalánydíjunk 150.000.000 Ft + áfa / hónap összegre növelését.

2. Társasházkezelés (vállalkozási tevékenység)
A tásasházkezelésnél tapasztalati adatokkal, valamint az új Vári házak kezelésével számoltunk, így éves szinten 85.000.000 Ft + áfa összeggel számoltunk, ez 10.000 eFt-os növekedést jelent.

- **előző évi terv adatok**

nem értelmezhetőek, mivel a közszolgáltatási tevékenységet a társaság csak 2025.07.01-én kezdte meg. A 2026. évi Üzleti terv tervezésénél a 2025. III. negyedévi tény adatokat vettük figyelembe.

- **2026. évi terv adatok**

A fenntartó önkormányzattal történt egyeztetés alapján ügyvezetői utasítás szerint azon költségeket, amelyek felmerülésekor nem dönthető el egyértelműen, hogy melyik tevékenység (közszolgálati vagy vállalkozási) érdekében merültek fel 90 % - 10 % arányban osztjuk fel a közszolgálati és a vállalkozási tevékenység között. A társaságnál ezért nem értelmezhető az Általános költségek kategória.
Az ügyvezető személyi juttatásait is 90 % - 10 % arányban osztjuk fel a közszolgálati és a vállalkozási tevékenység között.

A vállalkozási tevékenységnél (Társasházkezelés) a felmerült kiadások / ráfordítások, valamint a bevételeket tapasztalati adatokra alapozva terveztük.

- **szignifikáns várható (10% feletti) eltérések, vagy egyszeri (nem ismétlődő) tételek**

A 2025. évi üzleti terv összeállításánál nem állt rendelkezésre megfelelő információ, vagy tény adat. A 2025. évi üzleti tervet a 2025. III. negyedéves tényadatok és a várható kiadások alapján felülvizsgáltuk.
A társaságnál a 2025. év csak tört üzleti év, így a 2026. évi üzleti terv adatait nem lehet összehasonlítani ezen adatokkal.

2026. Évi üzleti terv - 2. számú módosítása 2026.10.01-től

Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

ezer Ft

Színkód segédlet	
	Manuálisan töltendő cellák
	Automatikusan töltött cellák

Költség és Ráfordítás terv							
Megnevezés	**Összesen**	**Lakáscélú ingatlanok kezelése**	**Nem lakáscélú ingatlanok kezelése**	**Önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése**	**Közös képviselet**	**Társasházkezelés**	**Általános**
Anyagköltség	78 084	1 845	683	70 886		4 670	
Igénybe vett szolgáltatások	70 197	77 679	28 701	- 42 403		6 220	
Egyéb szolgáltatások	450	2 938	1 087	- 3 450	-	125	
ELÁBÉ	-						
Közvetített szolgáltatások	- 29 265			- 59 354	23 589	6 500	
Anyagjellegű ráfordítások	**119 466**	**82 462**	**30 471**	**- 34 321**	**23 589**	**17 265**	**-**
Bérköltség	134 038	52 818	20 075	30 584		30 561	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	7 718	2 832	1 045	2 484		1 357	
Bérjárulékok	10 960	4 973	1 761	1 673		2 553	
Személyi jellegű ráfordítások	152 716	**60 623**	**22 881**	**34 741**	-	**34 471**	-
Értékcsökkenési leírás	**2 000**	1 460	540			-	
Egyéb ráfordítások	**284 940**	53		284 887			
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-						
Ráfordítások összesen	**559 122**	144 598	53 892	285 307	23 589	51 736	-
Bevétel terv							
Közszolgáltatási díj	450 000	164 500	60 500	225 000			
Észszerű nyereség	5 250	7 000	2 000	- 3 750			
Továbbszámlázás	41 500			35 000		6 500	
Vállalkozási tevékenységből származó bevétel	28 750					28 750	
Értékesítés nettó árbevétele	525 500	**171 500**	**62 500**	**256 250**	-	**35 250**	-
Egyéb bevétel	1 400			1 000		400	
- ebből támogatáshoz kapcsolódó bevétel	-						
Pénzügyi műveletek bevételei	3 250			3 250			
Bevételek összesen	**530 150**	171 500	62 500	260 500	-	35 650	-
Beruházási, felújítási terv							
Immateriális javak	-						
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-						
Műszaki berendezések, gépek, járművek	- 10 000			- 10 000			
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	- 14 805			- 14 805			
Befektetett eszközök összesen	- **24 805**	-	-	- **24 805**	-	-	-

2026. Évi üzleti terv - 2. számú módosítása 2026.10.01-től

Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

ezer Ft

Színkód segédlet	
	Manuálisan töltendő cellák
	Automatikusan töltött cellák

Költség és Ráfordítás terv							
Megnevezés	**Összesen**	**Lakáscélú ingatlanok kezelése**	**Nem lakáscélú ingatlanok kezelése**	**Önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése**	**Közös képviselet**	**Társasházkezelés**	**Általános**
Anyagköltség	2 838	1 845	683			310	
Igénybe vett szolgáltatások	114 278	81 310	30 073			2 895	
Egyéb szolgáltatások	9 500	5 938	3 087			475	
ELÁBÉ	-						
Közvetített szolgáltatások	23 589				23 589		
Anyagjellegű ráfordítások	**150 205**	**89 093**	**33 843**	**-**	**23 589**	**3 680**	**-**
Bérköltség	103 654	52 818	19 356			31 480	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 094	2 832	1 047			2 215	
Bérjárulékok	9 682	4 768	1 766			3 148	
Személyi jellegű ráfordítások	**119 430**	**60 418**	**22 169**	**-**	**-**	**36 843**	**-**
Értékcsökkenési leírás	**2 000**	1 460	540			-	
Egyéb ráfordítások	**20**	20					
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-						
Ráfordítások összesen	**271 655**	150 991	56 552	-	23 589	40 523	-
Bevétel terv							
Közszolgáltatási díj	225 000	164 500	60 500				
Észszerű nyereség	9 000	7 000	2 000				
Üzemeltetési díj	-						
Vállalkozási tevékenységből származó bevétel	18 750					18 750	
Értékesítés nettó árbevétele	252 750	**171 500**	**62 500**	**-**	**-**	**18 750**	**-**
Egyéb bevétel	-						
- ebből támogatáshoz kapcsolódó bevétel	-						
Pénzügyi műveletek bevételei	-						
Bevételek összesen	**252 750**	171 500	62 500	-	-	18 750	-
Beruházási, felújítási terv							
Immateriális javak	-						
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-						
Műszaki berendezések, gépek, járművek	-						
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 075	2 982	1 093				
Befektetett eszközök összesen	**4 075**	**2 982**	**1 093**	-	-	-	-

2026. Évi üzleti terv - 2. számú módosítása 2026.10.01-től

Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

ezer Ft

Színkód segédlet	
	Manuálisan töltendő cellák
	Automatikusan töltött cellák

Költség és Ráfordítás terv							
Megnevezés	**Összesen**	**Lakáscélú ingatlanok kezelése**	**Nem lakáscélú ingatlanok kezelése**	**Önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése**	**Közös képviselet**	**Társasházkezelés**	**Általános**
Anyagköltség	2 839	1 846	683			310	
Igénybe vett szolgáltatások	134 277	78 659	27 723		25 000	2 895	
Egyéb szolgáltatások	4 500	2 938	1 087			475	
ELÁBÉ	-						
Közvetített szolgáltatások	23 588				23 588		
Anyagjellegű ráfordítások	**165 204**	**83 443**	**29 493**	**-**	**48 588**	**3 680**	**-**
Bérköltség	103 654	52 818	19 356			31 480	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 094	2 832	1 047			2 215	
Bérjárulékok	9 679	4 768	1 763			3 148	
Személyi jellegű ráfordítások	119 427	**60 418**	**22 166**	**-**	**-**	**36 843**	**-**
Értékcsökkenési leírás	**2 000**	1 460	540			-	
Egyéb ráfordítások	**20**	20					
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-						
Ráfordítások összesen	**286 651**	145 341	52 199	-	48 588	40 523	-
Bevétel terv							
Közszolgáltatási díj	250 000	174 000	76 000				
Észszerű nyereség	9 000	7 000	2 000				
Üzemeltetési díj	-						
Vállalkozási tevékenységből származó bevétel	18 750					18 750	
Értékesítés nettó árbevétele	277 750	**181 000**	**78 000**	**-**	**-**	**18 750**	**-**
Egyéb bevétel	-						
- ebből támogatáshoz kapcsolódó bevétel	-						
Pénzügyi műveletek bevételei	-						
Bevételek összesen	**277 750**	181 000	78 000	-	-	18 750	-
Beruházási, felújítási terv							
Immateriális javak	-						
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-						
Műszaki berendezések, gépek, járművek	-						
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 655	8 513	3 142				
Befektetett eszközök összesen	**11 655**	**8 513**	**3 142**	**-**	**-**	**-**	**-**

2026. Évi üzleti terv - 2. számú módosítása 2026.10.01-tól

Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

ezer Ft

Színkód segédlet	
	Manuálisan töltendő cellák
	Automatikusan töltött cellák

Költség és Ráfordítás terv							
Megnevezés	**Összesen**	**Lakáscélú ingatlanok kezelése**	**Nem lakáscélú ingatlanok kezelése**	**Önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése**	**Közös képviselet**	**Társasházkezelés**	**Általános**
Anyagköltség	7 839	4 846	2 683			310	
Igénybe vett szolgáltatások	185 003	23 439	8 669		150 000	2 895	
Egyéb szolgáltatások	4 500	2 938	1 087			475	
ELÁBÉ	-						
Közvetített szolgáltatások	23 588				23 588		
Anyagjellegű ráfordítások	**220 930**	**31 223**	**12 439**	-	**173 588**	**3 680**	-
Bérköltség	103 654	52 818	19 356			31 480	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 094	2 832	1 047			2 215	
Bérjárulékok	9 679	4 768	1 763			3 148	
Személyi jellegű ráfordítások	119 427	**60 418**	**22 166**	-	-	**36 843**	-
Értékcsökkenési leírás	**2 000**	1 460	540			-	
Egyéb ráfordítások	**20**	20					
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-						
Ráfordítások összesen	**342 377**	93 121	35 145	-	173 588	40 523	-
Bevétel terv							
Közszolgáltatási díj	300 000	219 000	81 000				
Észszerű nyereség	9 000	7 000	2 000				
Üzemeltetési díj	-						
Vállalkozási tevékenységből származó bevétel	18 750					18 750	
Értékesítés nettó árbevétele	327 750	**226 000**	**83 000**	-	-	**18 750**	-
Egyéb bevétel	-						
- ebből támogatáshoz kapcsolódó bevétel	-						
Pénzügyi műveletek bevételei	-						
Bevételek összesen	**327 750**	226 000	83 000	-	-	18 750	-
Beruházási, felújítási terv							
Immateriális javak	-						
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-						
Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 000	11 000	4 000				
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 075	2 982	1 093				
Befektetett eszközök összesen	**19 075**	**13 982**	**5 093**	-	-	-	-

2026. Évi üzleti terv - 2. számú módosítása 2026.10.01-től

Szinkód segédlet	
	Manuálisan töltendő cellák
	Automatikusan töltött cellák

Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

ezer Ft

Költség és ráfordítás terv

Megnevezés	2025. év várható	2026. évi eredeti üzleti terv	2026. évi terv 1. számú módosítása	2026. I. negyedév terv	2026. II. negyedév terv	2026. III. negyedév terv	2026. IV. negyedév terv	2026. évi terv 2. számú módosítása	Változás	Változás (%)	Szignifikáns változás indoklása
Anyagköltség	9 112	16 354	16 354	7 839	2 839	2 838	78 084	91 600	75 246	560,11%	A tényadatok alapján itt került kimutatásra az Iskola u. 10. számú ingatlan közüzemi díja.
Igénybe vett szolgáltatások	254 547	742 833	542 833	185 003	134 277	114 278	70 197	503 755	- 39 078	92,80%	A tényadatok alapján az építőipari szolgáltatás költsége jelentősen nőtt.
Egyéb szolgáltatások	41 249	23 000	23 000	4 500	4 500	9 500	450	18 950	- 4 050	82,39%	A hatósági díjak összege a tervezésnél alulbecsült volt.
ELÁBÉ	-			-	-	-	-	-	-	0,00%	
Közvetített szolgáltatások	7 852	94 354	94 354	23 588	23 588	23 589	29 265	41 500	- 52 854	43,98%	A tervezésnél tőlbecsültük a közvetített szolgáltatásokat.
Anyagjellegű ráfordítások	312 760	876 541	676 541	220 930	165 204	150 205	119 466	655 805	- 20 736	96,93%	
Bérköltség	208 522	415 335	415 335	103 654	103 654	103 654	134 038	445 000	29 665	107,14%	2026. évben a megnövekedett feladatokhoz létszámbővítést hajtottunk végre.
Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 767	24 374	24 374	6 094	6 094	6 094	7 718	26 000	1 626	106,67%	2027. évben a megnövekedett feladatokhoz létszámbővítést hajtottunk végre.
Bérjárulékok	22 179	38 921	38 921	9 679	9 679	9 682	10 960	40 000	1 079	102,77%	
Személyi jellegű ráfordítások	**247 468**	**478 630**	**478 630**	**119 427**	**119 427**	**119 430**	**152 716**	511 000	32 370	106,76%	
Értékcsökkenési leírás	848	8 000	8 000	2 000	2 000	2 000	2 000	8 000	-	100,00%	
Egyéb ráfordítások	526	113	113	20	20	20	284 940	285 000	284 887	252212,39%	Itt került kimutatásra a térítés nélkül visszaadott Iskola utca 10. ingatlanon végzett beruházás.
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-			-	-	-	-	-	-	0,00%	
Ráfordítások összesen	**561 602**	**1 363 284**	**1 163 284**	**342 377**	**286 651**	**271 655**	**559 122**	**1 459 805**	**296 521**	**125,49%**	

Bevétel terv

Megnevezés	2025. év várható	2026. évi eredeti üzleti terv	2026. évi terv 1. számú módosítása	2026. I. negyedév terv	2026. II. negyedév terv	2026. III. negyedév terv	2026. IV. negyedév terv	2026. évi terv 2. számú módosítása	Változás	Változás (%)	Szignifikáns változás indoklása
Közszolgáltatási díj	801 032	1 200 000	1 000 000	300 000	250 000	225 000	450 000	1 225 000	225 000	122,50%	A közszolgáltatási díj növekedés nyújt fedezetet a közszolgáltatási feladatok ellátására.
Észszerű nyereség	-	36 000	36 000	9 000	9 000	9 000	5 250	32 250	- 3 750	89,58%	A közszolgáltatási díj változás okozta az ésszerű nyereség változását.
Továbbszámlázás	-			-	-	-	41 500	41 500	41 500	0,00%	
Vállalkozási tevékenységből származó bevétel	56 898	75 000	75 000	18 750	18 750	18 750	28 750	85 000	10 000	113,33%	A vállalkozási tevékenység a megalakult társasházakkal kötött szerződéssel növelte a bevételét.
Értékesítés nettó árbevétele	857 930	1 311 000	1 111 000	327 750	277 750	252 750	525 500	1 383 750	272 750	124,55%	
Egyéb bevétel	2 595			-	-	-	1 400	1 400		-46,05%	A tervhez képes kevesebb egyéb bevétel keletkezett.
- ebből támogatáshoz kapcsolódó bevétel	-			-	-	-	-	-	-	0,00%	
Pénzügyi műveletek bevételei	-			-	-	-	3 250	3 250	3 250	0,00%	
Bevételek összesen	860 525	1 311 000	1 111 000	327 750	277 750	252 750	530 150	1 388 400	277 400	124,97%	

Beruházási, felújítási terv

Megnevezés	2025. év várható	2026. évi eredeti üzleti terv	2026. évi terv 1. számú módosítása	2026. I. negyedév terv	2026. II. negyedév terv	2026. III. negyedév terv	2026. IV. negyedév terv	2026. évi terv 2. számú módosítása	Változás	Változás (%)	Szignifikáns változás indoklása
Immateriális javak	-			-	-	-	-	-	-	0,00%	
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	147 926			-	-	-	-	-	-	0,00%	
Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	15 000	15 000	15 000	-	-	10 000	5 000	- 10 000	33,33%	A tervhez képest kevesebb saját beruházást hajtunk végre.
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	22 902	19 805	19 805	4 075	11 655	4 075	14 805	5 000	- 14 805	122,70%	A tervhez képest kevesebb saját beruházást hajtunk végre.
Befektetett eszközök összesen	170 828	34 805	34 805	19 075	11 655	4 075	24 805	**10 000**	**28,73%**	**28,73%**	

Tervezett beruházás, fejlesztés, projekt	Projekt várható kezdete (negyedév)	Projekt várható vége (negyedév)	Projekt értéke - 2026	Projekt teljes értéke
Önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése				
Egyedi szerződések alapján.				
Társaság saját beruházásai				
Iskola utca 10. klíma	*I. negyedév*	*I. negyedév*	*15 000,00*	*15 000,00*
Irattárban dexionsalgó polcok	*I. negyedév*	*I. negyedév*	*1 800,00*	*1 800,00*
Irodai kiegésző bútorok	*I. negyedév*	*III. negyedév*	*6 369,00*	*6 369,00*
Informatikai beszerzések (számítógép, office csomag, szünetmentes)	*I. negyedév*	*III. negyedév*	*11 636,00*	*11 636,00*

BUDAVÁRI
VÁROSFEJLESZTŐ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.

Ügyiratszám: BVV/119-13/2026

Jegyzőkönyv
Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.
Felügyelőbizottsági (FEB) ülése
2026. szeptember 20. 13:00

Jelenlévők: Marschall Máté FEB elnök, Saliga Norbert Attila FEB tag, Réz Dániel Ádámné (Horváth Júlia Borbála) FEB tag, Somogyi Máté FEB tag (online), Remenyik Ildikó FEB tag (online), Vas Hunor ügyvezető, dr. Németh Rebeka jogtanácsos.

Vas Hunor ügyvezető elnök köszönti a jelenlévőket, és megállapítja, hogy a felügyelő-bizottsági ülés határozatképes.
Hitelesítő: Marschall Máté FEB elnök

1., Napirendi pont:

FEB ülés levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megválasztása.

1/2026/10.20/I. határozat:
A FEB egyhangúlag elfogadta Vas Hunor ügyvezetőt levezető elnöknek, dr. Németh Rebekát jegyzőkönyvvezetőnek.

2., Napirendi pont:

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. évi üzleti terv 2. sz. módosításának megtárgyalása, elfogadása. (1.sz. melléklet)

2/2026/10.20/II. határozat:
A FEB megtárgyalta, valamint egyhangúlag elfogadta a Társaság 2026. évi üzleti terv 2. sz. módosítását.

Marschall Máté FEB elnök megkérdezi, hogy van-e még valakinek kérdése.

Kérdés, észrevétel nem volt, így az ülést 13:44 perckor lezárta.

A jegyzőkönyvet hitelesítette:

Marschall Máté
felügyelőbizottsági elnök

A jegyzőkönyvet hitelesítette:

Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.
Adószám: 10858433-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-265873

Vas Hunor
ügyvezető

Jegyzőkönyvvezető:

dr. Németh Rebeka
jogtanácsos

Budapest, 2026.10.20.