



Előterjesztés

**a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. december 7-i rendes ülésére
a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
2024. évi üzleti tervének elfogadásáról**

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a 92/2021. (IX. 30.) önkormányzati határozatával megalapította a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságot (jelenleg bejelentett székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., Cg.: 01-09-391839, képviseli: Sente András ügyvezető, a továbbiakban: Budavári Lakásügynökség). A Budavári Lakásügynökség útján a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) megvalósítja azon célkitűzését, hogy a kerületben lévő biztonságos és megfizethető lakásállományt növelje, segítve ezáltal a lakásbérleti piac átláthatóságát és a kerületben dolgozók kedvezményes áron történő lakhatáshoz jutását.

A Budavári Lakásügynökség Alapító Okirata szerint az alapító hatáskörébe tartozik – a nonprofit gazdasági társaság sajátosságainak megfelelően - minden olyan döntés meghozatala, melyet a törvény a taggyűlés hatáskörébe utal. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:188. § (1) bekezdés alapján a taggyűlés a korlátolt felelősségű társaság legfőbb szerve. A Ptk. 3:109. § (2) bekezdése szerint a legfőbb szervének feladata a társaság alapvető üzleti és személyi kérdéseiben való döntéshozatal. A Budavári Lakásügynökség alapítója és kizárólagos tulajdonosa az Önkormányzat, a Társaság költségeinek biztosításáról alapítói hozzájárulás - támogatás formájában történő - teljesítésével az Önkormányzat önkéntesen gondoskodik.

A 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.”

Szente András, a Budavári Lakásügynökség ügyvezetője elkészítette és benyújtotta a 2024. január 01. napjától 2024. december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó üzleti tervét (a továbbiakban: üzleti terv) annak alapítói jóváhagyása céljából a Budavári Önkormányzathoz. Azonban a Társaság képviseletében az ügyvezető a felügyelőbizottságnak a határozatát a 2024. évi üzleti terv jóváhagyásáról az üzleti tervvel együtt nem nyújtotta be, azonban ígérete szerint azt a képviselő-testületi ülés időpontjáig meg fogja a t. Képviselő-testület részére küldeni.

A Budavári Lakásügynökség üzleti terve a 2024. évre összesen 37.162.392 forint kiadással számol, mely az alábbi költségelemekből áll:

Személyi költségek: 23.275.392

Irodai költségek: 6.864.000

Lakásállomány költségei: 7.023.000

Összesen: 37.162.392

Felújítási Alap visszatöltés 6.500.000 (opcionális)

Mindösszesen: 43.662.392

Tekintettel arra, hogy a Budavári Lakásügynökség fő tevékenységeként - a magánlakások hasznosítását - oly módon végzi, hogy a piaci bérleti díjból kedvezményt érvényesít a bérlők felé, az alaptevékenységéből tervezhető módon nem keletkezik eredménye. Amennyiben eseti jelleggel végzett egyéb tevékenységéből bevétel keletkezne, az esetlegesen fennmaradó nyereséget a Budavári Lakásügynökség visszaforgatja a Felújítási Alapba vagy a Garancia Alapba.

A Budavári Lakásügynökség üzleti tervének elfogadása nem jár közvetlen költségvetési kihatással. Azonban az üzleti tervben foglalt, a Budavári Lakásügynökség által támogatás formájában megigényelt alapítói hozzájárulás – amennyiben a Budavári Lakásügynökség és az Önkormányzat között kötött BDV/13825-4/2023. ügyiratszámú támogatási szerződés módosításáról a t. Képviselő-testület pozitív, hozzájáruló döntést hoz, úgy az - arányosított összege a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 2/2023. (II. 28.) önkormányzati rendeletének soron következő módosításában beépítésre kerül.

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

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a határozati javaslatot fogadja el.

2. Döntési javaslat

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete .../2023. (...) önkormányzati határozata a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 2024. évi üzleti tervének elfogadásáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 2024. évi üzleti tervét megismerte és azt jóváhagyja a jelen határozat melléklete szerinti tartalommal.

Határidő: 2024. évben folyamatos

Felelős: Budavári Lakásügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE(I)

1. sz. Melléklet: Budavári Lakásügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 2024. évi üzleti terve
2. sz. Melléklet: Kérelem

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési hatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Bartos Diána Petra
aljegyző


Petrovitsné Fehér Judit
irodavezető


dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2023. november 28.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Váradiné Naszályi Márta
polgármester





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 33 db lakás hasznosításával számol.

A Lakásügynökség fő célja szerint a kerületben az elérhető, biztonságos és megfizethető lakásállományt növeli, de a lakásbérleti piac átláthatatlanságán és kifehérítésében 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



A) Az alaptevékenység tervezett bevételei és kiadásai

Tekintettel arra, hogy a magánlakások hasznosításakor a piaci 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.



B) Működési kiadások

1. Személyi költségek 2024. január – december

A Lakásügynökség 1 fő ügyvezetővel, valamint 1 fő, heti 30 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:

		Bruttó bér / hónap	Teljes bér + járulékok / hónap	2023. év
Személyi költségek (bér + járulékok)	ügyvezető	800 000 Ft	904 000 Ft	10 848 000 Ft
	1. koordinátor munkatárs	580 000 Ft	580 000 Ft	6 960 000 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:		1 939 616 Ft	23 275 392 Ft



2. Havonta felmerülő irodai költségek 2024. január – december

	Havonta	2024. év	
Irodai költségek	Telefon-előfizetés (2 db)	16 000 Ft	192 000 Ft
	Irodaszer, fogyóeszközök	20 000 Ft	240 000 Ft
	Iroda bérleti díj	200 000 Ft	2 400 000 Ft
	Közüzemi 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
	Munkatársak + 3 fb tag bérszámfejtés	21 000 Ft	252 000 Ft
	Egyéb havi kiadások	20 000 Ft	240 000 Ft
	Összesen:	572 000 Ft	6 864 000 Ft



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

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	+1	14	189 000
▪ február	+2	16	336 000
▪ március	+2	18	343 000
▪ április	+2	20	350 000
▪ május	+2	22	357 000
▪ június	+2	24	364 000
▪ július	+1	25	227 500
▪ augusztus	+1	26	231 000
▪ szeptember	+2	28	378 000
▪ október:	+2	30	385 000
▪ november:	+2	32	392 000
▪ december:	+1	33	255 500
Összesen:	+20		3 808 000

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
Kezelt lakásállományhoz kapcsolódó kiadások	Kezelt állományba kerülő lakás felmérése bérleti díjra vonatkozó, független értékbecsléssel*	25 000 Ft	500 000 Ft
	Tulajdoni lap lekérésének díja*	5 000 Ft	100 000 Ft
	Bérlői szerződéshez kapcsolódó kiköltözési és fizetési nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalása*	50 000 Ft	1 000 000 Ft
	Ügyvédi díj (szerződés ellenjegyzése)*	60 000 Ft	1 200 000 Ft
	Tulajdonosok bérszámfejtés (lakásonként és havonta)**	3 500 Ft	1 008 000 Ft
	Rész-összesen:		
Egyéb, lakásokhoz kapcsolódó kiadások	Ügyvédi díj (átlag havi 2 óra díja)***	70 000 Ft	840 000 Ft
	A kezelt állományba be nem kerülő lakásokhoz kapcsolódó értékbecslés díja****	25 000 Ft	1 375 000 Ft
	Előre nem látható kiadások		
Összesen:			7 023 000 Ft

* a lakás rendszerbe kerülésekor felmerülő, lakásonkénti egyszeri költség

** a hasznosított lakások havi darabszámait összegezve: (lakás x hónap) = 288

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

**** ennek a sornak 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: $2,75 \times 20 \times 25\,000\text{ Ft} = 1\,375\,000\text{ Ft}$



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 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

Működési kiadások:	37.162.392
<i>Személyi költségek:</i>	23.275.392
<i>Irodai költségek:</i>	6.864.000
<i>Lakásállomány költségei:</i>	7.023.000
Összesen:	37.162.392

Felújítási Alap visszatöltés	6.500.000
(opcionális)	

Mindösszesen:	43.662.392
----------------------	-------------------

2023-as költségvetési év	
Budavári Önkormányzat költségvetése szempontjából	
	millió HUF
Budavári Lakásügynökség sor	
átadott vagyon (alaptőke és tőketartalék)	6,1
éves alapítói hozzájárulás	43,662
<i>működési költség</i>	37,162
<i>Felújítási Alap (opcionális)</i>	6,500



Melléklet

A Budavári Lakásügynökség Felújítási Alapja és Garancia-alapja

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 bérebe adott lakások bérlői szerződészerűen 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 további kedvezményt a hasznosítás díjából, a Garancia-alap esetében pedig a Lakásügynökség igénybe veszi a rendelkezésére álló jogi eszközöket a bérlő által 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 formában, másfelől követelés-behajtás formájában (az adós bérlő jelenlegi és jövőbeni hozzáférhető jövedelmének, illetve vagyonának mértéke által meghatározott korlátok között) teljes mértékben biztosított.

Tisztelt Aljegyző Asszony, Kedves Diána!

A Budavári Lakásügynökség alábbi tárgyú előterjesztései esedékesek a Képviselő-testület december 7.-i ülésén:

1. A törzstőke mértékét elérő saját tőke biztosítása

Kérjük a Társaság saját tőkéjének biztosítását a következők szerint:

A Ptk. 3:189. § alapján szükségessé vált a Társaság törzstőkéjének mértékét elérő saját tőke biztosítása, amelynek feltételeit a Ptk. 3:99/A. § alapján a Társaság alapítója határozza meg.

A saját tőke biztosítása szükségességének törvényben meghatározott indoka:

A Társaság saját tőkéje a törzstőke törvényben meghatározott minimális összege alá csökkent - a saját tőke összege 2023. 09. 30.-n: -2 995 eFt.

A saját tőke csökkenésének oka:

A 2021. és a 2023. években a Társaság működésének bizonyos átmeneti időszakokban (az előző évi támogatás elszámolásának dátuma és a következő évi támogatásról szóló testületi határozat dátuma közötti időszakban) történő finanszírozását a Budavári Önkormányzat által évente nyújtott működési célú támogatásokból a támogatási szerződés feltételeinek megfelelő módon nem volt lehetséges biztosítani.

Tekintettel arra, hogy a Társaságnak vállalkozási, vagy más tevékenységből eddig nem volt bevétele, így ezen időszakokban a működés finanszírozása egyrészt a törzstőkéből, másrészt olyan más forrásból történt, amelynek visszatérítése a támogatási szerződés feltételei szerint szintén nem történhet meg az egyébként még elégségesen rendelkezésre álló működési célú támogatás terhére.

A saját tőke biztosításának módjára és összegére vonatkozó javaslat a következő:

Tőketartalékba helyezés, összege: 6 000 eFt.

Ehhez szükséges a törzstőke egyidejű emelése is, amely emelésnek az összege: 100 eFt.

A Társaság törzstőkéjének eredeti összege: 3 000 eFt.

A Társaság törzstőkéjének összege a módosítást követően: 3 100 eFt.

A Társaság saját tőkéjének összege a módosítást követően: 3 105 eFt.

Fenti 1. pontról történő, pozitív előjelű határozathozatal a Társaság Alapító Okiratának módosítását is szükségessé teszi.

2. A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. 2024. évi üzleti tervének elfogadása

Kérjük, hogy az Önkormányzatnak, mint a Társaság Alapítójának jogkörében eljáró Képviselő-testület fogadja el a Társaság 2024. üzleti tervét, amelyet jelen kérelemhez mellékelünk.

3. A 2023. évi támogatásról szóló, BDV-13825-4/2023. számú támogatási szerződés módosítása a következők szerint:

Kérjük a fenti számú támogatási szerződés céljának és felhasználhatósági, illetve elszámolási határidejének módosítását a következők szerint:

A szerződés 4. pontjában foglaltak szerint a támogatás eredeti célja a 2023. évi üzleti tervben foglalt kiadások finanszírozása.

A módosítást követően a támogatás módosított célja a 2023. évi üzleti tervben, és a 2024. évi üzleti tervben foglalt kiadások finanszírozása.

A szerződés 3. pontjában foglaltak szerint a támogatás felhasználhatóságának eredeti határideje: 2023. december 31.

A módosítást követően a szerződés 3. pontjában a támogatás felhasználhatóságának módosított határideje: 2024. június 30.

A szerződés 20. pontjában foglaltak szerint a támogatás elszámolásának eredeti határideje: 2024. február 28.

A módosítást követően a szerződés 20. pontjában a támogatás elszámolásának módosított határideje: 2024. július 31.

A módosítás indoka:

Egyfelől a Társaság tárgyévi (2023. évi) fizetési kötelezettségeinek pénzügyi rendezése - az eddigi tapasztalatok alapján - technikai okok miatt várhatóan sok esetben túlnyúlik a naptári év záró dátumán, ezért célszerű a támogatás felhasználhatóságát is ennek megfelelően meghatározni. Emellett a Lakásügynökség az üzleti tervben a 2023. évre előirányzott költségeknél előreláthatólag jelentősen kevesebb összeget használ fel a támogatásból a 2023. év folyamán, így a következő év első felében a Társaság 2024. évi üzleti tervben részletezett működési költségeinek finanszírozása részben biztosítható a 2023. évi támogatásból is.

Tisztelettel:

Szente András

ügyvezető

Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft.

Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft.
1014 Kapisztrán tér 1.
Cg.: 01-09-391839
Adószám: 27482380-1-41

