

## 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 kifehéritésében is segít. Csökkenti az ingatlantulajdonosok motivációját arra, hogy a lakásaikat üresen tartsák. A Budavári Lakásügynökség elsődleges bérlői 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:

Személyi költségek (bér + járulékok)		Bruttó bér / hónap	Teljes bér + járulékok / hónap	2023. év
	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
<b>Összesen:</b>			1 939 616 Ft	23 275 392 Ft



## 2. Havonta felmerülő irodai költségek 2024. január – december

	Havonta	2024. év	
<b>Irodai költségek</b>	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
	<b>Összesen:</b>	<b>572 000 Ft</b>	<b>6 864 000 Ft</b>



### 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
<hr/>			
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
<b>Kezelt lakásállományhoz kapcsolódó kiadások</b>	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:		
<b>Egyéb, lakásokhoz kapcsolódó kiadások</b>	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		
<b>Összesen:</b>			<b>7 023 000 Ft</b>

\* 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

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

<b>Felújítási Alap visszatöltés</b>	<b>6.500.000</b>
<b>(opcionális)</b>	

<b>Mindösszesen:</b>	<b>43.662.392</b>
----------------------	-------------------



## 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 bérbe 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 visszafizetése 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.

## **Jegyzőkönyv a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. felügyelőbizottsági üléséről**

**Időpont:** 2023. december 04. 15 óra

**Helyszín:** 1053 Budapest, Kecskeméti u. 13.

### **Jelen vannak:**

- dr. Deák Milán felügyelőbizottsági elnök
- Szabados Endre felügyelőbizottság tag
- Büttl Ferenc felügyelőbizottsági tag
- Szente András ügyvezető

### **Jegyzőkönyv felvételének módja:** hangfelvétel útján

Dr. Deák Milán elnök az ülés kezdetén megállapítja, hogy a felügyelőbizottsági ülésén a felügyelőbizottság összes tagja (3 fő) megjelent. Dr. Deák Milán elnök ügyrend keretében szavazásra bocsátja, hogy a felügyelőbizottság tagjai hozzájárulnak-e az ülés megtartásához. A tagok egyhangúlag hozzájárulnak a felügyelőbizottsági ülés megtartásához. Dr. Deák Milán elnök megállapítja, hogy az ülés megtartásának akadálya nincs. Az ülés összehívásával, valamint a határozatképességgel kapcsolatban egyéb észrevétel a jelenlévők részéről nincs.

Dr. Deák Milán köszönti a társaság ügyvezetőjét, Szente András urat.

Dr. Deák Milán ügyrend keretében az alábbi pontokat javasolja napirendi pontnak:

1. A törzstőke mértékét elérő saját tőke biztosítása
2. A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. 2024. évi üzleti tervének elfogadása
3. Egyebek

Dr. Deák Milán kérdezi, hogy a napirendi pontokhoz kapcsolódóan van-e észrevétel, javaslat.

Dr. Deák Milán elnök ügyrend keretében szavazásra bocsátja, hogy a felügyelőbizottság tagjai támogatják-e a napirend előbbiekben rögzítettek szerinti megtárgyalását. A tagok a napirendet egyhangúlag elfogadják.

Észrevétel, javaslat nem érkezett, dr. Deák Milán áttér a napirendi pontok tárgyalására.

### **1. Napirendi pont: A törzstőke mértékét elérő saját tőke biztosítása**

Dr. Deák Milán elnök a napirendi pont körében előadja, hogy Szentés András ügyvezető a napirendi ponttal kapcsolatos döntés meghozatalához szükséges dokumentumokat a felügyelőbizottság tagjainak előzetesen megküldte. Szente András ügyvezető a napirend keretében előadja, hogy a napirendi ponttal kapcsolatban a képviselő-testület előtt előterjesztés, amit a felügyelőbizottság elé tár. Szente András ügyvezető jelzi továbbá, hogy a saját tőke biztosítására a Ptk. rendelkezéseinek való megfelelés érdekében van szükség.

Dr. Deák Milán javasolja, hogy a felügyelőbizottság határozatával javasolja a törzstőke mértékét elérő saját tőke biztosításának elfogadását a tulajdonosi képviselő-testület számára tekintettel arra, hogy a társaság a jogszabályi előírásoknak megfelelően működhessen.

**Határozati javaslat:** A felügyelőbizottság határozatával javasolja a törzstőke mértékét elérő saját tőke biztosításának elfogadását a tulajdonosi képviselő-testület számára tekintettel arra, hogy a társaság a jogszabályi előírásoknak megfelelően működhessen.

A napirendi ponthoz, határozati javaslatához javaslat, észrevétel nem érkezett.

Dr. Deák Milán elnök a napirendi pontot szavazásra bocsátja.

**A felügyelőbizottság egyhangúlag elfogadta a határozati javaslatot, amely alapján a felügyelőbizottság határozata a következő:**

### **1/2023. (XII.04.). FB határozat**

A felügyelőbizottság határozatával javasolja a tőzrstőke mértékét elérő saját tőke biztosításának elfogadását a tulajdonosi képviselő-testület számára tekintettel arra, hogy a társaság a jogszabályi előírásoknak megfelelően működhessen.

### **2. Napirendi pont: A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. 2024. évi üzleti tervének elfogadása**

Szente András tájékoztatja a felügyelőbizottságot, hogy a 2024. évi üzleti terv elfogadására azért van szükség, hogy a társaság és az Önkormányzat között 2023. évi támogatási szerződés módosítása alapján a társaság 2024. évi üzleti évben is teljesíthesse a működésével kapcsolatos pénzügyi kötelezettségeit.

Dr. Deák Milán a napirend keretében előadja, hogy a társaság a 2023. évi üzleti évében vállalt terveit nem teljesítette, a társaság a társaság fő céljaként és tevékenységeként meghatározott eredményeit, így a lakásállomány növelését nem teljesítette, ezért kérdéses, hogy a jövőben, a 2024. évi üzleti év alatt a társaság az üzleti tervben foglalt terveit teljesíteni tudja. Erre való tekintettel dr. Deák Milán a következő határozati javaslattal él.

#### **Határozati javaslat:**

A felügyelőbizottság határozatával javasolja a tulajdonos képviselő-testület számára a 2024. évre vonatkozó üzleti terv elfogadását azzal a megkötéssel, hogy a 2024. évi üzleti tervet mind a felügyelőbizottságnak, mind a képviselő-testületnek felül kell vizsgálnia és újra kell tárgyalni a 2024. évi támogatási szerződés megkötését megelőzően.

A napirendi ponthoz, határozati javaslathoz javaslat, észrevétel nem érkezett.

Dr. Deák Milán elnök a napirendi pontot szavazásra bocsátja.

**A felügyelőbizottság egyhangúlag elfogadta a határozati javaslatot, amely alapján a felügyelőbizottság határozata a következő:**

### **2/2023. (XII.04.) FB határozat**

A felügyelőbizottság határozatával javasolja a tulajdonos képviselő-testület számára a 2024. évre vonatkozó üzleti terv elfogadását azzal a megkötéssel, hogy a 2024. évi üzleti tervet mind a felügyelőbizottságnak, mind a képviselő-testületnek felül kell vizsgálnia és újra kell tárgyalni a 2024. évi támogatási szerződés megkötését megelőzően.

### **3. Napirendi pont: Egyebek**

Az egyebek napirendi ponthoz hozzászólás, észrevétel, javaslat nem volt.

Dr. Deák Milán az ülést berekeszti, a jegyzőkönyvet lezárja.

A jegyzőkönyvet a jegyzőkönyv felvételének módjára (hangfelvétel) tekintettel kizárólag az elnök írja alá és hitelesíti.

**Budapest, 2023. december 04.**



Dr. Deák Milán

a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. felügyelő bizottságának elnöke