



Sürgősségi Előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. szeptember 30-i ülésére
a Házgondnoksági Kft. 2021. évi üzleti tervéről

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

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

Jegyzői Referatúra

dr. Németh Mónika
aljegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek a gazdasági társaságok éves beszámolóját érintő szabályokra, valamint az éves beszámoló benyújtási határideje alatt fennálló járványhelyzetre, a Házgondnoksági Kft. 2020. évi beszámolója a 255/2021. (VI. 14.) polgármesteri határozattal elfogadásra került a tulajdonos részéről.

A Házgondnoksági Kft. a 2021. évre vonatkozó üzleti tervét is elkészítette. A Felügyelőbizottság azt véleményezte és határozatával elfogadásra javasolta.

A Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2021. (VI. 24.) önkormányzati határozatával módosította a Házgondnoksági Kft. Alapító Okiratát oly módon, hogy a pótbefizetés mértékét az alapító részéről legfeljebb 18 000 000 forintban határozta meg.

A Házgondnoksági Kft. ügyvezetője, Békési Zoltán 17 000 000 forintos tulajdonosi támogatást kért az előre számlázások kivezetése, valamint a felhalmozódótt tartozások törlesztése érdekében, amelynek biztosítására a módosított Alapító Okirat lehetőséget nyújt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslatok megtárgyalására és elfogadására!

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete .../2021. (...) önkormányzati határozata az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi üzleti tervének elfogadásáról

1. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi üzleti tervét a melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. Az üzleti tervben foglaltakra tekintettel Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete, mint az I. Kerületi Házgondnoksági Kft. 100%-os tulajdonosa az I. kerületi Házgondnoksági Kft. részére 17 000 000 forint összegű pótbefizetést teljesít. A pótbefizetés fedezete az önkormányzat 2021. évi költségvetésében rendelkezésre áll.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a pótbefizetés teljesítéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Gazdasági iroda

2. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE

1. melléklet: A Házgondnoksági Kft. 2021. évi üzleti terve

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021 évi, és hosszútávú üzleti terve



JÚLIUS 5

Békési Zoltán, ügyvezető


I. Kerületi Házgondnoksági Kft.
1012 Budapest, Pálya utca 7.
cégjegyzékszám: 01-09-265573
adószám: 10858433-2-41

A cég bemutatása

Az Az I. kerületi Házgondnoksági Kft egyszemélyes gazdasági társaság, amelynek Budapest I. kerülete, a Budavári Önkormányzat száz százalékos tulajdonosa. A társaság alapvetően fő tevékenységi köre ingatlankezelés, társasházi közös képviselő, melyet túlnyomó részt az I. kerületben végez.

Tevékenységi körök részletesen:

- *üzemeltetés*
A kezelt ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges közös berendezések állandó üzemképes állapotban tartása, a közös használatra szóló helyiségek tisztántartása, megvilágítása, a közműellátásról való gondoskodás, a háztartási hulladék összegyűjtése és elszállítása. Magába foglalja továbbá a közös költség közlésével, beszedésével, nyilvántartásával kapcsolatos feladatokat, valamint a fentiekkel kapcsolatos munkaügyi, szervezési, elszámolási, számviteli és ellenőrzési teendők ellátását.
- *a szükséges karbantartások elvégzésének megszervezése*
Az életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, a rendeltetésszerű használatot lényegesen akadályozó, valamint az azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése. Az időszerű karbantartás a rendeltetésszerű használatot lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibák és hiányosságok megszüntetése.
- *felújítási munkálatok megszervezése, megrendelése*
Az időszakonként szükségessé váló, az épület egy vagy több fő szerkezetére kiterjedő általános javító munka. E tevékenység célja az ingatlan eredeti állapotának -megközelítő vagy teljes mértékű- helyreállítása.
- *gazdálkodási feladatok*
Az ingatlanokkal kapcsolatos pénzügyi, számviteli, munkaügyi, jogi és adminisztratív feladatok ellátása.
- *ügyfélszolgálat*
A tulajdonosokkal való kapcsolattartás.

A Házgondnoksági Kft által kezelt házak, albetétek:

Kezelt házak száma: 85 db I. kerületi társasház, 3 db nem I. kerületi társasház

Kezelt albetétek száma: 1 624 db összesen

Kezelt négyzetméter összesen: 106 372 nm

Cégünk irodája-irattára a Pálya u. 7. társasház épületében található.

A cég munkaerő-állománya 5 fő + ügyvezető.

Piaci környezet

A cég versenyző piaci környezetben működik. Önkormányzati tulajdonú cég lévén ugyanakkor olyan működési költségeket rónak rá, amelyek versenytársaihoz képest növelik kiadásait: felügyelő bizottság, könyvvizsgáló alkalmazása. A többletköltségek miatt a cég versenyhátrányban indul a piac többi szereplőjéhez képest. Emellett a magas albetétszám, így a magas árbevétel okán adódó adózási forma (KIVA) is versenyhátrányt jelent a piacon. A kisebb társasházak kezelését kisebb cégméret mellett a KATA adózási formában működő (12 millió forintos éves bevételi szintig választható) egyéni vállalkozók, vállalkozások végzik jellemzően, akik ráadásul alanyi adómentesek (nem áfakörös társaságok, vállalkozó). A nagy cégméret miatti adózási adottságok (KIVA, áfakör) tehát nem javítják, hanem rontják a vállalat versenyképességét. Az adózási adottságok okozta versenyhátrányt ugyanakkor nem lehet alacsonyabb bérekkel kompenzálni, mivel a közös képviselői szakmában a munkaerő kvalitását nagyrészt emelt, erősen versenyképes jövedelemmel lehet biztosítani. A Házgondnoksági Kft által fizetett bérek ugyanakkor a cégformából következően egy KATA-s vállalkozó „bérterheinek” a többszörösét érik el. A társaság, tevékenységéből adódóan, magas bérköltség hányaddal működik.

A cégméret és az önkormányzati tulajdon miatt jelentős többletköltségek jelentkeznek a cég működése során, így magas szintű eredményességet nem lehet elvárni a vállalattól.

Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy a Házgondnoksági Kft, bár főtevékenysége szerint társasházak közös képviselőjét, kezelését látja el egy erősen versenyző piacon, ám önkormányzati tulajdonú vállalként a tulajdonosnak az eredményesség mellett más célok elérését is figyelembe kell venni tevékenysége értékelésekor.

A Házgondnoksági Kft által kezelt 1624 albetét azt jelenti, hogy praktikusán több, mint 1500 első kerületi lakás kezelését, közös képviselőjét végzi el a cég. A vállalat nem vezet (nem is vezethet) kimutatásokat a lakásonkénti háztartásnagyságról, de ez nagyságrendileg 2500-3500 első kerületi lakost jelent. Ennyi első kerületi lakos számára biztosít a Házgondnoksági Kft szolgáltatást, amely minősége visszahat a tulajdonos megítélésére, a róla alkotott képre. Megbízható, felelős feladatellátással a tulajdonos megítélése pozitív, míg rossz működés esetén negatív irányba változik. Fontos kiemelni, hogy a cég stabilitása, piaci jelenléte azt az üzenetet hordozza az

első kerületi polgárok számára, hogy az önkormányzat mint tulajdonos felelősséget érez és vállal a kerületi lakók életminőségét erősen meghatározó lakhatási viszonyok területén a magántulajdonban lévő lakások esetében is, nem csupán az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások esetében.

A Házgondnoksági Kft 2021-es és hosszabb távú üzleti terve azt a célt szolgálja, hogy kiegyensúlyozott működés mellett stabil, az ügyfelek, azaz az első kerületi lakosok számára megbízható és jó minőségű szolgáltatást nyújtson.

A múlt öröksége

A céget személyesen, Békési Zoltán, 2020 október elsejével vettem át mint a Budavári Önkormányzat által megválasztott új ügyvezető. Az átvétel sajnos semmilyen formában nem felelt meg az előírt átadás-átvételi procedúrának, a cég struktúráját, protokolljait, folyó-függő ügyeit magam kellett, felmérjem, a korábbi ügyvezető az átvétel során semmilyen segítséget nem adott, nem volt együttműködő. Az év utolsó három hónapja azzal telt, hogy megpróbáltam feltérképezni a cég szerkezetét, szervezeti működését, miközben gyors problémamegoldásokra volt szükség. Ebben szerencsére segítségemre voltak a kollégák, a cég bizonyos értelemben automatikusan működött az ügyvezetőváltás idején is, kisebb hibákkal. A hibák a munkakörök kuszaságából, protokollok kidolgozatlanságából, korábbi hibás vezetői döntésekből, utasításokból, elhanyagolt problémamegoldásokból fakadtak főként. Év végére fény derült számos problémás esetre cégen belül és kívül, egy ilyen eset a jövőben vonhat maga után cégünk felé benyújtott kártérítési igényt, lásd később.

Veszteségbe fordulás oka

A cég átvételekor, 2020 októberében elődöm jelezte, hogy a cég erősen veszteséges. Ennek okai a fentebb tárgyalt működési formából és tulajdonosi formából fakadó többletköltségek, a piaci szintet nem követő, alacsony szintű képviselői díjszabások voltak. Ezt a veszteséget tovább növelte a megváltozott (magasabb) felügyelőbizottsági és piaci szinthez igazított új ügyvezetői bérezés.

A Házgondnoksági Kft-nél dolgozó kollégák munkabére alacsonynak volt mondható a cég átvételekor, a munkaerő fluktuációja magas volt az előző években. Decemberben kollégánk beadta felmondását, új kollégát helyére nem vettem fel. A felszabadult bér nagy része szétosztásra került a többi munkavállaló között, megakadályozandó a további fluktuációt, illetve ellentételezve a növekvő munkaterheiket, piaci közép szintre emelve bérezésüket.



Törvénytelen ségek, károkozások

ellen jelenleg magánvádas eljárás folyik sikasztás-hűtlen kezelés vádjával (okozott kár kb. 15m Ft), melynek utolsó bírói szakaszában vagyunk, szeptemberben ítélethirdetés várható. A Házgondnoksági Kft jogi képviselőjét dr. Jancsár György látja el. Megnyert per esetén a Házgondnokság Kft-nek okozott kárt köteles megtéríteni.

volt házkezelő kollegina ellen szintén bűncselekmény gyanúja miatt folyik nyomozás (csalás bűntette), jelenleg több szinten zajlik (nyomozati szakasz, vádirat), pótlólag feljelentést tettünk ellene olyan ügyben, amire nemrég derült fény (hamis számla kiállítását kezelt társasházunk felé, saját bankszámlára utalás). A Házgondnokság Kft-t ez ügyben érintett társasházak kártérítési igénytel nem keresték meg.

, egy szabálytalan kifizetése a Kuny Domonkos 17 társasháznak okozott kárt (kb. 11m forint). A kivitelező vállalkozó csődbe ment. Cégünk végrehajtási eljárást kért a kivitelező ellen, azonban, ha a tartozás behajthatatlannak bizonyul, akkor a Házgondnokság Kft lesz köteles helytállni a tartozással szemben. A Házgondnoksági Kft-t a közeljövőben terhelő kárkifizetést teljes egészében rá fogjuk terhelni a kár okozójára bírósági eljárás keretében.



2020 évi költségterv-tény, 2021 évi költségterv

Házgondnoksági Kft 2020 tervek - tény				
Készült: 2021.06.23.		eFt	eFt	%
Sor- szám	A tétel megnevezése	2020.Terv	2020. Tény	2020. TÉNYHEZ
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	47 000	45 301	96,39
I.	Értékesítés nettó árbevétel	47 000	45 301	96,39
II.	Egyéb bevételek	-	425	
02	Anyagköltség	980	1 296	132,24
03	Igénybe vett szolgáltatások értéke	7 860	7 388	93,99
	Helyiség bérleti díjak	3 360	3 213	95,61
	Eszköz/Egyéb díjak	4 100	1 916	46,73
	Karbantartás, javítás	250	130	51,96
	Szállítási, rakodási, raktározási költségek	100	2 080	2 079,81
	Hirdetés, reklám, propaganda költségek	50	50	99,00
04	Egyéb szolgáltatások értéke	730	682	93,42
05	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 500	2 181	145,40
III.	Anyagjellegű ráfordítások	11 070	11 547	104,31
06	Alkalmazottak bérköltsége	34 000	28 736	84,52
	Felügyelő bizottság díja	6 000	6 658	110,97
	Bérfeladások+személyi jell egyéb kifizetések	1 000	1 682	168,20
IV.	Személyi jellegű ráfordítások	41 000	37 076	90,43
V.	Értékcsökkenési leírás	400	456	114,03
VI.	Egyéb ráfordítások	1 630	1 633	100,17
	Bírság, késedelmi kamat	0	46	2,84
	Kerekítési különbözet	5	5	0,32
	Helyi iparüzési adó	700	619	88,43
	Innovációs hozzájárulás	125	125	100,00
	Egyéb adók, illetékek, hozzájárulások	400	820	205,07

	Különbéle egyéb ráfordítások	400	17	4,25
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I ± II + III - IV - V - VI)	- 7 100	- 4 986	70,22
07	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1	1	100,00
B	Adózás előtti eredmény (±C ±D)	- 7 099	- 4 985	70,22
VII.	Adófizetési kötelezettség	4 300	3 095	71,98
C	Adózott eredmény (±E - XII)	- 11 399	- 8 080	70,88

I. kerületi Házgondnoksági Kft 2021. évi költségterve 2021.02.04	
	Ft
Bank nyitó tény 2021.01.01	2 333 199
Bank záró terv 2021.12.31	13 081 372
Össz. nyitó pénzkészlet tény	2 333 199
Össz. záró pénzkészlet terv	13 081 372
Össz. növekmény terv	10 748 173
Lekötött betét nyitó tény 2021.01.01	7 658 483
Lekötött betét záró 2021.03.01	7 658 609
Megnevezés	2021. évi Terv Ft / év
BANKSZÁMLÁK bevétel	66 155 950
Bank kiadás	55 407 777
Számviteli eredmény	10 748 173
Működési eredmény	-6 251 827
Tulajdonosi befizetés	17 000 000
Bevételek nettó	
Társasház kezelés	41 497 341
Tulajdonosi hozzájárulás	17 000 000
Bank kamat	0

Lekötött betét átvezetése	7 658 609
Bevételek összesen:	66 155 950
Kiadások nettó	
Könyvelés	897 638
Könyvvizsgáló	240 157
Béreköltség	33 822 600
KIVA	2 695 776
Mobiltel.	960 000
Internet, szolgáltató	70 866
Vezetékes tel.	39 370
Nyomtató bérlés	314 961
Biztosítás	236 220
Gáz	157 480
Elmú	157 480
Szőnyeg	39 370
Irodai kellékek, papír	157 480
Házkezelő szoftver. 2017-2021 hátralék 2021 júniusban lett kiegyenlítve: 350 000 Ft!	551 181
Egyéb ktsg, reprezentáció	157 480
Takarító	393 701
Felügyelő bizottság díjak teljes költségen + KIVA	4 352 040
Iroda bérleti díj	3 212 599
Kiadások összesen:	48 456 399
Bevételt csökkentő intézkedés	
Előre számlázás kivezetése	3 149 606
Előre számlázás kivezetése ktsg össz.	3 149 606
Hátralékok - tartozásrendezés	
fb bér 2020.12.31-ig	1 734 671
iroda bérleti díj 2020.12.31-ig	2 435 889
Hátralék összesen	4 170 560
Kiadások összesen	55 776 565



A táblázatok közti metodikai eltérés az ügyvezetőváltás miatt adódik: míg az előző ügyvezető a könyveléssel készítette kétszeres könyvviteli alapon, én személyesen az általam kezelt társasházakban jól bevált, egyszeres könyvviteli megközelítést tartom közérthetőnek és átláthatónak.

Bevételek rövid bemutatása

A 2020-as bevételi tervhez képest alacsonyabbra tervezett 2021-es bevétel oka a kezelt társasházi állomány csökkenése.

Cégünk felmondott a Kisrókus u. 3. társasháznak a kezelhetetlen belső konfliktusaik, és likviditási hiányuk miatt.

A Krisztina krt. 69., Németvölgyi út 47., Donáti u. 63. társasházaknál pedig megszűnik a Házgondnoksági Kft megbízatása.

A Házgondnoksági Kft bevételeit a kezelt házak Kft felé fizetett kezelési díjai teszik ki. 2021-ben 41 497 341 forint bevételre számít társaságunk. A képviseleti díjak mértéke az egyes társasházakkal kötött szerződésekben eltérő, házanként változó.

Fontos kiemelni, hogy a kalkulált bevétel a 2021. január 1-én érvényes és 2021 év folyamán gyakorlatilag változtathatatlan közös képviseleti megbízási díjak alapján lett kiszámolva. A 289/2021. (V. 31.) Korm. rendelet alapján a társasházaknak 2021 október 15-ig kell elmaradt közgyűléseiket pótolniuk. A nyári – őszi társasházi közgyűlési pótlási időszakban társaságunk lépéseket fog tenni a piaci átlagnál alacsonyabb közös képviseleti díjak emelésére, közgyűlési napirendi javaslatként. A várható növekedés átlagosan 5-10% társasházanként. Várakozásaink szerint a kezelt házak egy részében ebben az időszakban végrehajtható díjemelés a tervezett (konzervatív becslés) bevételen túl plusz maximum 1-1,5 millió forint bevételhez juttatja társaságunkat a 2021-es pénzügyi év végén (november, december). A képviseleti díjak szükséges emelésének pénzügyi, bevételt növelő hatása a 2022-es pénzügyi évben jelentkezik teljes mértékben.

Közösképviseleti havi díjaink lehetőség az alábbi, piaci közép magas ár szerint kerülnek október 15-ig rendezésre:

- 10 albetétig/ház: 30.000 Ft + áfa = 38.100 Ft
- 10-20 albetétig/albetét: 2.500 Ft + áfa = 3.175 Ft
- 20-30 albetétig/albetét: 2.300Ft + áfa = 2.921 Ft
- 30-50 albetétig/albetét: 2.200 + áfa = 2.794 Ft
- 50- albetét felett/albetét: 2.000 + áfa = 2.540 Ft

Összehasonlításként például a Firmin Kft (III. kerület) árai áfával a következők:

- 6 albetétig: 3.200 - 4.600 Ft között
- 12 albetétig: 2.800 - 4.200 Ft között
- 25 albetétig: 2.200 - 3.400 Ft között
- 50 albetétig: 1.800 - 3.000 Ft között
- 75 albetétig: 1.400 - 2.500 Ft között
- 100 albetétig: 1.200 - 2.300 Ft között
- 100 albetét fölött: 1.000 - 2.000 Ft között

forrás:

http://www.kozoskepviseloje.hu/kozos_kepviselet_tarsashazkezeles_arak.html

A 2021-es pénzügyi terve konzervatív számítással készült, a tényleges bevételek az őszi képviseleti díj emelések miatt magasabbak lehetnek a tervszámnál.

Tulajdonosi hozzájárulás, adósságrendezés

Tulajdonosi hozzájárulás felhasználása	
Előre számlázás kivezetése	3 149 606
Felügyelő Bizottság bér rendezése 2020.12.31-ig	1 734 671
Iroda bérleti díj 2020.12.31-ig	2 435 889
Céltartalék kártérítési fedezetre (Sz. Dezső, lásd 5. oldal)	8 000 000
Eszközpark felújítási tartalék	1 679 834
Összesen	17 000 000

A 2021-es pénzügyi évben társaságunk 17 millió forintos tulajdonosi támogatást kért. A tulajdonosi támogatás igénylésére az előre számlázás kivezetése és a felhalmozódott tartozások törlesztése miatt került sor.

Jelentős tétel az előre számlázás hibás gyakorlatának kivezetése: az előző vezetés döntése értelmében a cég a tárgyhavi teljesítést előre számlázta ki hó közepén a házaknak, így szert téve egy havi, előrehozott, „plusz” bevételre. Az előre számlázás bevezetése nem önmagában okozott adósságállományt, hiszen technikailag mindegy, hogy hó közepén vagy végén kerül-e a szolgáltatás kiszámlázásra, szumma mindenképpen 12 havi bevétel keletkezik a társaságnál. A tartozás, amelyet a kivezetéssel rendezni kell abból fakad, hogy az előre számlázás bevezetésekor az adott évben a társaságnak 13 havi bevétele keletkezett, azaz egy havi tartozást

halmozott fel és görget azóta is maga előtt, amely tartozás a kezelt társasházak felé áll fenn. Ennek a tartozásnak a rendezése elengedhetetlenné vált.

Az adósságállomány két tétele a felügyelőbizottság (ténylegesen) elmaradt bérezése, és a szintén halmozódó hátralékú irodabérleti díj, összesen nettó 4 170 560 Ft (2021. 01. 01.), ez azóta fedezet hiányában folyamatosan halmozódik. A cég 2020 októberi átvételekor ez a két adósság már több mint fél év óta halmozódott.

Eszközpark felújítási tartalék: a cég elavult infrastruktúrájának, informatikai rendszerének folyamatos karbantartása, javítása, minimálisan szükséges fejlesztése.

A támogatás további felhasználása a 2021-es év bevétel-kiadás deficit fedezésére, valamint Sz. Dezső korábbi ügyvezető által okozott kárkifizetés fedezeteként szolgálna, lásd 5. oldal.

Főbb költségek bemutatása

A cég legnagyobb éves költségei:

- Munkabérek*	33 822 600 forint
- Felügyelőbizottsági díj	4 352 040 forint
- Irodabérleti díj	3 212 599 forint
- Vállalati adó	2 695 776 forint
- Mobiltelefon/internet	960 000 forint

A bevezetett költségcsökkentő intézkedések már 2021 januárjára nagyságrendileg évi 1,5 millió forint megtakarítást hoztak (mobil flotta szerződés módosítás, munkaerő létszámcsökkentés), ez évben a házkézelő szoftver költségét minimalizáltuk, ezzel éves szinten 3-400e Ft megtakarítás érhető el.

A GAMESZ-től bérelt irodánk bérleti díjkedvezményét hivatalos formában kezdeményeztük, remélhetőleg ez évben megkapjuk a kedvezményt, ez jelentős megtakarítást eredményezhet még az idei pénzügyi évben. A bérleti díjkedvezmény a 2021-es pénzügyi évre mintegy 1 millió forintos, a 2022-es pénzügyi évtől kezdődően pedig 3,2 millió forintos költségcsökkenést eredményezhet.

A munkabér-költségek nem csökkenthetőek, a jogszabályi környezet változása (2022-es 0,5 százalékpontos tervezett szociális hozzájárulási adó csökkentés) ugyanakkor hosszabb távon költségcsökkenést eredményezhet.

Összefoglalóan megállapíthatjuk, hogy a bérleti díjkezdvezmény ügyében folytatott tárgyalások sikeressége esetében a konzervatív módon tervezett 2021-es költségszint mintegy 1 millió forinttal lehet ténylegesen kisebb 2021 folyamán.

* A munkabérek soron szereplő összeg teljes bérköltségként értendő, ahol a bruttó bértömeg = a teljes bérköltséggel, ugyanis a KIVA adózási forma velejárójaként az alkalmazottak után nem kell szociális hozzájárulási adót fizetni.

Eredmény alakulása

A konzervatív tervezéstől való eltérés (bevételek pozitív irányú eltérése, költségek negatív irányú eltérése) pozitív hatás gyakorolhat a társaság eredményességére. A 2021-es pénzügyi évre tervezett -6 620 615 forintos működési eredmény a pozitív folyamatok eredményeként -5 000 000 forintos szintre mérséklődik, amelynek meghatározó része az előre számlázás kivezetése 3 149 606 és a felhalmozott tartozások 4 170 560 forint kiegyenlítése.

A tulajdonosi hozzájárulás a Házgondnoksági Kft 2021-es működését stabilizálja, lehetővé teszi a tartozások kiegyenlítését, az előre számlázás kivezetését és kompenzálja a várható működési hiányt.

A tulajdonosi hozzájárulás következtében a cég a 2021-es pénzügyi évet 10 millió forint körüli (10 748 173 forint), vagy ha a korábban említett pozitív folyamatok megvalósulnak, akkor ennél magasabb pozitív eredménnyel fogja zárni.

Az eredmény a tulajdonos részére osztalékként kifizethető, vagy eredmény-tartalékként a cégben hagyva forrást biztosíthat a 2022-es év esetleges beruházási fejlesztései számára, melyek előre láthatóan szükségesek lesznek.

Beruházások, eszközbeszerzések

A cég működésének modernizálásához főként műszaki beruházásokra volt és lesz szükség. 2021-ben megtörtént az iroda és irattár villamoshálózati felújítása a szükséges, minimális mértékben. Váratlan költségként idén június hónapban kifizetésre került egy régi hátralék (2017-2020) az Invert Kft - házkezelő szoftvert számunkra biztosító partner részére 300e Ft nagyságrendben.



Cégünk irodája-irattára a Pálya u. 7. társasház épületében található. Ezen épület homlokzata erősen avult, veszélyes állapotban van. Mivel a házat nem cégünk kezeli, ezért közvetlen ráhatásunk a homlokzat felújítására nincs, de egyeztetünk a ház közös képviselőjével, ennek eredményeként elindulnak a júniusi felújítási pályázaton, amelynek elnyerése esetén a cégünk irodáját adó társasház jobb fizikai környezeti állapotba kerülhet, ezáltal nőhet cégünk esztétikai nívója.

Ez évben forráshiány és cégünk várható negatív eredménye miatt egyéb fejlesztéseket eszközölni nem tudunk.

Személyzeti politika

Jelenleg a cég munkaerő-állománya 5 fő és 1 fő ügyvezető, ami már egy kolléga ideiglenes kiesésénél (szabadság, betegség) is nehezen kezelhető többletterhet jelent a kollégáknak. A cég munkavállalóinak bérezése 2021-től piaci bérezés viszonylatában középszintre lettek felhozva.

Ennek ellenére a megnövekedett személyi feladatok, és az ezzel járó folyamatos stressz miatt a fluktuáció nehezen fékezhető, szükséges lesz csökkenteni a személyenkénti munkaterheket, és folyamatosan emelni szolgáltatás minőségét.

Jelenlegi bruttó bérezés a Házgondnósági Kft-nél:

- normál bérezés 2 fő: 450.000 Ft/hó
- kiemelt bérezés 1 fő: 510.000 Ft/hó
- adminisztrátor 4 órás munkaviszonyban 140.000 Ft/hó
- könyvelő: 365.000 Ft/hó

Hosszútávú tervek

A cég társadalmi küldetése abban érvényesül, hogy a minket megbízó tulajdonosok az önkormányzat és a köztük lévő élő kapcsolatként tekintenek és számítanak ránk, ami legfőképp az éves pályázatoknál érvényesül.

A rossz állapotú, koros házak megújításához jelentős anyagi befektetés szükséges, ebben a pályázatok nagy segítséget nyújtanak, főleg akkor, amikor a lakáskassza mint **egyetlen állami támogatás lehetősége** már nem áll rendelkezésre. A kerületi épületek állapotának, a kerület esztétikájának megújulásához cégünk hatékonyan hozzá tud



járulni. Az általunk benyújtott társasházi pályázatok a legritkább esetben kerülnek elutasításra.

Hogy a szolgáltatás színvonalát tartani, még inkább emelni tudjuk, olyan kollektívára van szükség, ami kiváló minőségben, felelősséggel dolgozik a megbízóink, azaz főként a kerület polgárai számára. Kiváló munkaerőt nagyrészt versenyképes jövedelemmel, kisebb részt jó munkahelyi körülményekkel lehet megtartani. Ezen, és a többi, versenyhátrányt okozó járulékos költség (felügyelőbizottság, könyvvizsgáló) lehetséges, hogy a legoptimálisabb esetben is nullszaldó alá fogja vinni a céget, viszont a másik oldalon nyert haszon, a kerületi lakosok megelégedése, az épületek állagának javulása, az önkormányzat és a társasházak közti kommunikációs csatorna szerepe fontosabb lehet a forintosított eredményénél.

A 2021-es évben a cég működése egyensúlyi irányba fordítható. A pénzügyi egyensúly mellett korábban hangsúlyozott megítélésről elmondható, hogy megítélésünk már most nagy mértékben javult az előző időszakhoz képest. Több társasházban sikerült megoldani a régóta megoldatlan vitás-peres helyzeteket: Aladár u. 14, Csalogány u. 40, Donáti u. 3 társasházak. A cég vesztesége csökkenthető, ez azonban a járványhelyzet miatt csak mérsékelten valósítható meg (lásd korábban), az intézkedések leginkább a 2022-es évben éreztetik majd hatásukat.

A 2022-es pénzügyi év kilátásait nagymértékben meghatározzák:

- a bevételek növelésére tett lépések sikeressége:
az elérhető 5-10%-os árnövelés éves szinten (változatlan állomány mellett) 2-4 millió forintos többletbevételt eredményeznek
- a tartozások rendezésének és az előre számlázás kivezetése:
a 2021-es pénzügyi tervet ezek egyszeri költségként terhelték meg összesen 6 951 378 forint értékben
- az irodabérleti díjról folytatott tárgyalások sikeressége:
éves szinten 3 200 000 forintos megtakarítást eredményez

A 2022-es pénzügyi év tervszámait tehát (egyéb tételek változatlansága mellett) a fentiek értelmében a következően alakulnak (körülbelüli értékek):

Bevétel: 43	43-45 millió forint
Kiadás: 45	45-46 millió forint



Működési eredmény:	mínusz 1 – mínusz 3 millió forint
--------------------	-----------------------------------

A 2022-es év jelentős lépést jelent a fedezeti pontos működés elérésének az útján. Mindezek mellett legkésőbb a 2024-es évre, de már valószínűleg 2023-ban, a cég gazdálkodása közel nullszaldóra hozható. 5 éves megbízatásom végére egy olyan céget vizionálok, ami nyomokban sem emlékeztet az átvételkori állapotaira, a kerületi lakosok körében reputációnk egyértelműen pozitív lesz, növelve és öregbítve a kerületi önkormányzat jó hírét és megbecsülését.

Egyéb

A járványhelyzet miatt szűkre szabott, 2021 júniusában kiírt 30 napos határidejű társasházi pályázaton megfeszített munkatempóval, 4 kezelt házzal indulunk, összesen nagyjából 40 millió forint beruházási értékben. Az őszi pályázaton nagyságrenddel több pályázati anyag leadása várható.


Békési Zoltán
I. Kerületi Házgondnoksági Kft.
1012 Budapest, Pálya utca 7.
Telefonszám: 01-09-265573
Adószám: 10950433-2-41

Ügyvezető

JEGYZŐKÖNYV

az I. ker. Házgondoksági Kft. Felügyelőbizottságának 2021. 07. 14-i rendkívüli üléséről

Az ülés időpontja: 2021. július 14. 15:30

Az ülés helyszíne: online platformon (Google Meet)

Az ülés résztvevői:

Pass Dániel, *felügyelőbizottsági elnök*

Lengyel Szilvia, *felügyelőbizottsági tag*

Tölgyszéki-Papp Attila, *felügyelőbizottsági tag*

Békési Zoltán, *ügyvezető (tanácskozási joggal)*

Jegyzőkönyvvezető: Pass Dániel

Pass Dániel 15:30-kor köszönti a résztvevőket és megállapítja, hogy a bizottság teljes létszámban jelen van, határozatképes, így megnyitja az ülést. A jegyzőkönyv vezetésére magát javasolja, ezzel kapcsolatban ellenvetés nem érkezik.

Pass Dániel ismerteti a meghívóban kiküldött napirendet és megnyitja a lehetőséget a napirenddel kapcsolatos kérdéseknek, illetve kiegészítési javaslatoknak. Kérdés és javaslat hiányában a véglegesnek szánt napirendet szavazásra bocsátja.

A bizottság az alábbi napirendet egyhangúlag, 3 igen szavazattal, elfogadta:

1. Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi módosított üzleti tervének elfogadása

Előterjesztő: Pass Dániel, *fb-elnök*

2. Egyebek

1. napirendi pont

Pass Dániel a napirendi pont felvezetésében ismerteti, hogy a Felügyelőbizottság előző, 2021. 06. 08-i ülésén elfogadta ugyan a Társaság 2020. évi éves beszámolóját és ezzel együtt a 2021. évi üzleti tervet is, Békési Zoltán ügyvezető kérésére kellett összehívni a jelenlegi rendkívüli ülést, hogy a bizottság egy, a héten a képviselőtestület elé kerülő módosított üzleti tervet megtárgyaljon. Ezután kéri az ügyvezetőt, hogy fejtse ki, hogy miért volt szükség a korábban elfogadott üzleti terv módosítására.

Békési Zoltán ismerteti, hogy az üzleti terv módosítását elsősorban a tulajdonos kérése miatt és iránymutatásai mentén kellett módosítani. Ezek egyrészt néhány számviteli pontosítást foglaltak magukban (pl. lekötött betét átvezetése), továbbá a tulajdonosi hozzájárulás felhasználását is ki kellett bontani részletesen annak igényléséhez. Kifejti, hogy a módosítás után a bevételi oldalon nem volt jelentős változás a korábbiakhoz képest, viszont a kiadási oldalon voltak jelentős változások. Ezt főleg az okozza, hogy folyamatosan derülnek ki zűrös ügyek a korábbi ügyvezető idejéből.

Pass Dániel javaslatot tesz a határozat szövegére és ellenvetés hiányában azt szavazásra bocsátja.

A Felügyelőbizottság egyhangúlag, 3 igen szavazattal, az alábbi határozatot hozta:

5/2021. (07. 14.) Fb. határozat

A Felügyelőbizottság a Társaság 2021. évi módosított üzleti tervét megtárgyalta és az Alapítónak azt elfogadásra javasolja.

2. napirendi pont

Nem történt hozzászólás ehhez a napirendi ponthoz.

Pass Dániel az ülést további napirendi pont és hozzászólás hiányában 15:53-kor berekeszti.

A jegyzőkönyv lezárva: 2021. 07. 14.



Pass Dániel
a Felügyelőbizottság elnöke
jegyzőkönyvvezető

Melléletek:

1. Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi üzleti terve
2. Meghívó