

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. első töredék évének gazdasági terve 2021. október 1.-től 2021. december 31-éig

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. olyan gazdasági társaság, amely ingatlanok hasznosításával foglalkozik. Első körben magánszemélyektől használati szerződéssel használatba vett ingatlanokat ad tovább bérbe a kerületben közalkalmazottként dolgozók részére. Jelen gazdasági tervezet szerint a Lakásügynökség az indulását követő hónapban 4 darab, a 2021. naptári év végére 6 darab magántulajdonban lévő lakás hasznosításával foglalkozik. (A 2022. évre vonatkozó gazdasági terv 2022. év végére már 32 db lakás hasznosításával számol, ennek részletei a 2022. évi tervben található.)

A lakásügynökség fő célja szerint a kerületben az elérhető, biztonságos és megfizethető lakásállományt növeli, de a lakásbérleti piac átláthatatlanságán is segíthet. Csökkenti az ingatlantulajdonosok motivációját arra, hogy a lakásaikat üresen tartsák. A Budavári Lakásügynökség elsődleges bérlői célcsoportjának a kerületben a kerületben dolgozó, állami és önkormányzati intézményekben, önkormányzati hivatalban foglalkoztatott közalkalmazottakat, köztisztviselőket és azok családtagjait tekinti. A célcsoport a későbbiekben bővíthet, de mind a 2021. (töredék) évre vonatkozó jelen tervben, mind a 2022. évi tervben ezzel a konkrét célcsoporttal számolunk.

A koncepciónk kiindulási alapja az, hogy a Képviselő-testület 2021. szeptember 30.-i döntése alapján a Budavári Önkormányzat 2021. októberében létrehozza a saját tulajdonú, nonprofit Kft. -ként működő lakásügynökségét, így annak létrejöttére és működésére egyaránt a cégjogi előírások vonatkoznak majd - a költségvetés ennek fényében készült.

Jelen terv célja a Lakásügynökség első, nem teljes, 2021. október 1.-től 2021. december 31.-ig tartó üzleti évének költségkimutatás-összegzése.

A) Az alaptevékenység tervezett bevételei és kiadásai

Tekintettel arra, hogy a Lakásügynökség a magánlakások hasznosításakor a piaci árhoz képest kapott (a tervek szerint átlagosan 25-30%) kedvezményt teljes egészében érvényesíti a lakások bérbeadásakor a bérlők felé, így az alaptevékenységéből eredménye tervezhető módon nem keletkezik. Amennyiben valamely lakásra vonatkozó hasznosítási szerződésben a tervezettnél lényegesen kedvezőbb hasznosítási díjat sikerül elfogadtatni a tulajdonossal, úgy az esetlegesen fennmaradó nyereséget a Lakásügynökség visszaforgatja a Felújítási Alapba, vagy a Garancia-alapba. Mindez megfelel a Lakásügynökség nonprofit gazdasági társasági formában történő működési modelljének.

B) Kiadások

I. Egyszeri kiadások

1. Beruházási költségek

Ezek a kiadások a Lakásügynökség indulásakor felmerülő költségek, és az alábbi táblázatban tételes bontásban megtalálhatóak:

Beruházás - egyszeri kiadások	Bútorok (asztalok, székek, iratrendezők - 2 fő)	500 000 Ft	500 000 Ft
	Irodai gépek (szkenner, nyomtató)	150 000 Ft	150 000 Ft
	Konyhai alapeszközök	150 000 Ft	150 000 Ft
	Számítógépek (2 db)	600 000 Ft	600 000 Ft
	Mobiltelefon- készülékek (2 db)	200 000 Ft	200 000 Ft
	Irodai fogyóeszközök (induló csomag)	50 000 Ft	50 000 Ft
	Előre nem látható költségek	400 000 Ft	400 000 Ft
Kategória sum			2 050 000 Ft

A bútorok, az irodai gépek, a konyhai alapeszközök, a számítógépek és a telefonkészülékek a piaci árak alapján számolt átlagárak 2 irodai dolgozó (1 fő ügyvezető igazgató + 1 fő irodai alkalmazott) számára.

Az előre nem látható, váratlan meghibásodások, káresemények, szükséghelyzet megoldására szolgáló költségek becsült értéke 400 000 Ft.

Fontos: Mivel a táblázatban összegyűjtött költségek egyszeri költségek, jelen kalkulációban az indulás hónapjára lettek betervezve. Természetesen könnyen előfordulhat, hogy az irodai eszközök beszerzése több hónapot is igénybe vehet majd, de az éves kalkuláció szempontjából ennek nincs jelentősége.

2. Alapok feltöltése

Felújítási Alap:	4 000 000 Ft.
Garancia-alap:	1 000 000 Ft.
Alapok összesen:	5 000 000 Ft.

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 fedezetére szükséges létrehozni a Felújítási Alapot és a Garancia-alapot. Mindkét alap a Lakásügynökség indulását (a cégbejegyzést) követően kerül a fenti mértékig feltöltésre, majd következő lépésként az alapok végleges összegre történő kiegészítésére a 2022. évi gazdasági terv alapján kerül sor.

Fontos hangsúlyozni, hogy egyik alap igénybevétele sem szükségszerű. A Felújítási Alap terhére történő kifizetések csak a felújítandó lakásokban elvégzett, a lakhatás alapfeltételeinek megteremtésére irányuló munkálatok finanszírozását szolgálják – azaz, ha a rendszerbe kerülő lakások nem igényelnek felújítást, akkor a Felújítási Alap érintetlen marad. Ugyanez az elv érvényesül a Garancia-alap esetében is, tehát ha a Lakásügynökség által hasznosításra átvett, majd bérbe adott lakások bérleti szerződésükön 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 is történik bármelyik alap terhére, úgy legkésőbb középtávon (azaz 2 - 3 éven belül) az így kifizetésre kerülő összegek valamilyen formában 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 bérleti díj meg nem fizetett díjak, esetleg kártérítési összegek behajtására.

Az alapok szerepe tehát elsősorban a hirtelen fellépő forrásigény kielégítése, de ezek visszapótlása egyfelől szerződéses formában, másfelől követelés-behajtás formájában elvileg teljes mértékben biztosított.

Mindez együttesen azt jelenti, hogy a létrehozott alapokba fektetett források hosszú távon további pótlás nélkül is egyensúlyban maradnak. (A 2022. évi gazdasági tervben kerülnek részletezésre az alapok végleges összegű feltöltésére vonatkozó kiadások, ezt követően az alapok tekintetében már nem számolunk további önkormányzati forrás bevonásával.)

II. Rendszeres kiadások

1. Személyi kiadások

A Lakásügynökség indulása első hónapjában, 2021 októberében 1 fő ügyvezetővel és 1 fő, heti 20 órában foglalkoztatott koordinációs munkatárssal kezdi meg tevékenységét és 2021. év végéig ezzel a létszámmal is működik. Emellett természetesen a 3 tagú felügyelőbizottság díjazása is része a Lakásügynökség költségvetésében szereplő személyi jellegű ráfordításoknak.

Ezek a kiadások értelemszerűen havonta felmerülő költségek, és tételes bontásban havonta, illetve 3 hónapra számolva a következők:

		Bruttó	Teljes bér + járulékok / hónap	Teljes bér + járulékok / 3 hónap (2021. okt. – dec.)
Személyi költségek (bér + járulékok)	ügyvezető	800 000 Ft	936 000 Ft	2 808 000 Ft
	koordinátor (szakmai-pénzügyi – heti 20 óra)	250 000 Ft	292 500 Ft	877 500 Ft
	FB elnök (220 e bruttó)	220 000 Ft	257 400 Ft	772 200 Ft
	FB tagok (2 fő, 66 e bruttó/fő)	66 000 Ft	154 440 Ft	463 320 Ft
Kategória sum októbertől decemberig			1 640 340 Ft	4 921 020 Ft

Fontos: A személyi költségek összege a töredék év miatt lett ennyi.

2. Havonta felmerülő irodai költségek

		havi kiadás	3 havi kiadás
Irodai kiadások	Telefon-előfizetés (2 db)	16 000 Ft	48 000 Ft
	Irodaszer	9 000 Ft	27 000 Ft
	Közüzemi számlák (gáz, víz, csatorna, internet, egyéb)	40 000 Ft	120 000 Ft
	Könyvelés	30 000 Ft	90 000 Ft
	Marketing költség	100 000 Ft	300 000 Ft
	Bankköltség	15 000 Ft	45 000 Ft
	Munkatársak + 3 fb tag bérszámfejtés	5 000 Ft	15 000 Ft
	Egyéb havi kiadások	5 000 Ft	15 000 Ft
Kategória sum októbertől decemberig	220 000 Ft	660 000 Ft	

A fent felsorolt kiadás nemek mindegyikénél 3 hónapra (2021. október 1.-től 2021. december 31.-ig) kell számolnunk erre a naptári évre.

3. Havonta felmerülő, a lakásállományhoz kapcsolódó kiadások

Ezek azok a havonta felmerülő költségek, amelyek - mivel a lakásállomány nagyságához vannak rendelve, a lakásállomány pedig a kalkuláció szerint havonta fokozatosan növekszik - a működés indulásától a naptári év végéig minden hónapban növekednek. A Lakásügynökség által állományba vett magánlakások tervezett száma az alábbiak szerint alakul 2021-ben:

	göngyöltve	változás
- október:	0 lakás	0
- november:	4 lakás	+ 4
- december:	6 lakás	+ 2
lakás*hónap összesen:	10	

A költségek egy lakásra lebontva, valamint a naptári év végére a lakások számának tervezett havi növekedésével számolva összesen a következők:

Lakásállományhoz kapcsolódó kiadások	Lakás felmérése bérlési díjra vonatkozó, független értékbecsléssel	35 000 Ft*	210 000 Ft
	bérlői szerződés közjegyzői okiratba foglalásának díja	70 000 Ft*	420 000 Ft
	Tulajdonosok bérszámfejtés (lakás, hónap)	2 000 Ft**	20 000 Ft
	Szolgáltatási szerződés – karbantartás (lakás, hónap)	10 000 Ft**	100 000 Ft
	ügyvédi díj (havi 3 óra)	90 000 Ft***	270 000 Ft
Kategória sum októbertől decemberig			1 020 000 Ft

*a lakás rendszerbe kerülésekor felmerülő, lakásonkénti egyszeri költség

** a hasznosított lakások havi darabszámaikat összegezve (lakás*hónap)

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

Költségek havi bontásban:

október:	90 000 Ft
november:	558 000 Ft
december:	372 000 Ft
összesen:	1 020 000 Ft

A magánlakások bérszámfejtési költsége lakásonként és havonta 2 000 Ft.

A lakások átlagos karbantartási költsége lakásonként és havonta 10 000 Ft. (Nagyobb lakásszám esetén - a 2022. évi tervben - ennek a fajlagos összegnek a 20%-os csökkenésével számolunk.)

**Összegzés – A Budavári Lakásügynökség költségvetése a
Budavári Önkormányzat szemszögéből**

Beruházási kiadások:	2.050.000
Működési kiadások:	6.601.020
Felújítási Alap:	4.000.000
Garancia-alap:	1.000.000
<u>Összesen:</u>	<u>13.651.020</u>

2021-es költségvetési év	
Budavári Önkormányzat költségvetése szempontjából	
Budavári Lakásügynökség sor	HUF
átadott vagyon (alaptőke)	3.000.000
éves alapítói hozzájárulás	10.651.020
<i>működési költség</i>	6.601.020
<i>beruházási költségek</i>	2.050.000
<i>Felújítási Alap</i>	4.000.000
<i>Garancia-alap</i>	1.000.000

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. olyan gazdasági társaság, amely üres, magántulajdonú ingatlanok hasznosításával foglalkozik. A Lakásügynökségen keresztül bérelhető lakások egy, a társadalmi egyenlőtlenségeket tudatosító, jól és igazságosan szabályozott feltételrendszerben jelentenek megfizethető lakhatási lehetőséget olyan, a kerületben és a kerületért dolgozó, önkormányzati és állami alkalmazottak számára, akiknek a piaci albérletárak megfizetése gondot okoz, és akik nem tudnak hozzájutni szociális vagy költségelví bérleti díjon önkormányzati bérlakásokhoz.

A Lakásügynökség működtetésére a fenti Gazdasági Tervben részletezett módon fordított önkormányzati források a kerületben élő, dolgozó és lakástulajdonnal rendelkező polgárok érdekében kerülnek felhasználásra úgy, hogy a kerület élhetőbb és biztonságosabb, a kerület lakói pedig elégedettebbek legyenek – ez mindannyiunk közös célja.