

## **A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. 2022. évi üzleti terve**

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. olyan gazdasági társaság, amely ingatlanok hasznosításával foglalkozik. Fő tevékenységeként magánszemélyektől használatba vett ingatlanokat ad tovább bérbe a kerületben közalkalmazottként dolgozók részére. (Az üzleti terv végén, az 1. és 2. számú Mellékletekben látható a tulajdonosokkal történő egyeztetés, illetve a szerződéskötési folyamat tapasztalatokon alapuló menetrendje.) A Lakásügynökség a jelen üzleti terv szerint 2022. év végére 29 db lakás hasznosításával számol.

A lakásügynökség fő célja szerint a kerületben az elérhető, biztonságos és megfizethető lakásállományt növeli, de a lakásbérleti piac átláthatatlanságán is segíthet. Csökkenti az ingatlanulajdonosok motivációját arra, hogy a lakásaikat üresen tartsák. A Budavári Lakásügynökség elsődleges bérlői célcsoportjának a kerületben dolgozó közalkalmazottakat és azok családtagjait tekinti.

Érdemes ugyanakkor már most említést tenni arról az öröndetes fejleményről, hogy – többek között az I. kerületben bevezetett lakásügynökségi modell tapasztalataira alapozva – a 2022. év folyamán várhatóan elindul a Fővárosi Lakásügynökség és ennek kapcsán kialakításra kerül majd a főváros és az egyes kerületek lakásügynökségei közötti együttműködés terve. Ezt a koncepciót a kidolgozás után a Budavári Lakásügynökség természetesen a Budavári Önkormányzat, mint tulajdonos elé fogja terjeszteni jóváhagyásra - függetlenül attól, hogy annak lesz-e kihatása a jelen üzleti terv teljesülésére, vagy sem.

Jelen terv célja a Budavári Lakásügynökség első teljes, 2022. január 1.-től 2022. 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 bérleti díjból kapott (a tervek szerint átlagosan 25% körüli) kedvezményt teljes egészében érvényesíti a lakások bérbeadásakor a bérlők felé, így az alaptevékenységből tervezhető módon nem keletkezik eredménye. 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 működésének.

## B) Kiadások

### I. Egyszeri kiadások

#### 1. Beruházási költségek

Ezek a kiadások a Lakásügynökség 2022. márciusára tervezett, 2 fős létszámbővítésekor felmerülő költségek, és az alábbi táblázatban tételes bontásban megtalálhatóak:

<b>Beruházás - egyszeri kiadások</b>	Bútorok (asztalok, székek, iratrendezők - 2 fő + tárgyaló)	600 000 Ft	<b>600 000 Ft</b>
	Számítógép (2 db)	600 000 Ft	<b>600 000 Ft</b>
	Konyhai alapeszközök	100 000 Ft	<b>100 000 Ft</b>
	Mobiltelefon-készülék (2 db)	200 000 Ft	<b>200 000 Ft</b>
	Előre nem látható kiadások	400 000 Ft	<b>400 000 Ft</b>
<b>Kategória összesen</b>			<b>1 900 000 Ft</b>

A bútorok, a számítógép és a telefonkészülékek költsége a piaci árak alapján számolt átlagárak figyelembe vételével került kiszámításra 2 fő irodai dolgozó számára, valamint a tárgyalóhelyiség berendezéseként.

#### 2. Alapok feltöltése

##### 2022. évre:

Felújítási Alap: 12 000 000 Ft.

Garancia-alap: 3 000 000 Ft.

**Alapok összesen: 15 000 000 Ft.**

##### Esedékesség

2022. március 15.

Felújítási Alap: 8 000 000 Ft.

Garancia-alap: 2 000 000 Ft.

2022. szeptember 15.

Felújítási Alap: 4 000 000 Ft.

Garancia-alap: 1 000 000 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 fedezetéhez szükséges Felújítási Alap, illetve Garancia-alap a Lakásügynökség indulásakor (a cégbejegyzést követően) jött létre 4 millió, illetve 1 millió forint összegű források felhasználásával. A 2022. évben az alapokban elkülönített pénzeszközöket a hasznosított lakások számának tervezett növekedése miatt kell növelni, ennek ütemezését célszerű a lakásszám-növekedéshez igazítani. Jelen tervezet a 2022. évben évi két alkalommal történő, egyenlő összegű feltöltéssel számol az alapok vonatkozásában, március és szeptember hónapban.

Továbbra is érdemes 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. Hasonló elv érvényesül a Garancia-alap esetében is, tehát ha a Lakásügynökség által hasznosításra átvett, majd bérbe adott lakások bérlői szerződés szerűen 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 bérlő által 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 (az adós bérlő jelenlegi és jövőbeni hozzáférhető jövedelmének, illetve vagyonának mértéke által meghatározott korlátok között) teljes mértékben biztosított.

Mindez együttesen azt jelenti, hogy a létrehozott alapokba fektetett források hosszú távon további pótlás nélkül is egyensúlyban maradnak. A 2022. évben sor kerül az alapok végleges összegű feltöltésére, ezt követően az alapok tekintetében már nem számolunk további önkormányzati forrás bevonásával.

## II. Rendszeres kiadások

### 1. Személyi kiadások

A Lakásügynökség 2022. év márciusától a tervek szerint 1 fő ügyvezetővel, valamint 2 fő, heti 20 - 20 órában foglalkoztatott koordinátor munkatárssal fog működni. Emellett a 3 tagú felügyelőbizottság díjazása is része a Lakásügynökség költségvetésében szereplő személyi jellegű ráfordításoknak.

Ezek a kiadások havonta felmerülő költségek, és tételes bontásban havonta, illetve 11 hónapra\* számolva a következők:

		Bruttó	Teljes bér + járulékok / hónap	2022. febr – dec*
<b>Személyi költségek (bér + járulékok)</b>	ügyvezető	800 000 Ft	904 000 Ft	9 944 000 Ft
	1. koordinátor munkatárs**	250 000 Ft	282 500 Ft	2 825 000 Ft
	2. koordinátor munkatárs**	250 000 Ft	282 500 Ft	2 825 000 Ft
	FB elnök (220 e bruttó)	220 000 Ft	248 600 Ft	2 734 600 Ft
	FB tagok (2 fő, 66 e bruttó/fő)	66 000 Ft	149 160 Ft	1 640 760 Ft
	FB elnök díjnövekmény*** (252 e – 220 e)	32 000 Ft	36 160 Ft	433 920 Ft****
	FB tagok (2 fő) díjnövekmény*** (75,6 e – 66e = 9,6 e)/fő	9 600 Ft	21 696 Ft	260 352 Ft****
<b>Kategória összesen</b>			1 924 616 Ft	20 663 632 Ft

\* A januári bérek már az előző évi támogatás terhére kifizetésre kerültek

\*\*Márciustól számolva

\*\*\*A köztisztviselői alapilletmény, illetve a képviselői illetmény-alap növekedése miatt

\*\*\*\*12 hónapra számítva, mivel az illetmény-növekedés 2022. január 1.-re visszamenőleg hatályos

## 2. Havonta felmerülő irodai költségek 2022. február-december\*

<b>Irodai kiadások</b>	Telefon-előfizetés (3 db)***	24 000 Ft	<b>264 000 Ft</b>
	Irodaszer	15 000 Ft	<b>165 000 Ft</b>
	Iroda bérleti díj**	210 000 Ft	<b>2 310 000 Ft</b>
	Közüzemi számlák (gáz, víz, csatorna, internet, egyéb)	40 000 Ft	<b>440 000 Ft</b>
	Könyvvizsgálat***	50 000 Ft	<b>500 000 Ft</b>
	Könyvelés	35 000 Ft	<b>385 000 Ft</b>
	Marketing	100 000 Ft	<b>1 100 000 Ft</b>
	Bankköltség	25 000 Ft	<b>275 000 Ft</b>
	Munkatársak + 3 fb tag bérszámfejtés	18 000 Ft	<b>198 000 Ft</b>
	Egyéb havi kiadások	20 000 Ft	<b>220 000 Ft</b>
<b>Kategória összesen</b>		<b>527 000 Ft</b>	<b>5 857 000 Ft</b>

\*a januári költségek már kifizetésre kerültek az előző évi támogatás terhére

\*\*az Önkormányzat felé fizetendő

\*\*\*2022. márciusától

### 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 – az év elejétől a naptári év végéig minden hónapban növekednek. A Lakásügynökség által állományba vett magánlakások száma és havi költsége a tervek alapján az alábbiak szerint alakul 2022-ben:

	változás	összes lakás	lakásállomány költségei
▪ január	+1	1	184 000
▪ február	+2	3	314 000
▪ március	+3	6	450 000
▪ április	+3	9	468 000
▪ május	+3	12	486 000
▪ június	+3	15	504 000
▪ július	+2	17	398 000
▪ augusztus	+1	18	286 000
▪ szeptember	+3	21	540 000
▪ október:	+3	24	558 000
▪ november:	+3	27	576 000
▪ december:	+2	29	470 000
<b>Összesen:</b>	<b>29</b>		<b>5 234 000</b>

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:

<b>Lakásállományhoz kapcsolódó kiadások</b>	Lakás felmérése bérleti díjra vonatkozó, független értékbecsléssel	18 000 Ft	<b>522 000 Ft*</b>
	Tulajdonosok bérszámfejtés (lakás, hónap)**	3 000 Ft	<b>546 000 Ft</b>
	bérlői szerződés záradékainak közjegyzői okiratba foglalása	50 000*	<b>1 450 000 Ft</b>
	Lakások állapot-felmérésének átlagos havi költsége (lakás, hónap)**	3 000 Ft	<b>546 000 Ft</b>
	Ügyvédi díj (szerződés ellenjegyzése* és átlag havi 2 óra díja***)	50 000 Ft* + 60 000 Ft***	<b>1 450 000 Ft</b> + <b>720 000 Ft</b>
<b>Kategória összesen</b>			<b>5 234 000 Ft</b>

(lakás\*hónap összesen: 182)

\*a lakás rendszerbe kerülésekor felmerülő, lakásonkénti egyszeri költség

\*\* a hasznosított lakások havi darabszámait összegezve (lakás\*hónap)

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

#### 4. Tartalék képzése a 2022. évben felmerülő, a COVID-járvány miatti, előre nem látható problémák megoldására

Szükségesnek tartunk egyszeri alkalommal elkülöníteni egy, kifejezetten a járválynak a Lakásügynökséget esetlegesen érintő következményei kezelésében segítséget jelentő tartalékot.

COVID-tartalék egyszeri elkülönítése: **1 000 000 Ft**

\*\*\*

#### Összegzés – A Budavári Lakásügynökség 2022. évi költségvetése

<b>Beruházási kiadások:</b>	<b>1.900.000</b>
<b>Működési kiadások:</b>	<b>31.754.632</b>
<b>Felújítási Alap:</b>	<b>12.000.000</b>
<b>Garancia-alap:</b>	<b>3.000.000</b>
<b>COVID-tartalék:</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Összesen:</b>	<b>49.654.632</b>

2022-es költségvetési év	
<b>Budavári Önkormányzat költségvetése szempontjából</b>	
Budavári Lakásügynökség sor	millió HUF
<b>átadott vagyon (alaptőke)</b>	<b>3.000.000</b>
<b>éves alapítói hozzájárulás</b>	<b>49.654.632</b>
<b>működési költség</b>	<b>31.754.632</b>
<i>beruházási költségek</i>	1.900.000
<i>Felújítási Alap</i>	12.000.000
<i>Garancia-alap</i>	3.000.000

