



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. február 13-i rendes ülésére
a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
2025. 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

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: Füleki Tamás 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 teljesítésével az Önkormányzat önkéntesen gondoskodik. A fentiekre figyelemmel a Társaság elkészítette a 2025. évi üzleti tervét (jelen előterjesztés 1. sz. melléklete), amelyet Füleki Tamás megküldött az Önkormányzat, mint egyedüli tag és alapító részére.

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. Továbbá a Ptk. 3:120. § (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: *„Ha a társaságnál felügyelőbizottság működik, a beszámolóról a társaság legfőbb szerve a felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában dönthet.”* E rendelkezés a Ptk. 3:120. § (4) bekezdése alapján kógens rendelkezés.

A Társaság Felügyelőbizottsága a Társaság 2025. évi üzleti tervét megtárgyalta a Felügyelőbizottság 2025. február 4-i ülésén, és az alapító általi elfogadásra javasolt azt a 2/2025. (II.4.) FB határozatával.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy a Társaság 2025. évi üzleti terve elfogadásának van költségvetési vonzata, amelyet azonban a Budavári Önkormányzat a 2025. költségvetés tervezésekor figyelembe vett és az beépítésre került.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg a mellékletben szereplő 2025. évi üzleti tervet és döntsön annak elfogadása tárgyában.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2025. (...) önkormányzati határozata

a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 2025. évi üzleti tervének elfogadásáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (jelenleg bejelentett székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., Cg.: 01-09-391839, képviseli: Füleki Tamás ügyvezető) 2025. évi üzleti tervét megismerte és azt jóváhagyja az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.

Határidő: 2025. február 13.

Felelős: a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. ügyvezetője

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

1. melléklet: 2025. évi üzleti terv és dokumentációja


2. melléklet: Felügyelőbizottság határozata

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


Kis Tímea
gazdasági irodavezető

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


Kis Tímea
gazdasági irodavezető

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. február „5.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Budapest, 2025. február „5.”

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. 2025. évi üzleti terve

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. olyan, a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, amely lakóingatlanok hasznosításával foglalkozik. Fő tevékenységként magánszemélyektől használatba vett lakóingatlanokat ad tovább bérbe - elsősorban a kerületben közalkalmazottként dolgozók részére. A Lakásügynökség a jelen üzleti terv szerint a 2025. évben nem számol bővüléssel tervezett átalakulása okán.

Jelen üzleti terv célja a Budavári Lakásügynökség 2025. január 1.-től 2025. december 31-ig (illetve a beolvadásig) 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

1044

1. Személyi költségek 2025. január – december

A Lakásügynökség 1 fő ügyvezetővel, valamint 1 fő, heti 40 órában foglalkoztatott koordinátor munkatárssal működik. Emellett a felügyelő bizottság elnökének és 2 további tagjának díjazása is része a Lakásügynökség költségvetésében szereplő személyi jellegű ráfordításoknak. Ugyanakkor mind az ügyvezető, mind a Felügyelő Bizottság díjazás nélkül fogja ellátni a feladatait 2025. január 1-től, így a személyi jellegű kifizetések a 2024. évhez képest jelentősen csökkennek.

Személyi költségek (bér + járulékok)		Bruttó bér / hónap	Teljes bér + járulékok / hónap	2025. év
	ügyvezető	0 Ft	0 Ft	0 Ft
	1. koordinátor munkatárs	580 000 Ft	655 400 Ft	7 864 800 Ft
	FB elnök (252 e Ft bruttó)	0 Ft	0 Ft	0 Ft
	FB tagok (2 fő, 75 600 Ft. bruttó/fő)	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Összesen:			0 Ft	7 864 800 Ft

2. Havonta felmerülő irodai költségek 2025. január – december

A Lakásügynökség a 2024. évben önálló iroda nélkül, home office munkarendben végezte el feladatait. Tárgyévben sem szükséges az iroda

Tich

fenntartása, így a tavalyi évhez képest ezek az összegek kikerültek a költségvetésből.

	Havonta	2025. év	
Irodai költségek	Telefon-előfizetés	16 000 Ft	192 000 Ft
	Irodaszer, fogyóeszközök	20 000 Ft	240 000 Ft
	Iroda bérleti díj	0 Ft	0 Ft
	Közüzemi számlák (villany, víz, csatorna, internet, egyéb)	0 Ft	0 Ft
	Könyvelés	45 000 Ft	540 000 Ft
	Marketing	0 Ft	0 Ft
	Bankköltség	20 000 Ft	240 000 Ft
	Iroda berendezés		0 Ft
	IT eszközök		400 000 Ft
	Költöztetés		150 000 Ft
	Munkatársak + 3 fb tag bérszámfejtés	5000 Ft	60 000 Ft
	Egyéb kiadások	20 000 Ft	240 000 Ft
	Összesen:		2 062 000 Ft

3. Havonta felmerülő, a lakásállományhoz kapcsolódó kiadások 2025. évben

Ezek azok a havonta felmerülő költségek, amelyek a lakásállomány nagyságához vannak rendelve. A tárgyévben növekménnyel nem számolok. A Lakásügynökség által állományba vett és bérbbe adott magánlakások száma és havi költsége a tervek alapján az alábbiak szerint alakul 2025-ben. Bár növekedéssel nem kalkulálok,

Tich

bizonyos díjak nem mellőzhetők, ilyen a tulajdonosok bérszámfejtése, ami kezelt a lakásállományhoz tartozik, illetve az ügyvédi költség, amelyet mint esetleges költséget hiba lenne kivenni az üzleti tervből.

		egységár / havi költség	2025. év összesen
Kezelt lakásállományhoz kapcsolódó kiadások	Kezelt állományba kerülő lakás felmérése bérleti díjra vonatkozó, független értékbecsléssel*	0 Ft	0 Ft
	Tulajdoni lap lekérésének díja*	0 Ft	0 Ft
	Bérlői szerződéshez kapcsolódó kiköltözési és fizetési nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalása*	0 Ft	0 Ft
	Ügyvédi díj	60 000 Ft	720 000 Ft
	Tulajdonosok bérszámfejtés (lakásonként és havonta)**	3 500 Ft	504 000 Ft
	Rész-összesen:		
Összesen:			1 224 000 Ft

* a lakás rendszerbe kerülésekor felmerülő, lakásonkénti egyszeri költség

** a hasznosított lakások havi darabszáma alapján.

4. Felújítási Alap

A Felújítási Alap azt a célt szolgálja, hogy azon tulajdonosok is érdeklődjenek a cég szolgáltatása iránt, akik jelenleg nem beköltözhető ingatlanal rendelkeznek. Társaságunk korábban vállalta, hogy előre kifizeti a lakásfelújítás költségeit egy hosszabb bérleti idő meghatározásával, így a tulajdonos kamatmentes kölcsönt kapott, a társaság pedig hosszabb időre kiadhatta a kezelt ingatlant. Ugyanakkor ez az összeg szolgálja azt a célt is,

T. H. U.

ha egy lakást visszaadásakor egyéb költségek merülnek fel (pl. tisztasági festés), akkor az ne a működési költségeket növelje, elkülönítve a lakásállományhoz tartozó költségeket a működési költségektől. A Felújítási Alap összege: 6 500 000 Ft.

Összegzés

A Budavári Lakásügynökség 2025. évi költségvetése

Működési kiadások:

<i>Személyi költségek:</i>	7 464 800
<i>Irodai költségek:</i>	2 062 000
<i>Lakásállomány költségei:</i>	1 224 000
<u>Összesen:</u>	10 750 800

Mindösszesen: 10 750 800 Ft.

1044

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 bérbébe adott lakások bérleti 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 történik bármelyik alap terhére, úgy az így kifizetésre kerülő összegek legkésőbb középtávon (azaz 2 - 5 éven belül) valamilyen módon mindenképpen visszakerülnek a Lakásügynökséghez.

10.4.4

A Felújítási Alap esetén a lakástulajdonossal kötött megállapodás alapján kap a Lakásügynökség a finanszírozás havi törlesztésének összegével megegyező mértékű 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.

74 5 17

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

Időpont: 2025. február 04. 16 óra 30 perc

Helyszín: 1012 Budapest, Pálya u. 7.

Jelen vannak:

- dr. Deák Milán felügyelőbizottsági elnök
- Patthy Örs felügyelőbizottság tag
- Büttl Ferenc felügyelőbizottsági tag
- Füleki Tamás 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, Füleki Tamás urat.

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

1. A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. ügyvezetői megbízatásának meghosszabbítása
2. A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. 2025. 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. A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. ügyvezetői megbízatásának meghosszabbítása

Dr. Deák Milán tájékoztatja a felügyelőbizottságot, hogy az ügyvezető megbízatása 2025. márciusában lejár, ezért szükséges annak meghosszabbításáról határozni.

Határozati javaslat:

A felügyelőbizottság határozatával javasolja a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő-testület számára Füleki Tamás ügyvezetői megbízatásának határozatlan időre történő meghosszabbítását.

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:

1/2025. (II.4.) FB határozat

A felügyelőbizottság határozatával javasolja a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő-testület számára Füleki Tamás ügyvezetői megbízatásának határozatlan időre történő meghosszabbítását.

2. Napirendi pont: A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. 2025. évi üzleti tervének elfogadása

Füleki Tamás ügyvezető tájékoztatja a felügyelőbizottságot az üzleti terv részleteiről.

Büttl Ferenc kérdésére Füleki Tamás tájékoztatást ad a pénzügyi kiadások változásáról.

Határozati javaslat:

A felügyelőbizottság határozatával javasolja a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő-testület számára a 2025. évre vonatkozó üzleti terv elfogadását.

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:

2/2025. (II.4.) FB határozat

A felügyelőbizottság határozatával javasolja a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő-testület számára a 2025. évre vonatkozó üzleti terv elfogadását.

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, 2025. február 04.



Dr. Deák Milán

a Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. felügyelő bizottságának elnöke