



**Előterjesztés**  
**a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2026. február 12-i rendes ülésére**  
**a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság**  
**2026. évi üzleti tervének elfogadásáról**

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság

1. Előterjesztés

---

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1011 Budapest, Iskola utca 10., Cg.: 01-09-265573, képviseli: Vas Hunor ügyvezető, a továbbiakban: Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. vagy Társaság) a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat ( a továbbiakban: Budavári Önkormányzat) 100 %-os önkormányzati tulajdonában álló gazdasági társaság.

A Társaság ügyvezetője elkészítette a Társaság 2026. évi üzleti tervét és megküldte a Budavári Önkormányzat számára tekintettel arra, hogy a Társaság alapító okiratának 8.2.n. pontja értelmében az üzleti terv jóváhagyása kizárólagos alapítói hatáskörbe tartozik.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI.30.) KT rendelete (a továbbiakban: 16/1995. (XI.30.) önkormányzati rendelet) 19. § (1) bekezdésének 15. pontja értelmében az éves üzleti terv elfogadására irányuló döntés a t. Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:188. § (1) bekezdés alapján a taggyűlés a korlátolt felelősségű társaság legfőbb szerve, amelynek hatáskörét egyszemély társaság esetén az alapító gyakorolja. A Ptk. 3:109. § (2) bekezdése szerint a legfőbb szervének feladata a társaság alapvető üzleti és személyi kérdéseiben való döntéshozatal. 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.

Azonban a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. Felügyelőbizottságának határozatát a 2026. évi üzleti terv jóváhagyásáról a Társaság képviselője a jelen előterjesztés publikálásának idejéig nem nyújtotta be, tekintettel arra, hogy a felügyelőbizottság tervezetten a 2026. február 9-i ülésén tárgyalja az üzleti tervre vonatkozó előterjesztést.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy a Társaság 2026. évi üzleti terve elfogadásának, valamint van költségvetési vonzata, tekintettel arra, hogy a Társaság bevételeinek jelentős része a Budavári Önkormányzattal kötött szerződésekből származik, amelyet azonban a Budavári Önkormányzat a 2026. költségvetés tervezésekor figyelembe vett és az beépítésre került.

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

Kérem a t. Képviselő-testületet a mellékletben szereplő 2026. évi üzleti terv megtárgyalására és annak elfogadása tárgyában a döntés meghozatalára.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

### **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

#### **.../2026. (....) önkormányzati határozata**

#### **A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság 2026. évi üzleti tervének elfogadásáról**

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (bejegyzett székhelye: 1011 Budapest, Iskola utca 10., Cg.: 01-09-265573, képviseli: Vas Hunor ügyvezető) 2026. évi üzleti tervét az előterjesztés 1. sz. mellékletében meghatározott tartalommal elfogadja.

Határidő: 2026. február 12.

Felelős: Polgármester,  
Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság  
ügyvezetője

## 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

---

1. melléklet: A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. 2026. évi üzleti terve
2. melléklet: A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottságának határozata (később csatolva)

#### 4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

---

Az előterjesztés  
szakmailag  
megalapozott:

  
Kis Tímea  
gazdasági igazgató

és

  
dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

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

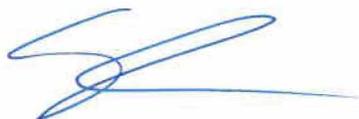
  
Kis Tímea  
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:

  
dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

Budapest, 2026. február „4”

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

  
dr. Sölch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

  
Böröcz László  
polgármester

Budapest, 2026. február „4”



01/29.

BVV/27-1/2026

## Budavári Városfejlesztő és Vagyongazdálkodási Kft.

### Üzleti terv a 2026. évi Önkormányzati költségvetéshez

**Időszak: 2026. január 1. – 2026. december 31.**

**Önkormányzati határozat száma: .....**

Felügyelőbizottsági határozat száma: .....

**Budapest, 2026. január 28.**



**Vas Hunor**  
**Ügyvezető**





## Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

### 2026. évi Üzleti terve

#### 1. Társaság bemutatása

##### a. Alap adatok

- Név: Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.
- adószám: 10858433-2-41
- cégjegyzékszám: 01-09-265573
- székhely: 1012 Budapest, Iskola utca 10.
- telephelyek: -
- Ügyvezető: Vas Hunor
- felügyeleti szervek: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
- könyvvizsgáló megnevezése: Auditoron Kft.
- tulajdonosi joggyakorló: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat  
Képviselő-testülete

A Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. (korábbi elnevezés: I. kerületi Házgondnokság) (a továbbiakban: Kft. vagy társaság) a Budavári Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll. A Kft. fő tevékenységi köre a társasházkezelés, közös képviselet.

A társaság jogelődje az I. kerületi Ingatlankezelő Kft. (1993 alapítás), majd az I. kerületi Házgondnoksági Kft volt. 2025. június 30-ig kizárólag a társasházkezelés és közös képviselet feladatait látta el a társaság.

A tulajdonos 2025. március 27-én meghozott 336/2025.(III.27.) önkormányzati határozata szerint 2025. július 1-től a Kft. látja el a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (6) bekezdésére figyelemmel az „Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek kezelése (kormányzati funkciósám: 013350, 106010, 013360)” és az „Önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése (kormányzati funkciósám: 013350,100610,013360)” feladatokat közfeladatellátási kötelezettséggel.



A tulajdonos a 350/2025.(III.27.) önkormányzati határozata szerint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (6) bekezdésre figyelemmel úgy dönt, hogy 2025. július 1. napjától a „Nem lakáscélú ingatlanvagyron szerződéskezelése (kormányzati funkciószám: 013350)" feladatot közfeladatellátási kötelezettséggel a Kft. látja el.

Az alapító önkormányzat az 522/2025. (V.22.) számú önkormányzati határozatával döntött a társaság jegyzett tőkéjének megemeléséről, mely döntés alapján a társaság jegyzett tőkéje 2025. június 1. napjával 200.100.000 Ft összegre nőtt.

A tulajdonos önkormányzat az Auditron Korlátolt Felelősségű Társaságot bízta meg 2025. június 1. napjától a 2025. üzleti évre vonatkozó számviteli törvény szerinti éves beszámolót elfogadó alapítói döntés, de legkésőbb 2026. május 31. napjáig terjedő határozott időre a könyvvizsgálói feladatok ellátásával, azzal, hogy a könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy Kántor Dezső.

A tulajdonos a 40/2025. (II.13) önkormányzati határozatával fogadta el az I. kerületi Házgondnoksági Kft 2025. évi üzleti tervét. Az üzleti tervet kizárólag a társasházkezelés és a közös képviselő tevékenységekre terveztük.

A tulajdonos önkormányzat időközi döntéseinek megfelelően szükséges volt a 2025. évi üzleti terv módosítása, átdolgozása, kiegészítése, mivel a Kft. 2025. július 1-től közfeladatellátási szerződés keretében ellátja az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek kezelését és az önkormányzati ingatlanok felújításának, fejlesztésének feladatait.

#### **b. Társaság tevékenységeinek és szervezeti egységeinek bemutatása**

A társaság tevékenységi körei a következők:

A társaság főtevékenysége:

6832'25 – Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás

A társaság egyéb tevékenységei:

6810'25 – Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

6820'25 – Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

5590'25 – Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése



6831'25 – Ingatlanügyletek közvetítése  
6832'25 – Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás  
6812'25 – Ingatlanfejlesztés  
4311'25 – Bontás  
4213'25 – Híd, alagút építése  
4391'25 – Tetőfedés, tetőszerkezet-építés  
4299'25 – M.n.s. egyéb építmény építése  
4322'25 – Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés  
4323'25 – Szigetelés  
4335'25 – Egyéb befejező építés  
4341'25 – Tetőfedés, tetőszerkezet-építés  
4342'25 – Egyéb speciális szaképítés épületek építésén  
4350'25 – Építőmérnöki szaktevékenység  
4391'25 – Kőművesmunka  
8122'25 – Egyéb épület-, ipari takarítás  
4321'25 – Villanszerelés  
4323'25 – Szigetelés  
4324'25 – Egyéb épületgépészeti szerelés  
4322'25 – Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés  
4331'25 – Vakolás  
4332'25 – Épületasztalos-szerkezet szerelése  
4333'25 – Padló-és falburkolás  
4334'25 – Festés, üvegezés  
4335'25 – Egyéb befejező építés  
8122'25 – Egyéb épület-, ipari takarítás  
4941'25 – Közúti áruszállítás  
5224'25 – Rakománykezelés  
5210'25 – Raktározás, tárolás  
3524'25 – Gáztárolás hálózati ellátási szolgáltatás részeként  
5221'25 – Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás  
7732'25 – Építőipari gép kölcsönzése  
7733'25 – Irodai gép, berendezés, számítógép kölcsönzése  
6920'25 – Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység  
7112'25 – Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás  
7120'25 – Műszaki vizsgálat, elemzés  
8129'25 – Egyéb takarítás  
7499'25 – M.n.s. Egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység  
8009'25 – M.n.s. biztonsági tevékenység  
3821'25 – Hulladékanyag-hasznosítás  
3822'25 – Energetikai hasznosítás  
3823'25 – Egyéb hulladékhasznosítás  
3831'25 – Hulladékégetés energetikai hasznosítás nélkül  
3832'25 – Hulladéklerakóban való elhelyezés, állandó tárolás  
3833'25 – Egyéb hulladékártalmatlanítás  
3823'25 – Egyéb hulladékhasznosítás  
3831'25 – Hulladékégetés energetikai hasznosítás nélkül  
3832'25 – Hulladéklerakóban való elhelyezés, állandó tárolás  
3833'25 – Egyéb hulladékártalmatlanítás  
3900'25 – Szennyvezédszennymentesítés, egyéb hulladékkezelés



A tulajdonos döntése értelmében 2025. július 1-től a Kft.-nél két divízió jön létre:

1. közfeladatellátási szerződéssel:

- az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek kezelése
- az önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése

2. vállalkozási tevékenység:

- társasházkezelés,
- közös képviselő.

1. Közszolgáltatási divízió

a) A tulajdonos által a 603/2025.(VI.26.) önkormányzati határozattal elfogadott Közszolgáltatási szerződés 1. melléklete tartalmazza részletesen a társaság közfeladatainak leírását.

Ennek megfelelően a társaság közfeladata:

I. Lakás- helységbérelti szerződések és szerződésmódosítások elkészítése és megkötése, birtokbaadás

II. Bérelti díjakkal és egyéb járulékos díjak beszedése

III. Bérelti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos feladatok

IV. Jogi eljárások megindítása és a képviselő ellátása

V. Felújítás, üzemeltetés, ellenőrzés

VI. Bérbeadói jelenlétet igénylő személyes jelenlét biztosítás, részvétel a társasházi közgyűlésen

b) A tulajdonos egyedi döntéseinek megfelelően különböző városfejlesztési beruházások, felújítások lebonyolítása, koordinálása

Ezen feladatok a felek megállapodása alapján külön szerződésben kerülnek rögzítésre.

2. Vállalkozási divízió

A jogelőd tevékenysége folytatódik a vállalkozási divízióban. Legfőbb tevékenysége a társasházkezelés és közös képviselő.

A képviselői díj jelentős szórást mutat, ill. a kezelt társasházak és albetétjeik száma is folyamatosan változik.



### **c. Finanszírozás**

#### **a) Közszolgáltatási divízió finanszírozása:**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 603/2025. (VI.26.) önkormányzati határozatával elfogadott Közszolgáltatási szerződés 3.Közszolgáltatás ellentételezése, teljesítési feltételek, elszámolás pontja értelmében a társaság a szerződésben meghatározott közfeladatok ellátásnak teljesítése esetén a közszolgáltatási kötelezettség teljesítése ellentételezéseként közszolgáltatási díjra jogosul.

A szerződés 3.2. Teljesítés, számlázási feltételek pontja tartalmazza a közszolgáltatási átalánydíj összegét, amelyet számla ellenében fizet meg az Önkormányzat.

A közszolgáltatási szerződés szabályozza az ésszerű nyereség mértékét, amely maximum 3 %.

A fejlesztési, beruházási és felújítási feladatok ellátására külön szerződést kötnek a felek, amely tartalmazza az ellenértéket, és a pontos feladatleírást.

#### **b) A vállalozási divízió finanszírozása:**

A divízió saját bevételei a képviseleti díjak, valamint a kiszámlázott szolgáltatások adják. Jelenleg a vállalozási divízió veszteségét a társaság jegyzett tőkéjéből fedezzük.



## **2. Vezetői összefoglaló**

### **a. Következő évre vonatkozó főbb előrejelzések, várható gazdasági környezet elemzése**

A tervezésnél figyelembe vettük Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény előírásait is.

A tervben figyelembe vett makrogazdasági premisszák, árváltozások:

- fogyasztói árindex inflációra éves szinten 3,5%,
- munkabérrre vonatkozó inflációs korrekció átlagosan a 4,5-5% sávban mozog,
- árfolyam mértéke: 395 Ft/EUR.

A társaságnál a feladatok bővülése miatt létszámbővítéssel számoltunk, 4-5 fő felvételét tartjuk szükségesnek. A béreknél a tulajdonossal történt egyeztetés után néhány bérkorrekciót hajtunk végre.

A társaság a Társasági adó alanya.

### **b. makrogazdasági környezet társaságra gyakorolt hatásának bemutatása**

A 2026. évi makrogazdasági környezetet a tartósan magas infláció, a növekvő bérköltségek, az energiaárak ingadozása és az építőipari szolgáltatások drágulása határozza meg.

Ezek együttesen jelentős nyomást gyakorolnak a társaság költségszerkezetére, különösen a karbantartási, felújítási és üzemeltetési területeken.

A társaság tevékenysége erősen függ az önkormányzati szabályozástól és finanszírozástól.

### **c. főbb célkitűzések és jövőkép**

A társaság elsődleges célja a rábízott önkormányzati lakás- és helyiségállomány biztonságos, átlátható és gazdaságos üzemeltetése, valamint a lakosság és a bérlők számára megbízható, kiszámítható szolgáltatás biztosítása.

Kiemelt feladat a bérlemények állapotának folyamatos megőrzése, a szükséges karbantartások elvégzése és a felújítási igények ütemezett kezelése, mindezt a rendelkezésre álló pénzügyi keretekkel összhangban.

A társaság célja továbbá a díjhátralékok csökkentése, valamint a bérlők elégedettségének növelése korszerű kommunikációs és digitális megoldások alkalmazásával.



A társaság hosszú távú törekvése a stabil, költséghatékony gazdálkodás, a korszerűsítési és energetikai beruházások előkészítése, az átlátható vállalatirányítás, valamint a fenntartó önkormányzattal való szoros, stratégiai együttműködés.

**d. a társaság szempontjából kiemelkedő jelentőségű információk változása**

A tulajdonos döntése alapján a társaság közszolgáltatási divízióján belül 2026. évben megerősödnek a Fejlesztés, beruházás, felújítás lebonyolításának feladatai.

Új feladatokat a Tulajdonos egyedi döntése alapján látja el a Társaság.

**e. tevékenység CSR vetülete**

A közszolgáltató társaságok működése eleve közérdeket szolgál, ezért a CSR a szektorban nem kiegészítő, hanem a tevékenység integrált része. A társadalmi felelősségvállalás a szolgáltatás minőségén, a lakosság életkörülményein, a környezetterhelés csökkentésén és az átlátható működésen keresztül érvényesül.

**f. működést befolyásoló várható kockázati tényezők**

A társaság működésében a költségnövekedés, a szabályozási korlátok, a munkaerőhiány, a társadalmi és reputációs kockázatok, és az üzemeltetési és szolgáltatási problémák jelentik a legnagyobb kockázatokat.

**g. főbb bevételi és költség/ráfordítási összegek**

A társaság lefőbb bevétele a tulajdonos önkormányzattól származik, amelyet az elvégzett közszolgálati tevékenység ellentételezésére kap. A közszolgáltatási szerződés alapján a társaság 3 %-os ésszerű nyereségre jogosult.

Az önkormányzat által külön szerződésekkel megrendelt beruházási, felújítási feladatok bevételeit az egyedi szerződések tartalmazzák.

A vállalkozási tevékenység bevételeit a tényadatok alapján, kismértékű növekedéssel számolva terveztük meg. Sajnos jelenleg a képviseleti díjból származó bevétel nem nyújt fedezetet a kiadásokra.



A költségeket a tényadatok függvényében terveztük meg figyelembe véve az éves infláció nagyságát. A társaságnál a feladatok bővülése miatt létszámbővítéssel számoltunk, 4-5 fő felvételét tartjuk szükségesnek. A béreknél a tulajdonossal történt egyeztetés után néhány bérkorrekciót hajtunk végre.



### 3. Gazdálkodási terv bemutatása a 2026. üzleti évre

A társaságnál nem állnak rendelkezésre előző évi tényadatok a közszolgáltatási tevékenységre vonatkozóan, mivel a közszolgáltatási feladatokat csak 2025. július 1-től látjuk el.

A tervezés során figyelembe vettük a 2025. III. negyedévi tény adatokat, illetve a GAMESZ 2025. I. félévi adatait, például az Iskola utca 16. épület rezsiköltségeire vonatkozóan, mivel a társaság székhelyére (Iskola u. 10.) vonatkozóan semminemű adattal nem rendelkezünk.

A tervezésnél az értékeket nettó összegben és ezer forintban tüntettük fel.

Az üzleti tervben és a könyvelésben is a következő elvek szerint különítettük el a közszolgálati és a vállalalkozási feladatokat:

A fenntartó önkormányzattal történt egyeztetés alapján az ügyvezetői utasítás szerint azon költségeket, amelyek felmerülésekor nem dönthető el egyértelműen, hogy melyik tevékenység (közszolgálati vagy vállalalkozási) érdekében merültek fel 90 % - 10 % arányban osztjuk fel a közszolgálati és a vállalalkozási tevékenység között.

Az ügyvezető személyi juttatásait is 90 % - 10 % arányban osztjuk fel a közszolgálati és a vállalalkozási tevékenység között.

Az üzleti terv készítésénél (tervezésnél) a Közszolgálati tevékenység további bontását a Lakáscélú ingatlanok kezelése és a Nem lakáscélú ingatlanok kezelése tevékenységre a kezelt darabszám alapján képzett arányszám alapján végeztük.

A kezelt darabszám szerinti arányszám:

Lakáscélú ingatlanok kezelése	73 %
Nem lakáscélú ingatlanok kezelése	27 %

A további közszolgáltatási feladatnál, mint a Közös képviselő feladatok tervezésénél a rendelkezésre álló adatok alapján terveztük, így itt mutattuk ki a közös költségeket, a közvetített szolgáltatásokat (víz, szemét, fűtésdíj, felvonódíj, stb.), a társasházi célbefizetéseket, valamint



az építőipari szolgáltatásokat (műszaki ellenőrzések, geodéziai felmérések, szakértői és mérnöki munkákat), valamint az üres lakások után fizetendő közüzemi átalánydíjakat is.

Itt került tervezésre a bérlemények kiürítésével, a lomtalanítással, a kártevőirtással, a kerti munkákkal, valamint a takarítással kapcsolatos kiadások.

A vállalkozási tevékenységnél (Társasházkezelés) a felmerült kiadások / ráfordítások, valamint a bevételeket tapasztalati adatokra alapozva terveztük.

**a. Társaság összesen terv elkészítése az alábbiak szerint:**

▪ **eredmény tételek megnevezése**

*Közszolgáltatási díj:* A Közszolgáltatási szerződésből származik a társaság közfeladatellátásával kapcsolatos közszolgáltatási átalánydíj bevétele.

*Ésszerű nyereség:* A Közszolgáltatási szerződés 3.1.2. pontja szerint: 3 %.

*Üzemeltetési díj:* nincs ilyen bevétele a társaságnak.

*Vállalkozási tevékenységből származó bevétel:* a Társasházkezelés kezelési díja, ill. a továbbszámolt szolgáltatások ellenértéke.

▪ **előző évi terv adatok** nem értelmezhetőek, mivel a közszolgáltatási tevékenységet a társaság csak 2025.07.01-én kezdte meg.

A tulajdonos a 40/2025. (II.13) önkormányzati határozatával fogadta el az I. kerületi Házgondnoksági Kft 2025. évi üzleti tervét. Az üzleti tervben kizárólag a társasházkezelés és a közös képviselő tevékenységekre terveztek.

A tulajdonos önkormányzat időközi döntéseinek megfelelően szükségessé vált a 2025. évi üzleti terv módosítása, átdolgozása, kiegészítése, mivel a Kft. 2025. július 1-től közfeladatellátási szerződés keretében ellátja az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek kezelését és az önkormányzati ingatlanok felújításának, fejlesztésének feladatait.

Az üzleti terv módosítása során figyelembe vettük a Kft. 2025. évi üzleti tervét, valamint a 2025. 01.- 04. havi teljesítési adatait.



A 2025. III. negyedévi kontrolling beszámoló készítése során ismét felülvizsgálatra került a társaság 2025. évi üzleti terve. A módosítás során figyelembe vettük a 2025. III. negyedév tényadatait.

#### ▪ 2026. évi terv adatok

A következő táblázatban foglaltuk össze a társaság kiadásait/ráfordításait, és a bevételeit. A megosztásnál külön mutatjuk be a közszolgáltatás és a társaságházkezelés (vállalkozási tevékenység) kiadásait és bevételeit.

Az üzleti terv készítésénél figyelembe vettük a 2025. III. negyedévi teljesítés adatokat, valamint az önkormányzat előírásait, akár az inflációra, akár a külön szerződés alapján ellátandó beruházási, fejlesztési feladatokra vonatkozóan.

A költségek között az Iskola u. 10. rezsiköltségeire vonatkozóan nem állt rendelkezésre tapasztalati adat, mivel a társaság csak 2025. szeptemberétől költözött át az ingatlanba. Ezért a tervezésnél az Iskola u. 16. épület 2025. I. félévi adatait vettük alapul.

Megnevezés	2026 üzleti terv	Lakés- és helyiséggazdálkodás	Közös képviselet	Közszolgáltatás összesen	Társasházkezelés (vállalkozási tevékenység)
Anyagköltség	16 354	15 114		15 114	1 240
Igénybe vett szolgáltatások	1 385 933	128 433	602 820	1 374 353	11 580
Egyéb szolgáltatások	25 000	21 100		21 100	1 900
<b>ELÁBÉ</b>					
Közvetített szolgáltatások	94 354		94 354	94 354	
Anyagjellegű ráfordítások	876 541	184 847	697 174	861 821	14 720
Személyi jellegű ráfordítások	478 639	331 261		331 261	147 369
Értékcsökkenési leírás	8 000	8 000		8 000	
Egyéb ráfordítások	113	113		113	
Pénzügyi műveletek ráfordításai					
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>1 363 284</b>	<b>504 021</b>	<b>697 174</b>	<b>1 201 198</b>	<b>162 089</b>
Beruházások, felújítások	34 805	23 169	11 636	34 805	
<b>Kiadások összesen</b>	<b>1 398 089</b>	<b>527 190</b>	<b>708 810</b>	<b>1 236 003</b>	<b>162 089</b>
Közszolgáltatási díj	1 200 000	1 200 000		1 200 000	
Észszerű nyereség	36 000	36 000		36 000	
Üzemeltetési díj					
Vállalkozási tevékenységből származó bevétel	75 000				75 000
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 311 000</b>	<b>1 236 000</b>		<b>1 236 000</b>	<b>75 000</b>
Egyéb bevétel					
Pénzügyi műveletek bevételei					
<b>Bevételek összesen</b>	<b>1 311 000</b>	<b>1 236 000</b>		<b>1 236 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>67 715</b>				<b>67 715</b>
Immateriális javak					
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok					
Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 000	15 000		15 000	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	19 805	8 169	11 636	19 805	
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>34 805</b>	<b>23 169</b>	<b>11 636</b>	<b>34 805</b>	



▪ **előző évi tényadatok**

Nem értelmezhetőek, mivel a közszolgáltatási tevékenységet a társaság csak 2025.07.01-én kezdte meg. Rendelkezésre állnak a 2025. III. negyedévi tényadatok, ezen adatok a következők:

Megnevezés	2025.év 07-09.hó tény
Közszolgáltatási díj	501 032,00
Észszerű nyereség	-
Üzemeltetési díj	-
Vállalkozási tevékenységből származó bevétel	16 957,00
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>517 989,00</b>

▪ **kettő közötti várható százalékos változás**

A 2026. év lesz az első teljes üzleti év a társaság életében. Ennek megfelelően jelentős változás lesz a 2025. évi adatokhoz képest.

Több jelentős fejlesztés lebonyolítási feladat elvégzésével bízza meg az önkormányzat a társaságot, amely nyilvánvalóan nagyobb kiadás / ráfordítás (személyi juttatások, anyag jellegű kiadások) összeget igényel.

▪ **szignifikáns várható (10% feletti) eltérések, vagy egyszeri (nem ismétlődő) tételek**

A Költség és ráfordítás tervben jelentős változás mutatkozott mind a ráfordítások, mind a bevételek soroknál.

Ennek magyarázat az, hogy a társaság csak 2025. július 1-től látja el a közszolgáltatási feladatait. A 2025. évben még nem indultak el a tulajdonos önkormányzat részére végzett felújítási, fejlesztési feladatok, valamint több tételnél nem álltak rendelkezésre tapasztalati adatok.



## **b. Divíziós terv**

### **eredmény tételek megnevezése**

#### **1. Közszolgáltatási divízió**

##### **a) Közszolgáltatási szerződés 1. melléklete szerinti feladatok**

A szerződés alapján a társaság jogosult közszolgáltatási átalánydíjra. Az üzleti tervben havi 100.000.000 Ft + áfa díjjal számoltunk.

##### **b) Külön szerződéssel ellátott lebonyolítási feladatok**

A tulajdonossal kötött külön szerződés alapján kerül kimutatásra.

#### **2. Társasházkezelés (vállalkozási tevékenység)**

A társasházkezelésnél tapasztalati adatokkal, valamint az új Vári házak kezelésével számoltunk, így éves szinten 75.000.000 Ft + áfa összeggel számoltunk.

### **előző évi terv adatok**

nem értelmezhetőek, mivel a közszolgáltatási tevékenységet a társaság csak 2025.07.01-én kezdte meg. A tervezésnél a 2025. III. negyedévi tény adatokat vettük figyelembe.

### **2026. évi terv adatok**

A fenntartó önkormányzattal történt egyeztetés alapján ügyvezetői utasítás szerint azon költségeket, amelyek felmerülésekor nem dönthető el egyértelműen, hogy melyik tevékenység (közszolgálati vagy vállalkozási) érdekében merültek fel 90 % - 10 % arányban osztjuk fel a közszolgálati és a vállalkozási tevékenység között. A társaságnál ezért nem értelmezhető az Általános költségek kategória.

Az ügyvezető személyi juttatásait is 90 % - 10 % arányban osztjuk fel a közszolgálati és a vállalkozási tevékenység között.



Az üzleti terv készítésénél (tervezésnél) a Közszolgálati tevékenység további bontását a Lakáscélú ingatlanok kezelése és a Nem lakáscélú ingatlanok kezelése tevékenységre a kezelt darabszám alapján képzett arányszám alapján végeztük.

A további közszolgáltatási feladatnál, mint a Közös képviselő feladatok tervezésénél a rendelkezésre álló adatok alapján terveztük. Itt került tervezésre a bérlemények kiürítésével, a lomtalanítással, a kártevőirtással, a kerti munkákkal, valamint a takarítással kapcsolatos kiadások.

A vállalkozási tevékenységnél (Társasházkezelés) a felmerült kiadások / ráfordítások, valamint a bevételeket tapasztalati adatokra alapozva terveztük.

▪ **szignifikáns várható (10% feletti) eltérések, vagy egyszeri (nem ismétlődő) tételek**

A 2025. évi üzleti terv összeállításánál nem állt rendelkezésre megfelelő információ, vagy tény adat. A 2025. évi üzleti tervet a 2025. III. negyedéves tényadatok és a várható kiadások alapján felülvizsgáltuk.

A társaságnál a 2025. év csak tört üzleti év, így a 2026. évi üzleti terv adatait nem lehet összehasonlítani ezen adatokkal.

2026. I. negyedév üzleti  
terv

Budavári Városfejlesztő és Vagyongazdálkodó Kft.

ezer Ft

Számlák segédlet	
Manuálisan töltendő cellák	
Automatikusan töltött cellák	

Megnevezés	Összesen	Költség és Ráfordítás terv					
		Lakáscélú ingatlanok kezelése	Nem lakáscélú ingatlanok kezelése	Önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése	Köztisztviselői	Társasházkezelés	Általános
Anyagköltség	7 839,00	4 846,00	2 681,00			310,00	
Igénybe vett szolgáltatások	164 458,00	23 439,00	8 669,00		149 455,00	2 895,00	
Egyéb szolgáltatások	4 500,00	2 938,00	1 087,00			475,00	
EI ABF							
Közvetített szolgáltatások	23 588,00				23 588,00		
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>220 285,00</b>	<b>31 223,00</b>	<b>12 439,00</b>		<b>173 043,00</b>	<b>3 680,00</b>	
Bérek	97 303,00	48 051,00	17 772,00			31 480,00	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 625,00	7 599,00	2 811,00			2 215,00	
Béren kívüli juttatások	9 679,00	4 768,00	1 763,00			3 148,00	
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>119 607,00</b>	<b>60 418,00</b>	<b>22 346,00</b>			<b>36 843,00</b>	
Értékelési bevételek leírás	2 000,00	1 460,00	540,00				
Egyéb ráfordítások	20,00	20,00					
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>342 012,00</b>	<b>93 121,00</b>	<b>35 325,00</b>		<b>173 043,00</b>	<b>40 523,00</b>	
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>342 012,00</b>	<b>93 121,00</b>	<b>35 325,00</b>		<b>173 043,00</b>	<b>40 523,00</b>	
			Bevételek terv				
Közszolgáltatási díj	300 000,00	219 000,00	81 000,00				
Férfizetés díj	9 000,00	7 000,00	2 000,00				
Üzemeltetési díj							
Vállalkozási tevékenységből származó bevételek	18 750,00					18 750,00	
<b>Értékelési nettó árbevételek</b>	<b>327 750,00</b>	<b>226 000,00</b>	<b>83 000,00</b>			<b>18 750,00</b>	
Egyéb bevételek							
- ebből támogatáshoz kapcsolódó bevételek							
Pénzügyi műveletek bevételei							
<b>Bevételek összesen</b>	<b>327 750,00</b>	<b>226 000,00</b>	<b>83 000,00</b>			<b>18 750,00</b>	
			Beruházási, felújítási terv				
<b>Immateriális javak</b>							
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok							
Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 000,00	11 000,00	4 000,00				
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 075,00	2 982,00	1 093,00				
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>19 075,00</b>	<b>13 982,00</b>	<b>5 093,00</b>				

2026. II. negyedév üzleti terv

Szinkód segédlet	
	Manuálisan töltendő cellák
	Automatikusan töltött cellák

Budavári Várofejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

ezer Ft

Megnevezés	Költség és Ráfordítás terv						
	Összesen	Lakáscélú ingatlanok kezelése	Nem lakáscélú ingatlanok kezelése	Önkormányzati ingatlanok felújítás, fejlesztése	Közös képviselő	Társasházkezelés	Általános
Anyagbirtoklás	2 839,00	1 846,00	683,00			310,00	
Igénybe vett szolgáltatások	184 458,00	24 439,00	7 669,00		149 455,00	2 895,00	
Egyéb szolgáltatások	4 500,00	2 938,00	1 087,00			475,00	
GLAC							
Közvetített szolgáltatások	23 588,00				23 588,00		
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>215 385,00</b>	<b>28 223,00</b>	<b>9 439,00</b>		<b>173 043,00</b>	<b>3 680,00</b>	
Bérek	97 303,00	48 051,00	17 772,00			31 480,00	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 625,00	7 599,00	2 811,00			2 215,00	
Bérbérlések	9 679,00	4 768,00	1 763,00			3 148,00	
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>119 607,00</b>	<b>60 418,00</b>	<b>22 346,00</b>			<b>36 843,00</b>	
Értékszökkenési leírás	3 000,00	1 460,00	540,00				
Egyéb ráfordítások	20,00	20,00					
Pénzügyi műveletek ráfordításai							
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>337 012,00</b>	<b>91 121,00</b>	<b>32 325,00</b>		<b>173 043,00</b>	<b>40 523,00</b>	
				<b>Bevétel terv</b>			
Közszolgáltatási díj	300 000,00	219 000,00	81 000,00				
Ésszerű nyereség	9 000,00	7 000,00	2 000,00				
Üzemeltetési díj							
Vállalkozási tevékenységből származó bevétel	18 750,00					18 750,00	
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>327 750,00</b>	<b>226 000,00</b>	<b>83 000,00</b>			<b>18 750,00</b>	
Egyéb bevétel							
- ebből támogatáshoz kapcsolódó bevétel							
Pénzügyi műveletek bevételei							
<b>Bevételek összesen</b>	<b>327 750,00</b>	<b>226 000,00</b>	<b>83 000,00</b>			<b>18 750,00</b>	
				<b>Beruházási, felújítási terv</b>			
Immateriális javak							
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok							
Mozgató berendezések, gépek, járművek							
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 655,00	8 513,00	3 142,00				
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>11 655,00</b>	<b>8 513,00</b>	<b>3 142,00</b>				

2026. III. negyedév  
üzleti terv

Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

ezer Ft

Szinkróid segédlet	
Manuálisan töltendő cellák	
Automatikusan töltött cellák	

Megnevezés	Költség és Ráfordítás terv						
	Összesen	Lakáscéli ingatlanok kezelése	Nem lakáscéli ingatlanok kezelése	Önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése	Közös képviselő	Társasházkezelés	Általános
Anyagköltség	2 838,00	1 843,00	963,00				310,00
Irányítási és szolgáltatások	189 459,00	27 090,00	10 019,00		149 455,00		2 895,00
Egyéb szolgáltatások	9 500,00	5 938,00	3 082,00				475,00
ÉLÁBÉ	-						
Közvetített szolgáltatások	23 589,00				23 589,00		
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>225 386,00</b>	<b>34 873,00</b>	<b>13 789,00</b>		<b>173 044,00</b>		<b>3 680,00</b>
Bércéltés	97 303,00	48 051,00	17 772,00				31 480,00
Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 624,00	7 598,00	2 811,00				2 215,00
Bérlőjuttatások	9 682,00	4 768,00	1 766,00				3 148,00
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>119 609,00</b>	<b>60 417,00</b>	<b>22 349,00</b>				<b>36 843,00</b>
Értékcsokkenségi leírás	2 000,00	1 460,00	540,00				
Egyéb ráfordítások	20,00	20,00					
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-						
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>347 815,00</b>	<b>96 770,00</b>	<b>36 678,00</b>		<b>173 044,00</b>		<b>40 523,00</b>
			<b>Bevétel terv</b>				
Közzolgáltatási díj	300 000,00	219 000,00	81 000,00				
Észterti nyereség	9 000,00	7 000,00	2 000,00				
Üzemeltetési díj	-						
Vállalkozási tevékenységből származó bevétel	18 750,00						18 750,00
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>327 750,00</b>	<b>226 000,00</b>	<b>83 000,00</b>				<b>18 750,00</b>
Egyéb bevétel							
- ebből támogatáshoz kapcsolódó bevétel							
Pénzügyi műveletek bevételei							
<b>Bevételek összesen</b>	<b>327 750,00</b>	<b>226 000,00</b>	<b>83 000,00</b>				<b>18 750,00</b>
			<b>Beruházási, fejlesztési terv</b>				
Immateriális javak							
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni érték jogok							
Műszaki berendezések, gépek, járművek							
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 075,00	2 982,00	1 093,00				
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>4 075,00</b>	<b>2 982,00</b>	<b>1 093,00</b>				

2026. IV. negyedév  
üzleti terv

Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

Színkód segédlet	
	Manuálisan töltendő cellák
	Automatikusan töltött cellák

ezer Ft

Megnevezés	Összesen	Költség és Ráfordítás terv				
		Lakáselő ingatlanok kezelése	Nem lakáselő ingatlanok kezelése	Önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése	Köztös képviselő	Társasházkezelés
Anyagköltség	2 838,00	1 845,00	683,00			310,00
Igénybe vett szolgáltatások	184 458,00	23 419,00	8 669,00		149 455,00	2 895,00
Egyéb szolgáltatások	4 500,00	2 938,00	1 087,00			475,00
PIAFÉ	-	-	-			-
Közzelített szolgáltatások	23 589,00				23 589,00	
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>215 385,00</b>	<b>28 202,00</b>	<b>10 439,00</b>		<b>173 044,00</b>	<b>3 680,00</b>
Bérlés	97 302,00	48 050,00	17 772,00			31 480,00
Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 624,00	7 598,00	2 811,00			2 215,00
Bérlések	9 881,00	4 973,00	1 763,00			3 145,00
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>119 807,00</b>	<b>60 621,00</b>	<b>22 346,00</b>			<b>36 840,00</b>
Értékpótlás leírás	3 000,00	1 460,00	540,00			-
Egyéb ráfordítások	53,00	53,00				-
Pénzügyi műveletek ráfordítása	-	-	-			-
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>337 245,00</b>	<b>90 356,00</b>	<b>33 325,00</b>		<b>173 044,00</b>	<b>40 520,00</b>
				<b>Bevétel terv</b>		
Közzolgáltatási díj	300 000,00	219 000,00	81 000,00			
Észszerű nyereség	9 000,00	7 000,00	2 000,00			
Üzemeltetési díj	-	-	-			
Változószármazékos tevékenységek származó bevétele	18 750,00					18 750,00
<b>Értékesítési nettó árbevételek</b>	<b>327 750,00</b>	<b>226 000,00</b>	<b>83 000,00</b>			<b>18 750,00</b>
Egyéb bevételek	-	-	-			-
ebből támogatáshoz kapcsolódó bevételek	-	-	-			-
Pénzügyi műveletek bevételei	-	-	-			-
<b>Bevételek összesen</b>	<b>327 750,00</b>	<b>226 000,00</b>	<b>83 000,00</b>			<b>18 750,00</b>
				<b>Beruházási, felújítási terv</b>		
Immateriális javak						
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok						
Műszaki berendezések, gépek, járművek						
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek						
<b>Befektetett eszközök összesen</b>						

Tervezett beruházás, fejlesztés, projekt	Projekt várható kezdete (negyedév)	Projekt várható vége (negyedév)	Projekt értéke - 2026	Projekt teljes értéke
<b>Önkormányzati ingatlanok felújítása, fejlesztése</b>				
Egyedi szerződések alapján.				
<b>Társaság saját beruházásai</b>				
Iskola utca 10. klíma	I. negyedév	I. negyedév	15 000,00	15 000,00
Irattárban dexionsalgó polcok	I. negyedév	I. negyedév	1 800,00	1 800,00
Irodai kiegésző bútorok	I. negyedév	III. negyedév	6 369,00	6 369,00
Informatikai beszerzések (számítógép, office csomag, szünetmentes)	I. negyedév	III. negyedév	11 636,00	11 636,00