



A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. 2023. évi üzleti terve

A Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft. olyan, a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, amely lakóingatlanok hasznosításával foglalkozik. Fő tevékenységeként magánszemélyektől használatba vett lakóingatlanokat ad tovább bérbe elsősorban a kerületben közalkalmazottként dolgozók részére. (Az üzleti terv végén, az 1. számú Mellékletben látható a Lakásügynökség eddigi pályázatainak listája.) A Lakásügynökség a jelen üzleti terv szerint 2023. év végére 33 db lakás hasznosításával számol.

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

Jelen üzleti terv célja a Budavári Lakásügynökség 2023. január 1.-től 2023. december 31.-ig 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 eseti jelleggel végzett egyéb tevékenységből bevétele keletkezik, úgy az esetlegesen fennmaradó nyereséget a Lakásügynökség visszaforgatja a Felújítási Alapba, vagy a Garancia-alapba. (Az üzleti terv végén, a 2. sz. Mellékletben található egy rövid összefoglaló az alapokról.) Mindez megfelel a Lakásügynökség nonprofit gazdasági társasági formában történő működésének.



B) Működési kiadások

1. Személyi költségek 2023. január – december *

A Lakásügynökség 1 fő ügyvezetővel, valamint 1 fő, heti 30 órában foglalkoztatott koordinátor munkatárssal működik. Emellett a felügyelő bizottság elnökének és 2 további tagjának díjazása is része a Lakásügynökség költségvetésében szereplő személyi jellegű ráfordításoknak.

Ezek a kiadások havonta rendszeresen felmerülő költségek, amelyek tételes bontásban a következők:

Személyi költségek (bér + járulékok)		Bruttó bér / hónap	Teljes bér + járulékok / hónap	2023. év
		Ügyvezető	800 000 Ft	904 000 Ft
	1. koordinátor munkatárs	500 000 Ft	500 000 Ft	6 000 000 Ft
	FB elnök (252 e Ft bruttó)	252 000 Ft	284 760 Ft	3 417 120 Ft
	FB tagok (2 fő, 75 600 Ft. bruttó/fő)	151 200 Ft	170 856 Ft	2 050 272 Ft
	Összesen:		1 859 616 Ft	22 315 392 Ft

* A januári és februári személyi költségek már az előző évi támogatás terhére kifizetésre kerültek, ezért a 2023. évi támogatást terhelő személyi költségek összege:

18 596 160 Ft



2. Havonta felmerülő irodai költségek 2023. január – december *

	Havonta	2023. év	
Irodai költségek	Telefon-előfizetés (2 db)	16 000 Ft	192 000 Ft
	Irodaszer, fogyóeszközök	20 000 Ft	240 000 Ft
	Iroda bérleti díj	250 000 Ft	3 000 000 Ft
	Közüzemi számlák (villany, víz, csatorna, internet, egyéb)	100 000 Ft	1 200 000 Ft
	Könyvelés	40 000 Ft	480 000 Ft
	Marketing	120 000 Ft	1 440 000 Ft
	Bankköltség	25 000 Ft	300 000 Ft
	Munkatársak + 3 fb tag bérszámfejtés	21 000 Ft	216 000 Ft
	Egyéb havi kiadások	20 000 Ft	240 000 Ft
	Összesen:	612 000 Ft	7 344 000 Ft

* A januári és februári költségek már az előző évi támogatás terhére kifizetésre kerültek, ezért a **2023. évi támogatást terhelő irodai költségek összege:**

6 120 000 Ft



3. Havonta felmerülő, a lakásállományhoz kapcsolódó kiadások 2023. január – december *

Ezek azok a havonta felmerülő költségek, amelyek a lakásállomány nagyságához vannak rendelve, a lakásállomány pedig a kalkuláció szerint havonta fokozatosan növekszik. A Lakásügynökség által állományba vett és bérbe adott magánlakások száma és havi költsége a tervek alapján az alábbiak szerint alakul 2023-ban:

	lakásszám-változás	összes lakás	lakásállomány havi költsége
▪ január	+1	9	166 500
▪ február	+1	10	170 000
▪ március	+0	10	35 000
▪ április	+0	10	35 000
▪ május	+0	10	35 000
▪ június	+1	11	173 500
▪ július	+2	13	315 500
▪ augusztus	+2	15	322 500
▪ szeptember	+4	19	606 500
▪ október:	+5	24	759 000
▪ november:	+5	29	776 500
▪ december:	+4	33	655 500
Összesen:	25		4 050 500

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 (lásd a táblázatot a következő oldalon):



		egységár / havi költség	2023. év összesen
Kezelt lakásállományhoz kapcsolódó kiadások	Kezelt állományba kerülő lakás felmérése bérleti díjra vonatkozó, független értékbecsléssel**	25 000 Ft	625 000 Ft
	Tulajdoni lap lekérésének díja**	5 000 Ft	125 000 Ft
	Bérlői szerződéshez kapcsolódó kiköltözési és fizetési nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalása**	50 000 Ft	1 250 000 Ft
	Ügyvédi díj (szerződés ellenjegyzése)**	55 000 Ft	1 375 000 Ft
	Tulajdonosok bérszámfejtés (lakásonként és havonta)***	3 500 Ft	675 500 Ft
	Rész-összesen:		
Egyéb, lakásokhoz kapcsolódó kiadások	Ügyvédi díj (átlag havi 2 óra díja)****	66 000 Ft	792 000 Ft
	A kezelt állományba be nem kerülő lakásokhoz kapcsolódó értékbecslés díja*****	25 000 Ft	1 718 750 Ft
	Előre nem látható kiadások		
Összesen:			7 764 250 Ft

* A január-május közötti időszak költségei részben már az előző évi támogatás terhére kifizetésre kerültek, ezért a 2023. évi támogatást terhelő, a lakásállományhoz kapcsolódó kiadások összege:

6 749 000 Ft

** a lakás rendszerbe kerülésekor felmerülő, lakásonkénti egyszeri költség

*** a hasznosított lakások havi darabszámait összegezve: (lakás x hónap) = 251

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

***** ennek a sornak az utolsó mezőjébe az eddigi működés folyamán felmerült tényleges adatokból számított érték kerül, amely a következő: [(eddigi összes felmért lakás száma / eddigi kezelt állományba vett lakások száma) – 1] x tervezett újonnan állományba kerülő lakások száma x értékbecslés egyszeri díja, azaz: [(30 / 8) - 1] x 25 x 25 000 Ft. = 1 718 750 Ft



Összegzés

A Budavári Lakásügynökség 2023. évi költségvetése

Működési kiadások:	31.465.160
<i>Személyi költségek:</i>	<i>18.596.160</i>
<i>Irodai költségek:</i>	<i>6.120.000</i>
<i>Lakásállomány költségei:</i>	<i>6.749.000</i>
<u>Összesen:</u>	<u>31.465.160</u>

2023-as költségvetési év	
Budavári Önkormányzat költségvetése szempontjából	
Budavári Lakásügynökség sor	millió HUF
átadott vagyon (alaptőke)	3
éves alapítói hozzájárulás	31,465
<i>működési költség</i>	<i>31,465</i>

Budavári Lakásügynökség Nonprofit Kft.
1014 Kapisztrán tér 1.
Cg.: 01-09-391839
Adószám: 17492380-1-41



1. sz. Melléklet

Lezárult pályázatok listája - 2023.02.02.									
Pályázat s.szama	Lakás címe	Lakás alap területe m ²	Szobák száma	Komfort fokozat	Bérelti díj/havonta	Bérelti díj /m ²	Pályázati kiírások száma	Sikeres pályázat ?	Megegyezés újabb pályázatról ?
101	Várfok u. 18.	51	1 + hall	összkomf.	130 000,00 Ft	2 549 Ft	1	N	I
102	Várfok u. 18.	51	1 + hall	összkomf.	125 000,00 Ft	2 451 Ft	2	N	I
201	Várfok u. 18.	51	1 + hall	összkomf.	131 375,00 Ft	2 576 Ft	3	I	x
202	Várfok u. 18.	66	2 + hall	összkomf.	160 000,00 Ft	2 424 Ft	1	N	N
203	Derék u. 3.	72	2	összkomf.	200 000,00 Ft	2 778 Ft	1	N	I
204	Derék u. 3.	72	2	összkomf.	190 000,00 Ft	2 639 Ft	2	N	I
205	Toldy F. u. 50.	28	1	komfortos	120 865,00 Ft	4 317 Ft	1	I	x
206	Derék u. 3.	72	2	összkomf.	180 000,00 Ft	2 500 Ft	3	N	N
207	Hegedűs Gy. u. 27/A.	61	2	komfortos	150 000,00 Ft	2 459 Ft	1	N	N
208	Batthyány u. 3/B.	62	1 + 2 fél	összkomf.	145 000,00 Ft	2 339 Ft	1	N	I
209	Pauler u. 5.	30	1	komfortos	100 000,00 Ft	3 333 Ft	1	I	x
210	Krisztina krt. 73.	41	1	összkomf.	105 000,00 Ft	2 561 Ft	1	I	x
211	Batthyány u. 3/B.	62	1 + 2 fél	összkomf.	139 000,00 Ft	2 242 Ft	2	I*	x
212	Csapa u. 1.	51	2	komfortos	160 000,00 Ft	3 137 Ft	1	I	x
213	Széna tér 7.	42	1	komfortos	95 000,00 Ft	2 262 Ft	1	I	x
214	Batthyány u. 3/B.	62	1 + 2 fél	összkomf.	139 000,00 Ft	2 242 Ft	1	I	x
215	Attila út 121.	41	1	komfortos	120 000,00 Ft	2 927 Ft	1	I	x
216	Petrezselyem u. 10/B.	28	1	összkomf.	125 000,00 Ft	4 464 Ft	1	N	I
217	Petrezselyem u. 10/B.	28	1	összkomf.	115 000,00 Ft	4 107 Ft	2	N	I
301	Jurányi u. 5.	43	1 + fél	komfortos	150 000,00 Ft	3 488 Ft	1	I	x
302	Petrezselyem u. 10/B.	28	1	összkomf.	105 000,00 Ft	3 750 Ft	1	I	x
	átlag alapterület:	41,7		átlag bérelti díj:	122 624,00 Ft	2 941 Ft			

* az első bérlő szerződése lejárt előtt megszűnt, a lakás bérletére új pályázat (214) került kiírásra

(Az átlagos alapterület és átlagos bérelti díj számítása csak a sikeres pályázattal érintett lakások figyelembevételével történt.)



2. sz. 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 15 000 000 Ft-ot, a Garancia-alap összege pedig az 5 000 000 Ft-ot.

Az alapokból eddig felhasználás még nem történt, de a lakástulajdonosok részéről már érzékelhető az érdeklődés a Felújítási Alap terhére történő lakásfelújítás-finanszírozás iránt.

Érdemes megjegyezni, 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 szerződészerűen 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 az így kifizetésre kerülő összegek legkésőbb középtávon (azaz 2 - 5 éven belül) valamilyen módon mindenképpen 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 az alapokból ilyen módon felhasznált összegek visszapótlása 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.

Mindez együttesen azt jelenti, hogy a létrehozott alapokba fektetett források hosszú távon további pótlás nélkül is egyensúlyban maradnak. A 2022. évben sor került az alapok végleges összegű feltöltésére, így az alapok további növelése jelenleg nem szükséges, tehát ilyen célra a 2023. évben már nem szükséges további önkormányzati forrás bevonása sem.