



Sürgősségi Előterjesztés  
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. május 26-i ülésére  
az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolójának és  
a 2022. 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

Az előterjesztés készítéséért  
felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző  
Jogi Csoport

dr. Németh Mónika  
jegyző

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 19. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő egyszemélyes gazdasági társaság számviteli törvény szerinti egyszerűsített éves beszámolójának jóváhagyása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 153. § (1) bekezdése alapján:

„A kettős könyvvitelt vezető, cégjegyzékbe bejegyzett vállalkozó köteles a jóváhagyásra jogosult testület által elfogadott éves beszámolót, egyszerűsített éves beszámolót, kötelező könyvvizsgálat esetén a könyvvizsgálói záradékot vagy a záradék megadásának elutasítását is tartalmazó független könyvvizsgálói jelentéssel együtt, valamint az adózott eredmény felhasználására (az osztalék

jóváhagyására) vonatkozó határozatot az adott üzleti év mérlegfordulónapját követő ötödik hónap utolsó napjáig letétbe helyezni ugyanolyan formában és tartalommal (szövegezésben), mint amelynek alapján a könyvvizsgáló az éves beszámolót vagy az egyszerűsített éves beszámolót felülvizsgálta”.

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. (székhelye: 1012 Budapest, Pálya u. 7., Cg: 01-09-265573, képviseli: Békési Zoltán, a továbbiakban: Házgondnoksági Kft.) okiratának 1.3. pontja alapján:

„ 1.3. Az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik:

1. a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti beszámoló jóváhagyása;
2. osztalékfizetésének elhatározása;
3. üzletrész kívülálló személyre történő átruházásánál a beleegyezés megadása;
4. üzletrész felosztásához való hozzájárulás és az üzletrész bevonásának elrendelése;
5. az ügyvezető, felügyelő bizottság tagjai és elnöke, valamint a könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása és díjazásának megállapítása;
6. olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelyet a Társaság az Alapítóval, az ügyvezetővel és annak közeli hozzátartozóival (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 2. pont), illetve élettársával köt;
7. az ügyvezető, a felügyelő bizottsági tagok és a könyvvizsgáló elleni követelések érvényesítése;
8. a Társaság beszámolójának, ügyvezetésének, gazdálkodásának könyvvizsgáló általi megvizsgálásának elrendelése;
9. a Társaság jogutód nélküli megszűnésének, átalakításának elhatározása;
10. az alapító okirat módosítása;
11. a törzstőke felemelésének és leszállításának elhatározása;
12. mindazon ügyek, amelyeket törvény, vagy az alapító okirat az Alapító kizárólagos hatáskörébe utal.”

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. elkészítette a 2021 évi beszámolóját (1. sz. melléklet), valamint a 2022. évi üzleti tervét (2. sz. melléklet), amelyet a felügyelő bizottsága (FEB) véleményezett és egyhangú határozataival elfogadott.

A fent hivatkozott alapító okirat rendelkezései alapján az I. kerületi Házgondnoksági Kft. az 1/2022 Fb. határozattal elfogadott 2021. évi beszámolóját, valamint a 2/2022. (05.19.) Fb. határozattal elfogadott 2022. évi üzleti tervét 2022. május 23-án megküldte a Budapest I kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) részére jóváhagyás céljából.

Az Önkormányzat Gazdasági Irodája a megküldött beszámolót pénzügyileg ellenőrizte és jóváhagyta, az üzleti tervet pedig megismerte.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a döntésnek nincs költségvetési vonzata.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 153. § alapján a társaság 2021. évi beszámolóját 2022. május 31-ig a Képviselő-testületnek, mint Alapítónak el kell fogadnia. Tekintettel arra, hogy a Társaság képviselője a szükséges dokumentumokat 2022. május 23-án küldte meg, így az előterjesztés korábbi

benyújtására nem volt lehetőség, azonban az Alapító célja, hogy a Társaság jogszerűen működjön, ezért indokolt a sürgősségi előterjesztés.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékletben szereplő 2021. évi beszámoló és a 2022. évi üzleti terv elfogadására!

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2022. (...) önkormányzati határozata  
az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolójának elfogadásáról**

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolóját - a határozat melléklete szerinti tartalommal - jóváhagyja.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester  
Végrehajtásért felelős: Jegyzői Iroda

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2022. (...) önkormányzati határozata  
az I. kerületi Házgondnoksági Kft. a 2022. évi üzleti tervének elfogadásáról**

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2022. évi üzleti tervét - a határozat melléklete szerinti tartalommal - jóváhagyja.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester  
Végrehajtásért felelős: Jegyzői Iroda

## 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE(I)

---

1. melléklet: 2021. évi beszámoló
2. melléklet: 2022. évi üzleti terv
3. melléklet: Felügyelő Bizottság határozatai, jegyzőkönyv

10858433-6832-113-01  
Statisztikai számjel

01-09-265573  
Cégjegyzék száma

## I. kerület Házgondnoksági Kft

1012 Budapest, Pálya utca 7.  
351-1473

2021. december 31.  
**Éves beszámoló**

Keltezés: Budapest, 2022. május 12.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.  
I. Kerületi Házgondnoksági Kft.  
1012 Budapest, Pálya utca 7.  
cégjegyzék szám: 01-09-265573  
adószám: 10858433-2-11



I. Kerületi Házgondnoksági Kft.  
1012 Budapest, Pálya u. 7.  
2021.01.01-2021.09.30

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Készült: 2021.12.10		eFt	eFt
Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.09.30.TÉNY	2021. TERV
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	29 906	39 875
	Társasházkezelés árbevétele	29 260	39 013
	Egyéb árbevétel /Önk-i képviselőt/ Th-ak részére átszámlázott szolgáltatások	- 646	0 861
02	Export értékesítés nettó árbevétele		
I.	Értékesítés nettó árbevétel (01+02)	29 906	39 875
03	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke ( ± 03+04)	-	-
III.	Egyéb bevételek	535	713
	Visszaigazolt kártérítés összege	-	-
	Különféle egyéb bevételek	534	712
	Kerekítési különbözet	1	1
05	Anyagköltség	288	384
	Tárgyi eszköz fenntrtási ktge	76	101
	Fogyó anyag	47	63
	Irodaszer	16	21
	Energia (áram, gáz, víz)	149	199
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 890	6 520
	Helyiség bérleti díjak	2 204	2 939
	Eszköz/Egyéb bérleti díjak	100	133
	Karbantartás, javítás	401	535
	Szállítási, rakodási, raktározási költségek	7	9
	Számvitel (könyvvitel, könyvvizsgálat Házgondnoksági Kft.)	560	747
	Telefon - internet - posta	1 112	1 483
	Ügyvéd, közjegyző	-	-
	Egyéb igénybevett szolgáltatások (üggyviteli díjak)	374	499
	Iroda takarítás	-	-
	Kezelési költség	-	-
	Fénymásolás	102	136
	Számítástechnikai szolgáltatás	12	16
	Hirdetés, reklám, propaganda költségek	18	24
	Szakértő, foglalkoztatás eu.	-	-
07	Egyéb szolgáltatások értéke	729	972
	Hatósági, igazgatási szolgáltatási díjak, illetékek	36	48
	Bank költség	224	299
	Biztosítási díj	469	625
08	Eladott áruk beszerzési értéke		-
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	207	276
IV.	Anyagjellegű ráfordítások(05+06+07+08+09)	6 114	8 152

I. Kerületi Házgondnoksági Kft.  
1012 Budapest, Pálya u. 7.  
2021.01.01-2021.09.30

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Készült: 2021.12.10		eFt	eFt
Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.09.30.TÉNY	2021. TERV
10	Béreköltség	28 852	38 469
	Alkalmazottak béreköltség	18 112	24 149
	Felügyelő bizottság tiszteletdíja	10 740	14 320
	Társasházak kezelési, könyvelési díja	-	-
11	Személyi jellegű kifizetések	189	252
	Személyi jellegű egyéb kifizetések	133	177
	Betegszabadság	56	75
12	Bérfelrakások	25	33
	Egyéb bérfelrakások (Táppénz hj., EHO)	25	33
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	29 066	38 755
VI.	Értékcsökkenési leírás	192	256
VII.	Egyéb ráfordítások	540	720
	Egyéb kártérítések (M)	-	-
	Bírság, késedelmi kamat	2	3
	Kerekítési különbözet	2	3
	Helyi iparüzési adó	448	597
	Innovációs hozzájárulás	-	-
	Egyéb adók, illetékek, hozzájárulások	5	7
	Különféle egyéb ráfordítások	83	111
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I ± II + III - IV - V - VI - VII)	- 5 471	- 7 295
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-	-
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai árfolyamnyeresége	-	-
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	-	-
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	-	-
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	-	-
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19 ± 20 +21)	-	-
B	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	-	-
E	Adózás előtti eredmény (±C ±D)	- 5 471	- 7 295
XII.	Adófizetési kötelezettség	2 054	2 739
F	Adózott eredmény (±E - XII)	- 7 525	- 10 033

10858433-6832-113-01  
Statistikai számjel

01-09-265573  
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosít- ásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	<b>D. Saját tőke</b>	4332	0	6799
54	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	3000		3000
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
56	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>			
57	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	13194		13194
58	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	-3782		5138
59	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>			
60	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>			
61	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	-8080		-14533
62	<b>E. Céltartalékok</b>	0	0	0
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
65	Egyéb céltartalék			
66	<b>F. Kötelezettségek</b>	9100	0	5818
67	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	0	0	0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
71	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK</b>	0	0	0
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73	Átváltoztatható kötvények			
74	Tartozások kötvénykiadásból			
75	Beruházási és fejlesztési hitelek			
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
78	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
80	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	9100	0	5818
81	Rövid lejáratú kölcsönök			
82	ebből: az átváltoztatható kötvények			
83	Rövid lejáratú hitelek			
84	Vevőktől kapott előlegek			
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2013		
86	Váltótartozások			
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
88	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7087		5818
90	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	552	0	624
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	552		624
93	Hálasztott bevételek			
94	<b>Források összesen</b>	<b>13984</b>	<b>0</b>	<b>13241</b>

Keltezés: Budapest, 2022. május 12.

P.H.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Magyar Vállalkozásfejlesztési Alap  
Közvetítő Részvénytársaság Kft.  
1051 Budapest, Pálffy utca 7  
Céginformációs iroda, 01-09-265573  
Telefon: 10858433-2-41

10858433-6832-113-01  
Statistikai számjel

01-09-265573  
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítási	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	605	0	482
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	0	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyon értékű jogok	0		0
6	Szellemi termékek			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak érték helyesbítése			
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	605	0	482
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	380		321
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	225		161
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások			
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	0	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Egyéb tartós részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
26	<b>B. Forgóeszközök</b>	12786	0	9295
27	<b>I. KÉSZLETEK</b>	0	0	0
28	Anyagok			
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
31	Késztermékek			
32	Áruk			
33	Készletekre adott előlegek			
34	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	2668	0	1330
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1959		414
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
37	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
38	Váltókövetelések			
39	Egyéb követelések	709		916
40	<b>III. ÉRTÉKPAPIROK</b>	0	0	0
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42	Egyéb részesedés			
43	Saját részvények, saját üzletrészek			
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	10118	0	7965
46	Pénztár esekkek	126		125
47	Bankbetétek	9992		7840
48	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	593	0	3464
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	429		3296
50	Költségek ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	164		168
51	Halasztott ráfordítások			
52	<b>Eszközök összesen</b>	13984	0	13241

Keltetés: Budapest, 2022. május 12.

Központi Nyilvántartási Kft.  
1012 Budapest, Pálya utca 7.  
Cégjegyzék szám: 01-09-265573  
Tulajdonosi szám: 10038433-2-41

P.H.

a vállalkozás vezetője (képviselője)



## Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2022 évi, és hosszútávú üzleti terve



május 13

**Békési Zoltán, ügyvezető**

I. Kerületi Házgondnoksági Kft.  
1017 Budapest, Pálya utca 7.  
cégjegyzékszám: 01-09-265573  
adószám: 10858433-2-41

## A cég bemutatása

Az Az I. kerületi Házgondnoksági Kft egyszemélyes gazdasági társaság, amelynek Budapest I. kerülete, a Budavári Önkormányzat százszázalékos tulajdonosa. A társaság alapvetően fő tevékenységi köre ingatlankezelés, társasházi közös képviselet, melyet túlnyomó részt az I. kerületben végez.

Tevékenységi körök részletesen:

- *üzemeltetés*

A kezelt ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges közös berendezések állandó üzemképes állapotban tartása, a közös használatra szóló helyiségek tisztántartása, megvilágítása, a közműellátásról való gondoskodás, a háztartási hulladék összegyűjtése és elszállítása. Magába foglalja továbbá a közös költség közlésével, beszédésével, nyilvántartásával kapcsolatos feladatokat, valamint a fentiekkel kapcsolatos munkaügyi, szervezési, elszámolási, számviteli és ellenőrzési teendők ellátását.

- *a szükséges karbantartások elvégzésének megszervezése*

Az életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, a rendeltetésszerű használatot lényegesen akadályozó, valamint az azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése. Az időszerű karbantartás a rendeltetésszerű használatot lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibák és hiányosságok megszüntetése.

- *felújítási munkálatok megszervezése, megrendelése*

Az időszakonként szükségessé váló, az épület egy vagy több fő szerkezetére kiterjedő általános javító munka. E tevékenység célja az ingatlan eredeti állapotának -megközelítő vagy teljes mértékű- helyreállítása.

- *gazdálkodási feladatok*

Az ingatlanokkal kapcsolatos pénzügyi, számviteli, munkaügyi, jogi és adminisztratív feladatok ellátása.

- *ügyfélszolgálat*

A tulajdonosokkal való kapcsolattartás.

A Házgondnoksági Kft által kezelt házak, albetétek:

Kezelt házak száma: 81 db I. kerületi társasház (+2db ház érkezett 2022 márciusban), 3 db nem I. kerületi társasház

Kezelt albetétek száma: 1 478 db összesen (az új házakat még nem kalkulálva)

Kezelt négyzetméter összesen: 98 167 nm

Cégünk irodája-irattára a Pálya u. 7. társasház épületében található.  
A cég munkaerő-állománya 5 fő + ügyvezető.

## Piaci környezet

A cég versenyző piaci környezetben működik. Önkormányzati tulajdonú cég lévén ugyanakkor olyan működési költségeket rónak rá, amelyek versenytársaihoz képest növelik kiadásait: felügyelő bizottság, könyvvizsgáló alkalmazása. A többletköltségek miatt a cég versenyhátrányban indul a piac többi szereplőjéhez képest. Emellett a magas albetét szám, így a magas árbevétel okán adódó adózási forma (KIVA) is versenyhátrányt jelent a piacon. A kisebb társasházak kezelését kisebb cégméret mellett a KATA adózási formában működő (12 millió forintos éves bevételi szintig választható) egyéni vállalkozók, vállalkozások végzik jellemzően, akik ráadásul alanyi adómentesek (nem áfakörös társaságok, vállalkozó). A nagy cégméret miatti adózási adottságok (KIVA, áfakör) tehát nem javítják, hanem rontják a vállalat versenyképességét. Az adózási adottságok okozta versenyhátrányt ugyanakkor nem lehet alacsonyabb bérekkel kompenzálni, mivel a közös képviselői szakmában a munkaerő kvalitását nagyrészt emelt, erősen versenyképes jövedelemmel lehet biztosítani. A Házgondnoksági Kft által fizetett bérek ugyanakkor a cégformából következően egy KATA-s vállalkozó „bérterheinek” a többszörösét érik el. A társaság, tevékenységéből adódóan, magas bérköltség hányaddal működik.

A cégméret és az önkormányzati tulajdon miatt jelentős többletköltségek jelentkeznek a cég működése során, így magas szintű eredményességet nem lehet elvárni a vállalattól.

Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy a Házgondnoksági Kft, bár főtevékenysége szerint társasházak közös képviseletét, kezelését látja el egy erősen versenyző piacon, ám önkormányzati tulajdonú vállalatként a tulajdonosnak az eredményesség mellett más célok elérését is figyelembe kell venni tevékenysége értékelésekor.

A Házgondnoksági Kft által kezel 1478 albetét azt jelenti, hogy praktikusán több, mint 1500 első kerületi lakás kezelését, közös képviseletét végzi el a cég. A vállalat nem vezet (nem is vezethet) kimutatásokat a lakásonkénti háztartásnagyságról, de ez nagyságrendileg 2300-3300 első kerületi lakost jelent. Ennyi első kerületi lakos számára biztosít a Házgondnoksági Kft szolgáltatást, amely minősége visszahat a tulajdonos megítélésére, a róla alkotott képre. Megbízható, felelős feladatellátással a tulajdonos megítélése pozitív, míg rossz működés esetén negatív irányba változik.

Fontos kiemelni, hogy a cég stabilitása, piaci jelenléte azt az üzenetet hordozza az első kerületi polgárok számára, hogy az önkormányzat mint tulajdonos felelősséget érez és vállal a kerületi lakók életminőségét erősen meghatározó lakhatási viszonyok területén a magántulajdonban lévő lakások esetében is, nem csupán az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások esetében.

A Házgondnoksági Kft 2022-es és hosszabb távú üzleti terve azt a célt szolgálja, hogy kiegyensúlyozott működés mellett stabil, az ügyfelek, azaz az első kerületi lakosok számára megbízható és jó minőségű szolgáltatást nyújtson.

## A múlt öröksége

A céget személyesen, Békési Zoltán, 2020 október elsejével vettem át mint a Budavári Önkormányzat által megválasztott új ügyvezető. A 2021-es évben sikerült a cég működését stabilizálni, a megítélésünket pozitív irányba fordítani, több esetben személyes közbenjárásom eredményeképpen, pl. Aladár u. 14, Csalogány u. 40, Hunyadi u. 4-8. A cég megújításában segítségemre voltak a kollégák, valamint a munkaerő megújulása önmagában szemlélet- és munkaminőség változást hozott: 2021 nyaráig bezárólag három kollégánk helyét is új kolléga vette át.

### Törvénytelen ségek, károkozások

J.-K. Judit (2012-ig regnáló ügyvezető) ellen jelenleg is magánvádas eljárás folyik sikkasztás-hűtlen kezelés vádjával (okozott kár kb. 15m Ft), melynek utolsó bírói szakaszában vagyunk, szeptemberben ítélethirdetés várható. A Házgondnoksági Kft jogi képviseletét dr. Jancsár György látja el. Nyertes per esetén Jáky-Kopor Judit a Házgondnokság Kft-nek okozott kárt köteles megtéríteni.

T. Adrienn volt házkezelő kollegina ellen szintén bűncselekmény gyanúja miatt folyt nyomozás (csalás büntette), melyben vele szemben elmarasztaló végzés született.

Sz. Dezső (2020-ig ügyvezető), egy szabálytalan kifizetése a Kuny Domonkos 17 társasháznak okozott kárt (kb. 11m forint), Pálya u. 13 – Fundamenta lakástakarék állami támogatás kiesése. Ezen károkat jelenleg még nem térítettük meg a háznak, felelősségbiztosításunk terhére a közeljövőben kártalanítjuk őket, a biztosítás által nem fedezett összeget teljes egészében rá fogjuk terhelni a kár okozójára, bírósági eljárás keretében.

2022-ben a Felügyelő Bizottság javaslatára szigorítottam a tranzakciós protokollon: ez évtől csak én vagyok jogosult utalni a házak bankszámláiról, személyemben garantálva megbízó társasházaink pénzének jogszerű kezelését.

## Bevételek rövid bemutatása

A 2021-es bevételi tervhez képest magasabbra tervezett 2022-es bevétel oka a megbízási díjaink normalizálása-emelése, mely minden esetben csak a közgyűlés igenlő határozatával valósulhat meg.

Cégünk felmondott a Kisrókus u. 3. társasháznak a kezelhetetlen belső konfliktusai, és likviditási hiányuk miatt.

A Krisztina krt. 69., Németvölgyi út 47., Donáti u. 63. társasházaknál pedig megszűnik a Házgondnoksági Kft megbízatása.

A Házgondnoksági Kft bevételeit a kezelt házak Kft felé fizetett kezelési díjai teszik ki. 2022-ben 43 000 200 forint bevételre számít társaságunk. A képviseleti díjak mértéke a 2021-es évtől **egységes díjszabási táblázat szerint van kiróva, melyet 2022-es évvel a várható maximális infláció mértékével azonos mértékben, 10%-kal növeltem.**

- 10 albetétig/ház: 33.000 Ft + áfa = 41.910 Ft
- 10-20 albetétig/albetét: 2.700 Ft + áfa = 3.429 Ft
- 20-30 albetétig/albetét: 2.500Ft + áfa = 3.175 Ft
- 30-50 albetétig/albetét: 2.400 + áfa = 3.048 Ft
- 50- albetét felett/albetét: 2.200 + áfa = 2.794 Ft

Összehasonlításként például a Firmin Kft (III. kerület) árai áfával a **következők:**

- 6 albetétig: 3.200 - 4.600 Ft között
- 12 albetétig: 2.800 - 4.200 Ft között
- 25 albetétig: 2.200 - 3.400 Ft között
- 50 albetétig: 1.800 - 3.000 Ft között
- 75 albetétig: 1.400 - 2.500 Ft között
- 100 albetétig: 1.200 - 2.300 Ft között
- 100 albetét fölött: 1.000 - 2.000 Ft között

forrás:

[http://www.kozoskepviseloje.hu/kozos\\_kepvisolet\\_tarsashazkezeles\\_arak.html](http://www.kozoskepviseloje.hu/kozos_kepvisolet_tarsashazkezeles_arak.html)

A 2022-es pénzügyi terve konzervatív számítással készült, a tényleges bevételek a várható önkormányzati házak társasházzá alakulása folyamán, cégünk ezen házak képviseleti megbízásai esetén növekedhetnek, különös tekintettel a műemléki házak speciális, kiemelt összegű kezelési díjszabására.

## Tulajdonosi hozzájárulás, adósságrendezés

I. kerületi Házgondnoksági Kft 2022. évi költségterve, 2022.03.16	
	Ft
Bank nyitó terv 2022.01.01	7 840 157
Bank záró terv 2022.12.31	2 106 198
Össz. nyitó pénzkészlet terv	7 840 157
Össz. záró pénzkészlet terv	2 106 198
Lekötött betét nyitó terv 2022.01.01	0
Lekötött betét záró terv 2022.12.31	0

Megnevezés	2022. évi Terv Ft / év
------------	---------------------------

Működési bevétel	43 200 000
Működési költség	48 933 959
<b>Számviteli eredmény</b>	<b>3 856 198</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>-3 983 959</b>
Tulajdonosi befizetés	0
<b>Bevételek nettó</b>	
Társasház kezelés	43 000 000
Bank kamat	200 000
ÁFA visszaigénylés	1 750 000
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>44 950 000</b>
<b>Kiadások nettó</b>	
Könyvelés	897 638
Könyvvizsgáló	240 157
Bruttó bér összesen	33 822 600
Versenytilalmi megállapodás kifizetése volt kollégának	930 000
KIVA 10% + Innovációs járulék	2 178 000
Felügyelő bizottság bruttó bér+KIVA 10%	4 317 000
Internet, szolgáltató	30 000

Vezetékes tel.	39 370
Nyomtató bérlet	370 000
Biztosítás iroda + felelősség	550 000
Gáz	180 000
Elmű	160 000
Szőnyeg	39 370
Irodai kellékek, papír	200 000
Házkezelő szoftver	200 000
Egyéb ktsg, reprezentáció	150 000
Takarító	480 000
Mobiltel.	860 000
Iroda bérleti díj	3 289 824
<b>Kiadások összesen:</b>	<b>48 933 959</b>

A 2022-es pénzügyi évre társaságunk 4 millió forintos tulajdonosi támogatást kért, ezt azonban a testület jelenlegi állás szerint nem támogatta. A cég működőképessége a 2021-ben a korábbi vezetés okozta kártérítési kockázatok fedezetének terhére adott alapítói támogatás felhasználása mellett biztosítható csupán.

A cég működését befolyásoló régi és új kockázatok: koronavírus, háborús gazdasági következmények okozhatnak olyan működési zavarokat, amelyek szükségessé tehetik az azonnali tulajdonosi támogatást. A „Bevételek rövid bemutatása”-ban jelzett feladatok ellátásának, illetve az azokra való felkészülés kezdeti többlet fedezete nincs biztosítva megfelelő szinten - a kiadásnövekedés a gazdálkodásban hamarabb jelentkezik, mint a bevételnövekedés, így a finanszírozáshoz akár hitelfelvételre is szükség lehet, lásd: „Beruházások, eszközbeszerzések”.

Az 5 246 179 Ft működési veszteségből 3 289 824 iroda bérleti díj a tulajdonos számára nem veszteség, hiszen a tulajdonos egyik cégénél jelentkező kiadás a másik cégénél bevétel.

A tulajdonosi veszteség így mindösszesen ~ 2 millió forintra kalkulált.

## Főbb költségek bemutatása

A cég legnagyobb éves költségei:

- Munkabérek\* 33 822 600 forint
- Felügyelőbizottsági díj 4 317 000 forint
- Irodabérleti díj 3 289 824 forint

- Vállalati adó	2 054 000 forint
- Mobiltelefon/internet	860 000 forint

A GAMESZ-től bérelt irodánk bérleti díjkedvezményét hivatalos formában kezdeményeztük, sajnos azonban kiderült, jogilag nem járható út.

Volt munkavállalónknak versenytilalmi megállapodás keretében ki kellett fizessünk közel bruttó 1 millió forintot.

## Eredmény alakulása

A konzervatív tervezéstől való eltérés (bevételek pozitív irányú eltérése) pozitív hatás gyakorolhat a társaság eredményességére. A 2022-es pénzügyi évre tervezett -5 246 179 forintos működési eredmény a pozitív folyamatok eredményeként -4 000 000 forintos, vagy akár kedvezőbb szintre mérséklődhet.

Az eredmény a tulajdonos részére osztalékként kifizethető, vagy eredmény-tartalékként a cégben hagyva forrást biztosíthat a 2023-as év esetleges beruházási fejlesztései számára, melyek előre láthatóan szükségesek lesznek.

## Beruházások, eszközbeszerzések

A lakástörvény(bérlakás-privatizáció) folyamatyáaként várható bővülés miatt a cég működéséhez főként munkaerő bővítő, illetve irodafejlesztési beruházásokra lesz szükség, mivel Polgármester asszonnyal történt egyeztetés során azt a felkérést kaptuk, hogy ezen, társasházakká alakuló házaknál pályázzunk a közös képviseleti tisztségre. Személyesen ezt kiváló lehetőségnek látom a cég fejlesztésére, és nyereségbe fordítására, azonban egy sor beruházást, felkészülést tesz **szükségsszerűvé** cégen belül.

Szükségessé válik az iroda felújítása, az irattár átalakítása, nagyobb részének irodai használatba vétele. Ennek előfinanszírozásához a cégnek tulajdonosi, vagy külső kölcsönre lesz szüksége, még az év folyamán, mely jelen tervben, annak pontosan ki nem számított mértéke miatt még nem került feltüntetésre. A fejlesztés várhatóan, nagyságrendileg 20 millió forint körüli egyszeri beruházást igényel, mely 24-36 hónap alatt, az előzetes kalkulációk szerint a bevételekből kiegyenlíthető. Jelentősen csökkenthető lesz ezen költség, amennyiben a GAMESZ a saját forrásaiból újítja fel a kezelése alatt álló, rendkívül avult állapotú irodát és irattárat. Ez külön tárgyalásokat,



egyeztetéseket igényel a tulajdonossal az események alakulásával párhuzamosan. A megnövekedett kapacitást mindenképpen érdemes minden szempontból előre felkészülten várni.

## Személyzeti politika

Jelenleg a cég munkaerő-állománya 5 fő és 1 fő ügyvezető, ami már egy kolléga ideiglenes kiesésénél (szabadság, betegség) is nehezen kezelhető többlet terhet jelent a kollégáknak. A cég munkavállalóinak bérezése 2021-től piaci bérezés viszonylatában középszintre lettek felhozva. 2021 év végén jutalmat osztottam ki kollégáim között, a megnövekedett munkaterhek és a munkavégzés minőségének arányában.

Jelenlegi bruttó bérezés a Házgondnoksági Kft-nél:

- normál bérezés 2 fő: 450.000 Ft/hó
- kiemelt bérezés 1 fő: 510.000 Ft/hó
- adminisztrátor 4 órás munkaviszonyban 140.000 Ft/hó
- könyvelő: 365.000 Ft/hó

## Hosszútávú tervek

A cég társadalmi küldetése abban érvényesül, hogy a minket megbízó tulajdonosok az önkormányzat és a köztük lévő élő kapcsolatként tekintenek és számítanak ránk.

Hogy a szolgáltatás színvonalát tartani, még inkább emelni tudjuk, olyan kollektívára van szükség, ami kiváló minőségben, felelősséggel dolgozik a megbízóink, azaz főként a kerület polgárai számára. Kiváló munkaerőt nagyrészt versenyképes jövedelemmel, kisebb részt jó munkahelyi körülményekkel lehet megtartani. Ezen, és a többi, versenyhátrányt okozó járulékos költség (felügyelőbizottság, könyvvizsgáló) lehetséges, hogy a legoptimálisabb esetben is nullszaldó alá fogja vinni a céget, viszont a másik oldalon nyert haszon, a kerületi lakosok megelégedése, az épületek állagának javulása, az önkormányzat és a társasházak közti kommunikációs csatorna szerepe fontosabb lehet a forintosított eredményél.

A 2022-es évben a cég működése egyensúlyi irányba fordítható. A pénzügyi egyensúly mellett korábban hangsúlyozott megítélésről elmondható, hogy megítélésünk már

most nagy mértékben javult az előző időszakhoz képest. Több társasházban sikerült megoldani a régóta megoldatlan vitás-peres helyzeteket: Aladár u. 14, Csalogány u. 40, Donáti u. 3 társasházak. A cég vesztesége folyamatosan csökkenthető, új házak kezelésével, a kezelt házak körének optimalizálásával.

A 2022-es pénzügyi év tervszámai tehát (egyéb tételek változatlansága mellett) a fentiek értelmében a következően alakulnak (körülbelüli értékek):

Bevétel:	44-45 millió forint
Kiadás:	~ 49 millió forint
Működési eredmény:	mínusz 4 – mínusz 5 millió forint

A 2022-es év jelentős lépést jelent a fedezeti pontos működés elérésének útján. Mindezek mellett legkésőbb a 2024-es évre, de már valószínűleg 2023-ban, a cég gazdálkodása nullszaldóra, vagy akár nyereségbe fordítható.

5 éves megbízatásom végére egy olyan céget vizionálok, mely a kerületi lakosok körében reputációnk egyértelműen pozitív lesz, növelve és öregbítve a kerületi önkormányzat jó hírét és megbecsülését.

  
Békési Zoltán

Ügyvezető

Donáti Házgondnoksági Kft.  
1012 Budapest, Pálya utca 7.  
Cégjegyzékszám: 01-09-265573  
Adószám: 10858433-2-41

**Jegyzőkönyv****I. kerületi Házgondnoksági Kft. Felügyelő Bizottsági ülése****2022. május 19. 17.00 óra****online, saját elektronikus eszközön keresztül, a <https://meet.google.com/xnr-gzzy-rgt> link használatával****Jelenlévők:** Budai Balázs FB elnök, Hegyesiné Orsós Éva FB tag, Szuromi Benedek FB tag, Békési Zoltán, ügyvezető**Jegyzőkönyvvezető:** Békési Zoltán, ügyvezető**Hitelesítő:** Budai Balázs FB elnök**Budai Balázs FB elnök** köszönti a jelenlévőket, megállapítja, hogy az ülés határozatképes.

A résztvevők azonosítása webkamerán keresztül történt. Az ülés online megtartását a jelenlévők egyhangúlag elfogadták.

**Budai Balázs FB elnök** felkéri Békési Zoltán, ügyvezetőt a jegyzőkönyv vezetésére.

Az FB tagjai egyhangúlag elfogadják a napirendeket.

**A bizottság az alábbi napirendet egyhangúlag, 3 igen szavazattal, elfogadta:****Napirendek:**

1. Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021 évi beszámoló, és könyvvizsgálati jelentés elfogadása. előadó: Békési Zoltán ügyvezető (írásos előterjesztés, melyhez tájékoztatásul megküldte az aláírt könyvvizsgálati jelentést, valamint a 2022. évi üzleti tervet)
2. Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2022 üzleti terv elfogadása.

**1. napirendi pont**

Tájékoztató az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021 évi beszámoló, és könyvvizsgálati anyagáról

**Budai Balázs FB elnök** felkéri a napirend előadóját, Békési Zoltán ügyvezetőt tájékoztatója megtartására.**Békési Zoltán ügyvezető** elmondja, hogy**Hegyesiné Orsós Éva** kérdése: a könyvvizsgáló cég észrevételezett-e bármit, ami érdemleges?**Békési Zoltán ügyvezető** elmondja, hogy a beszámoló elkészülte után jelezte a könyvvizsgáló, hogy a tavalyi évi tulajdonosi pótbefizetését támogatásként könyvelte le a cég szerződött könyvelője, amennyiben viszont ez pótbefizetés volt, át kell könyvelnie a megfelelő számlaosztályba, ez megtörtént, a könyvvizsgálat egyéb észrevételt nem tett, de két hiánypótlás még hátravan: banki audit, és vevő-szállító egyenlegközlő, melyek nem képezik akadályát a könyvvizsgálati jelentés kiadásának. A könyvelő cég késedelmes és hibás teljesítései miatt (melyek miatt csúszott a beszámoló véglegesítése, a könyvvizsgálói jelentés, és jelen ülés összehívása) megfontolásra kerül új könyvelő cég szerződtetése.**Budai Balázs FB elnök** megkérdezi, hogy van-e további észrevétel, kérdés a napirend előadójához, javaslatot tesz a határozat szövegére és ellenvetés hiányában azt szavazásra bocsátja.

A Felügyelőbizottság egyhangúlag, 3 igen szavazattal, az alábbi határozatot hozta:

**1/2022. (05.19.) Fb. határozat****A Felügyelőbizottság a Társaság 2021. évi éves beszámolóját megtárgyalta és 3 igen szavazattal elfogadta.**

pl 1



## 2. napirendi pont

Az I. kerületi Házgondnokság Kft. 2022 üzleti terv elfogadása.

**Budai Balázs FB elnök** felkéri a napirend előadóját, Békési Zoltán ügyvezetőt tájékoztatója megtartására.

**Békési Zoltán ügyvezető** elmondja, hogy az előzetesen megküldött 2022-es évi üzleti terv számadataiban, célkitűzéseiben változás csak akkor várható, ha a korábban a bizottsággal ismertetett lakástörvény folyamatként várható nagy léptékű bővülés az újonnan alakuló várbéli társasházak irányában, legkorábban tárgyév utolsó negyedévében elindul. Ezen bővüléshez folyamatban van a költségek felmérése, mely iratselejtezés szinten a Pannon Archiv Kft részéről árajánlat formájában már megtörtént, irodafelújítás tekintetében pedig jelenleg is folyamatban van. Nagyságrendileg összességében 20 millió Ft költséggel lehet számolni.

**Hegyesiné Orsós Éva** felvetése, hogy a sorrend nagyon fontos, azaz egy beruházáshoz mindenképpen fedezet szükséges.

**Békési Zoltán ügyvezető** elmondja, hogy tisztában van a sorrend fontosságával, és lehetősége sem lenne a cégnek testületi támogatás hiányában a szükséges fejlesztéseket, munkákat megrendelni.

**Budai Balázs FB elnök** megkérdezi, hogy nincs-e lehetősége a cégnek más irodahelyiséget bérelni, valamint felhívja a figyelmet, hogy véleménye szerint az iroda felújításának költségét mindenképpen a tulajdonos kéne, hogy finanszírozza, a cégnek óvatosan kell eljárni ilyen irányú kölcsön felvételével.

**Békési Zoltán ügyvezető** elmondja, hogy a GAMESZ vezetőjével, Vas Hunorral már külön egyeztetett mindkét kérdésben: önkormányzati helyiség nincs hasonló adottságú a kerületben, piaci alapon pedig csak jóval drágábban lehetne ilyet bérelni, hiszen a két helyiségért, mely összességében ~500 nm hasznos területet tesz ki, mindösszesen bruttó ~360e Ft bérleti díjat fizet a cég havonta. Az irodafelújítási költség első körben a cégre lett ráterhelve informálisan a GAMESZ részéről, de ez ügyben még tárgyalások várhatóak a cég és a tulajdonos(Budavár) között.

A Felügyelőbizottság egyhangúlag, 3 igen szavazattal, az alábbi határozatot hozta:

**2/2022. (05.19.) Fb. határozat**

**A Felügyelőbizottság a Társaság 2022. évi üzleti tervét megtárgyalta és 3 igen szavazattal elfogadta.**

A jegyzőkönyvet készítette:

1012 Budapest, V. kerületi házgondnokság  
cégjegyzőszáma: 01-09-265573  
10288102/vezető  
10288102/vezető

.....  
Békési Zoltán, ügyvezető

A jegyzőkönyvet hitelesítette:

.....  
B

.....  
Budai Balázs FB elnök