

BBSZ Ingatlan 2022 Kft.

Üzleti terv

2021

I. A cég bemutatása

A BBSZ Ingatlan 2022 Kft.-t Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat alapította 2020 júliusában, egyedüli tulajdonosként. A projekt cég feladata a Böszörményi út 20-22, Böszörményi út 24, Beethoven utca 9 alatti három irodaépület területének hasznosítása. (A név is erre utal: Böszörményi-Beethoven-Szoboszlai utcák által határolt területről van szó.)

A területen lévő három épület nagyobb részét az önkormányzat bérbeadás útján hasznosítja, kisebb részén önkormányzati irodák, illetve intézmények, valamint a földszinten két orvosi rendelő található.

A tulajdonosi szándék a cég létrehozásával az volt, hogy – amennyiben megvalósíthatósági tanulmányok és egyéb háttérszámítások alátámasztják – a műszakilag elavult, gazdaságosan nem felújítható épületek elbontása után a területen jelentős részben lakások, kisebb részben irodák, illetve üzletek épüljenek fel (természetesen megfelelő mennyiségű garázzsal), és ezeket az önkormányzat értékesítse.

A cégnek jelenleg az ügyvezetőn kívül két, nem főállásban foglalkoztatott munkatársa van; a testület által választott három fős felügyelő bizottság, valamint könyvvizsgáló is működik.

A cég alaptőkéje 3 millió Ft; a kezdeti költségekre további 60 millió forintot bocsátott rendelkezésre a testület. A cég már megrendelte a műszaki és a gazdasági megvalósíthatósági tanulmány elkészítését, amelyek 2020 decemberében elkészültek. A projekt folytatását Polgármester úr átruházott hatáskörben jóváhagyta a 53/2021 (III.16.) számú határozatával.

II. A 2021-es tervek

Projektcégről lévén szó, nem hagyományos jellegű az üzleti terv sem. Bevételekre 2021-ben még nem számítunk, kiadások az alább részletezett feladatokhoz kapcsolódóan várhatóak:

- Év elején pályáztatjuk az építészeti tervezést; annak lezárulta után a nyertessel elindul a tervezési eljárás, azzal részben párhuzamosan pedig az engedélyeztetési eljárások;
- Honlap tervezése és fejlesztése az előértékesítés megkezdéséhez;
- Tárgyalások a finanszírozás formáiról;
- A folyamatos működés biztosítása (könyvelés, könyvvizsgálat, jogi tanácsadás, bérek+járulékok stb.).

A projekt beruházási feladataira (fenti első 3 pont) 250 millió forintot terveztünk költeni a jövő évben; a működésre pedig mintegy 40 millió forintot az alábbi bontásban:

Megnevezés	Összesen
2. Ráfordítások	-40 820 000
2.1. Alvállalkozói díjak	0
Órzo-védő szolg.	0
Alvállalkozói díjak	0
2.2. Anyagjellegű költségek	-19 520 000
2.2.1. Anyag és kapcsolódó szolgáltatások költsége	-1 300 000
2.2.1.1. Közművek	-600 000
Gáz díj és kapcs. Szolg.	-300 000
Elektromos áram és kapcs. Szolg.	-300 000
Víz díj és csatorna díj és kapcs. Szolg.	0
Közös ktg, üzemeltetési ,szemétszállítás	0
2.2.1.2. nem közmű	-700 000
Irodaszer, nyomtatvány, újság előfizetés	-400 000
Sport eszközök	0
Tisztítószer és fenntartási anyagok, alkatrészek	0
Takarítás	-300 000
Üzemanyag ,autopály díj, parkolási díj	0
egyéb anyag és szolgáltatás költség	0
2.2.2. Szállítás, posta, taxi	-100 000
szállítás,posta,taxi	-100 000
2.2.3. Telefon, internet	-240 000
vonalas telefon	0
mobil telefon	0
internet előfizetés	-240 000
2.2.4. Hirdetések, marketing költségek	0
hirdetések,grafika,nyomdamarketing,reklám	0
2.2.5. Bérleti díj	-360 000
iroda, terem bérleti díj	-360 000
eszközbérleti díj	0
gépjármű bérlet	0
egyéb bérlet	0
2.2.6. Szakértői díjak	-7 320 000
ügyvédi díj	-4 320 000
bérszámfejtés	0
könyvelés, könyvvizsgálat, tanácsadás	-3 000 000
2.2.7. Számítástechnika	-3 000 000
számítástech. rendsz. Üzemeltetés,support	-3 000 000
2.2.8. Javítás, karbantartás	0
javítás, karbantartás	0
2.2.9. Reprezentáció	0
Reprezentációs költség	0
2.2.10. Egyéb költségek	-7 200 000
illeték, eljárási díj, tag díj	0
egyéb igénybevett szolgáltatás	-7 200 000

2.3. Személyi jellegű költségek	-21 060 000
2.3.1. Bérköltség, megbízási díj , járulékok	-21 060 000
bérköltség, megbízási díj	-18 000 000
járulékok	-3 060 000
2.3.2. Természetbeni juttatás, oktatás, gk. használat	0
cafeteria, kiküldetés, munkabajárás, saját gk., oktatás	0
2.4. Egyéb költség	0
biztosítás	0
egyéb	0
2.5. Bankköltség, kamat	-240 000
bankköltség, kamat	-240 000

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 53/2021. (III.16.) sz. polgármesteri határozatával úgy döntött, hogy mindösszesen 350.000.000,- Ft összegű pénzbeli hozzájárulás rendelkezésre bocsátásával tőkeemelést hajt végre. A hozzájárulásból 100.000.000,-Ft a jegyzett tőkébe, a fennmaradó 250.000.000,-Ft a Társaság tőketartalékába kerül. A tőkeemelés módosításának bejelentése az illetékes cégbíróság felé folyamatban van.

III. A távolabbi tervek

Az építészeti tervezés és az engedélyek megszerzése, valamint az épületek kiürítése után várhatóan 2022 elején kezdődne a bontás, majd az építkezés. A lakások előértékesítése 2022 2. negyedévében indulna; a projekt lezárása 2024 2.-3. negyedévére várható; ekkor realizálna a bevételek döntő része is. Ezzel kapcsolatos számokat még nem tudunk mondani; az elkészülő gazdasági megvalósíthatósági tanulmány erre is ki fog térni.

Budapest, 2021. március 31.

Orbán Imre

ügyvezető