

BBSZ Ingatlan 2022 Kft.

Üzleti terv

2023

I. A Társaság bemutatása, a 2023. évi gazdálkodást meghatározó körülmények

A BBSZ Ingatlan 2022 Kft.-t (a továbbiakban: BBSZ Kft.) projektársaságként Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat egyedüli tulajdonosként 2020. év júliusában alapította, a tulajdonában álló Böszörményi út 20-22, Böszörményi út 24, Beethoven utca 9 alatti három irodaépület területének ingatlanfejlesztéssel történő hasznosítása érdekében. (A továbbiakban: Projekt). A Projekt révén az alacsony kihasználtságú, műszakilag elavult, gazdaságosan nem felújítható épületek elbontása után a területen elsődlegesen eladásra kerülő lakások, kisebb részben bérbe adható üzletek, orvosi rendelő épülnének, mélygarázzsal, amely a környék lakóinak parkolási gondjaira is megoldást kínál.

A Projekt tervezett szakaszai az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

- I.szakasz: Projekt struktúra kialakítása, koncepció tervek optimalizálása és véglegesítése;
- II. szakasz: Engedélyezési tervek elkészítése, építési engedélyeztetési folyamat;
- III. szakasz: Kiviteli tervek elkészítése, kivitelezői és egyéb szolgáltatói tender;
- IV. szakasz: Megvalósítás.

2022. szeptember hónapban a Projekt már a III. szakaszban járt, megtörtént a régi épületek elbontása, rendelkezésre álltak az engedélyezési tervek, elkészültek a kiviteli tervek, azonban az orosz-ukrán háború 2022. február 24-i kitörését követően elindult negatív világgazdasági folyamatok – energiaválság, meredeken emelkedő infláció – közvetlen hatásaként a hazai építőipari árakban bekövetkezett 25 %-os növekedés, valamint a banki hitelkamatlábak megháromszorozódása révén az önkormányzatnak olyan magas költségkockázattal kellett szembenéznie, amelyek viselésére nem rendelkezik megfelelő tartalékokkal. Ezen felismerés alapján a Képviselő-testület arra kényszerült, hogy meghozza a 113/2022.(IX.22.) sz. határozatát a Projekt III. szakaszának ideiglenes felfüggesztéséről. A beruházás folytatásáig az ingatlan épített kerítéssel történő körbevételeéről és gépjármű parkolófelület kialakításáról is döntött, és ennek költségeire a 114/2022.(IX.22.) sz. határozatában 95 000 ezer Ft fedezetet biztosított. Ezt követően a 152/2022.(XI.17.) sz. határozatával a bontás után szabadon maradt lakóházak tűzfalainak hőszigetelésére a Társaság eddigi megtakarításának felhasználására is tekintettel 25 000 ezer Ft további alapítói támogatást nyújtott.

Az utóbbi feladatok megvalósítása 2023. év első negyedévében fejeződött be. Ezt követően a BBSZ Kft. működése limitált keretek között folytatódhat, a Projekt felfüggesztése miatt gazdasági mozgásteret is korlátozott.

II. A 2023. évi gazdálkodási feladatok

Bevételek

Projektársaságról lévén szó, a BBSZ Kft. eddigi tevékenységét alapítói hozzájárulásokból finanszírozta, mivel saját **árbevételre** csak a létrehozott lakások, üzlethelyiségek értékesítése révén nyílik majd lehetősége. A 2023.évben azonban az ingatlan egy részének az Önkormányzat részére parkolási szolgáltatás nyújtása céljából történő bérbeadásából származóan a BBSZ Kft.-nek árbevétele is keletkezik, amelyet 29 000 ezer Ft összegben terveztünk.

Az üzleti tervben megjelenő **kiadások** – a korábbi évekhez hasonlóan - a Társaság működéséhez kapcsolódnak, azaz nem tartalmazzák a Projekt előkészítésének tervezési-bontási ráfordításait, mert azok – a 2023. évben elvégzett munkákat is ideértve - a Társaság vagyongyarapodásában jelennek meg. A költségek tervezését az I. negyedév kapcsán már rendelkezésre álló adatok alapján, az év további hónapjaira vonatkozóan a feladatellátás szünetelése miatt már csak a **jogszerű működés**

biztosítása (cégvezetés, Felügyelőbizottság, könyvelés, jogi felügyelet) érdekében minimálisra csökkentett működési költségekre tekintettel végeztük el az alábbi táblázat szerint..

Adatok: forintban

Megnevezés	2022. tény	2023. terv
KIADÁSOK ÖSSZESEN	85 177 274	29 893 500
I. Anyagjellegű költségek, igénybe vett szolgáltatások		
Közüzemi kiadások (gáz, áram, víz-csatorna, közös költség)	12 078 019	2 000 000
Irodaszer, fenntartási és egyéb anyagok összesen	986 524	300 000
Telefon, internet	325 042	350 000
Irodabérleti	4 371 188	3 120 000
Gépjármű bérlet	1 414 503	825 000
Szakértői díjak (Könyvvizsgálat, könyvelés, ügyvédi, informatikai szolgáltatás, műszaki projektmenedzsment)	18 799 538	6 616 500
Bontási munkákhoz kapcsolódó közlekedésszervezési és közműellátási kiadások	15 408 523	
Minden egyéb	302 635	300 000
II. Személyi jellegű költségek		
Személyi juttatások	23 782 304	10 960 000
Tiszteletdíjak	3 360 000	3 360 000
Járulékok	3 072 527	1 862 000
III. Egyéb költségek, ráfordítások		
Bankköltség, kamat	1 187 911	200 000
Egyéb ráfordítás	88 560	
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	3 015 734	29 000 00
Kötbér, egyéb	3 015 734	
Árbevétel (parkoló)		29 000 000

Az anyagjellegű költségekben szinte minden soron jelentős csökkenés jelenik meg. Május hónaptól a BBSZ Kft. eddigi székhelye a bontási munkákra tekintettel bérelt irodából áthelyezésre kerül egy önkormányzati tulajdonú ingatlanba, a gépkocsibérlet megszüntetésre kerül. A szakértői díjak között a műszaki projektmenedzsment szolgáltatás március 31-ig, a könyvvizsgáló szerződés május 31-ig szűnik meg, és csökkennek a jogi természetű kiadások is.

A személyi jellegű költségeket minimalizálja, hogy 2023. február 28. - május 31. közötti időszakban egy fő kivételével megszüntetésre kerül a korábbi foglalkoztatottak jogviszonya, és ezt követően már csak a három fős Felügyelőbizottság és a díjazásban nem részesülő új ügyvezető munkáját segítő alkalmazott költsége merül fel.

A tervszámok alapján a tárgyévi bevételek-kiadások egyensúlyának megteremtése a BBSZ Kft. fő célkitűzése.

Budapest, 2023. április 4.

Orbán Imre
 ügyvezető