

BBSZ Ingatlan 2022 Kft.

Üzleti terv

2024

I. A Társaság bemutatása, a 2024. évi gazdálkodást meghatározó körülmények

A BBSZ Ingatlan 2022 Kft.-t (a továbbiakban BBSZ Kft.) projektársaságként a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Alapító) hozta létre 2020 júliusában, egyedüli tulajdonosként.

A BBSZ Kft. feladata a korábban az Alapító tulajdonában álló, majd 2022-ben a BBSZ Kft-be apportált telkek - Bösörményi út 20-22., Bösörményi út 24., Beethoven utca 9. szám alattiak - ingatlanfejlesztéssel történő hasznosítása (a továbbiakban Projekt).

A tulajdonosi szándék a BBSZ Kft. létrehozásával az volt, hogy az alacsony kihasználtságú, műszakilag elavult, gazdaságosan nem felújítható épületek elbontása után a területen elsődlegesen eladásra kerülő lakások, kisebb részben bérbe adható üzletek, orvosi rendelő épüljön fel, 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 a negatív világgazdasági folyamatok – energiaválság, meredeken emelkedő infláció – közvetlen hatásaként a hazai építőipari árakban bekövetkezett 25 % feletti növekedés, valamint a banki hitelkamatlábak megháromszorozódása miatt az Alapítónak olyan magas költségkockázattal kellett szembenéznie, amelyek viselésére nem rendelkezett megfelelő tartalékokkal.

Ezen információk birtokában, azokat mérlegelve az Alapító Képviselő-testülete a 113/2022.(IX.22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával úgy döntött, hogy a BBSZ Kft. által megvalósítandó Projekt Struktúra III. szakaszának kivitelezői és szolgáltatói tender lebonyolítására irányuló fázisának megkezdését a bizonytalan gazdasági helyzetre tekintettel elhalasztja.

A kivitelezés megkezdésének halasztásáról szóló döntés meghozatalát követően a gazdasági folyamatok igazolták a várakozásokat. 2023-ban az épületek építésének költségei az előző év azonos időszakához képest tovább növekedtek. A magas infláció miatt az ingatlanpiaci kereslet is visszaesett. A beruházáshoz tervezett hitelkondíciók is folyamatosan romlottak 2023-ban, a hitelkamatláb csak július végétől kezdett gyorsabb ütemben csökkenni.

A 2024. évre vonatkozó inflációs prognózisok kedvezőbbek, és az új CSOK+ hitelkonstrukció újra fellendítheti a lakáspiaci keresletet, ezért 2024. II. félévében az Alapító ismét felülvizsgálja a beruházás folytathatóságát.

Amíg szünetel az építési tevékenység, a 7744 hrsz.-ú, épített kerítéssel körülhatárolt ingatlanon a szükséges földmunkák elvégzése után a parkolási nehézségek csökkentése érdekében 2.850 m² alapterületen ideiglenes, fizetős – maximum 100 jármű fogadására alkalmas – gépkocsi parkolót alakított ki a BBSZ Kft, melyet az önkormányzat felé bérbeadással hasznosít. A parkoló a környékbeli lakosok nagy megelégedésére szolgál. A parkolófelület kialakítását követően – tulajdonosi határozat alapján – a bontás után szabadon maradt lakóházak tűzfalainak hőszigetelése is megvalósult.

Az ingatlan 1200 m² alapterületű részén 2023. április hónaptól határozott időre „Böszörményi úti közösségi kert” került kialakításra, mely a kerület lakosainak kérésére alapítói egyetértéssel jött létre.

II. A 2024. évi Üzleti terv

A lenti táblázatban bemutatott 2024. évi Üzleti tervet a jelenleg biztosan tervezhető saját árbevétel – parkoló bérleti díja - összegéhez igazítva állítottuk össze. Alapvető tulajdonosi elvárás, hogy az alaptevékenység szüneteltetésének időszakában csak a legszükségesebb kiadások kerüljenek tervezésre.

Az anyag- és nem anyagjellegű ráfordítások között a legnagyobb összegű tervezett kiadás a cégszerű működéshez szükséges szolgáltatások igénybevétele miatt merül fel. (Ügyvédi, könyvelési, könyvvizsgálati informatikai.)

A személyi jellegű kiadások között egy főállású munkatárs bére és a Felügyelőbizottság tagjai részére fizetendő tiszteletdíj összege szerepel. Az ügyvezető munkájáért nem vesz fel díjazást.

Az egyéb ráfordítások között a legnagyobb tételt a telekadó fizetés kötelezettség jelenti.

A táblázatban szereplő tervszámok alapján biztosítható a Társaság éves működése. Természetesen amennyiben év közben a BBSZ Kft. működését érintő tulajdonosi döntés születik, annak hatásaival az Üzleti tervet is korrigálni kell.

II. A 2024. évi Üzleti terv

Adatok: E Ft-ban

Megnevezés	2024. terv
1. Bevételek	24 250
Nettó árbevétel	24 000
Egyéb bevételek	250
2. Ráfordítások	23 788
Anyag- és nem anyagjellegű ráfordítás	6 807
Közművek	1 332
Irodaszer, fenntartási és egyéb anyagok	50
Telefon, internet, posta, szállítás, egyéb szolgáltatás	348
iroda és egyéb bérleti díj	457
Szakértői díjak (könyvvizsgálat, könyvelés, ügyvédi, informatikai)	3 500
Javítás, karbantartás, munkavédelem	1 120
Személyi jellegű költségek	10 111
Béreköltség, megbízási díj	8 794
Járulékok, juttatások	1 317
Egyéb költségek és ráfordítások	6 870
Bankköltség, kamat	470
Értékcsökkenés	1 000
Egyéb ráfordítás (ELÁBE, telekadó, IPA)	5 400
Adózás előtti eredmény	462

Budapest 2024. április 16.

Wachsler György

ügyvezető