

BBSZ Ingatlan 2022 Kft.

Üzleti terv

2025

I. A Társaság bemutatása, a 2025. évi gazdálkodást meghatározó körülmények

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

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

A tulajdonosi szándék a Társaság 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 révén az önkormányzatnak olyan magas költségkockázattal kellett szembenéznie, amelyek viselésére nem rendelkezett megfelelő tartalékokkal.

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

A beruházás megkezdésének halasztásáról szóló döntés meghozatalát követően a gazdasági folyamatok kedvezőtlen tendenciái folytatódtak. A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján 2023-ban az épületek építésének költségei az előző év azonos időszakához képest tovább növekedtek. A magas infláció miatt az ingatlanpiaci kereslet is visszaesett. Az országosan és Budapesten használatba vett lakások száma több mint 20 %-kal volt alacsonyabb, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások esetében a visszaesés még nagyobb mértékű volt. A beruházáshoz tervezett hitelkondíciók is folyamatosan romlottak 2023-ban, a kamatláb csak július végétől kezdett gyorsabb ütemben csökkenni.

A 2024. évre vonatkozó infláció kedvezőbben alakult az előző évinél, ez maga után vonta a hitelkamatok csökkenését.

Amíg a beruházás nem folytatódik építési tevékenységgel, a 7744 hrsz.-ú ingatlan épített kerítéssel lett elhatárolva.

A környéken tapasztalható parkolási nehézségek csökkentése érdekében az ingatlan 2.850 m² alapterületű részén egy ideiglenes, fizető – maximum 100 jármű fogadására alkalmas - parkolót alakított ki a Társaság 2023-ban, mely a közterülethez hasonló díjszabással és az ott biztosított lakossági kedvezménnyel üzemel. 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. E feladatok megvalósítására a tulajdonos további alapítói támogatást nyújtott a Társaságnak.

Az ingatlan 1200 m² alapterületű részén 2023. április 20. napjától 2 év határozott időtartamra „Böszörményi úti közösségi kert” került kialakításra, mely a terület lakosainak kérésére jött létre.

II. A 2025. év gazdálkodási feladatai

Projekttársaságról lévén szó, nem hagyományos jellegű az üzleti terv sem. A kiadásokat alapítói pénzbeli hozzájárulásból finanszírozza a Társaság. 2023-ban az ingatlan egy részének az Önkormányzat részére parkolási szolgáltatás nyújtása céljából történő bérbeadásából már saját árbevétele is keletkezett. Ennek havi összege 2025. január 1-jétől nettó 2.000 E Ft-ról 2.300 E Ft-ra emelkedett. A folyamatos működés biztosítására (cégvezetés, könyvelés, könyvvizsgálat, jogi tanácsadás, személyi juttatások és járulékai, anyagjellegű beszerzések, igénybe vett szolgáltatások) 25.935 E Ft kiadás felemerülése várható az alábbi táblázatban részletezettek szerint:

BBSZ Ingatlan 2022
Kft. 2024. évi tény és
2025. évi terv adatai

Megnevezés	2024 tény E Ft	2025 terv E Ft
Bevételek összesen:	24 919	27 600
BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE (parkoló, bérleti díj, vízdíj továbbbszámlázás)	24 901	27 600
EGYÉB ÉSPÉNZÜGYI BEVÉTELEK	18	-
Költségek és ráfordítások összesen:	25 467	25 935
ANYAGKÖLTSÉG (vízdíj, áram, irodaszer)	2 219	2 352
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI (bérleti díj, posta, internet, csatorna, ügyvédi-könyvvizsg. díj, könyvelés, egyéb szolg.)	9 812	10 401
EGYÉB SZOLG. KÖLTSÉGEI (hatósági díj, bankktg.)	263	279
BÉRKÖLTSÉG	7 920	8 239
BÉRJÁRULÉKOK	926	964
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	1 110	500
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (telekadó, iparüzési adó, egyéb)	3 217	3 200
Adózott eredmény	-548	1 665

A költségek és ráfordítások összességében minimálisan haladják meg az előző időszak kiadásait, szerkezetükben változás nem történt. A költségek egy részének növekedése a 2025-re kalkulált inflációs hatásnak tudható be.

A Társaságnak jelenleg a díjazásban nem részesülő ügyvezetőn kívül egy főállásban foglalkoztatott munkatársa van. A Képviselő-testület által választott három fős felügyelő bizottság, valamint könyvvizsgáló tovább működik, díjazásuk változatlan.

A 2025. évi tervszámok alapján biztosított a Társaság folyamatos működése, a fedezet rendelkezésre áll.

Budapest, 2025. április 22.

Csuvarszki Péter

ügyvezető