

Üzleti terv
BBSZ Ingatlan 2022 Kft.
2026

I. A Társaság bemutatása, a 2026. 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, fizetős — 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, majd hosszabbításra került 2026. év végéig.

II. A 2026. év gazdálkodási feladatai

Projektársaságról lévén szó, az üzleti terv nem hagyományos működési modellre épül. A Társaság működésének finanszírozása részben alapítói pénzbeli hozzájárulásból, részben saját bevételekből történik.

Társaság 2023. évben kezdte meg az ingatlan egy részének az Önkormányzat részére parkolási szolgáltatás céljára történő bérbeadását, amelyből folyamatos árbevétele keletkezik. A bérleti díj összege 2025. január 1-jétől nettó 2.300 E Ft/hó összegre emelkedett.

A társaság 2026. évben is biztosítani kívánja a folyamatos működés feltételeit, különös tekintettel a cégvezetési, könyvelési, jogi és adminisztratív feladatok ellátására, továbbá az anyag- és szolgáltatásjellegű kiadások fedezetére. A Társaság működéséhez kapcsolódó 2026. évre tervezett költségek és ráfordítások összege 18.150 E Ft, amelynek részletezését az alábbi táblázat tartalmazza.:

BBSZ Ingatlan 2022 Kft. 2025. évi tény és 2026. évi terv adatai

Megnevezés	2025 tény E Ft	2026 terv E Ft	Index %
Bevételek összesen:	29 211	29 211	100,0%
BELFÖLDI ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE (parkoló, bérleti díj, vízdíj tovább számlázás)	29 207	29 207	100,0%
EGYÉB ÉSPÉNZÜGYI BEVÉTELEK	4	4	100,0%
Költségek és ráfordítások összesen:	20 941	18 150	86,6%
ANYAGKÖLTSÉG (vízdíj, áram, irodaszer)	302	317	105,0%
IGÉNYBE SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI (bérleti díj, posta, internet, csatorna, ügyvédi díj, könyvelés, egyéb szolg.)	5479	7279	132,9%
EGYÉB SZOLG. KÖLTSÉGEI (hatósági díj, bankktg.)	208	218	105,0%
BÉRKÖLTSÉG	8965	4706,5	52,5%
BÉRJÁRULÉKOK	1160	609	52,5%
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	941	941	100,0%
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (telekadó, iparűzési adó, egyéb)	3893	4079	104,8%
Adózott eredmény	8016	11 061	137,9%

A 2026. évi tervszámok meghatározása során a Társaság a működési költségek tervezésénél a várható feladatellátáshoz igazodó, takarékos gazdálkodási szemléletet alkalmazott. Az egyes költségelemek esetében a várható piaci és inflációs hatások figyelembevételével történt a tervezés, ugyanakkor a személyi jellegű ráfordítások és az igénybe vett szolgáltatások költségei az előző időszakhoz képest csökkenni. A költségek és ráfordítások szerkezete összességében nem változik érdemben.

A Társaságnak jelenleg a díjazásban nem részesülő ügyvezetőn kívül nincs foglalkoztatott munkatársa. Az operatív és adminisztratív feladatok külső szolgáltatók, illetve megbízási jogviszony keretében kerülnek ellátásra. A Társaság 2026. évben személyi jellegű ráfordításokkal korlátozott mértékben számol, elsősorban az operatív működés biztosításához kapcsolódó feladatok ellátása érdekében.

A háromtagú felügyelőbizottság és a könyvvizsgáló 2026. évben is változatlan formában működik tovább. A Társaság vizsgálja annak lehetőségét, hogy a jövőben az Önkormányzat által finanszírozott projektek lebonyolításában vegyen részt. Ennek szakmai, pénzügyi és működési feltételeinek áttekintése jelenleg folyamatban van.

A közösségi kert fejlesztésével kapcsolatban a Társaság több új funkció és szolgáltatási elem kialakításának lehetőségét is vizsgálja, amelyek hosszabb távon hozzájárulhatnak a terület közösségi és városfejlesztési szerepének erősítéséhez.

A 2026. évi tervszámok alapján a Társaság folyamatos működése biztosított, a működéshez szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

Budapest, 2026. április 30.

BBSZ Ingatlan 2022 Kft.
Adószám: 27993440-2-43
Cg.: 01-09-370814
1.

ügyvezető

