



**Előterjesztés**  
**Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2025. február 13-i rendes ülésére**  
**az I. kerületi Házgondnoksági Korlátolt Felelősségű Társaság**  
**a 2025. évi üzleti tervének elfogadásáról**

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság

1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll az I. kerületi Házgondnoksági Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1012 Budapest, Pálya u. 7., Cg: 01-09-265573, képviseli: Füleki Tamás ügyvezető, a továbbiakban: Házgondnoksági Kft. vagy Társaság). A Társaság Alapító Okiratának a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerint elfogadott és hatályos rendelkezései alapján:

„XIII. pont. - A társaság szervezete

**1. Az alapító - ha a társaságnál taggyűlés nem működik - hatáskörét az Alapító gyakorolja, amely a Társaság legfőbb szerve, és amely dönthet más szerv hatáskörébe tartozó kérdésekben is.**

1.2. A társaságban a taggyűlés összehívása helyett az Alapító döntését kell kérni.

„ 1.3. Az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik:

1. a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása;
2. osztalékélelőleg fizetésének elhatározása;
3. üzletrész kívülálló személyre történő átruházásánál a beleegyezés megadása;
4. üzletrész felosztásához való hozzájárulás és az üzletrész bevonásának elrendelése;
5. az ügyvezető, felügyelőbizottság tagjai és elnöke, valamint a könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása és díjazásának megállapítása;
6. olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelyet a Társaság az Alapítóval, az ügyvezetővel és annak közeli hozzátartozóival (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 2. pont), illetve élettársával köt;
7. az ügyvezető, a felügyelőbizottsági tagok és a könyvvizsgáló elleni követelések érvényesítése;
8. a Társaság beszámolójának, ügyvezetésének, gazdálkodásának könyvvizsgáló általi megvizsgálásának elrendelése;
9. a Társaság jogutód nélküli megszűnésének, átalakításának elhatározása;

*10. az alapító okirat módosítása;*

*11. a törzstőke felemelésének és leszállításának elhatározása;*

*12. mindazon ügyek, amelyeket törvény, vagy az alapító okirat az Alapító kizárólagos hatáskörébe utal.”*

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: 16/1995. (XI.30.) önkormányzati rendelet) 19. § (1) bekezdésének d) pontja értelmében a tulajdonosi döntések meghozatala – csak úgy, mint az üzleti terv jóváhagyása - a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A Ptk. 3:188. § (1) bekezdés alapján a taggyűlés a korlátolt felelősségű társaság legfőbb szerve, amelynek hatáskörét egyszemély társaság esetén az alapító gyakorolja. A Ptk. 3:109. § (2) bekezdése szerint a legfőbb szervének feladata a társaság alapvető üzleti és személyi kérdéseiben való döntéshozatal. Továbbá a Ptk. 3:27. § (1) bekezdése értelmében „a felügyelőbizottság köteles a tagok vagy az alapítók döntéshozó szerve elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a döntéshozó szerv ülésén ismertetni.” A Ptk. 3:120. § (2) bekezdése pedig az alábbiak szerint rendelkezik: „Ha a társaságnál felügyelőbizottság működik, a beszámolóról a társaság legfőbb szerve a felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában dönthet.” E rendelkezés a Ptk. 3:120. § (4) bekezdése alapján kógens rendelkezés.

A Házgondnoksági Kft. ügyvezetője elkészítette a 2025. évi üzleti tervet és megküldte a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) részére jóváhagyás céljából, továbbá ígéretet tett, hogy a Társaság Felügyelőbizottsága az előterjesztést a 2025. február 13-i testületi ülés dátumáig véleményezi és a döntés az ülés kezdetéig megküldésre fog kerülni.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy a Társaság 2025. évi üzleti terve elfogadásának van költségvetési vonzata, amelyet a Budavári Önkormányzat a 2025. költségvetés tervezésekor figyelembe vett.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá az Mötv. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a mellékletben szereplő 2025. évi üzleti terv megtárgyalásáról valamint annak az elfogadásáról.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

### Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2025. (...) önkormányzati határozata

az I. kerületi Házgondnoksági Korlátolt Felelősségű Társaság 2025. évi üzleti tervének elfogadásáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az I. kerületi Házgondnoksági Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1012 Budapest, Pálya u. 7., Cg: 01-09-265573, képviseli: Füleki Tamás ügyvezető) 2025. évi üzleti tervét – az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal – jóváhagyja.

Határidő: 2025. február 13.

Felelős: polgármester

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

---

1. melléklet: 2025. évi üzleti terv és dokumentációja

2. melléklet: Felügyelőbizottság határozatai (később csatolva)

### 4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

---

Az előterjesztés  
szakmailag  
megalapozott:

  
Kis Tímea  
irodavezető

és

  
dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

Az előterjesztés  
és a döntés költségvetési kihatásainak  
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:

  
Kis Tímea  
irodavezető

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:


  
dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző

Budapest, 2025. február „5.”

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

  
dr. Sölch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

  
Böröcz László  
polgármester

Budapest, 2025. február „5.”

## Az I. Kerületi Házgondnoksági Kft. 2025. évi üzleti terve

### Cég bemutatása, tevékenysége

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló egyszemélyes gazdasági társaság. Fő tevékenységi köre a társasházkezelés, közös képviselet. Társasházaink java az I. kerületben található. Feladatunk sokrétű, melyet a kollégák nagy szakértelemmel látnak el.

Jelenleg 72db társasházat kezelünk, melyben az önkormányzat tulajdoni aránya 19%. A cég jelenlegi létszáma 9 fő, amelyből egy fő könyvelő, egy fő részállású adminisztrátor, négy fő teljes állású társasházkezelő, egy fő részállású társasházkezelő és egy fő ügyvezető beosztásban dolgozik.

Irodánk a 1012 Budapest, Pálya utca 7. sz. alatt található, melyben az iroda mellett irattár és közgyűlési terem is rendelkezésre áll.

### Gazdasági környezet, lehetőségeink

A jelenlegi vállalkozási formák mellett egy önkormányzati cég versenyhátrányból indul, hiszen olyan költségekre kell választ adjon, amelyek a csak piaci alapon működő cégeknél nem jelentkeznek. Ugyanakkor azt a fajta biztonságot, amit a stabil tulajdoni háttér jelent, nehéz megteremtenie egy piaci cégnek.

Hogy a társaság eredményes legyen, mindenképpen szükséges költségeink racionalizálása és az optimális munkaerő-elosztás.

Ugyanakkor az eredményesség nem csak pénzben mérhető. Az, hogy az I. kerületi Önkormányzat biztosítja a lehetőséget lakosai számára, hogy egy megbízható cég képviselje őket lakásaik, tulajdonaik tekintetében, nem elhanyagolható szempont.

### Célok, tervek

A budavári társasházak megalakulása a céget komoly kihívás elé állítja. A cég létszámát egy fő könyvelővel, egy fő adminisztrátorral és 5 fő társasházkezelővel szükséges növelni, kiindulva a jelenlegi kapacitásból. Ez azt jelenti, hogy a cég közel kétszeresére növekszik egy éven belül. Ahhoz, hogy megfelelő szolgáltatást nyújtsunk, szükségesnek tartom egy várkerületen belüli telephely kialakítását is, ami bérleti költségeink növekedését jelentik.

A költségekkel úgy kalkuláltam, hogy júliustól külön vári telephellyel rendelkezik a cég, ahol egy főállású könyvelő és egy főállású asszisztens dolgozik. A vári társasházakat kezelő kollégák itt fogják az adminisztratív munkát végezni, illetve olyan társasházak esetében itt lehetne közgyűléseket tartani, ahol a tulajdonosok létszáma a közgyűlésen 5-10 fő. Februártól kéthavonta egy új társasházkezelői végzettséggel rendelkező belépővel számoltam, így év végére a cég létszáma eléri a 15 főt. Kiadásaink kapcsán 10% emelést kalkuláltam a megrendelt szolgáltatások tekintetében ott, ahol ez várható.

  
I. Kerületi Házgondnoksági Kft.  
1012 Budapest, Pálya u. 7.  
Cégbiztosítási szám: 01-09-265573  
Házszám: 10858433-2-41



A bevételek kapcsán 750 új albetéttel számoltam, melynek kezelési díja reálisan 6000 Ft+ÁFA könyveléssel együtt, melyek februártól arányosan elosztva kerülnek kezelésünkbe.

I. kerületi Házgondnoksági Kft 2025. évi költségterve

<b>Működési bevétel</b>	<b>97 391 250</b>
<b>Tervezett tulajdonosi támogatás</b>	<b>52 920 612</b>
<b>Működési költség</b>	<b>155 431 862</b>
<b>Bevételek bruttó</b>	
Társasház kezelés	97 391 250
Kiszámlázott szolgáltatások (nyomtatás, iratok sokszorosítása, e-ház előfizetés)	5 120 000
Bank kamat	0
ÁFA visszaigénylés	0
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>102 511 250</b>
<b>Kiadások bruttó</b>	
Ügyvezető	14 400 000
Társasházkezelők (4,5 fő + 4 fő)	54 766 580
Gazdasági iroda (2 fő + 2 fő 6 hónapra)	15 275 000
FB elnök + 2 FB tag	5 806 000
KIVA	9 214 987
Áfa fizetési kötelezettség	26 295 638
Iparüzési adó	700 000
Könyvelés + bérszámfejtés	1 980 000
Könyvvizsgáló	420 000
Jogi ktsg	2 280 000
Internet, tárhely szolgáltató, mobiltelefon	3 200 000
Szoftver előfizetés (számlázó+házkezelő)	4 200 000
Nyomtató bérlet	920 000
Iroda biztosítás + felelősség biztosítás	1 900 000
Rezszi (gáz, villany, víz)	2 300 000
Irodai kellékek, papír, írószer	1 000 000
Takarító	1 876 000
Iroda bérleti díj	6 480 000
IT eszközök beszerzése (laptop, telefon)	2 000 000
Egyéb előre nem látható költségek	4 200 000
<b>Kiadások összesen:</b>	<b>156 254 205</b>

  
 Kerületi Házgondnoksági Kft  
 1012 Budapest Pálya u 7  
 cégjegyzékszám: 01-09-26567  
 adószám: 10858433-2-4

Készítette:

Kerületi Házgondnoksági Kft  
1012 Budapest, Pálya u. 7  
Cégjegyzékszám: 01-09-20577  
Térszám: 10852433



Füleki Tamás  
Ügyvezető