



Előterjesztés
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. június 23-i ülésére
az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolójának elfogadásáról

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Jogi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Bartos Diána Petra
aljegyző
Jogi Csoport

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 19. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő egyszemélyes gazdasági társaság számviteli törvény szerinti egyszerűsített éves beszámolójának jóváhagyása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 153. § (1) bekezdése alapján „a kettős könyvitelt vezető, cégjegyzékbe bejegyzett vállalkozó köteles a jóváhagyásra jogosult testület által elfogadott éves beszámolót, egyszerűsített éves beszámolót, kötelező könyvvizsgálat esetén a könyvvizsgálói záradékot vagy a záradék megadásának elutasítását is tartalmazó független könyvvizsgálói jelentéssel együtt, valamint az adózott eredmény felhasználására (az osztalék jóváhagyására) vonatkozó határozatot az adott üzleti év mérlegfordulónapját követő ötödik hónap utolsó napjáig letétbe helyezni ugyanolyan formában és tartalommal (szövegezésben), mint amelynek alapján a könyvvizsgáló az éves beszámolót vagy az egyszerűsített éves beszámolót felülvizsgálta”.

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. (székhelye: 1012 Budapest, Pálya u. 7., Cg: 01-09-265573, képviseli: Békési Zoltán, a továbbiakban: I. kerületi Házgondnoksági Kft.) alapító okiratának 1.3. pontja alapján:
„ 1.3. Az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik:

1. a számvitelitörvény szerinti beszámoló jóváhagyása;
2. osztalékülőleg fizetésének elhatározása;
3. üzletrész kívülálló személyre történő átruházásánál a beleegyezés megadása;
4. üzletrész felosztásához való hozzájárulás és az üzletrész bevonásának elrendelése;
5. az ügyvezető, felügyelő bizottság 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 felügyelő bizottsági 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.”

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolója és a 2022. évi üzleti terve a 2022. május 26. napján tartott Képviselő-testületi ülésre benyújtásra került. A Képviselő-testület a benyújtott 2021. évi beszámolót és a 2022. évi üzleti tervet a 163/2022. (V. 26.) önkormányzati határozattal, valamint a 164/2022. (V.26.) önkormányzati határozattal elutasította és nem fogadta el. Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. ügyvezetőjének ezért a 2021. évi beszámolót módosított tartalommal szükségessé a Képviselő-testület elé újból benyújtania.

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. a fentiek alapján előkészítette a módosított 2021. évi beszámolóját, amelyet a felügyelőbizottsága (a továbbiakban: FEB) köteles véleményezni. Az FEB ülése a beszámoló Polgármesteri Hivatal részére történő 2022. június 16-ai benyújtást követően kerül megtartásra az I. kerületi Házgondnoksági Kft. ügyvezetőjének tájékoztatása alapján, így a FEB határozat a véleményező Bizottsági ülésen, valamint a Képviselő-testületi ülésen kerül majd kiosztásra.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a döntésnek nincs költségvetési vonzata.

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 t. Képviselő-testületet a mellékletben szereplő 2021. évi beszámoló megtárgyalására és annak elfogadása tárgyában a döntés meghozatalára!

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2022. (...) önkormányzati határozata
az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolójának elfogadásáról

A

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolóját - a határozat melléklete szerinti tartalommal - jóváhagyja.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester
Végrehajtásért felelős: I. kerületi Házgondnoksági Kft. ügyvezetője

B

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2021. évi beszámolóját nem hagyja jóvá.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester
Végrehajtásért felelős: I. kerületi Házgondnoksági Kft. ügyvezetője

2022. június „ „

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE(I)

1. melléklet: 2021. évi módosított beszámoló

AZ I. KERÜLETI HÁZGONDNOKSÁGI KFT.

2021. ÉVI BESZÁMOLÓJA



2022. június 5.

Békési Zoltán

ügyvezető

Vezetői összefoglaló

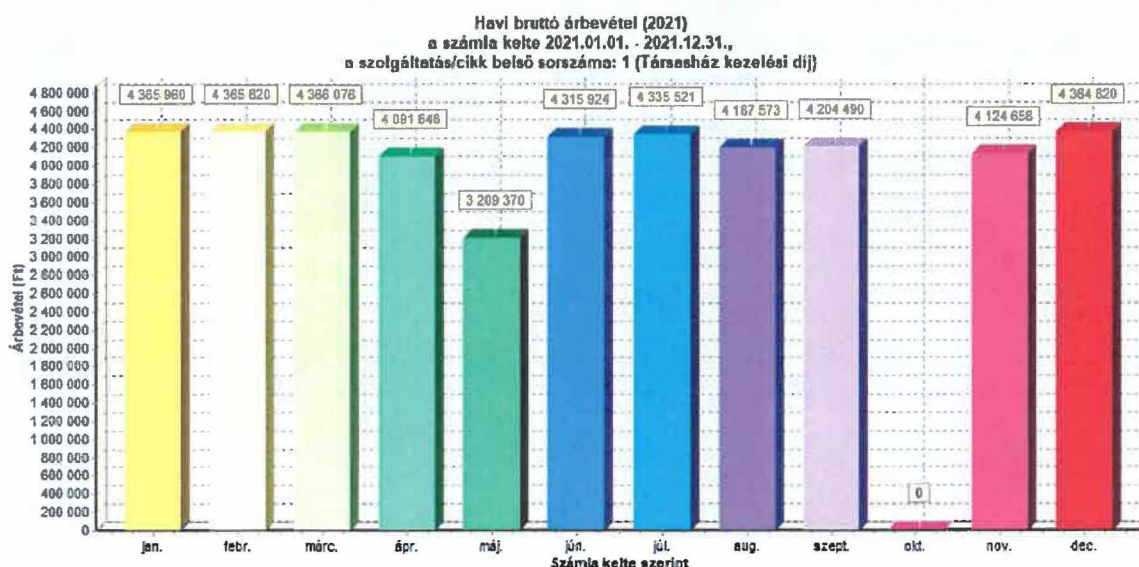
A Házgondnokság Kft a 2021-es évet -14.533 millió forint eredménnyel zárta.

A veszteség finanszírozása az év közbeni 17 millió forintos tulajdonosi pótbefizetés terhére történt.

A magas negatív eredmény alapvetően két tényező együttes fennállásának következtében jött létre.

Bevételek alakulását meghatározó rendkívüli tételek:

- a korábbi ügyvezetés hibás előreszámlázási gyakorlatának kivezetése a 2021-es bevételt ~ br. 4.365.000 forinttal csökkentette 2021 októberében:



- a pandémiai miatti jogszabályi előírások okán 2021. június 1-ig nem lehetett közgyűléseket tartani, így a 2021-es éves díjrendezések csak 2021 őszén valósulhattak meg, ami nagyságrendileg 4-5 millió forint bevételkiesést jelentett a cégnek. A Házgondnokság Kft. a 2021-es évet -14.533 millió forint eredménnyel zárta. A veszteség finanszírozása az év közbeni 17 millió forintos tulajdonosi pótbefizetés.

Szumma nem realizált bevétel: ~ br. 9.3 millió Ft.

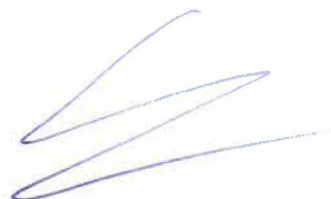
Kiadások alakulását alakító rendkívüli tételek:

- az előző vezetés által felhalmozott tartozások 2021-es évi rendezése:
 - a) 2 150 910 forint felügyelőbizottsági díjazás kifizetés tartozás
 - b) 6 525 095 forint iroda bérletidő tartozás

Szumma tartozásrendezés: 8 676 005 forint.

A nem realizált bevételek és az előző vezetés által felhalmozott tartozások rendezése együttesen ~ br. 18 millió Ft. hiány létrejöttét okozták, amely a 2021-es költségcsökkentő intézkedések kapcsán a 2022-es évben ~ br. 4 millió forintra mérséklődik.

A Házgondnoksági Kft önkormányzati tulajdonú vállalként társasházak közös képviselőjét látja el egy erősen versenyző piacon. A 2021-es veszteség elmaradt bevételek és a korábbi vezetés által felhalmozott tartozások kiegyenlítése okán keletkezett. A cégvezetés elkötelezett a Kft működési eredményességének javítása érdekében. A tulajdonos önkormányzatnak ugyanakkor az eredményes mellett más célok teljesülését, például az ügyfelek, a kerületi lakók elégedettségét, biztonságát és anyagi terheinek alakulását is lehetősége van figyelembe venni és ezek alapján meghatározni a cég jövedelmezőségével kapcsolatos elvárásait.



A cég bemutatása

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft egyszemélyes gazdasági társaság, amelynek Budapest I. kerülete, a Budavári Önkormányzat százszázalékos tulajdonosa.

A társaság alapvetően fő tevékenységi köre ingatlankezelés, társasházi közös képviselő, melyet túlnyomó részt az I. kerületben végez.

Tevékenységi körök részletesen:

Üzemeltetés

A kezelt ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges közös berendezések állandó üzemképes állapotban tartása, a közös használatú helyiségek tisztántartása, megvilágítása, a közműellátásról való gondoskodás, a háztartási hulladék összegyűjtése és elszállítása. Magába foglalja továbbá a közös költség közlésével, beszedésével, nyilvántartásával kapcsolatos feladatokat, valamint a fentiekkel kapcsolatos munkaügyi, szervezési, elszámolási, számviteli és ellenőrzési teendők ellátását.

A szükséges karbantartások elvégzésének megszervezése

Az életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, a rendeltetésszerű használatot lényegesen akadályozó, valamint az azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan, eseti megszüntetése. Az időszerű karbantartás a rendeltetésszerű használatot lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibák és hiányosságok megszüntetése.

Felújítási munkálatok megszervezése, megrendelése

Az időszakonként szükségessé váló, az épület egy vagy több fő szerkezetére kiterjedő általános javító munka. E tevékenység célja az ingatlan eredeti állapotának - megközelítő vagy teljes mértékű- helyreállítása. Társasházi pályázatok figyelése, azokon való részvétel teljes körű lebonyolítása.

Gazdálkodási feladatok

Az ingatlanokkal kapcsolatos pénzügyi, számviteli, munkaügyi, jogi és adminisztratív feladatok ellátása.

Ügyfélszolgálat

A tulajdonosokkal való kapcsolattartás.

A Házgondnoksági Kft. által kezelt házak, albetétek (2021.12.31):

Kezelt házak száma: 81 db
Kezelt albetétek száma: 1 466 db
Kezelt négyzetméter összesen: 98 456 nm

Cégünk irodája-irattára a Pálya u. 7. társasház épületében található.

A cég munkaerő-állománya öt fő főállású munkatárs, valamint az ügyvezető.

Piaci környezet

A cég versenyző piaci környezetben működik. Önkormányzati tulajdonú cég lévén ugyanakkor olyan működési költségeket rónak rá, amelyek versenytársaihoz képest növelik kiadásait: felügyelő bizottság, könyvvizsgáló alkalmazása. A többletköltségek miatt a cég versenyhátrányban indul a piac többi szereplőjéhez képest. Emellett a magas albetétszám, így a magas árbevétel okán adódó adózási forma (KIVA) is versenyhátrányt jelent a piacon.

A kisebb társasházak kezelését kisebb cégméret mellett a KATA adózási formában működő egyéni vállalkozók, vállalkozások végzik jellemzően, akik ráadásul alanyi adómentesek (nem áfakörös társaságok, vállalkozó). A nagy cégméret miatti adózási adottságok (KIVA, áfakör) tehát nem javítják, hanem rontják a vállalat versenyképességét. Az adózási adottságok okozta versenyhátrányt ugyanakkor nem lehet alacsonyabb bérekkel kompenzálni, mivel a közös képviselői szakmában a munkaerő kvalitását nagyrészt emelt, erősen versenyképes jövedelemmel lehet biztosítani. A társaság, tevékenységéből adódóan, magas bérköltség hányaddal működik.

Összegzésképp tehát, a cégméret és az önkormányzati tulajdon miatt jelentős többletköltségek jelentkeznek a cég működése során, így magas szintű eredményességet nem lehet elvárni a vállalattól.



Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy a Házgondnoksági Kft, bár főtevékenysége szerint társasházak közös képviselőjét, kezelését látja el egy erősen versenyző piacon, ám önkormányzati tulajdonú vállalként a tulajdonosnak az eredményesség mellett más célok elérését is figyelembe kell venni tevékenysége értékelésekor.

A Házgondnoksági Kft által kezelt, ~1500 albetét azt jelenti, hogy praktikusán több, mint 1350 első kerületi lakás kezelését, közös képviselőjét végzi el a cég. A vállalat nem vezet (nem is vezethet) kimutatásokat a lakásonkénti háztartásnagyságról, de ez nagyságrendileg 2300-3300 első kerületi lakost jelent.

A Házgondnokság Kft tehát 2300 - 3300 első kerületi lakos, a kerület népességének 8,8 – 12,7%-a¹ számára biztosít olyan szolgáltatást, amely erősen meghatározza a szolgáltatást igénybe vevők életminőségét.

A kerület lakóinak mintegy tizede kap az önkormányzat cégtől jó minőségű, stabil, kiszámítható és pénzügyi értelemben is megbízható – hiszen az önkormányzati tulajdon garancia a tartós és stabil jelenétre – szolgáltatást. A Kft tevékenysége visszahat a tulajdonos, ez esetben az önkormányzat megítélésére, a róla alkotott képre. Megbízható, felelős feladatellátással a tulajdonos megítélése pozitív, míg rossz működés esetén negatív irányba változik.

Fontos kiemelni, hogy a cég stabilitása, piaci jelenléte azt az üzenetet hordozza az első kerületi polgárok számára, hogy az önkormányzat mint tulajdonos felelősséget vállal a kerületi lakók életminősége iránt, nem csupán az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások, de a magántulajdonban lévő lakások esetében.

A Házgondnokság Kft mindent elkövet azért, hogy önkormányzati cégeként a kerületi lakók számára minőségi szolgáltatást nyújtson! A minőségi szolgáltatás azonban csak akkor növeli a lakástulajdonosok jólétét, ha a megbízható, stabil, jó minőségű házkezelési szolgáltatást a hasonló minőségű szolgáltatások piaci áránál kedvezőbb áron kapják meg az ügyfelek. A Házgondnokság Kft által alkalmazott árak (lásd I. melléklet) a piacon a közepes árkategóriába tartoznak, a nyújtott szolgáltatás minőségéhez képest közepesen alacsonynak mondhatóak.



¹ Kerületi népesség adatairól lásd <https://www.penzcentrum.hu/karrier/20220314/budapest-lakossaga-keruletenkent-2022-hany-fobol-all-budapest-lakossaga-1122906>, 2022. június 6.

A Kft ügyvezetése elkötelezett a fedezeti pontos működés elérésére. Az ugyanakkor a tulajdonos, azaz az önkormányzat döntése, hogy a vállalat jövedelmezőségével kapcsolatban milyen célt tűz ki a cégvezetés elé. Az árak emelése a Kft jövedelmezőségét javíthatja a következő évek során és nyereségessé teheti, ám ez az ügyfelek, a kerületi lakosok anyagi terheit növeli.

Bevételek rövid bemutatása

A Házgondnoksági Kft bevételeit a kezelt házak Kft felé fizetett kezelési díjai teszik ki. 2021-ben ~40 156 000 forint bevételt realizáltunk. A képviseleti díjak mértéke az egyes társasházakkal kötött szerződésekben eltérő, házanként változó volt, de 2021-ben elkezdődött a díjak egységesítése, melynek társasházankénti, közgyűlési határozatokkal megerősített érvényesítését az elnyúló pandémia erősen hátráltatta.

A nyári – őszi társasházi közgyűlési időszakban társaságunk ezzel együtt lépéseket tett a piaci átlagnál alacsonyabb közös képviseleti díjak emelésére, közgyűlési napirendi javaslatként. A növekedés átlagosan 5-10% társasházanként, kevés kivételtől eltekintve.

A képviseleti díjaink 2021-es évben összesen havi bruttó 95 387 Ft mértékben emelkedtek a 2021.06. - 2021.10. hó közti időszakban, társasházanként eltérő, közgyűlési határozatoktól függő időpontoktól.

A képviseleti díjak szükséges emelésének pénzügyi, bevételt növelő hatása a 2022-es pénzügyi évben jelentkezik teljes mértékben. Számos háznál az előző vezetés, kollégák által előidézett rossz megítélés, vagy konkrét károkozás hátráltatta a díjemelés lehetőségét.

Törvénytelen ségek, szabálytalanságok, károkozások, lépések ezek felszámolására

A cégnek, és személyemnek mint ügyvezetőnek számos hibás ügykezelésből fakadó károkozással, etikátlan, törvénytelen döntések következményeivel, konkrét bűncselekményekkel kell szembesülnie jelen pillanatig az előző vezetés, kollégák jóvoltából. Ezen ügyekből fakadóan a céget a 2021-es évben 6 társasháznál:

Attila u. 1-3., Donáti u. 63., Kis Rókus u. 3., Krisztina krt. 69., Kuny D. u. 17., Úri u. 60. leváltották képviseleti megbízatásából. Ezen leváltások ráadásul a vészhelyzet miatti csúsztatott, 2021 őszi közgyűléseken váltak csak realizálhatóvá azon házak számára, melyek elégedetlenek voltak a cég szolgáltatásával, tehát jóval korábbról fakadó problémák okozták a fluktuációt.

A legnagyobb kárt a cégnek J.-K. Judit (2012-ig regnáló ügyvezető) okozta, jelenleg ellene magánvádas eljárás folyik sikkasztás-hűtlen kezelés vádjával (okozott kár kb. 15 millió Ft), melynek második jogi szakaszában vagyunk. A Házgondnoksági Kft jogi képviseletét dr. Jancsár György látja el. Megnyert per esetén J.-K. Judit a Házgondnokság Kft-nek okozott kárt köteles megtéríteni.

T. Adrienn volt házkezelő kollegina ellen szintén büncselekmény miatt (csalás, sikkasztás, stb.) 2021 júniusában végzés született, 1 év szabadságvesztés 2 évre felfüggesztve, pénzbüntetéssel.

Sz. Dezső (2020-ig ügyvezető), egy szabálytalan kifizetése a Kuny Domonkos 17 társasháznak okozott kárt (kb. 11 millió forint). A kivitelező vállalkozó csődbe ment. Cégünk végrehajtási eljárást kért a kivitelező ellen, azonban, ha a tartozás behajthatatlannak bizonyul, akkor a Házgondnokság Kft lesz köteles helytállni a tartozással szemben. Bár rendelkezünk felelősségbiztosítással (5 millió Ft/év/kár), de a Házgondnoksági Kft-t a közeljövőben terhelő kárkifizetést teljes egészében rá fogjuk terhelni a kár okozójára bírósági eljárás keretében.

A Házgondnokság Kft.-t kártérítési igénnyel jelenleg még nem keresték meg.

Kinevezésem: 2020.10.01 óta tartó tevékenységünkkel kapcsolatban cégünkkel, kollégáinkkal szemben nem indult eljárás. A 2021-es évben elsőrangú feladatomban tartottam mint cégvezető az elődeim által okozott károk enyhítését, a bizalom visszaszerzését, a cég működésének „kifehérítését”, a korrupció szigorú tilalmának betartatását belső-külső szinten.

Tisztségem ideje alatt váltunk meg biztosítási alkusztól és vállalkozótól korrumpálási kísérlet miatt.

Személyesen kaptam megkeresést külsős cégtől félreérthetetlen korrupciós ajánlattal, melyről azonnal jelentést tettem a polgármester felé.

Szigorodott a cég pénzkezelési gyakorlata, a korábban a cégvezető által magára hagyott könyvelő kinevezésem óta csak esetenkénti hozzájárulásommal rögzíthet társasházi tranzakciót, fogadhat be számlát. A 2022-es évtől pedig tranzakciót is csak személyem indíthat a bankból.

Tulajdonosi hozzájárulás, adósságrendezés

A 2021-es pénzügyi évben társaságunk 17 millió forintos tulajdonosi támogatást kért.

A tulajdonosi támogatás igénylésére az előre számlázás kivezetése és a felhalmozódott tartozások törlesztése miatt került sor.

Jelentős tétel az előre számlázás hibás gyakorlatának kivezetése: az előző vezetés döntése értelmében a cég a tárgyhavi teljesítést előre számlázta ki hó közepén a házaknak, így téve szert egy havi, előrehozott, „plusz” bevételre. Az előre számlázás bevezetése nem önmagában okozott adósságállományt, hiszen technikailag mindegy, hogy hó közepén vagy végén kerül-e a szolgáltatás kiszámlázásra, mindenképpen 12 havi bevétel keletkezik a társaságnál. A tartozás, amelyet a kivezetéssel rendezni kellett, abból fakadt, hogy az előre számlázás bevezetésekor az adott évben a társaságnak 13 havi bevétele keletkezett kezelt házanként, azaz egy havi tartozást halmozott fel és görgetett maga előtt, amely tartozás a kezelt társasházak felé állt fenn. Ennek a tartozásnak a rendezése elengedhetetlenné vált.

Az adósságállomány két tétele a felügyelőbizottság ténylegesen elmaradt bérezése (nettó 2 150 910 Ft – a járulékok befizetésre kerültek folyamatosan), és a szintén halmozódó hátralékú irodabérleti díj (bruttó 6 525 095 Ft). A cég 2020 októberi átvételekor ez a két adósság már több mint fél év óta halmozódott.

A támogatás fennmaradó összegének további felhasználása a 2021-es év bevételkiadás deficit fedezésére, valamint a munkaerőállomány fluktuációját megállító, szolgáltatás minőségét növelő bérrendezésre, új munkaerő opcionális felvételére és tartalékképzésre szolgált.

Kollégáinkkal a 2021-es évben:

- 80db közgyűlést tartottunk meg,
- 83db csőtörésselhárítást bonyolítottunk le,
- 9009 db emailt küldtünk ki,
- 1856 db postai levelet küldtünk ki,
- az összes háznál biztosítottuk a folyamatos ügykezelést, könyvelést, elhárításokat, problémakezeléseket, lebonyolítottuk az épületfelújítási pályázatokat, mindezt az optimális terhelésnél 50%-kal több munkateher mellett.

Ebből is adódott, hogy 2021 nyarán egy munkavállaló felmondott, egy fő nyugdíjba vonult, mindezt azonos hónapban, mely komoly kihívást jelentett a cég működésének biztosítása szempontjából. Intenzív munkaerő keresésnek köszönhetően az átadás-átvétel a két kolléga pozíciójában sikeresen lezajlott, az utódok helyt álltak, még úgy is, hogy a kezdődő, igen zsúfolt közgyűlési- és pályázati időszak elején vették fel a munkát.

Ebből későbbiekben keletkeztek némi csúszások, ez elkerülhetetlen volt, de a 2022-es évre sikerül kivezetni minden, régről fakadó, megoldatlan problémát, legyen az társasházanként belső, vagy külső tényezőből fakadó.

Főbb költségek bemutatása

A cég legnagyobb éves költségei:

- Munkabérek*	33 822 600 forint
- Felügyelőbizottsági díj	4 352 040 forint
- Irodabérleti díj	3 212 599 forint
- Vállalati adó	2 695 776 forint
- Mobiltelefon/internet	960 000 forint

A bevezetett költségcsökkentő intézkedések már 2021 januárjára nagyságrendileg évi 1,5 millió forint megtakarítást hoztak (mobil flotta szerződés módosítás, munkaerő létszámcsökkentés), a házkezelő szoftver költségét minimalizáltuk, csak ezzel éves szinten 3-400 ezer forint megtakarítást értünk el.

A cég a nyomtatógépét bérlő (ez átvett adottság volt, amikor a cég élére kerültem), mivel megvásárlására jelenleg nincs forrása, és 4-5 éves megtérülési idejű lenne.

Tekintettel az évi 60-70 ezer nyomtatott, és kb. 10 ezer szkennelt oldalszámra, a gép bérlése indokolt, költséghatékony, főként, hogy a nyomtatási költség továbbszámlázásra kerül megbízóink felé 15 Ft + ÁFA/oldal nagyságrendben.

* A munkabérek soron szereplő összeg teljes bérköltségként értendő, ahol a bruttó bértömeg = a teljes bérköltséggel, ugyanis a KIVA adózási forma velejárójaként az alkalmazottak után nem kell szociális hozzájárulási adót fizetni.



Eredmény alakulása

A tulajdonosi hozzájárulás a Házgondnoksági Kft 2021-es működését stabilizálta, lehetővé tette a tartozások kiegyenlítését, az előre számlázás kivezetését és kompenzálta a működési hiányt.

A tulajdonosi pótbefizetés, és a tartozások rendezése következtében a cég a 2021-es pénzügyi évet 14 millió 533 ezer forint eredménnyel zárta.

Beruházások, eszközbeszerzések

A cég működésének modernizálásához főként műszaki beruházásokra volt és lesz szükség. 2021-ben megtörtént az iroda és irattár villamoshálózati felújítása a szükséges, minimális mértékben. Egyéb eszközbeszerzés csak legszükségesebb mértékben volt (1 db mobiltelefon), leginkább javításokkal igyekeztem cégünk szükségesen minimális eszközparkját fenntartani.

Személyzeti politika

Jelenleg a cég munkaerő-állománya 5 fő és 1 fő ügyvezető, ami már egy kolléga ideiglenes kiesésénél (szabadság, betegség) is nehezen kezelhető többlet terhet jelent a kollégáknak. A cég munkavállalóinak bérezése 2021-től piaci bérezés viszonylatában középszintre lettek felhozva.

Hosszútávú tervek

A cég társadalmi küldetése abban érvényesül, hogy a minket megbízó tulajdonosok az önkormányzat és a köztük lévő élő kapcsolatként tekintenek és számítanak ránk.

Hogy a szolgáltatás színvonalát tartani, még inkább emelni tudjuk, olyan kollektívára van szükség, ami kiváló minőségben, felelősséggel dolgozik a megbízóink, azaz főként a kerület polgárai számára. Kiváló munkaerőt nagyrészt versenyképes jövedelemmel, kisebb részt jó munkahelyi körülményekkel lehet megtartani.



Ezen, és a többi, versenyhátrányt okozó járulékos költség (felügyelőbizottság, könyvvizsgáló) lehetséges, hogy a legoptimálisabb esetben is nullszaldó alá fogja vinni a céget, viszont a másik oldalon nyert haszon, a kerületi lakosok megelégedése, az épületek állagának javulása, az önkormányzat és a társasházak közti kommunikációs csatorna szerepe fontosabb lehet a forintosított eredménynél.

A 2021-es évben a cég működése egyensúlyi irányba fordult. A pénzügyi egyensúly mellett korábban hangsúlyozott megítélésről elmondható, hogy megítélésünk nagy mértékben javult az előző időszakhoz képest. Több társasházban sikerült megoldani a régóta megoldatlan vitás-peres helyzeteket: Aladár u. 14, Csalogány u. 40., Donáti u. 3. társasházak. A nagyobb konfliktusokat, problémásabb gazdasági- és jogi helyzeteket mindig személyes közbelépéssel (mediálás, közvetítés, adott esetben szükséges mértékű presszionálás) oldják meg kollégáim, ebben számítanak rám, és számos helyzetben bebizonyosodott már a metódus hatékonysága partnereink megelégedésére.

A cég vesztesége csökkent, ez azonban a járványhelyzet miatt csak mérsékelten valósult meg, az intézkedések a 2022-es év végére teljes mértékben éreztetni fogják hatásukat, és a cég elindul a nullszaldós működés felé vezető rövid úton, melyet felgyorsíthat, és gyors nyereségbe fordíthat a lakástörvény következtében újonnan megalakuló, várbéli társasházak nagyszámú állományba vétele.



Békési Zoltán

Ügyvezető

I. Kerületi Házgondnoksági Kft.
1012 Budapest, Pálya utca 7.
cégjegyzékszám: 01-09-265573
adószám: 10858433-2-41

I. Melléklet

Házgondnokság Kft közös képviselési díjak 2021:

10 albetétig:	33.000 Ft + áfa
10-20 albetétig:	2.700 Ft + áfa albetétenként
20-30 albetétig:	2.500Ft + áfa albetétenként
30-50 albetétig:	2.400 + áfa albetétenként
50 albetét felett:	2.200 + áfa albetétenként

Ezen díjszabástól való eltérés lehetséges, a pontos díjat a társasház adottságaitól függően állapítjuk meg, ezek alapján adunk árajánlatot.

