



**SZAKMAI BESZÁMOLÓ
AZ MR KÖZÖSSÉGI LAKÁSALAP KÖZHASZNÚ Nkft.
SZT-153044 és 158126 SZÁMON NYILVÁNTARTOTT
KÖZSZOLGÁLATI SZERZŐDÉSÉBEN FOGLALT FELADATOK
2024. ÉVI ELLÁTÁSÁRÓL**

1. Preambulum

Az egyes otthonteremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról szóló 2021. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban: Törvény) 2. § (1) bekezdése szerint a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosítása keretében a lakóingatlanoknak a részletvételi vásárlásával összefüggő, a 2018. évi CHI. törvény és végrehajtási rendelete szerinti közszolgáltatási szerződésben meghatározott egyes lebonyolítói és követeléskezelői feladatokat 2022. január 1-jétől társaságunk, az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: MR Lakásalap Nkft.) látja el.

A Törvény 2. § (2) bekezdése szerint az átvállalt lebonyolítói és követeléskezelői feladatok ellátásáért, valamint a részletvevőkért végzett szociális, segítő-szolgáltató, mentori tevékenységéért az MR Lakásalap Nkft.-t közszolgáltatási szerződésben foglalt költségtérítés illeti meg.

A feladatok ellátása érdekében Társaságunk és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban MNV Zrt.) között 2021. augusztus 19. napján SZT-138629 számon Közszolgáltatási Szerződés megkötésére került sor, amelyet a szerződő felek 2022. január 07. napján SZT-140907, 2022. december 19. napján pedig SZT-146933 számú Szerződéssel módosítottak. Ezen Szerződés a 1.2. pontban foglaltak szerint a 2021-2023. évekre vonatkozó Ellentételezés Elszámolásáig tartó határozott időre jött létre.

A Szerződésben meghatározott időszak lejártára és az Ellentételezés Elszámolására tekintettel a Társaságunk 2023. október 20. napján kérelemben kezdeményezte 2024. évtől kezdődő 3 éves időszakra új közszolgáltatási szerződés megkötését. Ezen kérelem mentén 2023. december 27. napján SZT-153044 számon Közszolgáltatási szerződés megkötésére került sor, melyet a felek 2024. december 20. napján SZT-158126 számon módosítottak.

A Szerződés alapján az MR Lakásalap Nkft. 2025. február 28. napjáig köteles elszámolni a 2025. január 31. napjáig teljesített kiadásokkal, illetve az ellentételezés felhasználásának módjáról. A jelen Szakmai Beszámoló a Közszolgáltatási Szerződés 3. pontja szerinti Pénzügyi Elszámoláshoz kerül benyújtásra.

2. A részletvevői ügyfélkör alakulása és a kapcsolódó feladatok 2024-ben

A részletvételi jogviszonyra, a részletvevőkre és örökösöikre vonatkozó adatokat, mint Lebonylító kezeljük. Ügyfélállományunk csökkenése a szerződések különböző okainak – előtörlesztés/végtörlesztés, elhalálozás, jogviszony zárás, egyösszegű tartozás – zárásából ered.

Év	Részletvevői szerződés
2022	22 547
2023	21 807
2024	20 141

A részletvevők adatainak változásával, helyesbítésével kapcsolatos feladataink:

Év	Telefonon	Írásban	Összesen
2022	58	157	215
2023	31	188	218
2024	57	266	323

A 274/2018. (XII.21.) Kormány rendelet 2024. június 28. napján kihirdetett módosítása értelmében a fizetési könnyítés igénybevételenek lehetősége kapcsán az érintett ügyfélkörből **további 676 adatváltozási feladatunk** is keletkezett.

Kapcsolódó iratkezelésünk minden olyan iratot tartalmaz, amely a részletvételi jogviszony lebonyolítói, követeléskezelői és szociális, segítő-szolgáltató, mentori kezeléséhez szükséges.

A részletvevői szerződéseink csökkenése ellenére a fizetési moratórium 2022. decemberi lejáratát követően részletvevői feladataink megsokszorozódtak, ami a kimenő iratkezelésben mutatkozik az alábbi csoportosított témakörök szerint:

- pótcsekk kérés,
- befizetések, számlák,
- szerződéssel kapcsolatos megkeresés, tájékoztató,
- végtörlesztés.

Országos lefedettségben dolgozó ügyfélreferens munkatársaink kiemelt feladata volt a részletvételes ügyfelek személyes megkeresése a díjbefizetések, a tartozók havi díjak csökkentése és az egyösszegűvé váló tartozások elkerülése; ha tartozása miatt megszűnt a részletvételes jogviszonya, Fizetésrendezési és Együttműködési Megállapodásról (FEM) nyilatkoztatás; harmadik fél által kezdeményezett végrehajtás folyamatában segítségnyújtás céljából, ez éves szinten 912 kapcsolatfelvételt jelentett.

3. Kihívások a részletvásárlói állomány körében

Társaságunk a 2024. évben jelentős lépéseket tett a költségvetés konszolidálását célzó, sokrétű és összetett beavatkozások terén, követeléskezelési oldalról is.

A teljes, megöröklött részletvásárlói állomány 20 ezer körüli szerződést jelentett, amelyek száma a visszavásárlások realizálódása miatt lassanként csökken. Jelentős előrelépésnek tekinthető, hogy mára kialakult, és jól működik a teljes behajtási folyamat, amely hivatalos levél útján történő megkeresést, telefonos kapcsolatfelvételt, személyes kapcsolattartást (adott esetben családlátogatást és mentorálást), szükség szerint végső soron pedig jogi eljárást (fizetési meghagyást és akár végrehajtást) foglal magában.

Továbbra is nehézséget jelent, hogy sajnos az MR Lakásalap minden erőfeszítése ellenére minden hónapban generálódnak egyösszegű tartozásokká váló esetek. Ezekből kerülnek majd ki a jogi úton, behajtással érintett ügyek. A Társaság folyamatosan törekszik az utolsó utáni lehetőséggel is élni az érintett ügyfelek helyzetének konszolidálása, a lakhatásuk megmentése érdekében, de ott, ahol az ügyfél részéről semmilyen kapcsolatfelvétel és kommunikáció szándéka sem jelenik meg, és semmiféle befizetés nem történik, az általános fenntarthatóság, illetve az együttműködő ügyfelek iránti, végső soron pedig a társadalom előtti felelőssége okán kénytelen eljárni.

Amennyiben a fizetési meghagyás kézhezvételekor még jelentkezik az ügyfél, az MR Lakásalap nyitott a kölcsönös megegyezésre, megállapodásra, a fizetés ügyfél által vállalható átütemezésére, mert alapvető célja a végrehajtás elkerülése és a lakhatás további megőrzése.

A moratórium végét megelőzően, 2022 őszén megkezdtük a hátralékos ügyfelek tájékoztatását, felszólítását proaktív jelleggel azért, hogy a 6 havi tartozást elérő és emiatt 2023. januárjában egyösszegben esedékessé váló szerződések számát minimalizálhassuk. Az ügyfelek tájékoztatását postai levelek, telefonos megkeresés, illetve – különösen a 6 havi hátralékot megközelítő esetekben – személyes kapcsolatfelvétel útján végezzük. A kezelést már a 4. és 5. havi hátralékok esetén megkezdjük, emellett minden hónap 20. napját követően, tárgy hó végéig, intenzív telefonos és személyes kapcsolatfelvétel zajlik, kampány jelleggel, amelynek következtében jelentősen sikerül visszaszorítani a ténylegesen egyösszegűvé váló tartozásos esetek számát.

A részletvételt választó bérlők száma az idő múlásával folyamatosan csökken: ilyen esetekben a kapcsolódó adatok átadása a Lebonyolító részére. Az ügyfelek tájékoztatása levélben, telefonon, esetenként személyesen történik az Általános Tájékoztatóban foglaltakról, esetleges hátralékukról, releváns információkról. A havi részletek elmaradásáról levélben, már a 4. havi késedelemkor felszólítást küldünk, az 5. hónapban ajánlott levelet, a 6. havi „fenyegetettség” esetén pedig levél, telefon és szükség szerint személyes kapcsolatfelvétel útján hívjuk fel az ügyfelek figyelmét hátralékuik rendezésének fontosságára/szükségességére. A visszaérkező ügyfélmegkereséseket kezeljük, tájékoztatást adunk, kiemelten az egyösszegűvé válás következményéről.

Megváltozott státuszú szerződések esetén elvégezzük az ügyfelek tájékoztatását, téves, beazonosítatlan befizetések esetén lefolytatjuk az ügyfélkommunikációt, és jelezzük a Lebonyolító részére. Amennyiben az ügyfelek személyes adataiban történt változás jut tudomásunkra, jelezzük a Lebonyolító felé, a tevékenységgel kapcsolatos ügyféliratok kezelését teljeskörűen elvégezzük, ideértve az elhalálozáskor szükségessé váló teljes adminisztrációt, az örökösökkel történő kapcsolattartást (hagyatéki végzéssel kapcsolatos ügyintézés, a kapcsolódó pénzügyi információk átadását a Lebonyolító részére stb.).

Minden rendelkezésünkre álló eszközzel azon vagyunk, hogy elkerülhetővé tegyük a tartozás egyösszegűvé válását: ennek bekövetkeztekor értesítést/felszólítást küldünk az érintett ügyfél részére, 60 napos határidő mellett.

Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthoneremtésének biztosításával kapcsolatos egyes szabályokról szóló 274/2018. (XII. 21.) Korm. rendelet 2024. június 28. napján kihirdetett módosítása értelmében azon részletvevőknek, akiknek hathavi mértéket elért tartozása miatt a vételár teljes hátralévő részének megfizetése egyösszegben vált esedékessé, a tartozásuk (az elmaradt vételárrészletek, az egyösszegben esedékessé vált vételár hátralék és a kapcsolódó járulékok) megfizetése érdekében lehetőségük van fizetési könnyítések igénybevételére, fizetésrendezési és együttműködési megállapodás megkötésére (FEM):

- fizetési halasztás a tartozás egyösszegben való megfizetésére: ebben az esetben a tartozás megfizetése legfeljebb 6 hónapra elhalasztható,
- a részletvétellel érintett ingatlan értékesítésében való közreműködés: a tartozás megfizetéséhez szükséges forrás biztosítása érdekében az MR Lakásalap Nkft. a részletvevővel együttesen értékesíti a részletvétellel érintett ingatlant. Ebben az esetben az Ingatlan értékesítéséig, de legfeljebb 12 hónapra halasztható el a tartozás megfizetése,
- részletfizetési lehetőség a tartozás megfizetésére: a részletvevő egyéni élethelyzete alapján megállapított, tartósan vállalható összegű, egyenlő mértékű részletek havonta történő teljesítésének vállalása, de legfeljebb a részletvételi jogviszony létrejöttékor a vételárrészletek megfizetésére meghatározott futamidőn belül.

2024. november végéig összesen 1630 db szerződésnél érte el a tartozás a hathavi mértéket, mely miatt a vételár teljes hátralévő részének megfizetése egyösszegben vált esedékessé. 2024. végéig összesen 1513 db szerződés esetében került ki-postázásra a fizetési könnyítés lehetőségéről szóló tájékoztató levél és nyilatkozat az érintett ügyfélkörnek. 105 szerződés tekintetében végtörlesztéssel kiegyenlítésre került a teljes tartozás, illetve 12 esetben részletvevői elhalálozás miatt hagyatéki eljárással kapcsolatos ügyintézés vált indokolttá. 2025. január végére összesen 909 db fizetési könnyítés igénybevételéről szóló hiánytalanul kitöltött FEM nyilatkozat érkezett be az MR Lakásalap NKft. irodájába. A nyilatkozó részletvevők 95%-a a tartozás részletekben történő megfizetésének lehetőségét választotta.

Amennyiben a fizetési könnyítés igénybevételének szándékáról szóló nyilatkozat benyújtása tekintetében a jogszabályban előírt határidő elmulasztására kerül sor, társaságunknak nincs lehetősége további méltányosság gyakorlására, illetve bármilyen fizetési könnyítési lehetőség biztosítására. 2025. év elejére több mint 400 olyan szerződést azonosítottunk, melyek esetében a nem érkezett a részletvevőktől fizetési könnyítésre vagy tartozásrendezésre vonatkozó szándék, így ezen szerződéseknél indokolttá vált a jogi eljárás indítása.

A teljesítés elmaradása esetén, minden szükséges egyéb körülmény vizsgálata után megindítjuk a fizetési meghagyásos eljárást, illetve a végrehajtást. A futamidő lejáratá előtti visszafizetés esetén az ügyféllel, illetve a Lebonyolítóval zajló kommunikációt koordináljuk.

Egyéni okból indult végrehajtási esetekben az eljárásba bekapcsolódunk, az adminisztrációt és a pénzügyi teendőket elvégezzük a Lebonyolító irányába. Bármely, fizetési nehézséggel érintett részletvevő számára felkínáljuk mentorálási szolgáltatásunkat, melynek célja a fizetőképesség helyreállítása, s az egyösszegűvé válás elkerülése.

A 2024. év során az alábbiak szerint alakultak a hátralékok:

2024. év	jan.	feb.	már.	ápr.	máj.	jún.	júl.	aug.	szep.	okt.	nov.	dec.	
Teljes állomány	20141	20055	19929	19815	19708	19951	19463	19389	19285	19159	19058	18946	
<i>Nincs 1 havi mértéket elérő tartozása</i>	53,36%	43,09%	31,60%	49,01%	41,23%	54,01%	50,20%	30,64%	52,87%	41,41%	60,44%	61,99%	
1 havi tartozók	26,02%	36,25%	45,58%	29,36%	35,94%	24,41%	26,73%	43,99%	23,86%	33,66%	17,33%	18,50%	
2 havi tartozók	7,79%	8,30%	9,07%	8,08%	8,52%	7,77%	8,45%	9,46%	8,24%	8,94%	7,28%	5,39%	
3 havi tartozók	5,52%	5,15%	5,51%	5,24%	5,66%	5,37%	5,34%	5,86%	5,50%	5,57%	4,79%	3,88%	
4 havi tartozók	3,66%	3,83%	3,89%	3,71%	3,56%	3,35%	3,57%	3,75%	3,01%	3,44%	3,18%	2,86%	
5 havi tartozók	2,56%	2,33%	2,44%	2,38%	2,44%	1,97%	1,97%	2,08%	1,91%	1,79%	1,49%	1,43%	
6 havi tartozók	1,09%	1,05%	1,28%	1,02%	0,93%	0,81%	0,79%	0,89%	0,77%	0,72%	0,52%	0,42%	
Egyösszegűvé vált szerződések száma	0,19%	0,31%	0,40%	0,30%	0,24%	0,28%	0,10%	0,24%	0,34%	0,21%	0,20%	0,00%	
2024. év	jan.	feb.	már.	ápr.	máj.	jún.	júl.	aug.	szep.	okt.	nov.	dec.	
<i>Nincs 1 havi mértéket elérő tartozása</i>	10747	8642	6338	9829	8268	10832	10068	6144	10604	8305	12122	12433	
1 havi tartozók	5241	7270	9142	5889	7208	4895	5361	8822	4785	6751	3475	3710	
2 havi tartozók	1569	1664	1818	1620	1708	1558	1694	1898	1652	1792	1461	1080	
3 havi tartozók	1112	1033	1105	1051	1135	1077	1070	1176	1103	1118	960	779	
4 havi tartozók	737	768	781	745	714	672	716	752	604	689	637	573	
5 havi tartozók	516	468	489	477	489	395	395	418	383	359	298	287	
6 havi tartozók	219	210	256	204	186	162	159	179	154	145	105	84	
Teljes állomány	20141	20055	19929	19815	19708	19591	19463	19389	19285	19159	19058	18946	
Összesen													
Egyösszegűvé vált szerződések száma	38	62	81	60	48	56	21	48	69	43	41	0	567

A 2024. évben kiküldött, részletfizetési megállapodással kapcsolatos levelezés összesen: 3.494 db, ebből 2.329 db csekk kiküldés, 1.165 db tájékoztató levél.

2025-ben továbbra is a fent említett eszközökkel és ütemezéssel tervezzük az állomány kezelését, az alábbi kiegészítésekkel:

- a teljesen kommunikáció és befizetés-mentes ügyek jogi útra terelése,
- SMS, mint gyors és gazdaságos kommunikációs eszköz bevezetése,
- a várt jogszabály-módosítás során megnyíló új kezelési lehetőségek alkalmazása, úgymint: fizetési haladék, részletfizetés a teljesíteni képes és együttműködő ügyfelek esetében, a 2023. januárja óta egyösszegűvé vált szerződések körében.

Legfőbb célunk a lakhatás megőrzése, illetve a behajtási költségek racionalizálása.

4. Az MNV Zrt.-vel megkötött közszolgálati szerződés és annak módosítása a 2024. évre vonatkozóan

A 2024. évet érintő költségekre vonatkozó becslést Társaságunk 2023. decemberében adta meg. A kezdeti becsléshez képest a 2024-es év valós költségfelhasználása – figyelemmel a ténylegesen megjelenő ügyfél igényekre, valamint az inflációs hatásokra – attól részben eltérően alakult. A 2024. december 20-án az MNV Zrt.-nek megküldött anyagunkban részletesen bemutattuk a 2024-re – az akkor rendelkezésre álló adatok alapján – tervezett költségbecslésünket a kapott pótlólagos kompenzációval növelten, amely egyben a 2024-es költségfelhasználásra vonatkozó módosítási javaslat is volt.

A megküldött adatsor a 2025-re vonatkozó tervezést is tartalmazta, amelynek bázisaként a 2024-es év tényadatait – illetve a decemberi hónap tekintetében a terv adatait – vettük figyelembe.

A működési költségeket a 2024-es terv tekintetében alapvetően 500 millió Ft értékben terveztük, ugyanakkor jeleztük, hogy a jogi eljárások és a követeléskezelés indítása miatti fizetési meghagyások, végrehajtási eljárások díjai külön soron, 90 millió Ft értékben szerepelnek az 500 millió Ft-os működési költségeken túl.

A megküldött költségvetési tervezetben szerepeltettük továbbá azt is, hogy a jogi eljárások és a követeléskezelés megindítása miatti részletfizetési meghagyások és végrehajtási díjak jelentős többlet forrás igényel járhatnak.

A felmerülő költségekkel kapcsolatos pontos számítások korlátait növelte az is, hogy sikeres behajtás esetén az ügyfélnek először a végrehajtással kapcsolatos díjakat kell megfizetnie, amelynek következtében a költségeink egy része – sikeres behajtásokat is feltételezve – bizonyos idő elteltével térülhet csak meg.

Ennek következtében a 2024. december 20-án aláírt Szerződés módosításban 2024. évre vonatkozóan 124.500 eFt költségterítés növekedés, 2025. évre vonatkozóan 49.700 eFt került meghatározásra, követeléskezelés jogcímen.

5. Személyi állomány hozzáigazítása a megnövekedett feladatokhoz

Az ügyfélreferensi csapatunkat érintette a következő fejlesztés személyi állomány tekintetében. Az állomány a 2024. évben olyan extra, eredetileg a munkaköréhez nem tartozó feladatokat is ellátott, amelyekhez felmerült egy kifejezetten arra dedikált állomány rendszeresítésének szükségessége. Ilyenek voltak egyrészt a gondnokolási, illetve a szolgáltatók helyszíni ellenőrzését, munkavégzését lehetővé tevő feladatok, de ez a csapat lett hivatott ellátni az eladásra vagy bérlésre kijelölt ingatlanok érdeklődő ügyfeleknek történő bemutatását is. Ezek a feladatok relatíve nagy számban jelennek meg, és viszonylag széles területen szóródnak az egész országban. A megnövekedett esetszámok, az ügyek mennyiségének folyamatos növekedése a jövőre nézve is bizonyos fejlesztési feladatok elé állít bennünket.

Az Országos Hálózat Ügyfélreferensi Csoport munkatársainak kiemelt feladata a személyes kapcsolatfelvételen alapuló, bizalomra építő, közvetlen ügyletgondozás kialakítása és folytatása a bérleményeinkben élőkkel, részletvevőkkel, illetve a mentorhálózat bevonása a fizetési gondok kezelésére, a partneri viszony kiépítése, ápolása a feladatellátás területén működő szociális feladatokat ellátó állami szervekkel, civil szervezetekkel.

A 2024-es év céljait és feladatait az alapeladatokon túl a különböző kampányok teljesítése, a követeléskezelési feladatok támogatása és a mentori szolgáltatás menedzselése jelentette.

A részletvételes ügyfélkörben 2024-ben mentori tevékenységgel 304 eset volt érintett.

Munkatársaink az ügyfeleknél szükségszerű és elengedhetetlen személyes látogatásokat zömében a Társaságunk által biztosított gépjárművek használatával teljesítették, kiegészítésként saját tulajdonú gépjárművet is igénybe vettek.

Egyéb humán erőforrás kapacitás növelés történt diákmunkások időszakos, illetve célfeladatos bevonása terén. Az apróbb adminisztratív feladatok ellátásának diákmunkások által történő ellátása egyfelől jelentősen tehermentesítette a komolyabb, felelősségteljesebb, nagyobb szakmai tapasztalatot igénylő munkát végző kollégákat, másfelől előkészítette egy tudatosabb személyi állomány tervezés beindítását, amennyiben egyfajta utánpótlás nevelés irányába is elmozdulhattunk.

Az inflációt valamelyest követő bérfelállításunk célja egyértelműen a gyakorlott, tapasztalt, elkötelezett, folyamatosan magas minőségű munkát produkáló állományunk megtartása, motiválása volt, esetleges elvesztésük esetén ugyanis pótlásuk nehezen volna megoldható, és a szervezet működését jelentősen akadályozhatná.

2024-ben folytatjuk a következetes hátralékkezelési eljárásunkat, és további eszközök alkalmazásával, illetve a munkatársi állomány kiegészülésével, a meglévő folyamatok optimalizálásával tovább tervezzük csökkenteni a tartozást felhalmozók, felmondásra kerülők számát, az alábbiak intézkedésekkel:

- felmondásra figyelmeztető, illetve felmondólevelek rendszeres kiküldése, a szociális érzékenység fenntartásával,
- SMS, mint kommunikációs eszköz bevezetése az eszköztárba,

- a következetesen nem teljesítő részletfizetők további eljárásba vonása: telefonos szűrés után, megegyezés hiányában jogi behajtás,
- az MR Lakásalap Nkft.-vel kötött (gyakran egyedi) szerződésekkel kapcsolatos elmaradások célzott kezelése.

6. Az elszámoláshoz kapcsolódó egyes terv-tény adatok eltérései

A 2024. december 20-án megküldött módosított költségvetés és a 2.1 pont szerinti 10%-os eltérés figyelembe vételével az alábbi eltérések tapasztalhatóak:

7.1 Megtakarítások - Eltérések lefelé

Az irodai eszközökkel és az irodai szolgáltatásokkal való gazdálkodás terén, a Társaság átgondolt, fegyelmezett hivatali jellegű működése, az elektronikus ügyintézés prioritásként való fenntartása, a „csak, ha szükséges” elvnek a gyakorlatba ültetése a mindennapi ügyintézés során, a tervezetthez képest jelentős. Az egy éven belül elhasználódó eszközök elszámolt költségei is alatta maradtak az egy évvel korábbiaknak. A Társaság nem számolt el reprezentációs költséget, társadalmi kapcsolati és kommunikációs feladatait leginkább az alapítók erőforrásaira támaszkodva, partnerségi társadalmi felelősségvállalás jellegű együttműködésekben származó jószolgálati felajánlásokkal látta el. Megtakarítás jelentkezett továbbá az ingatlan bérleti díj és a közüzemi szolgáltatások költségében, tekintettel arra, hogy a bérelt irodaház bérleti jogviszonya 2024. decemberében felmondásra került.

Oktatás vonatkozásában a házon belüli oktatást részesítettük előnyben, ez okozott megtakarítást. A HR szolgáltatás kapcsán a toborzás és bérszámfejtés kapcsán értünk el megtakarításokat, továbbá az üzemorvosi szolgáltatás és a személyi jellegű egyéb kifizetés összege a tervezett alatt maradt. A könyvvizsgálati díj kapcsán nagyobb inflációs növekedéssel terveztünk, mint ami a tény számlákban eredményként jelentkezett.

A Társaság működése, a túlnyomórészt nehéz anyagi körülmények között élő ügyfelek gondozása szempontjából kiemelten fontos a mentori szolgáltatás, kísérés, támogatás. Az MR Lakásalap Nkft. minden esetben a ténylegesen felmerülő ügyféligénynek megfelelően, ahhoz igazítva veszi igénybe ezeket a szolgáltatásokat. A jelen Beszámolóval érintett időszakban a tervezett összeg egy kisebb hányadát használtuk csak fel, itt is a jó gazda gondosságával kezelve a rendelkezésre álló erőforrásokat.

Jelentős költségmegtakarítást értünk el a hatósági igazgatási, szolgáltatási, végrehajtási díjak, illetékek, tagdíjak, adók vonatkozásában is. Az alacsony anyagi forrás felhasználás legfőbb oka, hogy jogszabályi változás miatt a jelentős számú jogi eljárás csak az év második felében került megindításra. A 2024. decemberében kapott többlet kompenzáció összege tulajdonképpen ezen tényező finanszírozása, azonban a tételek jelentős része 2025. évben kerül majd felmerülésre.

7.2 Szolgáltatásfejlesztés - Eltérések felfelé

A korábbiaknál lényegesen intenzívebbé váló ügyfélszolgálati, területi referensi feladatellátás, az országosan megjelenő szakértői munka – összességében a 4. pontban tárgyalt, egyébként indokolt humán erőforrás fejlesztések – óhatatlanul indukáltak egy jelentősebb mértékű költségnövekedést a bérköltségek, bérjárulékok és egyéb személyi kifizetések összegében. Az igényeket lekövető, sűrűbbé váló ügyfélkontaktok a hivatali, szolgálati gépjárművek futásteljesítményének növekedését, ezzel együtt az üzemanyag- és karbantartási díjak nagyfokú emelkedését is magukkal hozták. Az általános infláció, az üzemanyag és a kapcsolódó szolgáltatások árai is jelentősen emelkedtek, olyan mértékben, amellyel egy korai becslésnél, tervezésnél még nem lehetett számolni.

A szervezet növekedése, fejlődése szükségessé tette a szakterületi specialisták bevonását, illetve megerősítését, ami szakmai továbbképzéseket, vezetői kompetenciák fejlesztését és szupervíziót is megkövetelt. Egyes továbbképzésekre jogszabályi vagy egyéb szabályozói környezet is kötelezte az MR Lakásalap Nkft.-t. Ezzel együtt szinte automatikusan és jelentősen növekedett a toborzások, a HR-szolgáltatások, a bérszámfejtés és a könyvvizsgálat díja. A szervezet tevékenységi spektrumának szélesedése informatikai területen a tárhely- és honlap szolgáltatások költségeinek növekedését okozta. A költségektervezethez képest történő növekedése elsősorban és leginkább az ügyfelekhez kapcsolódó feladatoknál, a rájuk fordítandó humán erőforrás biztosítása kapcsán jelentkeztek.

Jelentős növekedéssel járt az irodai infrastruktúra fenntartása és az ahhoz kapcsolódó üzemeltetési költségek, amelyek a korábbi évtől bekövetkezett rezsiár növekedés miatt drasztikus változást mutattak, és komoly kihívást jelentettek a költséghatékony működést illetően.

A 4. pontban részletezettek szerint, a megnövekedett feladatok kompenzálására, hatékony kezelésére szükséges volt diákmunka bekapcsolása és egy meghatározott mértékű bérfejlesztés is.

7. **Összegzés**

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat és a Magyar Református Szeretetszolgálat által alapított MR Lakásalap Nkft., küldetésének megfelelően, kiemelt figyelemmel kíséri a lakhatási válságba került családok sorsát. A személyes élethelyzeteket alaposan megvizsgálva, azokra egyedi megoldásokat igyekszik találni. Az Lakásalap fenntartható modelljének szerves része a sérülékeny csoportokba tartozó bérlők és részletvevők sajátos ügyfélgondozása, mentorálása, támogatása. A Szervezet kifejezett és vállalt célja, hogy a családok gazdaságos és fenntartható lakhatásának hosszú távú biztonságát erősítse. Az MR Lakásalap Nkft. olyan lakásállománnyal rendelkezik, amely, a Társaság lehetőségeinek határain belül, a lakhatási krízisbe került állampolgárok helyzetének akut vagy hosszabb távú megoldását támogathatja. Társaságunk jelenleg többezer háztartás lakhatásáról gondoskodik az egész országban.


Jelen beszámolóval egyidejűleg kérjük annak engedélyezését, hogy a 2024. decemberében követeléskezelésre kapott többlet kompenzáció fel nem használt részét 2025. évre csoportosíthassuk át.

Kelt: Budapest, 2025.02.28.



Lutár Balázs Ádám

ügyvezető



Majör Gábor

ügyvezető

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI NYILATKOZAT A TÁMOGATOTT PROJEKT PÉNZÜGYI ELSZÁMOLÁSÁNAK ELLENŐRZÉSÉRŐL

A MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Tulajdonosai és Vezetői részére

Megbízást kaptunk Önöktől, A Társaság által az egyes otthonteremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról szóló 2021. évi LXXXVI. törvény szerint átvállalt lebonyolítói és követeléskezelői feladatok ellátása, valamint a részletvevőkért végzett szociális, segítő-szolgáltató, mentori tevékenység ellátása érdekében kötött a SZT-153044 és a SZT-158126 iktatószámú szerződéssel módosított Közzolgáltatási Szerződés keretében a 2024. évre nyújtott ellentételezés pénzügyi elszámolást vizsgáljuk meg és a megbízás körülményeiről és elvégzett munkánkról jelentést készítünk.

Tisztában vagyunk azzal, hogy Önök a jelentést a projekt elszámolására, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt előtt kívánják felhasználni.

Megbízó és a projekt azonosítása

Megbízó neve, székhelye, cégjegyzékszám, adószáma:

MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft.

Cím: 1033 Budapest, Harrer Pál utca 3.

Cégjegyzékszám: 01 09 384606

Adószám: 29254143-2-41

Közzolgáltatási szerződés száma: SZT-153044 és a SZT-158126 iktatószámú módosított Közzolgáltatási Szerződés

Kedvezményezett címe: 1033 Budapest, Harrer Pál utca 3.

A projekt megvalósítási ideje: 2024. január 1. – 2024. december 31.

Támogatás mértéke: 100%

A megítélt Támogatás összege: 624.500 000 Ft

A megbízásra vonatkozó jogszabályok és előírások:

- A számvitelről szóló 2000. évi C. tv. (Sztv.)
- A Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről, valamint a könyvvizsgálói közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. tv (Kvt.)
- A 4400. témaszámú, a „Megbízás pénzügyi információk megállapodás szerinti vizsgálatának végrehajtására” című Nemzetközi Kapcsolódó Szolgáltatásokra vonatkozó Standard
- A projekthez kapcsolódó pénzügyi elszámolási feltételek

A Megbízó feladata és felelőssége:

A Megbízó feladata és felelőssége a projekttel összefüggésben végzett pénzügyi elszámolás elkészítése. Ennek során a Megbízónak a hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint a Közzolgáltatási Szerződésben foglaltakat be kell tartania és olyan számviteli elszámolást kell könyveiben vezetnie, mely a projekt,



pénzügyi elszámolhatóságának szabályaival összhangban biztosítja az elszámolt tételek elkülönített bemutatását is. A Megbízó felelőssége kiterjed az általában elvárható számviteli fegyelem és szabályok betartására és betartatására.

E jelentés felhasználásával Megbízó ezen felelősségét elismeri.

A Megbízó köteles a Könyvvizsgáló rendelkezésére bocsátani a projekt elszámolása kapcsán készített pénzügyi összesítő kimutatásokat, az abban szereplő tételekhez kapcsolódó és alapjául szolgáló mindennemű bizonylatot, a tételek pénzügyi teljesítését, valamint a pénzügyi teljesítéshez kapcsolódó mindennemű bizonylatot.

A Könyvvizsgáló feladata és felelőssége:

A Könyvvizsgálónak meg kell vizsgálnia a projekt elszámolása kapcsán készített pénzügyi összesítő kimutatásokat, az abban szereplő tételekhez kapcsolódó és alapjául szolgáló mindennemű bizonylatot, a tételek pénzügyi teljesítését, valamint a pénzügyi teljesítéshez kapcsolódó mindennemű bizonylatot.

E jelentés felhasználásával a Könyvvizsgáló az alábbi nyilatkozatot teszi:

- Rendelkezünk minden, a projekt elszámolása kapcsán készített pénzügyi összesítő kimutatással.
- Meggyőződünk arról, hogy:
 - az elszámolásban szereplő szállítók, számláik kibocsátásakor az adott cégjegyzékben vagy külföldiekénél azzal megegyező nyilvántartásban szerepeltek, illetve/és érvényes adószámmal rendelkeztek.
 - a pénzügyi elszámolásban szereplő tételek mindegyike rendelkezik annak elszámolhatóságát lehetővé tevő dokumentációs alátámasztottsággal.
 - megtörtént az elszámolásban szereplő tételek pénzügyi rendezése, valamint a pénzügyi összesítő kimutatás ezeket az adatokat helyesen tartalmazza.
 - természetes személyhez kapcsolódó tétel esetén a bérszámfejtésben található adatok egyeznek, valamint a bérszámfejtés szakmailag megfelelően történt.
 - a pénzügyi elszámolásban szereplő tartalmakat Megbízó könyveiben a számviteli törvény előírásai szerint, szakmailag elfogadható módon számolták el, valamint a könyvviteli adatokból lehetséges olyan lekérdezés, mely a projektre vonatkozó számviteli adatokat elkülönítetten is megjeleníti.
 - a projekttel összefüggésben keletkezett, elszámolt bevételek összhangban állnak a jelen elszámolásban és a beszámolóban nyilatkozatokkal.

A Könyvvizsgáló felelős azért, hogy a feladatokban szereplő vizsgálatokat elvégezze és azok eredményéről a Megbízót e jelentésben tájékoztassa. Nem volt feladata a megvalósult projektek műszaki, technikai ellenőrzése.

A vizsgálat módszere és hatóköre

A megbízás a Nemzetközi Kapcsolódó Szolgáltatásokra Vonatkozó (Magyar Könyvvizsgálói Kamara által bevezetett 4400 számú) Standarddal összhangban került végrehajtásra.

Az elvégzett vizsgálat nem könyvvizsgálat vagy átvilágítás, mert pénzügyi (éves, közbenső) beszámoló (mérleg) vizsgálatunknak nem volt tárgya és a Megbízó pénzügyi, vagyoni és jövedelmi helyzetéről semmilyen bizonyosságot ezen jelentésünk nem szolgáltat. Lehetséges, hogy egy teljes körű vizsgálat, a vállalkozás átvilágítása más következtetésekre is okot adhatott volna.

Jelen vizsgálat Könyvvizsgáló által végezhető egyéb szakmai szolgáltatás. (Kvt. 3.§ (2) b)

Megállapítások

A vizsgálat során végrehajtottuk a Megbízóval kötött megállapodásokat és feladatainkat elvégeztük.

E jelentés melléklete a projekt pénzügyi összesítője, amivel együtt és egységben értelmezendő.

A MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (1033 Budapest, Harrer Pál utca 3.) működési költségeinek támogatása a SZT-153044 iktatószámú szerződéssel módosított – SZT-158126 számú Közszolgáltatási Szerződés pénzügyi elszámolását megvizsgáltuk és kijelentjük, hogy megfelel a projektre vonatkozó és e jelentésben megadott követelményeknek.

Az elszámolás csak a vizsgált szempontoknak megfelelő, elszámolható költségeket/kiadásokat tartalmazza.

Az elszámolási időszakban felmerült és kifizetett ráfordítások és kiadások teljes összege: 605 652 583 Ft.

(1. számú melléklet)

Az elszámolási időszakban felmerült és kifizetett, elszámolható ráfordítások és kiadások összege a módosított költségvetés és a 10% eltérés figyelembe vételével: 590 791 752 Ft.

A vizsgálat során a MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Kedvezményezett) SZT-153044 iktatószámú szerződéssel módosított – SZT-158126 számú Közszolgáltatási Szerződéséhez kapcsolódó, a 2024. január 1-től 2024. december 31-ig terjedő időszak vonatkozásában készített beszámoló pénzügyi elszámolását, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását felülvizsgáltam, igazolom, hogy az elszámolás és az azt alátámasztó dokumentumok a Közszolgáltatási Szerződés és módosításai foglaltakkal összhangban, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készültek és a Közszolgáltatási Szerződésben elszámolhatóak az elszámolásban szerepeltetett összegben.

Igazolom továbbá, hogy a számlaösszesítőben felsorolt számlák és egyéb bizonylatok a számlaösszesítőben jelölt tartalommal megegyezően, a Kedvezményezettnél eredeti példányban rendelkezésre állnak. Az eredeti számlákon az elszámolás ténye a szerződésszámmal és az elszámolt összeg megjelölésével együtt feltüntetésre került, továbbá a jelen Közszolgáltatási szerződés keretében elszámolni kívánt összeg egyéb támogatás terhére nem került elszámolásra. A számlák pénzügyi teljesítése banki és pénztári bizonylatok alapján igazolt. A feltüntetett tételek szerződéses vagy megrendelési dokumentuma a Kedvezményezettnél vagy a végső kedvezményezettnél rendelkezésre áll. A számlák által igazolt gazdasági események időpontja a Közszolgáltatási szerződésben rögzített felhasználási időtartamba esik, és kifizetésük jelen összesítő aláírásának napjáig megtörtént.

Budapest, 2025. február 26.

Könyvvizsgáló cég neve: TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló Kft.

Címe: 1037 Budapest, Jutas utca 54.

MKVK nyilvántartási száma: 001671

TRIÁSZ-AUDIT Könyvvizsgáló Kft.
1037 Budapest, Jutas u. 54.
Adószám: 11966461-2-41
MÉRTÉKELT
11702043-20000435

Megbízás teljesítéséért személyében felelős Könyvvizsgáló

Neve: Varga Eszter Ágnes

MKVK tagszáma: 005050

Költségvetési minősítés száma: KM000944



MNV 2024. évi támogatás elszámolás

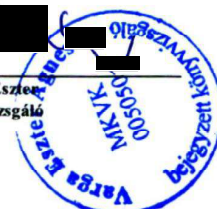
Megnevezés	Tervezett összeg 2024-re	Módosított összeg 2024-re	2024. évre jutó növekmény	Tény 2024	+/- 10%-kal figyelembe vehető összeg
Nyomtatvány, irodaszer	1 300 000	2 600 000	1 300 000	2 752 644	2 752 644
Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei	460 000	460 000	0	366 589	366 589
Tisztítószer	-	-	0	-	-
Egyéb anyagköltség	10 000 000	11 000 000	1 000 000	11 629 837	11 629 837
Reprezentációs költségek	-	-	0	-	-
Ingatlan bérleti díjak	30 500 000	30 500 000	0	26 964 845	26 964 845
Gépek, berendezések kölcsönzési díja	420 000	420 000	0	1 586 841	462 000
Gépek, berendezések és egyéb karbantartási költségek	1 650 000	3 500 000	1 850 000	4 626 161	3 850 000
Oktatás, továbbképzés költségei	3 300 000	1 000 000	-2 300 000	325 530	325 530
Számviteli szolgáltatás	-	-	0	-	-
Könyvvizsgálat	3 450 000	3 450 000	0	3 040 686	3 040 686
Egyéb szakértői díjak	6 050 000	9 000 000	2 950 000	7 454 853	7 454 853
HR szolgáltatás, toborzás	1 350 000	1 350 000	0	996 120	996 120
HR, bérszámfejtés	3 000 000	3 000 000	0	2 373 783	2 373 783
Tárhely szolgáltatás és honlap üzemeltetés	7 850 000	7 850 000	0	9 382 512	8 635 000
Postaszoba, nyomtatási díj szolgáltatás (fénymásolás, nyomtatási költségek)	400 000	400 000	0	1 300 200	440 000
Üzemeltetési költségek	8 000 000	8 000 000	0	6 635 374	6 635 374
Közüzemi szolgáltatások költségei	3 900 000	3 900 000	0	3 591 682	3 591 682
Takarítási költségek	2 400 000	2 400 000	0	2 879 460	2 640 000
Tűzvédelmi költségek	500 000	500 000	0	660 132	550 000
Postaköltségek	6 700 000	11 500 000	4 800 000	11 532 833	11 532 833
Telefon, telefax, egyéb telekommunikációs költségek	-	-	0	-	-
Internet költségek	-	-	0	-	-
Mobiltelefon és internet költségek	2 200 000	2 700 000	500 000	2 912 175	2 912 175
Üzemorvosi szolgáltatás	320 000	320 000	0	247 620	247 620
Mentorálási szolgáltatások	30 400 000	42 000 000	11 600 000	44 963 000	44 963 000
Rendszerkarbantartás, szoftverekkel kapcsolatos költség	3 450 000	4 000 000	550 000	5 195 926	4 400 000
Egyéb irodai szolgáltatások	2 760 000	3 760 000	1 000 000	4 684 032	4 136 000
Ki nem emelt egyéb igénybevett szolgáltatások költségei	8 750 000	8 750 000	0	9 670 762	9 625 000
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, végrehajtási díjak, illetékek, tagdíjak, adók	7 700 000	92 000 000	84 300 000	29 999 576	29 999 576
Bankköltségek, átutalási díjak, számlavezetés	350 000	350 000	0	8 725 302	385 000
Csekkek pénzforgalmi díja	-	-	0	-	-
Tranzakciós illeték	-	-	0	-	-
Bérelt iroda biztosítási költsége	50 000	50 000	0	184 766	55 000
Dolgozói balesetbiztosítás / vezetői felelősségbiztosítás	90 000	90 000	0	83 852	83 852
Teljes munkaidősök bérköltsége	274 700 000	289 350 000	14 650 000	318 285 130	318 285 000
Személyi jellegű egyéb kifizetések	34 900 000	34 900 000	0	31 517 753	31 517 753
Bérfelárulék	41 200 000	43 500 000	2 300 000	47 850 550	47 850 000
Terv szerinti écs. Elszámolás 100e Ft felett	-	-	0	-	-
Egyösszegű écs elszámolás 100e Ft alatt	-	-	0	-	-
Gépjármű vásárlás (gépjármű vásárlás)	-	-	0	-	-
Iroda felújítás	-	-	0	-	-
Bútor beszerzés	-	-	0	-	-
Vagyoni értékű jogok	-	-	0	-	-
Gépjármű biztosítási díjak	1 900 000	1 900 000	0	3 232 057	2 090 000
Kisértékű tárgyi eszköz beszerzés	-	-	0	-	-
500 000 000	624 500 000	124 500 000	605 652 583	590 791 752	
90 000 000					

Megjegyzések: 90 millió végrehajtásra

Major Gábor
Ügyvezető Igazgató

Lutár Balázs Adám
Ügyvezető Igazgató

Varga Eszter
Könyvvizsgáló



Budapest, 2025.02.26.