

Jegyzőkönyv
A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsági üléséről

Készült: 2020. május 28. (csütörtök), 18 óra 50 perc

Helye: Szekszárd, Bezerédj utca 2. – Szekszárd Vagyonkezelő Kft. irodája

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

Illés Tamás, FB elnök köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy az FB teljes létszámban megjelent, ezért az ülés határozatképes, és ismerteti a napirendi pontokat.

A jelenlévők hat IGEN szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag megszavazták az ülés napirendjét.

Jegyzőkönyvvezetőnek Illés Tamást, hitelesítőnek Gulyás Róbertet hat IGEN szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag megválasztották.

Napirend:

- 1.) **Felügyelőbizottság elnökhelyettesének megválasztása**
- 2.) **A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2019.évi mérlegbeszámolójának és 2020. évi üzleti tervének megvitatása, elfogadása.**
Előterjesztő - Bartal Zoltán, ügyvezető
- 3.) **Egyebek (vagyonnyilatkozatok letétbe helyezése)**

1.) Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsága elnökhelyettesének megválasztása

Az FB elnökhelyettesi feladatra Horváth Rita Mariann kapott jelölést, aki azt elfogadta. A személyi kérdésről az FB, nyílt szavazással, **hat IGEN** szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

1/2020 (V.28). számú felügyelőbizottsági határozat

A felügyelőbizottság egyhangúlag megválasztotta Horváth Rita Mariannt a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsági elnökhelyettesének.

2.) A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2019. évi mérlegbeszámolójának és 2020. évi üzleti tervének megvitatása, elfogadása.

A felügyelőbizottság 2020. január 15-én alakult, ekkor kezdte meg az ellenőrző munkáját. Az ügyvezetői munkakör átadás-átvételig eltelt időszakban a felügyelőbizottság jellemzően határidő csúszásokkal, áttekinthetetlenül és hiányosan kapott adatszolgáltatásokat, melyek rendszerezése és vizsgálata is komoly nehézségeket okozott.

A felügyelőbizottság rendelkezésére bocsátott kimutatásokból az megállapítható, hogy **nem valósult meg az alapító okiratban előírt eredményes gazdálkodás**, az elvárt hatékony vagyonkezelés. Az ingatlanhasznosításban nem érvényesültek a piaci viszonyok, sem a tulajdonosi érdekek. Nem volt a társaságnak elég bevétele, mivel jellemzően 10 éves

elszámolóárat alkalmaztak, vagyis a bérleti díjakban a piaci értékek régóta nincsenek érvényesítve, valamint túl sok volt az egyedi engedmény is.

A Kft. ismételten veszteséges gazdálkodása teljesen **elfogadhatatlan**, hiszen 1994-ben nyereségtermelésre alapította a céget az önkormányzat.

Sokan emlékeznek még arra, hogy a Vagyonkezelő évekig több tízmilliós osztalékot fizetett be a városnak, míg 2019-ben **105 millió forint veszteséget** „produkált”.

A társaságnak jelenleg **több pere** van folyamatban. Vannak követeléseik, míg mások pervesztésénél, akár többszázmillió forintos ráfordítást is okozhatnak. A legjelentősebb perek az Alfa-Novával szembeniek. Az előző ügyvezetés és felügyelőbizottság súlyos mulasztása, hogy a **számviteli alapelveket megsértve** a lejárt határidőjű követelésekre nem számolt el értékvesztést és a várható kötelezettségekre nem képzett céltartalékot.

A korábbi években 139,5 millió forint bizonytalan, peresített követelést számoltak el árbevételnek, melyek látszólag javították a cég eredményességét. Az óvatosság elve alapján a jelenlegi ügyvezető a társaság ügyvédje által prognosztizált, várható veszteségekre 80 millió Ft céltartalékot képzett, amit a könyvvizsgáló is támogatott.

A perek végkimenetele nagyon kétséges, az ügyvéd általi becsléseket túl optimistának tartjuk.

Nem épültek meg a város fejlesztési elképzeléseiben szerepelő új parkolók. A társaság üzemelteti a parkolókat (felszíni és mélygarázs), azonban ezen bevételek döntő része - negyedévenkénti elszámolással - az önkormányzathoz kerül. A Vagyonkezelő Kft. által befizetendő összeg az elszámolt negyedévet követő második hónapban jelentkezik egy összegben, amit eddig a következő negyedéves bevételből egyenlítették ki. Ez a rossz gyakorlat rontotta a társaság likviditását, ezért és a kintlévőségek laza kezelése miatt, a Kft. év közben átmeneti, rövidlejáratú hitelfelvételre szorult kapcsolt vállalkozástól.

A jelentős ingatlanvagyon teljes áttekintésére még nem volt módunk, de az látszik, hogy az ingatlanhasznosítás terén nagy eltérések voltak. Az ingatlanok bérbeadásánál azt tapasztaltuk, hogy sem a felújítások, sem a piaci értékek nincsenek érvényesítve a bérleti díjakban.

A költségalapon kiadott lakások bérleti díja rendkívül alacsony, nagyjából a piaci ár 55-60%-a. Több cég, illetve szervezet a bérleti szerződésben rögzítetttnél több és nagyobb alapterületű irodát használ, a különbségre pedig nem fizet bérleti díjat, ezekről külön jegyzék készül.

A garázsok, üzlethelyiségek, irodák raktárak és egyéb helyiségek tekintetében az egyes ingatlanokra fizetett bérleti díjak között szintén rendkívül nagy eltérések vannak.

Elmaradtak a felújítások és a szükséges karbantartások egy jelentős része is. A lakásállományhoz képest (322 db) rendkívül kis összeget fordítottak 2019-ben - és az előző években is - felújításra és állagmegóvásra, ami állapotromláshoz, ezáltal az ingatlanok piaci értékének csökkenéséhez vezethet. Ugyanakkor több nagyértékű, üres ingatlan is volt a cég kezelésében (pl.: volt Garay étterem), ami bevétel kiesést jelent.

24 db hőközpont (összesen 1.210 m²) maradt a Vagyonkezelő tulajdonában, mert 2015-ben nem lettek átadva a Távhőszolgáltatónak a többi eszközzel együtt. Ezeket kiadni nem lehet - a távhőszolgáltató használja - viszont a társasházakban a közös költséget és egyéb költségeket a Vagyonkezelőnek kell fizetnie.

Mindhárom tábor (Sötétvölgy, Dombori, Balatonszepezd) évek óta veszteségesen működik, bevételük 2019-ben is, közel 6 millió Ft-tal csökkent. Ennek alapvető oka a rendkívül rossz állapotuk, az évenkénti felújítás, állagmegóvás, fejlesztés elmaradása és a reklám hiánya. Külön említésre méltó a sötétvölgyi tábor, ahol egy 2018-as érintésvédelmi minősítő irat csak a feltárt számos hiba kijavítása után, tudta volna szabványosnak minősíteni a berendezések érintésvédelmét. Azonban a hibák javítása nem történt meg, ennek ellenére 2018-ban és 2019-ben is táboroztattak gyermekeket **életveszélyes körülmények** között!

A harkányi és a gunarasi üdülő szintén kihasználatlan, veszteséges. Állapotuk közepes, költséges lenne felújítani őket és még akkor is kétséges lenne a folyamatos bérbeadásuk.

A piac és a vásár üzemeltetési bevétele stagnál, pedig a kiadott üzlethelyiségek bérleti díja évről évre emelkedik, viszont több üzlethelyiség nincs kiadva. Az Agóra a nyitottsága miatt, télen nem hasznosítható és sajnos nem is téliesíthető. Ennek ellenére felmerült, hogy östermelői piacként, rendszeresebben, ne csak szerdán és szombaton legyen nyitva.

A Garay Élménypince - az előző évekhez hasonlóan - 2019-ben 11,5 millió Ft veszteséget termelt. Véleményünk szerint a kitűnő adottságok (városközpontban széles borválaszték) ellenére, a helytelen nyitvatartási idő és a reklám hiánya okozhatta az alacsony forgalmat.

Néhány „érdekes”, feltételezhetően valós szolgáltatási tartalommal nem bíró, vagy értékaránytalan megbízási szerződéssel is találkoztunk, ezek további kivizsgálást igényelnek.

A felügyelőbizottság **utasította az ügyvezetőt**, hogy **aktualizálja** a városi bérleti díjakat és ahol a szerződés megengedi, ott minél előbb a piaci árra emelje azokat.

Továbbá készítsen egy **felújítási tervet**, mely a további állapotromlást, ezáltal az ingatlanok piaci értékének csökkenését képes lehet megállítani. Ez kifejezetten vonatkozik a szociális bérlakásokra. pl.: a Mikes utcai társasházra, ahol teljes körű felújításra, korszerűsítésre lenne szükség.

Dolgozzon ki új **értékesítési stratégiát** a Garay Élménypince nyereségessé tételére!

A lezáratlan üzleti év, az évközi munkaköri átadás-átvétel miatt, sok nyitott kérdés maradt, ezért a felügyelőbizottság kezdeményezte **az előző ügyvezető meghallgatását**, nyilatkoztatását.

A felügyelőbizottság az év közben tapasztalt a számviteli alapelveket sértő adatszolgáltatásokra és a gazdálkodási anomáliákra tekintettel az Kft. 2019. évi gazdálkodását teljes felelősséggel nem tudta megítélni, ezért a beszámolót - a 105 milliós veszteséggel - **nem fogadta el**.

Az FB a 2019-es egyszerűsített mérlegbeszámolóval kapcsolatosan **hat IGEN** szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

2/2020 (V.28). számú felügyelőbizottsági határozat

A felügyelőbizottság egyhangúlag elutasította a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2019. évi gazdálkodására vonatkozó egyszerűsített éves beszámolóját.

A felügyelőbizottság a számviteli alapelveket sértő adatszolgáltatásra és a gazdálkodási hiányosságokra tekintettel a 2015-2019-es évek és a 2020 első negyedév gazdálkodásának strukturális átvilágításához a PTK 3:120 §-a alapján független **külső szakértő bevonását**

kívánja igénybe venni, ezért **hat IGEN** szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

3/2020 (V.28). számú felügyelőbizottsági határozat

A felügyelőbizottság egyhangúlag döntött arról, hogy független külső szakértőt, a Bodnár Ügyvédi Irodát (7624 Pécs, Hungária u. 47.) veszi igénybe a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. előző évek gazdálkodásának átvilágításához.

A felügyelőbizottság Bálint Zoltán előző ügyvezető 2020. január 8-án készített 2020-as üzleti tervet nem fogadta el, mert annak a járványhelyzet nélkül, „rendes” ügymenet mellett is, kétséges a megvalósulása, nem reális célokat tűzött ki. Egyúttal felkértük az új ügyvezetőt, hogy a járványhelyzetre is tekintettel, 2020.06.30-ig készítsen el egy új, óvatosan optimista üzleti tervet, ezért **hat IGEN** szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

4/2020 (V.28.). számú felügyelőbizottsági határozat:

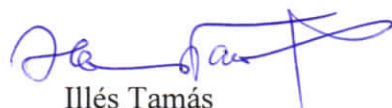
A felügyelőbizottság a 2020. január 8-án készített 2020-as üzleti tervet nem fogadta el, egyúttal felkérte az ügyvezetőt, hogy a járványhelyzetre is tekintettel, 2020.06.30-ig készítsen el egy új, óvatosan optimista üzleti tervet.

3.) Egyebek (vagyonnyilatkozatok letétbe helyezése)

A nyilatkozatok letétbehelyezése megtörtént.

A jelenlévők a napirendi pontokat megtárgyalták, Illés Tamás, a felügyelőbizottság elnöke megköszönte a jelenlévőknek a részvételt, és az ülést lezárta.

Szekszárd, 2020. május 28.



Illés Tamás
Felügyelőbizottsági elnök
jegyzőkönyvvezető



Gulyás Róbert
Felügyelőbizottsági tag
jegyzőkönyv hitelesítő

Jelenléti ív
A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsági üléséről

Készült: 2020. május 28. (csütörtök), 18 óra 50 perc

Helye: Szekszárd, Bezerédj utca 2. – Szekszárd Vagyonkezelő Kft. irodája

Jelen vannak:

Illés Tamás, FEB elnök


.....

Horváth Rita, FEB tag


.....


Dr. Mezei László, FEB tag


.....

Kolontár Zoltán, FEB tag


.....

Gulyás Róbert, FEB tag


.....

Farkas László, FEB tag


.....

Meghívott:

Bartal Zoltán, Szd. VK ügyvezető


.....