

Jegyzőkönyv

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsági üléséről

Készült: 2022. május 12. (csütörtök), 17 óra 30 perc

Helye: 7100 Szekszárd, Garay tér 19. – Szekszárd Vagyonkezelő Kft., Garay Élménypincéje

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

Illés Tamás, FB elnök köszönti a megjelenteket, majd megállapítja, hogy az FB teljes létszámban megjelent, ezért az ülés határozatképes, és ismerteti a napirendi pontokat. A 2. napirendi ponttal kapcsolatban Bartal Zoltán ügyvezető jelezte, hogy a Társaság közbeszerzési szabályzata még nem készült el, azt a Felügyelőbizottság még nem tudja megvitatni, így ez a pont lekerült a napirendről.

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

Jegyzőkönyvvezetőnek Horváth Rita Mariann, hitelesítőnek Gulyás Róbertet hat IGEN szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag megválasztották.

Napirend:

- 1. A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2021. évi mérlegbeszámolójának, és a 2022. évi üzleti tervének megvitatása, elfogadása – előterjesztő Bartal Zoltán ügyvezető**
- 2. Egyebek**

1.) A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2021. évi mérlegbeszámolójának elfogadása.

Bartal Zoltán ügyvezető is köszöntötte a megjelenteket. Elmondta, hogy a 2021. évi eredménynek (veszteség) több oka van, melyek jórészt a pandémiás veszélyhelyzetre vezethetők vissza:

- bizonyos üzlethelyiségek esetében, a jogszabályi megfelelés miatt, nem tudott több hónapig számlázni,
- gyermektáborok árbevétele csökkent,
- év elejétől kezdve egészen május közepéig ingyenes parkolási időszak volt életben, amiből szintén árbevétel kiesés jelentkezett,
- Garay Élménypincénél is árbevétel kiesés volt az év első öt, és az utolsó két hónapjában.

Mezei László megkérdezte, hogy a BM ingatlanjaival kapcsolatban az előző évhez képest volt-e valami változás.

Bartal Zoltán elmondta, hogy a BM-től visszavették a négy darab üresen álló ingatlant, ezeket a lehetőségekhez mérten felújították, és már ki is adták bérbe. A HM esetében egy ingatlan áll még üresen, ezen is dolgoznak.

Mezei László ezután érdeklődött a KSC által felújított ingatlanok státuszáról.

Bartal Zoltán elmondta, hogy az ún. „sportolói” ingatlanok bérleti szerződése folyamatosan lejártak a pandémiás vészhelyzet alatt. Ezt sima nyilatkozattal tovább bérlik, és a veszélyhelyzet megszüntetése után tudják majd ezeket a szerződéseket rendezni. A KSC által bérelt ingatlanokban a KSC sportolói, dolgozói laknak. Jelenleg jelképes összegért bérlik

ezeket a lakásokat. Amint lejár a veszélyhelyzet, javaslatot fognak tenni arra, hogy ezeket a jelképes bérleti díjakat megemeljék.

Gulyás Róbert megemlítette, hogy a veszélyhelyzet valóban le fog járni, de a háborúra hivatkozva várhatóan valamilyen formában tovább fogják tolni.

Bartal Zoltán erre azt válaszolta, hogy minden veszélyhelyzet más, a mostani csomag június 30-ig jár le – ez például tiltja az Önkormányzatoknak az díjemeléseket.

Mezei László érdeklődött az üdülőkkel kapcsolatos ingatlanok státuszáról.

Bartal Zoltán ismertette, hogy az üdülők esetében az árbevétel fedezte a költségeket. Tavaly pályázati pénzből felújításra került Gunaras és Harkány. Ez a két ingatlan a felújítás időtartama alatt nem termelt. Gunarast négy millió forint pályázati pénzből újították fel (klíma, nyílászárók cseréje, terasz), a pályázat feltétele viszont az volt, hogy 5 évig az ingatlant nem lehet elidegeníteni. A felújítás előtt felmerült az ingatlan értékesítése, voltak is érdeklődők, de mindenki visszalépett, ezért a felújítás mellett döntöttek. Az idei szezonra már vannak érdeklődők - Harkányra is - ezért 2022-ben már árbevétel növekedésre számítanak. A sötétvölgyi vendégház állapota is hagy kívánnivalót maga után, de még termeli a bevételt. A balatonszepezdi ingatlannál a Város és a környező települések tulajdonrészre 68%, ahhoz hogy itt érdemi döntés legyen a tulajdonosi kör beleegyezése szükséges. Szepezd esetében a költségeket szintén fedezték a bevételek. A dombori tábor nagyon rossz állapotban van, mégis van rá igény. 2020-ban a balesetveszélyeket elhárító (villamos) karbantartás megtörtént. További felújításra jelenleg az Önkormányzatnak nincs forrása, nincs pályázati forrás sem, így ezt a cégnek kellene kigazdálkodnia.

Gulyás Róbert megjegyezte, hogy a háborús menekültek miatt elképzelhető hogy a táborokat mégsem lehet kiadni.

Bartal Zoltán erre azt válaszolta, hogy a Kormányhivatal felkérte őket, hogy az esetleges menekültek elhelyezése miatt mérjék fel a kezelésükben lévő ingatlanokat. Ez megtörtént, a táborokat le is jelentették. Ennek ellenére továbbra is intézik az idei szezonra szóló foglalásokat, viszont ha a Kormány menekülttáborra minősíti a szóban forgó ingatlanokat, akkor kötelező ezeket átadniuk a menekültek részére. Ebben az esetben vissza fogják mondani a foglalásokat.

A volt Garay étterem kapcsán Bartal Zoltán elmondta, hogy egy 242 m²-es belvárosi ingatlanról van szó, terasszal, rendkívül jó, belvárosi elhelyezkedéssel. Ugyanakkor az ingatlan teljesen le van lakva, komoly összeget kellene költeni a felújítására. Egy pályázatot terveztek a felújításra, aminek a fejében hosszabb távra (10 évre) kiadnák azt. Voltak is érdeklődők, akik 70-80 millió forintot is költöttek volna az ingatlanra, de ők legalább 15 évre kérték a bérleti jogot. Az érdeklődők mind vendéglátó egységként hasznosították volna az ingatlant. A pályázati kiírás összekészítése megtörtént, azt beküldték az Önkormányzat üzemeltetési igazgatóságára, ahol viszont nem kapott zöld utat, mert egy hatályos lakásrendelet alapján 5 évnél tovább ingatlan nem adható ki. Ilyen rövid időtávra, ekkora befektetéssel viszont senki sem veszi ki az ingatlant, úgyhogy itt megakadt a dolog.

Mezei László ezután, arról érdeklődött, hogy mi a realitása annak, hogy az egész városi parkolórendszert átgondolják (mozgássérült parkolók száma, többszintes parkolóházak létesítése, melyekből 2-3 megoldhatná a város időnként tarthatatlan parkolási helyzetét).

Bartal Zoltán elmondta, hogy a mozgássérült parkolók számát jogszabály szabályozza, ennek a Város maradéktalanul megfelel, a jogszabálynál kevesebb mozgássérült parkolót nem lehet létesíteni. A többire a Vagyonkezelő Kft-nek semmiféle hatásköre nincs, mivel a cég a parkolási rendelet szerint csak működtető, a feltételeket az önkormányzat alakítja ki.



Mezei László ezután a folyamatban lévő peres ügyekről érdeklődött.

Bartal Zoltán elmondta, hogy a nagyobb perek kapcsán részsikereket értek el, de nem tudja, hogy mikor történhet meg a régóta húzódó, bonyolult ügyek lezárása.

Kétyi Mihály könyvvizsgáló említette, hogy idén két tárgyalás volt már, a tárgyalásokon szakértői vélemények születettek, amelyet azonban egyik fél sem fogadott el. Jogerősen eddig körülbelül 150-160 millió forint, amit megítéltek a cégnek, de ezt csökkentheti az Alfa-Nova esetleg jóváhagyott követelése.

Miután több kérdés nem hangzott el Illés Tamás, levezető elnök szavazásra bocsátotta a Vagyonkezelő Kft. 2021. évi gazdálkodására vonatkozó egyszerűsített éves beszámolójának elfogadását.

1/2022 (V.12). számú felügyelőbizottsági határozat

A felügyelőbizottság a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2021. évi gazdálkodására vonatkozó egyszerűsített éves beszámolóját (a könyvvizsgálói jelentéssel együtt), 835.893 ezer Ft mérlegfőösszeggel és -8.374 ezer Ft adózott eredménnyel (veszteség) egyhangúlag, hat IGEN szavazattal, egyhangúlag elfogadta.

A határozathozatal után Bartal Zoltán ismertette a Kft. 2022. évi üzleti tervét. A kezelt lakásállomány tekintetében felújításra szorulna több ingatlan is, ezt korlátozottan tudják elérni. A bevétel egy részét állagmegóvásra tervezik fordítani idén is. A parkolási rendszerből származó bevétel kapcsán stagnálásra számít, a piaci és vásárcsarnok üzemeltetéséből származó árbevétel is visszaesett. A gyerektáborok esetében nagy az érdeklődés, ebből várható árbevétel növekedés. A bérlakások maximálisan ki vannak adva. Elmondta, hogy az Önkormányzat új lakásrendeletet tervez megalkotni, mivel a jelenleg érvényben lévő elavult, a jogszabályi feltételeknek nem felel meg. Ennek kapcsán a költségalapú lakásokra fókuszálnának, itt próbálnának bérleti díj emelést elérni.

Illés Tamás kérte, hogy a közgyűlési döntésnek megfelelőhöz a 2022. I. negyedévében elért eredményt ismertesse az ügyvezető.

Bartal Zoltán elmondta, hogy az első negyedévben 126 millió Ft árbevételt ért el a cég (binnen az év elején befizetett éves parkoló bérletekkel), ebből adózás előtti eredménye jelenleg 9,1 millió forint, de ezt az év végén elszámolandó amortizáció, valamint az aktív- és passzív időbeli elhatárolások korrigálják még. Számításai szerint körülbelül 2 millió forint lehet most az időarányos eredmény. Az első negyedéves eredmény alapján az ügyvezető úgy kalkulál, hogy az üzleti tervben ismertetett eredmény teljesíthető.

Illés Tamás megjegyezte, hogy a források ingatlan vagyona történő visszaforgatását nagyon jó iránynak tartja. Ezután szavazásra bocsátotta a 2022. évi üzleti terv elfogadását, valamint az ügyvezető által ismertetett 2022. I. negyedévi gazdálkodási adatok tudomásul vételét.

2/2022 (V.12.). számú felügyelőbizottsági határozat

A felügyelőbizottság a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2022. évi üzleti tervét 1.100 ezer forintos prognosztizált nyereséggel öt IGEN szavazattal és egy tartózkodással elfogadta, továbbá a Kft. 2022. I. negyedévére vonatkozó gazdálkodási beszámolóját tudomásul vette.

2.) Egyebek

Illés Tamás megnyitotta a párbeszédet az egyebek témakörben.


Bartal Zoltán ismertette a vezetői teljesítményértékelés teljesítéséről szóló beszámolóját. A prémium feltételek közül az árbevétel növekedést, valamint a kintlévőségek csökkentését sikerült teljesíteni, azonban a Társaság nyereségességére vonatkozó rész nem teljesült 2021-ben. A nem teljesítés oka egyértelműen a pandémiás helyzetre vezethető vissza.

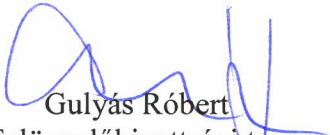
3/2022 (V.12.). számú felügyelőbizottsági határozat

A felügyelőbizottság a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. vezetői prémiumfeltételek teljesítéséről szóló beszámolóját elfogadta. Megjegyezte, hogy a rendkívüli külső körülmények között is sikerült az árbevétel volumenét növelni, a kintlévőségek csökkentését elérni, a pénzgazdálkodás is sikeres volt. A felügyelőbizottság megállapítja, hogy összességében a prémium feltételek elfogadhatóak, ezért egyhangúlag, HAT igen szavazattal premizálást javasol a Társaság ügyvezetője részére.

A jelenlévők a napirendi pontokat megtárgyalták, Illés Tamás, a felügyelőbizottság elnöke megköszönte a jelenlévőknek a részvételt, és az ülést 18:58-kor lezárta.

Szekszárd, 2022. május12.


Horváth Rita Mariann
Felügyelőbizottsági elnökhelyettes
jegyzőkönyvvezető


Gulyás Róbert
Felügyelőbizottsági tag
jegyzőkönyv hitelesítő



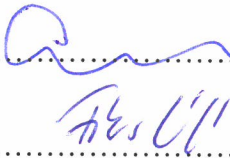
Jelenléti ív

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsági üléséről



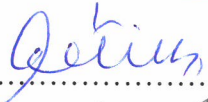

Készült: 2022. május 12. (csütörtök), 17:30 óra

Helye: Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. Garay Élménypincéje, Szekszárd, Garay tér 19.

Jelen vannak:

| | | |
|-------------------|--------------------|---|
| Illés Tamás, | FEB elnök |  |
| Horváth Rita, | FEB elnökhelyettes |  |
| Dr. Mezei László, | FEB tag |  |
| Kolontár Zoltán, | FEB tag |  |
| Gulyás Róbert, | FEB tag |  |
| Farkas László, | FEB tag |  |

Meghívottak:

| | | |
|---------------------------------|--------------------|--|
| Bartal Zoltán, | Szd-i VK ügyvezető |  |
| Deli Richárd, könyvelő | |  |
| Kétyi Mihály, könyvvizsgáló | |  |
| Wingert Róbert gazdasági vezető | |  |
| | | |
| | | |