

Jegyzőkönyv

Szekszárdi Vagykezelő Kft. felügyelőbizottsági üléséről

Készült: 2025.02.25.

helyszín: 7100 Szekszárd, Bezerédj I. u. 2. – Szekszárdi Vagykezelő Kft. központi irodájában

Jelen vannak: csatolt jelenléti ív szerint

Szollár Zoltán FEB tag köszönti a megjelenteket, egyúttal megállapítja, hogy a FEB teljes létszámban megjelent, ezért az ülés határozatképes, a napirendi pontok ismertetése megtörtént.

Jegyzőkönyvvezetőnek László Rolandot, hitelesítőnek Halmos Évát, Péter Renátát, levezető elnöknek Böröcz Mátét öt IGEN szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag megválasztották.

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

Napirend:

1.) Felügyelőbizottság elnökének megválasztás

A levezető elnök javasolja Szollár Zoltánt megválasztásra FEB elnök személyére, aki a jelölést elfogadja.

1/2025 (II.25.) sz. felügyelőbizottsági határozat

A jelenlévő tagok négy IGEN szavazattal, egy TARTÓZKODÁS, ellenszavazat nélkül megválasztották Szollár Zoltánt a Szekszárdi Vagykezelő Kft. Felügyelőbizottsági Elnökének.

2.) Felügyelőbizottság elnökhelyettesének megválasztás

Szollár Zoltán FEB elnök javaslatára szavazásra bocsátja FEB elnök megválasztására Böröcz Máté személyét, aki a jelölést elfogadja.

2/2025 (II.25.) sz. felügyelőbizottsági határozat

A jelenlévő tagok négy IGEN szavazattal, egy TARTÓZKODÁS, ellenszavazat nélkül megválasztották Böröcz Mátét a Szekszárdi Vagykezelő Kft. Felügyelőbizottsági Elnökhelyettesének.

3.) A Szekszárdi Vagykezelő Kft. 2024. évi gazdálkodásának bemutatása, megvitatása, elfogadása (előadó: Bertó Zoltán ügyvezető igazgató)

Az ügyvezető eldönti, hogy a korábbi évek tendenciáját követően is folytatódott, tehát a cég tartósan veszteségesen működik (2020: -14,8mFt, 2021: -8mFt, 2022: -47mFt, 2023: -8mFt, így a 2024. gazdálkodási évet is negatív eredménnyel zárja (előzetesen -30 mFt). Az adatok alapján az elsődleges stratégiai cél ennek a folyamatosnak a megállítás, a veszteséges működés és a vagyonfelélés (eladások) megszüntetése. A nehéz gazdálkodást tükrözi, hogy a vagykezelő és a tulajdonos önkormányzat között érvényben lévő perkolási tevékenységgel kapcsolatos szerződés szerinti elszámolás csúszásában van, az üzemeltető nem tudja határidőre teljesíteni kötelezettségeit a város felé.

Böröcz Máté FEB tag kérdésére mely szerint mi okozza a veszteséges működést, az ügyvezető ismerteti, hogy elpvetően az üzletágankénti eredményeket érdemes vizsgálni, melyek tükrözik a fennálló problémákat. Ezek az önkormányzati lakások és nemlakások bérbeadás, üdülők, nyaralók üzemeltetése, parkolási szolgáltatás, piac-vásár szervezése, Góréy élménypince, Mészöly tanyai működtetése, végül a központi irányítás (iroda). A cél az lenne, hogy mindegyik tevékenység önállóan eltertsi magát, tehát ne egymásból kelljen finanszírozni a működést. Jelenleg ez nem valósul meg. A nehéz gondalkodás ellenére a vállalkozás minden fizetési kötelezettségének eleget tesz, pedig sajnos jelenleg is több milliós kintlévősége van, például a lakások és egyéb üzletek bérbeadásából felkötődő.

A részleteket a soron következő napi rendi pontokban ismerteti az ügyvezető.

3/2025 (II.25.) sz. felügyelőbizottsági határozat

Az ügyvezetői tájékoztatót a FEB öt IGEN szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag elfogadta.

4. Tájékoztató a Szekszárdi Vagyongkezelő Kft. üzletágainak 2024. évi önálló működéseiről.

Góréy Élménypince:

2024-ben 67,3 mFt bevételt realizált az objektum. Az üzemi eredménye -13,8 mFt volt a pincének, ez a szám 2023-ban 18,7 mFt volt, tehát némi javulás látható, gyakorlatilag stagnál az eredmény. A központi költségelem (2024: 102 mFt) picére eső (árbevétel arányos) költségeit nem még tartalmazzák fenti adatok, ez tovább rontja az eredményt.

Általánosságban megállapítja az ügyvezető, hogy egy nagyságrendileg évi 550m Ft-os árbevételt realizáló cég esetében kiugróan magas a 100 mFt-os központi költség. Ennek mindössze 25%-át számolja el a parkolás terhére, pedig a cég parkolási árbevétele a teljeshez képest 50%-os. Érdemes tehát a fennálló szerződést felülvizsgálni, mert így a többi üzletág kénytelen viselni a máradék 75%-ot, melyből a Góréy élménypincére 15% esik. Ezzel együtt a létesítmény eredménye -29m Ft volt 2024. évben (2023-ban: -32mFt). Az üzletág tehát tartósan veszteséges, a többi területről származó bevételek finanszírozzák a működést. Ügyvezető két lehetőséget lát: Vagy beszünteti a működést, vagy az üzletvezető által összeállított koncepció alapján +30%-os bevételtöbbletet generálva eléri az önfinanszírozást. Ez utóbbi érdekében várja a javaslatokat az ügyvezetés az üzletág vezetőjétől. Első körben felméri a napi étkeztetés (menüztetés) bevezetésének lehetőségét.

Szollár Zoltán FEB elnök javasolja, hogy Borász Kerekasztal szereplőivel is vegye fel a kapcsolatot a cég, egyeztessen a Szekszárdi Palack lehetőségeiről és a korábban kifejlesztett borász applikációról, együtt helyezzen a cég nagyobb hangsúly a közösségi médián végzett marketing tevékenységére. A jelenlévők egyetértenek abban, hogy egy új üzemeltetési koncepció, új tematikai kiállítás szükséges a létesítmény gazdaságos üzemeltetése érdekében.

4/2025 (II.25.) sz. felügyelőbizottsági határozat

Az ügyvezetői tájékoztatót a FEB öt IGEN szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag elfogadta.

A piac és vásár hasznosítási mutatóinak elemzése:

A piac- és vásártér üzemeltetéséből származó együttes bevétel 2024. évben 38,8 mFt volt, ami némi növekedést jelent összességében (2023: 36,3 mFt), de például a piac esetében bevétel visszesés is egyben. A vásártér üzemeltetése önmagában veszteséges, a költségek optimalizálása elengedhetetlen. (pl: személyszállítási szerződés felülvizsgálata). Emellett ezen a területen is szükséges a

marketingtevékenység fokozása, a szolgáltatás népszerűsítése. A vásártér jövőbeni üzemeltetését nagyban befolyásolja az önkormányzat által elfogadott rendezési terv módosításából fakadó tulajdonosi elképzelések megvalósítása. A piac esetében két dolog figyelhető meg, az őstermelői piac forgalma visszaesett, az piaccsarnokban lévő üzlethelyek kihasználtsága viszont nőtt. További bevételt jelent minden évben a másodlagos funkcióknak tekinthető rendezvénytér bérebedés zenés-táncos eseményekre a nyári időszakban és a városi nagy rendezvények idején. A jövedelmezőség javítása érdekében 2025. áprilisától (kezdetben) egy 7 eseménysorból álló termelői és kézműves piac megrendezését tervezik a piactéren minden hónap 1. vásárnapján, melynek célja az „kiháló félben” lévő őstermelői tevékenység népszerűsítése és a piaci funkció bővítése is egyben. Ezzel együtt felvették a kápcsoltot az „F” épületet üzemeltető Szekszárdi Közművelődési Nkft-vel további rendezvények szervezésére.

Böröcz Máté FEB elnökhelyettes részéről felvetett kérdésre elhangzott, hogy jelenleg a Garay téren működő GAZSI (Garay Zsibvásár) esemény szervezését a helyi rendelet szabályozza. Ha módosítási igény van, akkor azt Közgűlés elé kell terjeszteni.

5/2025 (II.25.) sz. felügyelőbizottsági határozat

Az ügyvezetői tájékoztatót a FEB öt IGEN szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag elfogadta.

Parkolási bevételek alakulása és elemzése:

A parkolási díjak 2024. januártól 25%-kal emelkedtek, ezzel párhuzamosan a januári hónap/hónap összevetésben a bevételek 23,8%-kal nőttek az évazonos időszakkában. Az árbevétel növekmény mögött többek között az 5%-os bérletvásárlási keresletnövekedés és a közel 10%-os érmés vásárlásból származó plusz bevétel van. Ezzel együtt a parkolásban résztvevők számának csökkenő tendenciát mutat, mely összhangban lehet a belvárosra jellemző funkcióvesztés, szolgáltató szektor visszaesése.

A parkolási ügyfélforgalom zökkenőmentessé tétele érdekében folyamatosan van az elektronikus bérleti rendszer bevezetésének vizsgálata. Hátmos személyes tárgyalás keretében ismertetik meg egy szegedi szolgáltató ajánlatát. Ezzel együtt vizsgálják egy új parkolási rendszer bevezetése is, mely új, multifunkciós automatákat is jelent az elképzelések szerint.

A parkolási üzletág önmagában nyereséges tevékenység. Tavalyi év során 247 m Ft parkolási árbevétel keletkezett a gondalkodás során, ez az összeg a város forrásait növelte.

A Széchenyi u. 18-20. sz. álló mélygarázs kihasználtsága 40-50% között mozog, ennek növelése elengedhetetlen. A tapasztalatok szerint a jelenleg érvényes beállónként 35.000 Ft-os havi díj mértéke meghaladja azt a szintet, amelyen a magánszemélyek még vásárolnának bérletet. Üzemeltetői álláspont szerint az felhasználási feltételeket felül kell vizsgálni. A havi díj mérséklése a várossal kötött üzemeltetési szerződés módosításával lehetséges. Kérdésre válaszolva elhangzott, hogy az az id hoc jellegű parkolást lehetővé tételéhez szükséges rendszer telepítését az üzemeltető végkezelő felmérte. Ennek bekerülése költsége kb. 15.000.000 Ft.

A közterületi parkolás kapcsán további üzemeltetési javaslatként elhangzott, hogy célszerű lenne a jelenlegi parkolási övezetek határait felülvizsgálni.

6/2025 (II.25.) sz. felügyelőbizottsági határozat

Az ügyvezetői tájékoztatót a FEB öt IGEN szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag elfogadta.

A Szekszárdi Vagyongkezelő Kft. által kezelt ingatlanállomány helyzete:

A korábban elhangzottakat kiegészítve ügyvezető elődjé, hogy a lakások üzemeltetés képcsán szükségsszerű a vagyongkezelő és az önkormányzat között fennálló szerződés felülvizsgálatt, együtt a bérbeadás szabályait rögzítő helyi rendeletben foglalt feltételek is aktualizálásra szorulnak. A szociális és költségelvi lakások fenntartás hosszú ideje veszteséges, a karbantartást, felújítást nem tudja a cég fedezni a befolyó bérleti díjkból. A több mint 300 lakás bérbeadásból származó bevétel 73 mFt, a veszteség pedig közel 3 millió Ft volt 2024-ben, a központi költségekkel együtt meghaladja a -20 mFt-ot a veszteség. A vagyongkezelő a jelenlegi feltételekkel tartósan veszteségesen tudja üzemeltetni az állományt, a felújítások teljes mellőzése mellett.

A nemlakások (garázsok, üzletek, irodák, raktárak) üzemeltetése közül a garázsok hasznosítás nyereséges volt 2024-ben (26 mFt bevétel). Az irodaházak közül a Hunyadi u. 4. (volt Pártok háza) viszont milliós veszteséget termel évente. Ezt az ingatlant az önkormányzat hozzájárulásával értékesítésre kínálta a vagyongkezelő vevőknek, de pályázatot (ajánlat) nem érkezett határidőre. A belvárosi üzlethelyiségek bérbeadásra rendkívül eredményes (2024: 64,8 mFt) de sajnos folyamatosan kerülnek felmondásra a bérleti szerződések (Augusz-ház, Széchenyi u., Garay tér). Ez a folyamatot a magánszektor is jellemző, nehéz itt a piaci trendekkel szemben mozogni, de a marketing tevékenység fokozásával kezelni kell a problémát. További feladatot jelent az üzemeltető számára a társasházakban lévő, jellemzően alagsori nagy alapterületű raktárhelyiségek (volt légó pincék) üzemeltetése, mivel a bérbeadásra nincs érdeklődő viszont a közös költségek fizetni kell a tulajdoni hányad után.

7/2025 (II.25.) sz. felügyelőbizottsági határozat

Az ügyvezetői tájékoztatót a FEB öt IGEN szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag elfogadta.

A táborok helyzete és jövőbeni fejlesztési lehetőségek

A kezelésben lévő 3 db Gyermektábor, 2 db üdülő és 1 db erdészház 2024 évi bevétele, mely összesen 17 mFt, mellett 2,5 mFt-os veszteséggel üzemeltek. Az államig kötelezővé tett NTAK minősítés megszerzésére egyik objektum sem alkalmas az előminősítés alapján. Ennek értelmében az üzemeltető jelenleg nem rendelkezik érvényes engedéllyel dombori esetében. Ennek megszerzéséhez az összeállított hibalistában felsorolt hiányosságok pótlása szükséges. A Fadd-dombori Gyermektábor esetében tervezői költségbecslés készül a felújításra. Az ellenőrzés Sötétvölgyben és Bontonszepezen idén várható, hasonló kimenetellel. Az engedélyek megszerzéséhez szükséges felújítások kizárólag tulajdonosi finanszírozással lehetséges. Az üdülőházak a Kisföldy 2020 program keretében részben felújításra kerültek 2021-ben, ennek ellenére a kihasználtságuk minimális. A jövőbeni hasznosítási lehetőségeket tulajdonosi hatáskörben szükséges vizonositni.

8/2025 (II.25.) sz. felügyelőbizottsági határozat

Az ügyvezetői tájékoztatót a FEB öt IGEN szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag elfogadta.

Egyebek:

Ügyvezető ismerteti, hogy a vagyongkezelő könyvelési tevékenysége részben kiszervezésre került az elmúlt években, melynek indokoltsága felülvizsgálatra szorul. A javaslat szerint célszerű lenne ismét

„házon belüli” munkavállalókkal ellátni a feladatot. A győmez igaz a piactéri tevékenítés is, melyet szintén külső vállalkozó lát el jelenleg. Tervek szerint a jövőben ez is saját munkavállalókkal, némi átszervezéssel kerül ellátásra. A cégnél dolgozó munkavállaló kompetenciáinak növelése érdekében duális képzésen fog részt venni 13 fő érettségizett kolléga. Az ezzel járó támogatási összeggel járulékfizetési kötelezettségek csökkenni fognak a cégnél 2025-2026 évben közel 20 m Ft-tal.

Egyéb kérdés, észrevétel nem volt

A jelenlévők a napirendi pontokat megtárgyalták, Szollár Zoltán FEB elnök megköszönte a részvételt és az ülést lezárta.

Szekszárd, 2025. 03. 03.

Ladányi Róland
Szekszárdi Végyszerelő Kft.
jegyzőkönyvvezető

Péter Renáta
Felügyelőbizottsági tag
jegyzőkönyv hitelesítő

Hamar Éva
Felügyelőbizottsági tag
jegyzőkönyv hitelesítő