

Jegyzőkönyv

Szekszárdi Vagykezelő Kft. felügyelőbizottsági üléséről

Készült: 2025.05.12.

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

Jelen vannak: csatolt jelenléti ív szerint

Szollár Zoltán FEB elnök köszönti a megjelenteket, együttműködésüket megköszönve, hogy a FEB ülésen 4 fő megjelent (jelenléti ív szerint) így határozatképes, a napirendi pontok ismertetése megtörtént.

Jegyzőkönyvvezetőnek Lászlóczy Róbertot, hitelesítőnek Horváth Évát, Lencsés Ildikót, levezető elnöknek Szollár Zoltánt négy IGEN szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül, egyhangúlag megválasztották.

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

Napirend:

- 1.) A Szekszárdi Vagykezelő Kft. 2024. évi mérlegbeszámolója. (előadó: Bertók Zoltán ügyvezető igazgató)

Bertók Zoltán ügyvezető igazgató ismerteti az elkészült 2024. évi beszámoló adatait, melynek számközlője már látszódtak a 2024. IV. negyedéves beszámolóban is. A Szekszárdi Vagykezelő Kft.-nek 2024. üzleti évet nagyságrendileg 650 m Ft-os árbevétellel és -39.745e Ft eredménnyel (veszteséggel) zárt. Ez némileg rosszabb eredmény, mint az IV. negyedéves beszámolóban látni lehetett. Ennek okai például, hogy korábbi, fel nem használt tervdokumentációt (befejezetlen beruházás) írtak le az eredmény terhére más behajthatatlannak minősített vevői követeléssel együtt. Kiegészítésként elhangzott, hogy az értékesítési tevékenységből fakadó árbevétele a cégnek kb 90 millió forinttal kevesebb, hiszen ez a többlet a parkolási elszámolásból adódik, mely a vagykezelő és a város között zajlik negyedéves ütemezéssel. Az iparűzési adófizetési kötelezettségek miatt ez többletkiadást jelent.

Az üzletágak eredményei önmagukban is veszteségesek, a piac-vásártér üzemeltetése, a lakásgazdálkodás, a Győry Élménypince, a Mészöly tanya üzemeltetése, nyilvános illemhelyek működtetése mind negatív előjelű működési adatokkal zárult. A januári állapot szerint a cég bankszámláján nagyságrendileg 20 millió forint volt, de tárgyhavi bérköltségek és járulékok kifizetése után 2 millió forint szabad pénzeszközzel rendelkezett a Szekszárdi Vagykezelő Kft. Ezzel együtt a cég kettő negyedéves parkolási elszámolással összefüggésen keletkezett számlát nem tudott kiegyenlíteni az önkormányzat felé, melynek összege kb 60-70 millió Forint. Ezt az összeget tehát a cég görgeti magán előtti és nem tudja határidőre befizetni a város számlájára. Egyrészt ez okozza a veszteséges működést, másrészt pedig, hogy nagyon magasak a kintlévőségeken belül a lejárt követelések aránya. Ennek csökkentése érdekében 2025. évtől egy feszebb és hatékonyabb követelésbehajtás jellemzi a cég működését. Böröcz Máté FEB tag részéről elhangzott kérdésre adott válasz során Bertók Zoltán elmondta, hogy a gyermektáborok üzemeltetése kapcsán felmérésre került a Föld-Dombori

Gyermektábor részleges, működéshez szükséges felújítás, melynek br. költsége 290 mFt lenne. Ez önerőből jelenleg nem megoldható, az elérhető pályázati források pedig 35%-os intenzitásúak.

9/2025 (V.12.) sz. felügyelőbizottsági határozat

A jelenlévő tagok négy IGEN szavazattal tartózkodás, ellenszavazat nélkül elfogadták a Szekszárdi Vagykezelő Kft. 2024. évi mérlegbeszámolóját -39.745e Ft eredménnyel (veszteséggel).

- 2.) A Szekszárdi Vagykezelő Kft. 2025. évi üzleti terve és I. negyedéves pénzügyi beszámolója.
(előadó: Bertó Zoltán ügyvezető igazgató)

A 2025 évi, előzetesen prognosztizált árbevételt nagyban befolyásolja az év elejétől elkezdett módosított parkolási díjkból keletkező többlet valamint a május 1-től érvényes lakásbérleti díjak várható növekménye. Önmagában a 25%-os parkolási díjbevétele emelésből a vagykezelőnél nem jelent többlet bevételt, ez a város forrásait növeli majd. Egyébként a volumencsökkenés miatt ez reálisban kb 17 %-os plusz bevételt jelent az önkormányzatnak 2025-ben.

Az aktuálizált lakásbérleti díjkból felkötött többletbevételt az üzemeltető az ingatlanok műszaki állapotának javítására fogja fordítani, melyek állapotigencsek leromlott. Ezen plusz források (kb 20 m Ft/év) eredményeként elvégezhetővé válnak régóta halogított karbantartások elvégzésére. A többi üzletág tekintetében a piac-vásár esetében közel 40 %-os bevételezések voltak az I. negyedévben, az eredmény tekintetében pozitív hatással járt az idén először megrendezésre kerülő Helyi termelői Piac rendezvények, melyek elköltözték br. 300.000 Ft, bevételt jelentettek az üzemeltetőnek. Az idei évre a fentiek alapján nem javasolja a cég a piaci és vásári díjtételek módosítását (emelését). Ezt a javaslatot a FEB tagok egyhangúlag támogatták és egyetértettek vele.

A nemlakás helyiségek bérbeadását továbbra is nehézkes. Ez igaz a piactéri ingatlanokra is, de általában a belvárosban lévő (Széchenyi u., Garay tér, Bezerédj u.) irodák és üzlethelyiségekre is. A kiadó bérlemények folyamatosan hirdetésre kerülnek, (saját honlap, FB, ingatlan.com) de ennek ellenére elenyésző az érdeklődés, még bőven a piaci ár alatti ajánlat esetén is. Az ügyvezetés úgy látja, hogy ez összességében belvárosi problémák, ami a kereskedelmi és vendéglátói funkció visszahúzó hatásának következménye. Az üres ingatlanok egy másodlagos hasznosítási lehetőségei között szerepel az Igazságügyi Minisztérium megkeresése alapján létrehozandó Áldoztsegítő Központ létesítése, illetve az önkormányzat gondozásában megvalósuló „Fenntartó Humáninfrastruktúra fejlesztése” c. projekt keretében ideiglenes elhelyezési igénnyel jelentkező Humánszolgáltató „befogadás” a Garay 1-7. irodaházban. Mindkét opció közgyűlési döntést igényel majd. Böröcz Máté FEB tag véleménye szerint minden olyan megoldás előremutató lehet a hasznosítás terén, melynek eredményeképp a belvárosban élet lesz. Igaz ez a volt Garay Étteremre is, ahol álláspontja szerint meg kellene találni azt az üzemeltetési koncepciót, amely a bérlőnek és bérbeadónak és a városnak is kölcsönösen hasznos. Ennek érdekében fel kell mérni a potenciális lehetőségeket, akár saját önkormányzati céggel (Diákékeztetési Kft.), akár külsős piaci szereplővel.

10/2025 (V.12.) sz. felügyelőbizottsági határozat

A jelenlévő tagok négy IGEN szavazattal tartózkodás, ellenszavazat nélkül elfogadták a Szekszárdi Vagykezelő Kft. 2025. évi üzleti tervét és az I. negyedéves mérlegbeszámolóját.

- 3.) Garay Élménypince üzemeltetésének átadására vonatkozó megállapodás véleményezése
(előadó: Bertó Zoltán ügyvezető igazgató)

A napirendi pont képcsán ügyvezető elődjé, hogy az objektum üzemeltetésre történő átadás-átvétele érdekében szükséges közgyűlési döntés megszületett, ezért a Szekszárdi Diákétkeztetési Kft.-vel megkezdődött a folyamat. Az üzletág „kiesése” árbevétele tekintetében is változást okoz a cég életében, de ami sokkal fontosabb, hogy az évek óta fennálló veszteséges üzemeltetés okozta negatív hatás a továbbiakban nem terheli a Szekszárdi Vagyongkezelő Kft. működését, mellyel jövedelmezőségjavulás várható. Ezzel együtt az új üzemeltető a fő profiljához illeszkedő tevékenységet fog végezni, mely egy hosszútávú kiszámítható működést feltételez. Ügyvezető tájékoztatta a FEB tagokat, hogy a munkavállalókkal a munkaviszonyuk közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezte, tekintettel arra, hogy az új üzemeltető vállalás szerint mindenkit átvesz, a korábbiakkal azonos feltételekkel. A tervek szerint a jelenleg folyamatban lévő átadás-átvételt követően a leltározás után 2025.05.16. napjától az új üzemeltető várja a vendégeket a Gárdy Élménypincében.

11/2025 (V.25.) sz. felügyelőbizottsági határozat

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

Egyebek:

Szollár Zoltán FEB elnök kérdésként vetette fel, hogy a választókerületében lévő, korábban az önkormányzat által megvásárolt Czéh-tény üzemeltetése képcsán van-e már kialakult elképzelés. Az üzemeltető részéről elhangzott, hogy jelenleg az általános állagmegóvó és karbantartási feladatok látja el a cég, a jövő nézve nincs végleges koncepció, mivel az épület bármilyen jellegű hasznosítás jelentős felújítási igénnyel jár, mely pályázati forrás nélkül, önerőből elképzelhetetlen.

Egyéb kérdés, észrevétel nem volt

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

Szekszárd, 2025. 05. 12.

Ladányi Róland
Szekszárdi Vagyongkezelő Kft.
jegyzőkönyvvezető

Hamar Éva
Felügyelőbizottsági tag
jegyzőkönyv hitelesítő

Szollár Zoltán
Felügyelőbizottsági elnök
jegyzőkönyv hitelesítő