

Jegyzőkönyv

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsági üléséről

Készült: 2026. 04. 21. 14.30 óra

helyszín: 7100 Szekszárd, Bezerédj I. u. 2. – Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. központi irodája

Jelen vannak: csatolt jelenléti ív szerint

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

Jegyzőkönyvvezetőnek Ladányi Rolandot, hitelesítőnek Hamarné Erdélyesi Évát, 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 Vagyonkezelő Kft. közzétételi szabályzatának elfogadása (előadó: Berta Zoltán ügyvezető igazgató)

Berta Zoltán ügyvezető szóbeli tájékoztatása során elhangzott, hogy a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. a jogszabályi kötelezettségeinek eleget téve az előzetesen megküldött Közzétételi Szabályzat elfogadását javasolja, mely dokumentum összeállítása Szekszárd MJV Önkormányzatának munkatársainak közreműködésével zajlott, tehát a tulajdonos részéről előzetes kontrollon esett át. Hozzátette a cég eddig is közzétette saját honlapján a közérdekű adatokat.

4/2026 (IV.21.) sz. felügyelőbizottsági határozat

A jelenlévő tagok négy IGEN szavazattal tartózkodás, ellenszavazat nélkül elfogadták a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. Közzétételi Szabályzatát.

- 2.) A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2026. évi I. negyedéves mérlegbeszámolója. (előadó: Berta Zoltán ügyvezető igazgató)

Berta Zoltán ügyvezető igazgató tájékoztatja a megjelenteket, hogy az idei I. negyedéves adatok eredményét nagyban meghatározta a teljes 2025. évi működés is, melynek következménye a pozitív, (ÉCS nélküli) 19.782 Ft eredmény. Előadja, hogy a 2026. évtől már egyértelműen érezhetőek a 2025-ben hozott tulajdonosi döntések hatásai, azaz a működési feltételeket meghatározó jogszabályi (rendeleti) környezet módosítása, a tevékenységi kört érintő profiltisztítás (Garay Élménypince átadása) és egy önmagában feszesebb gazdálkodás bevezetése, mely lehetővé tette, hogy tárgydőszakra 70 mFt-ról nullára csökkent a parkolási elszámolásból fakadó elmaradás a tulajdonos felé. Ügyvezető igazgató tájékoztatta a FEB tagokat, hogy a korábbi tulajdonosi döntésnek megfelelően megtörtént a Hunyadi u. 4. sz. alatti irodaház étékesítése, mely adás-vételből származó bevételt egy elkülönített beruházási alszámlán fogja a cég nyilvántartani jövőbeni ingatlanfejlesztési elképzelések megvalósítása céljából. Szollár Zoltán FEB elnök megköszönte a beszámolót, egyúttal szavazásra bocsátotta a 2026. évi I. negyedéves beszámolót elfogadásra

5/2026 (IV.21.) sz. felügyelőbizottsági határozat

A jelenlévő tagok négy IGEN szavazattal tartózkodás, ellenszavazat nélkül elfogadták a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2026. évi I. negyedéves beszámolóját.

3.) A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2025. évi mérlegbeszámolója. (előadó: Berta Zoltán ügyvezető igazgató)

Berta Zoltán ügyvezető tájékoztatta a jelen lévőket, hogy a cég a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott feladatokat hatékonyan és jó minőségben teljesítette, ezzel segítse elő a város költségtakarékos gazdálkodását és a tervezett beruházási programok megvalósítását. A Kft. 2025. évi legfontosabb feladata az volt, hogy az előző évek színvonalához képest legalább azonos szinten teljesítse a tulajdonos Önkormányzat által a Kft.-re bízott feladatokat, és tegyen eleget az önkormányzat költségvetési rendeletében a Kft. számára előírt befizetési kötelezettségeknek, a városi parkolási feladatokat minél gazdaságosabban és hatékonyabban lássa el és nyereségesen gazdálkodjon.

A Társaság 2025. évi gazdálkodási mutatói közül az értékesítés nettó árbevétele az előző évi (2024) tényszámhoz (643.279 ezer Ft) viszonyítva 10%-kal nőtt (707.779 ezer Ft), amely növekedés meghaladta a KSH által 2025. januárjában közzétett éves infláció mértékét (3,7 %). Egyéb bevételeink 14.492 ezer Ft-ról (2024) 12.815 ezer Ft-ra csökkentek 2025-ben. A cég összes bevétele 657.771 ezer Ft-ról (2024) 720.594 ezer Ft-ra, 9,5 % -kal nőtt (a tervezett növekedés 7,5 % volt).

A ráfordítások összege mindössze 258 ezer forinttal emelkedett, így a Társaság üzemi (üzleti) eredménye 26.444 ezer Ft lett 2025. évben a 2024. évi 36.120 ezer forint veszteséggel szemben (az üzemi eredmény abszolút változása 62.564 ezer forint, árbevétel arányosan 8,7 %). A pénzügyi műveletek ráfordításai (hitelkamatok, bankköltségek) 3.627 ezer Ft-ról 2.258 ezer forintra csökkentek, így 24.186 ezer Ft adózás előtti és 22.886 ezer forint adózott eredményt ért el a Társaság (adófizetési kötelezettségünk 1.300 forint) 2025. évben.

A nem lakáscélú ingatlanjaink bérleti díjainak megállapításakor, a korábbi évekhez hasonlóan éltünk az indexálás lehetőségével, melynek nagysága 3,7 % volt. A lakáscélú ingatlanok bérleti díját helyi rendelet szabályozza, mely 2025. május 1-től állapított meg új díjakat. A nem szociális célú lakások bérleti díja 27,8 %-kal, a szociális bérlakások díja 100 %-kal emelkedett, tekintettel arra, hogy költségalapú díjrendezés a megelőző 3, míg szociális alapú díj rendezés a megelőző 20! évben nem volt. A parkolás díjtételeinél 2025. évtől 25 % emelést állapított meg a közgyűlés.

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. a fentiekben felsorolt gazdasági tevékenységekből 2025. évben 720.594 ezer Ft nettó árbevétel mellett 22.886 ezer Ft adózott eredményt (nyereséget) ért el.

A tulajdonos Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata részére összesen 180.782.304, - Ft került befizetésre 2025. évben, mely a nettó árbevétel 25 %-át teszi ki és 21,5%-kal haladja meg a 2024. évi befizetéseket.

A Kft. 2025. évi árbevételét befolyásoló legfontosabb kötöttségek, adottságok, gazdálkodási körülmények – gazdasági tevékenységi körök szerinti részletezésben – az alábbiak voltak:

A lakáscélú helyiségek bérbeadásából származó bérleti díj bevételek az előző év szintjéhez képest 62,8 %-kal emelkedtek, amely nagyságrendileg 2025. évben 86.883 ezer Ft bérletidíj bevételt jelentett, ezen tevékenység az összbevételünk 12 %-át jelentette.

A nem lakás célú ingatlanok (raktárak, irodák, üzletek, egyéb helyiségek stb.) piacán az üzleti év első felében kedvezőtlen hatások érték Társaságot. Két városközponti vendéglátó egységet működtető vállalkozás is tönkrement, egész évre kiesett ezen ingatlanok (Fekete Elefánt, Kebab) bérleti díja. A II. félévre vonatkozóan a DM felmondta a Széchenyi utcai ingatlan bérleményét, azt csak ősszel, a korábbinál alacsonyabb fajlagos áron lehetett bérbe adni.

Júniusban a Bezerédj 2. szám alatti irodaházban földemleszakadás történt, balesťveszélyessé vált az épület emeleti része, valamennyi bérlőnknek ki kellett költöznie, elestünk a teljes bérleti díjtól.

Ezen tevékenységünkéből származó bevételünk a fenti körülmények miatt 8 %-kal csökkent, mely 81.446 ezer Ft volt az értékelt időszakban, ezen bevételi forrásunk az összbevételeink 11 %-át tette ki, az előző évi 15 %-os részaránnyal szemben.

Jelentős problémát okoz ezen vagyonelemeknél az irodák, üzlethelyiségeknek a műszaki állapota, tekintettel arra a körülményre, hogy a Kft. szerény költségvetéssel rendelkezett ezen ingatlanok

felújítására, ezért az új bérleti szerződések megkötésénél lehetőséget biztosítunk a bérlők számára, hogy szükségleteiknek megfelelően felújíthassák a bérleményt és annak költségei a bérleti díjnál kompenzálásra kerüljenek. 2026. I. negyedévében 2 ingatlan is így került bérbeadása és egy harmadik ingatlan esetében is hasonló konstrukció van kialakítás alatt.

A Bezerédj u. 2. irodaház műszaki állapota komoly veszélyt jelent a Társaság működésére vonatkozóan. A beszakadt födém miatt a felső szintet le kellett zárni, statikusi felmérést és az alapján aládúcolást kellett végezni. Több millió forint bevétel kiesés mellett, több millió forint volt az eddigi elhárítási költség, melyek együttesen komoly anyagi terhet rónak a Társaságra. Jelenleg is csak egy a kapacitás 50%-a kihasználható, a tető és a födém felújításáig ez nem is változik. A felújítás várható költsége közelíti a 100 millió forintot, melyet az épület 3 tulajdonosának (Önkormányzat és két magánszemély/vállalkozás) kell(ne) a társasházukon keresztül finanszíroznia.

A Kft. által üzemeltetett fizető parkolókból származó árbevétel 2025-ben jelentősen emelkedett a 2025. januártól emelt díjnak (+25%) köszönhetően. A bevétel növekmény nem érte el (22,5%) a díj emelés mértékét, kb. 2,5 % volt a volumen csökkenés. (Megjegyzés: 2026. I. negyedévében kb. 3%-ot tovább csökkent a parkolási díj bevétel, elsősorban a csökkenő bérlet és parkolási kártya vásárlások miatt.) A 2024. évi 138.800 ezer Ft-al szemben 2024. évben 170.991 ezer Ft befizetés történt nyereségként az önkormányzatnak a parkolók üzemeltetéséből, mely 23,2%-os növekedés.

A megváltozott fogyasztói igények változása miatt szükségszerű lenne a parkolási szoftver fejlesztése (évi 4-5 millió forint többlet kiadással járna), szükség lenne az online bérlet és jegyvásárlás bevezetése a szolgáltatás színvonalának emelése, a lakosság jobb kiszolgálása érdekében. Az ágazat működése meghatározó, a Társaság árbevételének 56,7% -a a parkolási üzletágból származik.

A tulajdonos Önkormányzat korábbi döntésének megfelelően 2024. évben is a Kft. üzemeltette a balatonszepezdi, a sötétvölgyi és a fadd-dombori gyermektáborokat, a sötétvölgyi erdőszházat, valamint a gunarasi és harkányi üdülőket. Ezen üzletág vonatkozásában 2025. évben drasztikus visszaesés volt (közel 60 %), elmaradtak az iskolai táborozó csoportok, mindössze két osztály 5-5 napot töltött a táborainkban. A 2024. évi 17.038 ezer Ft árbevétel 7.067 ezer forintra csökkent, nem éri el a Társaság árbevételének 1 %-t, működtetésük, több mint 4 millió forintos veszteséget jelentett az üzleti évben. 2025 évben valamennyi tábor és üdülő vonatkozásában megtörtént a fenntartásra vonatkozó hatósági ellenőrzés, melynek eredményeként a legalacsonyabb besorolási szálláshely szintjének sem felelnek meg a szálláshelyeink. Ezen körülményre való tekintettel a Fadd-dombori gyerektábor közösségi szálláshely minősítéséhez szükséges állagmegóvási munkálatok elvégzésére költségvetést készítettünk, mely alapján a gyerektábor szálláshely minősítésének minimális megfelelési költsége 2025. évi árszinten nettó 228.056 ezer Ft lenne, a Sötétvölgyi gyermektábor esetében elkészült a fejlesztési koncepció, melyre vonatkozóan az Önkormányzat pályázati forrást nyert. A dombori és balatonszepezdi tábor jövőbeni hasznosításának vizsgálatához ingatlan értékbecslés készül.

A városi piac és vásár üzemeltetésére 2025 évben együttesen 259 ezer forint veszteséget eredményezett, köszönhetően annak, hogy 6,4 %-kal csökkent az együttes bevétel. Főként a vásár forgalma esett vissza 2024-hez képest, 20 %-kal. A piaci napokon realizált árbevétel kiesés pótlására 6 alkalommal, vasárnaponként rendezett kézműves vásárok kerültek megrendezésre. Az ágazat összebevételeinkhez mintegy 2,5 %-kal járult hozzá.

A Garay Élménypince üzemeltetése 2024-ben 13.842 ezer forint, míg 2025. első 4 hónapjában 9.762 ezer forint veszteséget eredményezett. A pince gazdaságos üzemeltetéséhez nem álltak rendelkezésre a szükséges erőforrások (szakmai humán erőforrás (szakács), főzőkonyha), ezért javasoltuk a működtetés átadását az Önkormányzat erőforrásokkal rendelkező társasága (Szekszárdi Diákétképzési Kft.) számára.

A Mészöly-tanya üzemeltetése rendkívül szűk szegmensre „szabott”, ezt tükrözi az ebből realizált, marginális összegű (75.000 Ft) árbevétel is. Az üzemeltetés hatékonysága javult, de ezzel is a veszteség mértéke csökkent.

Az anyag jellegű ráfordítások (anyag + szolgáltatás) 6,6%-kal nőttek 2024. évihez képest, összegük 496.819 ezer forint volt az üzleti évben. A személyi jellegű ráfordítások - a 8 %-os béremelés ellenére – 13,2%-kal csökkentek 2025. évben. A csökkenés mögött a munkavállalói létszám csökkenés áll, 5 főt (Garay Élménypince) a Diákétkeztetési Kft. vett át, 2 státusz pedig az átszervezések miatt szűnt meg (elbocsátásra nem került sor, nyugdíjazás és elköltözés miatt szűntek meg a munkaviszonyok)-

A központi működés 2025. évi költsége 108.902 ezer Ft volt, ez 6 %-os emelkedést jelent 2024. évhez képest. A költség növekedés elmaradt a bevétel növekedés (9,5 %) ütemétől, ez is hozzájárult a Társaság 2025. évi eredményes működéséhez.

A 2025. évben nem történt olyan gazdasági esemény, amely miatt a Társaság amortizációs politikájának módosítására lett volna szükség, így az értékcsökkenés elszámolásának módja és arányai nem változtak. Az amortizációs költségek az előző évi 27.519 ezer Ft-hoz viszonyítva csökkent, 2025. évi összege 25.062 ezer forint volt.

Összegezve, a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. a 2025-ös gazdasági évet az alapító okiratban rögzített és a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott feladatait szigorú költséggazdálkodás végzése mellett, a veszteséges vendéglátóipari üzletág kiszervezésével, a korábbi években elmaradt, de szükségszerű díjtételek rendezésével, a munkavállalók képzéséből eredő szoc.hó támogatás igénybevételével és a bevételek maximalizálására való törekvéssel, 22 millió forint feletti nyereséggel zárta.

Szollár Zoltán FEB elnök megköszönte a beszámolót, egyúttal szavazásra bocsátotta a 2025. évi beszámolót elfogadásra

6/2026 (IV.21.) sz. felügyelőbizottsági határozat

A jelenlévő tagok négy IGEN szavazattal tartózkodás, ellenszavazat nélkül elfogadták a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2025. évi mérlegbeszámolóját.

4.) Egyebek:

Egyéb kérdés, észrevétel nem volt.

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

Szekszárd, 2026. 04. 28.



Ladányi Roland
Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
jegyzőkönyvvezető



Hamarné Erdélyesi Éva
Felügyelőbizottsági tag
jegyzőkönyv hitelesítő



Böröcz Máté
Felügyelőbizottsági tag
jegyzőkönyv hitelesítő