



Veresegyház Város Polgármestere

2112 Veresegyház, Fő út 35. Tel: 28-588-600 Fax: 28-588-646

---

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2022. április <sup>26</sup>-i rendes / rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2021. évi beszámolójának és 2022. évi likviditási tervének elfogadása

**Készítette:** Csikós István, a Kft. ügyvezető igazgatója

**Látta és ellenjegyzte:** Garai Tamás jegyző

**Tárgyalta:** Kft. Felügyelő Bizottsága  
Pénzügyi Bizottság  
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges.

## Előterjesztés

**Tárgy: Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2021. évi beszámolójának és 2022. évi likviditási tervének elfogadása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**


A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. működéséről, bevételeinek és kiadásainak alakulásáról elkészítette 2021. évi beszámolóját, melyet a Felügyelő Bizottság tárgyalta és elfogadott.

A jövőbeni működés adatait a Kft. 2022. évre vonatkozó likvid táblája tartalmazza. A likviditási tervet a Felügyelő Bizottság szintén véleményezte és elfogadta.

A Felügyelő Bizottság megismerte és elfogadta a Kft. közbeszerzési beszámolóját és tervét, valamint a Bérlekások 2021. évi helyzetének alakulásáról készített beszámolót.

Kérem a **Tisztelt Képviselő-testület** hozzájárulását a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. beszámolójának és likviditási tervének elfogadásához.

Veresegyház, 2022. április 22.

  
**Pásztor Béla**  
polgármester

**Határozati javaslat:**

- 1./ Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2021. évi beszámolóját.
- 2./ A Képviselő-testülete elfogadja a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2022. évi likviditási tervét.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

**Használati útmutató:**

Az alapadatoknál és nyomtatvány oldalakon csak a világos zöld mezőkre kell az adatokat beírni.

**Alapadatok**

Cégnév: Veresegyházi Városfejlesztő Kft  
Statistikai számjele: 14768138-4110-113-13  
Cégjegyzék száma: 3-09-128844  
Beszámolási időszak: 2021. 01. 01. - 2021. 12. 31.  
Fordulónap: 2021. december 31.  
Helység: Veresegyház  
Mérleg keletkezés: 2022. február 01.  
Könyvvizsgálattal alátámasztva: (I/N) N

**Az összesítő sorok véletlenszerű jelölése ellenőrzésére a lapvédelem be van kapcsolva a nyomtatvány oldalakon.  
Ha szükséges, további szerkesztéshez jelszó: aaa**

## Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(1)

## Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	
1	<b>A. Befektetett eszközök (2.+4.+6. sor)</b>	32 255	0	34 954
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	3		
3	2. sorból Immateriális javak érték helyesbítése			
4	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	32 252		34 954
5	4. sorból Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
6	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>			
7	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
8	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
9	<b>B. Forgóeszközök (10.+11.+14.+16. sor)</b>	89 400	0	119 489
10	I. KÉSZLETEK			
11	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	5 003		6 496
12	11. sorból Követelések értékelési különbözete			
13	11. sorból Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	5 797		5 797
15	14. sorból Értékpapírok értékelési különbözete			
16	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	78 600		107 196
17	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>			
18	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+8.+17. sor)</b>	121 655	0	154 443

## Források (passzívák)

19	<b>D. Saját tőke (20+22+23+24+25+26+29. sor)</b>	100 595	0	142 021
20	I. JEGYZETT TŐKE	58 367		58 367
21	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
23	III. TŐKETARTALÉK			
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	32 945		51 228
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
27	Ebből: Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
28	Ebből: Valós értékelés értékelési tartaléka			
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	18 283		32 426
30	<b>E. Céltartalékok</b>			
31	<b>F. Kötelezettségek (32.+33.+34. sor)</b>	9 402	0	9 910
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 402		9 910
35	Ebből: Kötelezettségek értékelési különbözete			
36	Ebből: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37	<b>G. Passzívák időbeli elhatárolások</b>	2 658		2 512
38	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (19.+30.+31.+37. sor)</b>	121 655	0	154 443

Veresegyházi Városfejlesztő Kft

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek  
alátámasztva.

Statistikai számjеле: 14768138-4110-113-13

Cégjegyzék száma: 13-09-128844

Beszámolási időszak: 2021. 01. 01. - 2021. 12. 31.

Fordulónap: 2021. december 31.

**Egyszerűsített éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
**(összköltség eljárással)**

(1)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	159 455		257 743
2	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE			
3	III. EGYÉB BEVÉTELEK	4 663		2 998
4	Ebből: visszairt értékvesztés			
5	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	103 399		137 877
6	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	37 968		83 053
7	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	1 191		2 403
8	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 473		1 780
9	Ebből: értékvesztés			
10	<b>A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>20 087</b>	<b>0</b>	<b>35 628</b>
11	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	4		5
12	Ebből: értékelési különbözet			
13	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI			
14	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
15	<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ( ±A±B)</b>	<b>20 091</b>	<b>0</b>	<b>35 633</b>
16	X. Adófizetési kötelezettség	1 808		3 207
17	<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)</b>	<b>18 283</b>	<b>0</b>	<b>32 426</b>

Veresegyház, 2022. február 01.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Adószám:14768138-2-13  
Cégbíróság: Pest Megyei  
Cégbírósága  
Cégjegyzék szám:  
1309128844

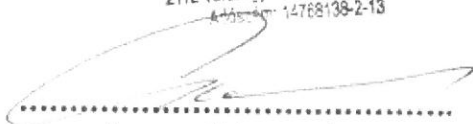
---

## Veresegyházi Városfejlesztő Kft

Fordulónap: 2021. december 31.  
Beszámolási időszak: 2021. 01. 01- 2021.12.31

Veresegyház, 2022. február 01.

Veresegyházi  
Városfejlesztő Kft.  
2112 Veresegyház, Fő u. 45-47. U210.  
Adószám: 14768138-2-13

  
.....  
ügyvezető igazgató

## **1. A Társaság bemutatása**

### **1.1 Alakulás, a gazdálkodó fő célja**

A Társaságot a cégbíróság 2009.05.01.-én jegyezte be. A Társaság létrehozásának célja, hogy a meglévő erőforrások optimális kihasználásával és a szinten tartáshoz szükséges fejlesztésével a gazdálkodás hosszú távon jövedelmezően, a piaci igényekhez igazodóan működjön.

### **1.2 Tevékenységi kör**

A Társaság fő-tevékenységi köre (TEÁOR száma):6832 Ingatlankezelés

### **1.3 Cím**

A Társaság cégbejegyzés szerinti székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 45-47. I/210.

### **1.4 A Társaság alapító tagja**

Veresegyház Város Önkormányzata

### **1.5 Ügyvezető**

A Társaság ügyvezetője: Csikós István Béla

### **1.6 A vállalkozás folytatásának elve**

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a Társaság a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

## **2. A számviteli politika alkalmazása**

### **2.1 Könyvvezetés módja**

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése, a beszámoló összeállítása Megbízott külső szolgáltató feladata. A Veresegyházi Városfejlesztő Kft kettős könyvvitelt vezet.

### **2.2 Könyvvezetés pénzneme**

A Társaság könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti.

### **2.3 Könyvvizsgálat**

A Társaság könyvvizsgálatra nem kötelezett.



## **2.4 Beszámoló formája és típusa**

A Társaság a tárgyidőszakra a várható gazdasági adatok miatt **egyszerűsített** éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja: összköltség eljárás.

A Társaság a beszámolóban a mérleget „A”, az eredmény-kimutatást „A” változatban állította össze.

## **2.5 Üzleti év**

Jelen beszámoló a 2021.01.01.- 2021.12.31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2021.12.31.

## **2.6 Mérlegkészítés időpontja**

A mérlegkészítés választott időpontja 2022. február 01. Az ezen időpontig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza.

## **2.7 Jelentős összegű hibák értelmezése**

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérleg főösszegének 2%-át, vagy az 500mFt-ot meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem eikuönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

## **2.8 Lényeges hibák értelmezése**

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibáknak minősülnek a feltárt hibák, ha összevont és göngyölített hatásukra a feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20% -kal változik.

## **2.9 Ismételt közzététel alkalmazása**

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló, jelentős összegű hibák feltárása esetén a feltárás évét megelőző üzleti év beszámolóját az eredeti és a módosított adatok bemutatásával, a módosítások kiemeisével a tárgyévi beszámoló közzétételét megelőzően ismételt közzé kell tenni.

A hibák egyes üzleti évekre gyakorolt hatását ebben az esetben a tárgyévi beszámoló kiegészítő mellékletében kell bemutatni.

## **2.10 Jelentős összhatás értelmezése**

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek összhatása által valamely mérleg- vagy eredmény-kimutatás sor értéke 1 millió forintot meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.



## **2.11 Értécsökkenési leírás elszámolása**

### **Értécsökkenési leírás módja**

Az évenként elszámolandó értécsökkenés megtervezése – az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével – általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értécsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

### **Kis értékű eszközök értécsökkenési leírása**

A 200 ezer forint alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értécsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értécsökkenési leírást tervezni nem kell.

### **Nem jelentős maradványérték**

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értécsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 200 eFt-ot.

### **Terven felüli értécsökkenés elszámolása**

Terven felüli értécsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 200 eFt-ot.

### **Értécsökkenési leírás változásának hatása**

Az értécsökkenési leírás módjában a jogszabályi változásokon túl további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

## **2.12 Értékhelyesbítések alkalmazása**

A Társaság az értékhelyesbítés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben sem értékhelyesbítés, sem értékelési tartalék nem szerepel.

## **2.13 Ki nem emelt tételek értékelése**

Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl módosítás nem történt.

## **2.14 Számviteli politika más változásainak hatása**

A számviteli politika más, meghatározó elemiben a jogszabályi változásokon túl jelentős módosítás nem történt.

## **2.15 Leltározási szabályok**

Az eszközök és források leltározása az általános szabályok szerint történik.

## **2.16 Pénzkezelési szabályok**

A pénzkezelés a számviteli politikában előírt szabályok szerint történik.

## **2.17 Eitérés a törvény előírásaitól**

A beszámoló összeállítása a számviteli törvény előírásainak megfelelően történt, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

## **3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

### **3.1. A mérleg tagolása**

#### **Új tételek a mérlegben**

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új mérlegkételemek nem szerepelnek.

#### **Tételek továbbtagolása a mérlegben**

A mérleg kételemek továbbtagolásának lehetőségével a Társaság a tárgyidőszakban nem élt.

### **3.2. Kezelésbe vett eszközök a mérlegben**

A mérlegben kezelésbe vett, a kincstári vagyron részét képező eszköz nem szerepel.

### **3.3. Befektetett eszközök**

A Társaság befektetett eszközei a tárgyévben 34 954 e. Ft.

#### **Befektetett pénzügyi eszközök:**

A Társaság befektetett pénzügyi eszközzel nem rendelkezik.

#### **Forgóeszközök**

### **3.4. Készletek**

A társaság készletekkel nem rendelkezik.

### 3.5. Követelések alakulása

A Társaság követelései az alábbiak: Ft-ban

<b>Összesen</b>	<b>6 495 514</b>
Ebből: vevők	3 702 044
adók	608 190
Készletekre adott előleg	1 590 760
Rövid lejáratú kölcsönök	525 000
Szállítók	69 520

### 3.6. Pénzeszközök

<b>Összesen</b>	<b>107 196 377</b>
Ebből: Bankszámla	107 179 297
Pénztár	17 080

### 3.7. Időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások a tárgyévben nem volt.

Passzív időbeli elhatárolások a tárgyévben 2 511 834 Ft, mely a 2022. évben könyvelt 2021. évi társasházak energia költségéből tevődik össze.

### 3.8. Saját tőke

#### Saját üzletrészek

A Társaságnak visszavásárolt saját üzletrésze nincs.

#### A saját tőke változása

A Társaság saját tőkéje a tárgyidőszakban 32 426 e. Ft-tal változott. Oka a tárgyévi 32 426 e. Ft nyereség.

#### Lekötött tartalék jogcímei

A Társaságnak lekötött tartaléka nincs.

#### Értékhelyesbítések alakulása

A Társaság a tárgyévben nem élt az értékhelyesbítés lehetőségével, nyilvántartott értékhelyesbítése nincs.

### 3.9. Kötelezettségek

#### Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettség a Társaságnál tárgyévben nem volt.

## Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek az alábbiak: Ft-ban

<b>Összesen:</b>	<b>9 909 867</b>
Ebből: vevői túlfizetések	186 866
Adók	3 544 601
Szállítók	0
Kaució	6 178 400

### 3.10. Mérlegen kívüli tételek

A mérleg fordulónapja után nem történt a 2021. gazdasági év szempontjából lényeges esemény. Mérleg alatti tételek, követelések, kötelezettségek nincsenek.

## 4. Eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### 4.1. Előző évek módosítása

A tárgyévben előző évet érintő módosítás nem volt.

### 4.2. Össze nem hasonlítható adatok

A Társaság eredmény-kimutatásában össze nem hasonlítható adatok nincsenek.

### 4.3. Az eredmény-kimutatás tagolása

#### Új tételek az eredmény-kimutatásban

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl eredménykimutatás-tételek nem szerepelnek.

#### Továbbtagolt tételek az eredmény-kimutatásban

Az eredmény-kimutatás tételei továbbtagolásának lehetőségével a Társaság a tárgyidőszakban nem élt.

### 4.4. Bevételek

#### Árbevétel tevékenységenként

A Társaságnál a bevételek megoszlása az alábbiak szerint alakult: Ft-ban

<b>Összesen:</b>	<b>260 745 628</b>
ebből Belföldi értékesítés nettó árbevétele	257 742 736
ebből Egyéb bevételek	2 997 874
Pénzügyi műveletek bevételei	5018

#### 4.5. Ráfordítások

##### Költségek költség nemenkénti bontásban

A költségek, költség nemenkénti megosztását mutatja be az alábbi táblázat:

Költségnem	Összeg (eFt)	Megosztás (%-a)
Anyagjellegű ráfordítások	137 877	62
Személyi jellegű ráfordítások	83 053	37
Értékcsökkenési leírás	2 403	1
Egyéb ráfordítások	1 780	
<b>Költségnem összesen</b>	<b>225 113</b>	<b>100</b>

#### 4.6. Pénzügyi eredmény

A Társaságnál a pénzügyi műveletek eredménye 5 e. Ft volt.

#### 4.7. Adófizetési kötelezettség

##### Társasági adó:

Sor- szám	Megnevezés	Értékek (eFt-ban)
1	A Társaság adózás előtti eredménye	35 633
2	Adóalapot növelő tételek összesen	2 403
	<i>Sziv szerinti écs</i>	
3	Adóalapot csökkentő tételek összesen	2 403
	<i>Adótv. szerinti écs.</i>	
4	Adóalap (1+2-3)	35 633
5	<b>Társasági adó (9%)</b>	<b>3 207</b>

### 5. Tájékoztató adatok

#### 5.1. Bér-és létszámadatok

##### Létszámadatok

A tárgyévben a Társaság 14 fő alkalmazottat foglalkoztatott.

##### Béradatok: adatok e. Ft-ban

<b>Személyi jell. kifizetés összesen:</b>	<b>83 053</b>
Ebből: Bérköltség	69 891
Bérbírálatok	9 897
Egyéb szem jell kifizetések	3 265

## **5.2 A vezető tisztségviselők részére előleg, kölcsön folyósítása**

A vezető tisztségviselők részére a Társaság előleget, kölcsönt nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

## **5.3 Felügyelőbizottság**

A Társaságnál Felügyelő Bizottság működik. A Felügyelő Bizottság a tevékenységükért díjazást nem kap.

## **5.4 Kapott támogatások bemutatása**

A Társaság, támogatást nem vett igénybe.

## **5.5 Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége**

Kutatás, kísérleti fejlesztés a tárgyévben nem volt.

## **5.6 Környezetvédelem**

A Társaság környezetre káros tevékenységet nem folytat, így környezetvédelemmel kapcsolatos eszközei és kiadásai nincsenek.

## **5.7. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok**

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredmény-kimutatásban történő bemutatásához.

## **5.8. A mérleget regisztrált könyvelő állította össze:**

Neve: Medveczki Erzsébet Regisztrációs száma: 121735

**6. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi mutatók**

A mutatók megnevezése	Adatok %-ban	
	előző év	tárgy év
Tartósan befektetett eszközök aránya (befektetett eszközök/összes eszköz)	<u>27</u>	<u>23</u>
A saját tőke aránya (saját tőke/összes forrás)	<u>90</u>	<u>92</u>
Forgóeszközök aránya (forgóeszközök/összes eszköz)	<u>73</u>	<u>77</u>
A tőke hatékonysága (adózott eredmény/saját tőke)	<u>17</u>	<u>23</u>
Likviditási mutató (forgóeszközök/kötelezettségek)	<u>9,43 hányad</u>	<u>12,05 hányad</u>
Rövid távú likviditási mutató (forgóeszközök- követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	<u>891</u>	<u>1140</u>
Hitelfedezetségi mutatók (követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	<u>53</u>	<u>65</u>
Árbevétel arányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/nettó árbevétel)	<u>12</u>	<u>14</u>
Tőkearányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/saját tőke)	<u>18</u>	<u>25</u>





Alapítva a várostól 2009-ben

# VERESEGYHÁZI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

## KÖZBESZERZÉSI BESZÁMOLÓ

2021 év

*A táblázat tartalmazza a Veresegyházi Gyógy- és Termálfürdő Beruházáshoz kapcsolódó közbeszerzési eljárásokhoz tartozó megkötött szerződések részletezését.*

Közbeszerzési eljárás tárgya:	Indítás időpontja:	Státusza:	Bonyolító:	Állapota:
<b>Építési beruházás</b>				
1. Veresegyházi termál- és gyógyfürdő fejlesztése során ellátandó szaktanácsadói feladatok  Értéke: 185.000.000,- Ft + ÁFA	2014.11.20.	szerződéskötés: 2014.10.29.  szerződő partner: Rába-Quelle Kft., Kvadrum Építész Kft.  szerződés teljesítése: részteljesítések 2014-2015 év során. <b>A szerződés 2014 óta folyamatos, befejezése a kivitelezéshez igazodva</b>	Csíky és Társa Beruházás-szervező Kkt.	<b>Időbeli hatály lejártja miatt a szerződés felmondásra került.</b>

<p>2. „Veresegyház termál- és gyógyfürdő fejlesztése során ellátandó műszaki szakértői feladatok”</p> <p>Értéke: 21.420.000,- Ft + Áfa</p>	<p>2015. 10.30. Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testület döntését követően</p>	<p>Szerződéskötés: 2015.12.19. Szerződő partner: PILISHŐ Kft.</p> <p>Szerződés teljesítése: 2015.12.29.</p>	<p>Veresegyházi Városfejlesztő Kft.</p>	<p><b>Teljesült</b></p>
<p>3. „Veresegyházi termál- és gyógyfürdő fejlesztése során ellátandó műszaki ellenőrzési feladatok”</p> <p>Értéke: 24.350.000,- Ft + ÁFA</p>	<p>2015. 10.30. Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testület döntését követően</p>	<p>Szerződéskötés: 2015.12.21. Szerződő partner: Csiky és Társa Kkt.</p> <p>Szerződés teljesítése: <b>Megkötött generál-kivitelezői szerződéshez kapcsolódik majd</b></p>	<p>Veresegyházi Városfejlesztő Kft.</p>	<p><b>Folyamatban</b></p>
<p>4. „Veresegyházi termál- és gyógyfürdő fejlesztése során ellátandó projektmenedzseri feladatok”</p> <p>Értéke: 24.750.000,- Ft + ÁFA</p>	<p>2015. 10.30. Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testület döntését követően</p>	<p>Szerződéskötés: 2015. 12.21. Szerződő partner: PILISHŐ Kft.</p> <p>Szerződés teljesítése: <b>Projekt szerződésekhöz, kivitelezési munkákhoz kapcsolódik majd</b></p>	<p>Veresegyházi Városfejlesztő Kft.</p>	<p><b>Folyamatban</b></p>

Veresegyház, 2022. február 01.

  
Veresegyházi Városfejlesztő Kft

Csikós István

ügyvezető

Veregyházi Városfejlesztő Kft.  
2022. évi közbeszerzési terve

A közbeszerzés tárgya	Közbeszerzés tervezett mennyisége	Irányadó eljárásrend	Tervezett eljárás fajtája	Eljárás tervezett megindítása	A szerződés teljesítésének várható időpontja
I. Árubeszerzés					
II. Építési beruházás					
Veregyházi termál- és gyógyfürdő kivitelezése					
III. Szolgáltatás-megrendelés					
IV. Építési koncesszió					
V. Szolgáltatási koncesszió					

Veregyház, 2022. február 1.

Csikós István

ügyvezető

Veregyházi Városfejlesztő Kft.

Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2022. évi likviditási terve

Hónapok	Január	Febr.ár	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	Ezer Ft
Bér és járulékok	7314	7314	7314	7314	7314	7314	7314	7314	7314	7314	7314	7314	87 768
Telefondíj	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	120
Rendszergazda díj	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	72
Gépjármű ü. em. mag	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2 400
Cégaló adó	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	240
Iparűrségi adó			362						374				1 336
Társasági adó		200		280	3 207		280			280			4 047
Szerviz, gépjárműadó, bizt.casó		200		200		200				200		200	1 000
Irodaszer	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	420
Banki költség	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600
egyéb adók, adatyvíd tisztv és szabály	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	612
Bérlési karbantartás, javítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Illetélek és egyéb áfordítások					50				50				100
Könyvelői díj	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2 400
Ügyleti-közjegyző díj			50				50			150			250
Kisértektű tá. gyi eszköz				20		30		25		25			100
költségtérítés	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	720
Üvepítési beruházások anyagköltség	2 500	4 000	5 000	5 000	10 000	5 000	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	5 000	81 500
Bérlés díj önkorm. utalva	3 694	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	43 459
Előzetesen felszámított ÁFA	683	1 088	1 364	1 364	2 703	1 366	1 358	2 715	2 714	2 715	2 714	1 358	22 145
Fizetendő áfa	5 967	2 322	2 047	1 777	2 592	1 234	2 592	1 235	1 237	1 235	1 237	1 242	24 715
Költségek összesen	14 135	15 756	16 988	16 776	21 605	16 786	16 606	21 581	22 600	21 931	21 576	16 756	223 097
Kiadások összesen	<b>20 102</b>	<b>18 078</b>	<b>19 035</b>	<b>18 833</b>	<b>27 405</b>	<b>18 020</b>	<b>19 478</b>	<b>22 816</b>	<b>23 337</b>	<b>23 446</b>	<b>22 813</b>	<b>17 998</b>	<b>251 859</b>
Lakóköltségek beszédett bérlési díj	3 694	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	3 615	43 459
társasház kezelési díj lakóköz. költségek													
Atrium beszed.	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	5 520
bérlési üzemeltetés													
Önkormányzattól	4 600	4 600	4 600	4 500	4 600	4 600	4 600	4 600	4 500	4 500	4 500	4 600	55 200
Szennyvízközmű Társulás	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	15 000
Útépítés árbevétel	20 000	8 000	8 000	7 000	15 000	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	5 000	118 000
bérlőköltségek társasházaktól	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	4 895
Árbevétel (összesen)	<b>30 445</b>	<b>18 366</b>	<b>18 366</b>	<b>17 366</b>	<b>25 365</b>	<b>15 366</b>	<b>20 366</b>	<b>20 366</b>	<b>20 366</b>	<b>20 366</b>	<b>20 366</b>	<b>14 969</b>	<b>242 074</b>
Áfa	6 650	3 410	3 410	3 140	5 300	2 600	3 950	3 950	3 950	3 950	3 950	2 600	46 860
Bevételek összesen:	37 095	21 776	21 776	20 506	30 665	17 966	24 316	24 316	24 316	24 316	24 316	17 569	<b>288 934</b>

Veresegyházi  
**Városfejlesztő Kft.**  
 2112 Veresegyház, Fő u. 45-47. 1210  
 Adószám: 14768138-2-13

Culikos István  
 ügyvezető igazgató



*Alapítva a városért 2009-ben.*

# VERESEGYHÁZI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2112, Veresegyház Fő út 45-47. I. em. 210.

Veresegyház Város Önkormányzata  
Pásztor Béla Polgármester Úr!  
Veresegyház Város Polgármesteri Hivatala  
Garai Tamás Jegyző Úr!  
Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő Testülete

**Tárgy:** Tájékoztatás az önkormányzati  
Bérlakások helyzetének 2021. évi alakulásáról

**Iktató szám:** /2022

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Jegyző Úr!  
Tisztelt Képviselők!

## Előzmények

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. és Veresegyház Város Önkormányzata Megbízási Szerződést kötött Társasház-üzemeltetés, Társasházkezelés, Társasházi közös képviselet ellátására a Veresegyház Kertész u. 1., 3., 5., 7., 9., 11., 13., a Bölcsőde utca 1., 3., és 5. számú társasházban található önkormányzati bérlakásokra. 2018. április 23-i testületi ülésen fentebb megjelölt ingatlanok kezelésére vonatkozó megbízási szerződés módosításra került.

Ennek alapján 2018. július 1-től további önkormányzati ingatlanok bérbeadás-kezelése került át a Veresegyházi Városfejlesztő Kft.-hez.

Így a Szent István téri 2. társasház bérlakásai, a Ráday u. 1. szám alatt található 1., 2. ajtószám alatt megjelölt ingatlan, a Gyermekliget u. 32. központi épületében lévő bérlakások, a Fő út 73. szám alatt található orvosi lakások és a Szurdok u. 27. szám alatti ingatlan kezelése került át a Kft.-hez.

A Megbízási szerződés 2019. szeptember 4-én módosításra került és kiegészült Veresegyház Város Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások eladásával kapcsolatos ügyintézással, vevőkkel történő kapcsolattartással, vevőjelöltek nyilvántartásával, a vásárláshoz szükséges hitelügyintézés elősegítésével, adásvételi szerződések előkészítésével, bérleti szerződések lezárásával, elszámolások elkészítésével és bérleti jogviszonyuk lezárásával.

Továbbá kiegészült a szerződésünk a Veresegyház belterület 5785/139/A/14, 30,95 m<sup>2</sup> területű; 5785/140/A/14, 29,28 m<sup>2</sup> területű; 5785/141/A/14, 30,95 m<sup>2</sup> területű; 5785/143/A/14, 30,95 m<sup>2</sup> területű; 5785/144/A/14, 30,95 m<sup>2</sup> területű; 5785/145/A/14, 30,95 m<sup>2</sup> területű; 5785/146/A/14, 30,95 m<sup>2</sup> területű; 5785/150/A/14, 30,95 m<sup>2</sup> területű; 5785/151/A/14, 30,95 m<sup>2</sup> területű; 5785/152/A/14 helyrajzi számú, kivett egyéb helyiség, hőközpont megnevezésű, 30,95 m<sup>2</sup> területű ingatlan üzemeltetési célú vagyonkezelésével.

2021 évben is folytatódott az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos jelentkezők nyilvántartása.

Továbbá új igények felmérése is megkezdődött, egy majdan az Önkormányzat által ismételtlen megvalósított bérlakás programra és épített társasházi ingatlanok értékesítésre.

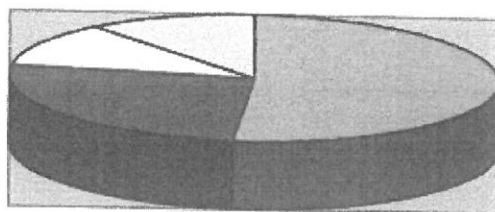
2021. december 31-i állapot szerint a Kft a következő számú bérlakást, szolgálati lakást kezeli:

Veresegyház Kertész utcai ingatlanok: 36 db

Veresegyház Bölcsőde utcai ingatlanok: 18 db

Veresegyház Szent István téri társasházban: 8 db

Veresegyház Gyermekliget, Szurdok u., Ráday u., és Fő út: 8 db



- Kertész utcai bérlakások
- Bölcsőde utcai bérlakások
- Szent István téri társasház
- Gyermekliget, Ráday, Fő út és Szurdok u.

**Veresegyházi Városfejlesztő Kft kezelésében lévő bérlemények megoszlása 2021. december 31-i állapot szerint**

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft., mint az ingatlanok üzemeltetője tájékoztatást ad a **Bérlakások 2021. évi bérleti díjainak alakulásáról:**

**Az épületek 2018. márciustól társasházként üzemelnek az Önkormányzatra, mint az összes Tulajdonosra a közgyűlésen megállapított fizetési kötelezettségek vonatkoznak.**

**A szolgáltatások használatából eredő költségeket/kötelezettségeket a Bérlőkre át vannak hárítva.**

Az elmúlt időszakok a vírushelyzet következtében teljesen új helyzetet teremtettek az üzemeltetés terén.

Az irodai munkavégzés és ügyfélkapcsolat is teljes mértékben követte a kialakult új világnézetet. A személyes ügyintézés átalakult – volt olyan időszak-, hogy teljes mértékben nélkülözte a személyes megjelenést. Ez a típusú ügyintézés viszont a kollégák elérhetőségét nagymértékben beszabályozta.

Az irodai munkavégzés adminisztratív feladatai mellett a munkaidő és több esetben az ezt követő telefonos és online megkeresések nagymértékű leterheltséget jelentett az alkalmazottak számára.

A 2021-es évben a vészhelyzet megszűnését követően a törvény lehetőségei mellett szeptember hónapban kerültek személyes jelenléttel meghirdetésre és megtartásra a közgyűlések. Ez egy speciális helyzet volt, hiszen május hónap helyett szeptember hónapban tudtuk megtartani a közgyűléseket a járványügyi szabályok szigorú betartása mellett. Törekedve a magánszemélyek legnagyobb biztonságára.

Ekkor kerültek elfogadásra a beszámolók, a 2021. évi költségvetések.

A kötelező és áthúzódó feladatok mellett a társasházakban komolyabb beruházások nem valósultak meg.

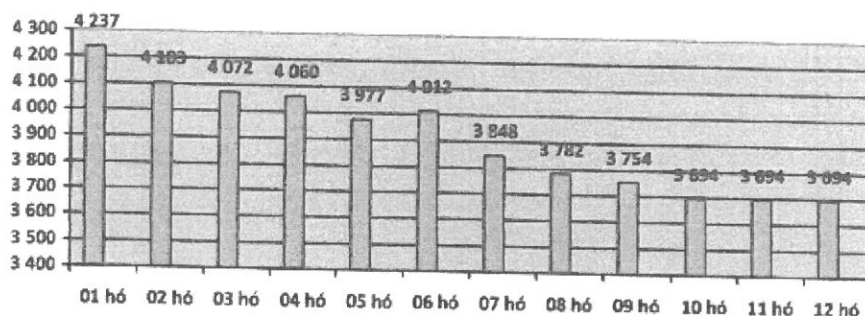
Mindenkinek új és szokatlan volt a pandémiás helyzet, de úgy gondoljuk jól alkalmazkodtunk.

Köszönjük a Bérlők és Tulajdonosok megértését és hozzáállását is!

A közgyűlésen megszavazott javítási, ellenőrzési és felülvizsgálati munkák esetében nagy hangsúlyt fektettünk a lakók biztonságára.

## A 2021. évi bérleti díjainak alakulása

hónap	Jan	Febr	Márc.	Ápr.	Máj.	Jún.	Júl.	Aug.	Szept.	Okt.	Nov.	Dec.
összeg	4.237	4.103	4.072	4.060	3.977	4.012	3.848	3.782	3.754	3.694	3.694	3.694



Bérlési díjak alakulása 2021-ben (e Ft-ban, havi bontásban)

Az önkormányzat 2021. év során összesen: 46.925 e Ft bérleti díj bevételhez jutott a bérlakás programhoz kapcsolódóan.

A diagramon is látható, hogy a folyamatos értékesítés következtében az önkormányzat bérleti díj bevétele csökkenő tendenciát mutat. Jelen pillanatban is több bérlő vár arra, hogy a jelzálog levételét követően adásvételi szerződést kössön az általa bérelt ingatlanra.

Bevételeként jelenik meg az Önkormányzatnál a lakók-bérlők által megfizetett kommunális adó is.

A Lakásbérleti Szerződés alapján minden Bérlőnk rendelkezik harmadik félnek okozott károkra vonatkozó felelősség biztosítással. Az új Tulajdonosoknak pedig javasoljuk ezen biztosítási forma megkötését.

A társasházak önálló biztosítással rendelkeznek. Jelen pillanatban két biztosító társaságnál vannak a társasházak biztosítva. Az egyik az Aegon Magyarország Általános biztosító Zrt. , a másik pedig a Generali Biztosító Zrt.

A lakóknak a bérleti díjat a Lakásbérleti szerződés szerint tárgyhónapot megelőző hónap 15. napjáig kell megfizetniük.

A Megbízási szerződésünk alapján a lakások bérleti díját a Bérlők a Veregyházi Városfejlesztő Kft fizetik meg.

A Városfejlesztő Kft a Bérlők felé kiállított számlák alapján szedi be a bérleti díjat. Egy tételben továbbítja a beszedett bérleti díjat az Önkormányzat számára minden hónap 15-én. Ezzel nagymértékben segítve az önkormányzat bérlakás kezelését, hiszen az adminisztratív teendőket is átvállalta a Kft.

A Bérlők a Lakásbérleti szerződés megkötésekor két havi bérleti díjnak megfelelő összegű kauciót is fizetnek. Ezt elkülönítve kezeljük. A Bérleti szerződés megszűnése esetén, a lakás rendezett állapotban történő átadása során visszafizetésre kerül vagy abban az esetben utaljuk vissza, ha az ingatlan megvásárlásra kerül. Adásvételi szerződés megkötése esetén a bérleti szerződés az utolsó vételár részlet önkormányzathoz történő



megérkezésének dátumával megszüntetésre kerül. Elkészül az elszámolás a bérleti szerződés megszűnik és a kaució visszafizetésre kerül.

**Összesen 6.178 e Ft kaució került megfizetésre. (2021.12.31. állapot)**

Kertész utcai ingatlanokra kaució: 3.569 e Ft

Bölcsőde utcai ingatlanokra kaució: 1.808 e Ft

A Szent István tér 2. számú társasház bérlői által megfizetett kaució: 801 e Ft.

Amíg az önkormányzat kezelte ezeket a szerződéseket a Bérlők egy része fizetett kauciót és volt olyan, aki nem fizetett. Ez igazságtalan volt. Egységesítve a bérleti szerződéseket azoknak is meg kellett fizetni a kauciót, akik korábban nem fizettek, mert a bérleti szerződésük nem tartalmazta a kaució megfizetését. Ez az előírás 2019-ben minden bérlő részéről teljesítve lett. Volt olyan, aki egy összegben, de volt olyan is, aki az év folyamán részletekben fizette meg a két havi kauciót. A Kft segített és részletfizetést biztosított azok számára, akik ezt kérték.

A bérleti díjon felül a bérlők fizetnek még rezszi költségeket és társasházi közös költséget ugyanúgy, mint a társasházban lévő többi tulajdonos.

A felmerült társasházi költségeket az ingatlanokban lévő bérlők és tulajdonosok közvetlenül fizetik meg a társasházaknak.

A társasház kezeléshez kapcsolódóan a Veregyházi Városfejlesztő Kft, mint társasházkezelő felügyeli a társasházakat, felosztja a rezszi számlákat a tulajdonosok között, hónapról-hónapra kiszámlázza a lakók felé, nyomon követi a befizetéseket és a nem fizetőket, velük szemben eljár. Képviseli a társasházat 3. személlyel szemben. Kapcsolatot tart a hatóságokkal.

A társasházak önállóak, adószámmal és bankszámlával rendelkeznek.

A Kertész és Bölcsoede utcában lévő társasházak 2018. március 1. napjával jöttek létre az akkor még 100%-os tulajdonnal rendelkező Önkormányzat döntése alapján. Hisz ez volt az első lépése annak, hogy az albetétesített bérlemények megvásárolhatóak legyenek és elinduljon az ingatlanok értékesítése.

Társasházi költség például: víz- és csatorna díj, fűtési költségek (termálfűtés és szükség esetén gázdíj), használati meleg víz előállítás és a Kertész u. 3. számú ingatlanban termálfűtés használat díja, társasházkezelés, gondnok, könyvelés, biztosítás, felújítási alap képzés - Fundamenta megtakarítás, eszköz pótlás, konténerbérlet, szemétszállítás, közös helyiségek fűtése világítása.

A lakók a lakáshoz kapcsolódó, almerőkönn mért fogyasztásokat leolvasást követően számla és részletező melléklet alapján megfizetik a társasházaknak.

A lakók (legyenek akár bérlők, tulajdonosok) a villamos energia igénybevételenél a lakossági tarifa és a rezsicsökkentés érvényesítése miatt közvetlenül szerződnek az Energiaszolgáltatóval. Minden más Szolgáltatóval társasházi lakóközösségre vonatkozó tarifával sikerült a Városfejlesztő Kft-nek szerződnie.

A villamos energia átirások során keletkező adminisztrációs feladatokat az iroda bonyolítja.

Bérlő változás esetén a teljes átirási folyamat indítását a Veregyházi Városfejlesztő Kft. kezdeményezi az Energiaszolgáltató Zrt-nél. Így mi is biztosak lehetünk abban, hogy az elkészülő Bérlő rendezett helyzetet hagy maga után az új Bérlő pedig azonnal tud szerződni.

**A koronavírus járvány új helyzeteket teremtett a társasházi működésben is. 2020 márciusában megkezdődött nagymértékű fogyasztás emelkedések normalizálódtak 2021-ben.**

**A munkatársak rugalmasságán és a lakókkal való gyors kapcsolattartás következtében minden helyzetet gyorsan lehetett kezelni és megoldani.**

A javítás, karbantartási feladatokat a Városfejlesztő Kft-nek kell megszerveznie.

Az üzemletetésből adódó napi problémák megoldását a teljes terület rendben és tisztán tartását teljes egészében a karbantartó-gondnok látja el. Közvetlen és gyors a karbantartási szolgáltatás.

A lakók telefonon- és ezzel egyidejűleg írásos - bejelentéssel jelzik a működéshez kapcsolódó rendellenes meghibásodásokat. A probléma észlelése, jelzése és megoldása, a helyreállítás így nagyon rövid időn belül megoldható.

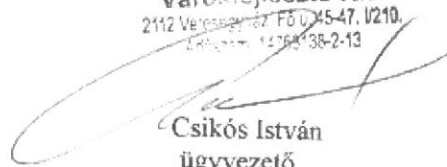
Pozitív változás, hogy a társasházi lakóövezetben megjelent a tulajdonosok általi odafigyelés, igényesség. Kezdi a lakók sajátjuknak érezni a területet. Hozzáállásuknak köszönhetően még a szelektív és háztartási gyűjtés is kezd kedvezőbb változást mutatni. Ez úton is köszönjük a hozzáállást.

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2021. évi mérlegét, eredmény kimutatását, kiegészítő mellékletét, valamint 2022. évi üzleti tervét a Felügyelő Bizottság jóváhagyását követően a Beszámoló elfogadásakor ismertetjük a Tisztelt Képviselő Testülettel.

Veresegyház, 2022. március 31.

Tisztelettel:

Veresegyházi  
Városfejlesztő Kft.  
2112 Veresegyház Fő út 45-47. U210.  
Cégjegyzék szám: 14764938-2-13



Csikós István  
ügyvezető  
Veresegyházi Városfejlesztő Kft

# MEGHÍVÓ

Értesitem a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. Felügyelő Bizottságának tagjait, hogy

2022. április 21-én. 09.00 órakor

a Veresegyházi Városfejlesztő Kft.-nél online és személyes jelenléttel FB ülést tartunk.

## Napirendi pontok:

1. Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2021. évi beszámolójának ismertetése és elfogadása
2. Veresegyházi Városfejlesztő Kft 2021. évi Közbeszerzési beszámolójának ismertetése és elfogadása
3. Veresegyházi Városfejlesztő Kft 2022. évi likviditási tervének elfogadása
4. Tájékoztatás a bérlakások 2021. évi helyzetéről
5. Egyebek

Veresegyház, 2022. április 4.

Kosik József

FB elnök

sk.

## Melléletek:

1. 2021. évi mérleg, eredmény kimutatás, kiegészítő melléklet,
2. 2021. évi Közbeszerzési beszámoló és 2022 évi közbeszerzési terv
3. Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2022 évi likviditási terve
4. Tájékoztató a bérlakások helyzetének 2021. évi alakulásáról

## JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Veregyházi Városfejlesztő Kft. irodájában (2112 Veregyház, Fő út 45-47. I/210.) 2022. április 21-én 9.00 órakor megtartott Felügyelő Bizottsági ülésen

Jelen vannak:

Kosik József	Felügyelő Bizottság elnöke
Bobál Imréné	Felügyelő Bizottsági tag
Tóth Sándor	Felügyelő Bizottsági tag
Csikós István	Veregyházi Városfejlesztő Kft. ügyvezető
Medveczki Erzsébet	Veregyházi Városfejlesztő Kft. könyvelő
Juhász K. Hajnalka	Veregyházi Városfejlesztő Kft. jegyzőkönyvvezető

Napirendi pontok:

1. Veregyházi Városfejlesztő Kft 2021. évi beszámolójának ismertetése és elfogadása
2. Veregyházi Városfejlesztő Kft 2021. évi Közbeszerzési beszámolójának, a 2022 évi közbeszerzési terv ismertetése és elfogadása
3. Veregyházi Városfejlesztő Kft. 2022. évi likviditási tervének elfogadása
4. Tájékoztatás a bérlakásokról
5. Egyebek

Csikós István a Felügyelő Bizottság köszöntése után a Kft. 2021. évi beszámolójának adatait ismertette. Az elektronikusan megküldött anyagot mindenki megkapta.

A közölt napirendi pontok szerint:

A Kft fő tevékenysége az önkormányzati bérlakások kezelése, a társasházkezelés és most már 2020. szeptember hónaptól az utépítés, viacolor burkolás és útalap építés.

A 2020-2021 évek tapasztalatai alapján elmondhatjuk, hogy az utépítési vállalkozás sikeres, mivel a konkurencia vállalási árainál lényegesen olcsóbban tudunk utat építeni. Ez azt jelenti, hogy egy adott utépítés műszaki tartalma meghatározásánál mi ellentétben a más vállalkozásokkal az utépítési zúzott követ is közvetlenül vásároljuk, ami vállalkozási szerződésenként 6-7 millió forint árelőnyt biztosít a Megrendelő számára. Természetesen miután az Önkormányzat tulajdonában álló cég vagyunk, csupán a költségeinket érvényesítjük a megrendelő felé, nyereség képzése nem célunk.

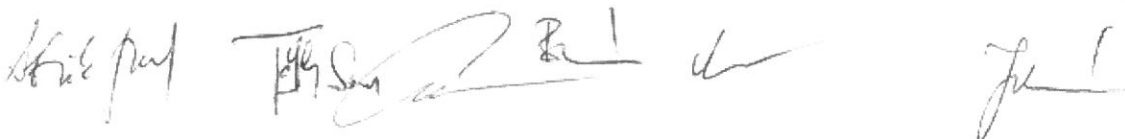
Jelenleg az utépítéshez kapcsolódóan fejlesztést, gépbeszerzést nem tervez a Kft, de ha ez a munka folyamatos lenne, akkor akár pályázni, új munkahelyet teremteni, gépet vásárolni. Így még olcsóbbak lehetnének. Érdemes ezt is átgondolni a jövőben.

Kosik József megjegyzi, hogy a városnak 100 km belső úthálózata van. Jó ötlet az ügyvezető úr felvetése.

Csikós István megjegyzi, hogy ez jó döntés volt az Önkormányzat részéről ezen beruházási feladatainak megvalósításával a Kft-t megbízni.

A tavalyi munkák között szerepel: a Raktár, Mester, Rönk utca, Berkenye u., Szüret u., Szőlőfűrt u, Patak utca melletti járdaépítés, Helyekben viacolor járdaépítés. Sőt kisebb munkákat külső vállalkozások és magánszemélyek felé is végeztünk.

2021. december 31-én 14 fő főállású alkalmazott volt a Kft-nél. A könyvelést Medveczki Erzsébet látja el.



A Kft fő bevételi forrásai: az önkormányzattól kapott bérlakás kezelési díj, a társasházi lakóktól beszedett társasházkezelési díj, valamint a Szennyvízüzemi Társulástól érkező megbízási díj és az utépítési ágazat árbevétele.

A Szennyvízüzemi Társulás munkaszervezete megszűnt 2020. december hónapban. 2021. január 1-től a Társulásban lévő két alkalmazott átkerült munkaviszony szempontjából a Kft-hez. Ezzel kapcsolatban a Társulás vagyongazdálkodójával megállapodott a Kft.

Kosik József kérdése: hogy alkalmazott szempontjából ez mit jelent?

Csikós István válasza: 2 fő

Mérleg főösszeg: 154.443 e Ft, a gazdálkodásból 32.426 e Ft adózott eredmény keletkezett.

51 228 e Ft az eredménytartalékban lévő összegünk. Pénzügyileg stabilan áll a több mint 10 éves múltra visszatekintő Veresegyházi Városfejlesztő Kft.

Saját tőke 2020-ban 109.595 e Ft volt, 2021-ben 142.021 e Ft.

Viszonylag nagy pénzkészlet felett rendelkezik a Kft. Ami a kaucióból a plusz egy havi bérleti díjból és a termálfürdő elkülönített számla pénzkészletéből tevődik össze.

Ezt a termálfürdőhöz kapcsolódó összeget a Kft elkülönítetten kezeli, a beruházáshoz kapcsolódó kiadásokra használja csak fel az elkövetkező időszakban. pl. tervek és a beruházás ütemezésére, költségvetés készítésre.

A fürdőt érintő beruházási költség 2019 év óta nem volt. Bár a fürdő beruházáshoz kapcsolódóan voltak egyeztető megbeszélések 2021-ben is.

A beruházások megkezdése közbeszerzés köteles, ezért is szerepel a 2022 évi Közbeszerzési terv is a megküldött dokumentumok között. Jelenleg nem szerepeltetünk benne adatot.

Az építési beruházás megkezdéséhez több a Közbeszerzési Beszámolóban feltüntetett, folyamatban lévő szerződések kapcsolódnak. A Közbeszerzési Beszámolóban az is látszik, hogy egy szerződés megszüntetésre került, mert annak időbeli hatálya lejárt.

Kosik József kérdése: hogy az engedélyek hogyan állnak?

Csikós István válasza, az engedélyek még érvényesek.

A termálfürdő területe Testületi döntést követően Vagyonkezelői szerződéssel a Kft-hez került.

A 2021. évi eredménykimutatás tétel sorainak ismertetésére került sor.

A felügyelő bizottságnak a beszámolóval kapcsolatban további kérdése nem volt.

A beszámolók részletes ismertetése után a Felügyelő Bizottság a Városfejlesztő Kft 2021. évi beszámolóját, és a Közbeszerzési Beszámolót elfogadta.

A Bérlakások működéséről szóló Képviselő Testület felé készített beszámoló is ismertetésre került.

Az önkormányzat döntése alapján 2018 márciusában megalakultak a társasházak.

A munkánk fontos része, hogy a lakók velünk együttműködjenek, közreműködjenek és fizessék a költségeket. A személyes ismeretségek miatt azonnal fel tudjuk venni a kapcsolatot azokkal, akik fizetési problémába kerülnek. Egyeztetünk és segítünk a probléma áthidalásában. Ami a mostani vészhelyzetet követő időszakban felettébb fontos.

A Kft 2021. december 31-i fordulónappal 70 bérlakást üzemeltetett.



Ezek helyileg a Kertész utcában, a Szent István téren, a Gyermekligetben, a Szurdok u., Fő úton és a Ráday utcában találhatóak. A Bérlok 2020. február hónaptól havi 1200Ft/m<sup>2</sup>/hó összegű bérleti díjat fizettek. A bérleti díj összege a vészhelyzet ideje alatt nem változott, nem emelkedett. Az önkormányzati értékesítés miatt az önkormányzat részére utalandó bérleti díj összege folyamatosan csökkenő tendenciát mutat.

A szerződéses állományon érződik, hogy az önkormányzat kedvezményes lakásvásárlási üteméhez kapcsolódóan megnőtt és még mindig folyamatosan a bérleményüket megvásárlók és a megvásárlásra jelentkezők száma. A lakások fenntartása még mindig igen alacsony költséget jelent és az önkormányzat általi eladási ár elfogadható összegű. Hiszen ne felejtjük el, hogy ezen lakások annak idején bérlakásnak épültek és szűkebb paraméterekkel rendelkeznek, mint egy alapvetően eladásra épült lakás.

Az önkormányzat felé utalt havi bérleti díj mértékén látszik, hogy még mindig folyamatosan növekszik az eladott bérlakások száma. Az önkormányzattal kötött megbízási szerződésünk 2019. szeptember hónapban módosításra került. Új feladatok és új elemként a társasházakban található hőközpontok vagyonekezelése került át a Kft-hez. Ez a megnövekedett feladat a megbízási díj emelését is jelentette. A Kft a bérlakások értékesítési folyamataiban is közreműködik.

Ez után a 2022. évi likviditási táblázat tételsorainak és a 2022. évi Közbeszerzési terv ismertetése következett.

Csikós István megjegyzi, hogy az elmúlt 13 évben készített beszámolók mindig nyereségesek voltak.

Összességében az árbevétel és költségek 2021. évben is egyensúlyban voltak. A megnövekedett feladatok és felelősség miatt a Kft-nél az alkalmazottak részére béremelés történt, mint ahogy korábban az elmúlt években is rendszeresen.

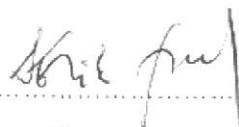
Az ügyvezető munkabéréte a Képviselő Testület határozta meg a Veregyházi Városfejlesztő Kft megalakulásakor 2009. május 1-jén. Az elmúlt 13 évben az Ügyvezető munkabére változatlan maradt. Ezért kérem megfontolni, hogy az Ügyvezető munkabére is emelésre kerüljön. Javaslok egy bruttó 150 e Ft/ hó bruttó összegű munkabér emelést. Kérem az elnök Urat, hogy a javaslatot terjessze a Képviselő Testület elé szavazásra.

A Veregyházi Városfejlesztő Kft. 2021. évi mérlegét 154.443 e Ft mérleg főösszeggel, eredmény kimutatását 32.426 e Ft adózott eredménnyel és Kiegészítő mellékletét, a 2021. évi Közbeszerzési Beszámolóját, a Bérlakások 2021. évi helyzetének alakulásáról a Képviselő Testületnek készített beszámolóját, valamint a 2022. évi likviditási tervét és Közbeszerzési tervét megismerte és elfogadta a Felügyelő Bizottság. A 2021 évi adózott eredményt a vállalkozás rendelkezésére bocsájta.

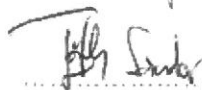
Csikós István felkérte Kosik Józsefet a Felügyelő Bizottság elnökét, hogy a Veregyházi Városfejlesztő Kft 2021. évi beszámolóját, Közbeszerzési Beszámolóját és a 2022. évi likviditási tervét, közbeszerzési tervét terjessze majd az ütemterv szerint a Képviselő Testület elé.

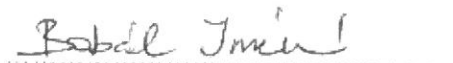
További kérdés nem merült fel a jegyzőkönyv lezárásra került. A jelenlevők a leírtakat tudomásul vették.

kmf.











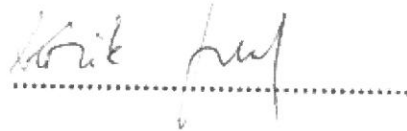


# J E L E N L É T I Í V

Felügyelő Bizottsági ülés

2022. április 21.

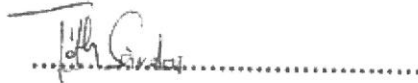
Kosik József

  
.....

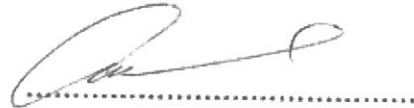
Bobál Imréné

  
.....

Tóth Sándor

  
.....

Csikós István

  
.....

Medveczki Erzsébet

  
.....

Juhászné K. Hajnalka

  
.....