



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


---

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2023. augusztus 17.-i rendes / rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2022 évi beszámolójának és 2023. 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. 2022. évi beszámolójának és 2023. évi likviditási tervének elfogadása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. a működéséről, bevételeinek és kiadásainak alakulásáról elkészítette 2022. évi beszámolóját, amelyet a Felügyelő Bizottság tárgyalta és elfogadott.

A jövőbeni működés adatait a Kft. 2023. 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 Bérletek 2022. évi helyzetének alakulásáról készített beszámolót.

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

Veresegyház, 2023. április 25.



**Cserhádi Ferenc**  
alpolgármester

### **Határozati javaslat:**

- 1./ Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2022. évi beszámolóját.
- 2./ A Képviselő-testülete elfogadja a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2023. évi likviditási tervét.

Felelős: alpolgármester

Határidő: azonnal

**Használati útmutató:**

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

**Alapadatok**

Cégnév: Veresegyházi Városfejlesztő Kft  
Statisztikai számjеле: 14768138-4110-113-13  
Cégjegyzék száma: 13-09-128844  
Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12. 31.  
Fordulónap: 2022. december 31.  
Helység: Veresegyház  
Mérleg keltezés: 2023. február 01.  
Könyvvizsgálattal alátámasztva: (I/N) N

***Az összesítő sorok véletlenszerű felülírása elkerülésére a lapvédelem be van kapcsolva a nyomtatvány oldalakon.  
Ha szükséges, további szerkesztéshez jelszó: 000***

Statisztikai számjele: 14768138-4110-113-13

Cégjegyzék száma: 13-09-128844

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12. 31.

Fordulónap: 2022. 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	257 743		217 366
2	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE			
3	III. EGYÉB BEVÉTELEK	2 998		9 114
4	Ebből: visszairt értékvesztés			
5	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	137 877		129 338
6	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	83 053		83 138
7	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2 403		3 142
8	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 780		5 302
9	Ebből: értékvesztés			
10	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	35 628	0	5 560
11	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	5		4
12	Ebből: értékelési különbözet			
13	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI			
14	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	5	0	4
15	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ( ±A±B)	35 633	0	5 564
16	X. Adófizetési kötelezettség	3 207		501
17	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	32 426	0	5 063

Veresegyház, 2023. február 01.

Veresegyházi  
Városfejlesztő Kft.  
2112 Veresegyház, Gépsz. Ártud. ter. 1. 1/214  
Adószám: 14768138-2-13

\_\_\_\_\_  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



Statistikai számjelle: 14768138-4110-113-13

Cégjegyzék száma: 13-09-128844

Beszámolási időszak: 2022. 01. 01. - 2022. 12. 31.

Fordulónap: 2022. december 31.

## 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	A. Befektetett eszközök (2.+4.+6. sor)	34 954	0	36 608
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
3	2. sorból Immateriális javak érték helyesbítése			
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	34 954		36 608
5	4. sorból Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
7	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
8	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
9	B. Forgóeszközök (10.+11.+14.+16. sor)	119 489	0	125 779
10	I. KÉSZLETEK			
11	II. KÖVETELÉSEK	6 496		74 642
12	11. sorból Követelések értékelési különbözete			
13	11. sorból Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK	5 797		5 797
15	14. sorból Értékpapírok értékelési különbözete			
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	107 196		45 340
17	C. Aktív időbeli elhatárolások			
18	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+8.+17. sor)	154 443	0	162 387

## Források (passzívák)

19	D. Saját tőke (20+22+23+24+25+26+29. sor)	142 021	0	147 084
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	51 228		83 654
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
27	Ebből: Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
28	Ebből: Valós értékelés értékelési tartaléka			
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	32 426		5 063
30	E. Céltartalékok			
31	F. Kötelezettségek (32.+33.+34. sor)	9 910	0	11 952
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 910		11 952
35	Ebből: Kötelezettségek értékelési különbözete			
36	Ebből: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37	G. Passzívák időbeli elhatárolások	2 512		3 351
38	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (19.+30.+31.+37. sor)	154 443	0	162 387

Veresegyház, 2023. február 01.

Veresegyházi  
Városfejlesztő Kft.  
2102 Veresegyházi Újtelep 1. sz. tel.  
Adószám: 14768138-2-13

\_\_\_\_\_  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

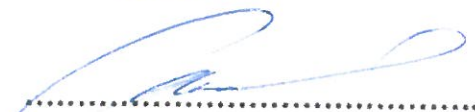
---

## Veresegyházi Városfejlesztő Kft

Fordulónap: 2022. december 31.  
Beszámolási időszak: 2022. 01. 01- 2022.12.31

Veresegyház, 2023. február 01.

**Veresegyházi  
Városfejlesztő Kft.**  
2012 Veresegyház, Cseréy Árpád tér 1. 1214  
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, Göncz Árpád tér 1. I/214

### **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 2022.01.01.– 2022.12.31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2021.12.31.

## **2.6 Mérlegkészítés időpontja**

A mérlegkészítés választott időpontja 2023. 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 elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

## **2.8 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 kiemelésével a tárgyévi beszámoló közzétételét megelőzően ismételten közzé kell tenni.

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

## **2.9 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.

## **2.10 Értékcsökkenési 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.

### **2.11 Értékhelyesbítések alkalmazása**

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

### **2.12 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.

### **2.13 Számviteli politika más változásainak hatása**

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

### **2.14 Leltározási szabályok**

Az eszközök és források leltározása az általános szabályok szerint történik.



## **2.15 Pénzkezelési szabályok**

A pénzkezelés a számviteli politikában előírt szabályok szerint történik.

## **2.16 Eltérés 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**

A mérlegadatokat az előző évhez összehasonlíthatóak.

### **3.1. A mérleg tagolása**

#### **Új tételek a mérlegben**

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

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

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

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

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

### **3.3. Befektetett eszközök**

A Társaság befektetett eszközei a tárgyévben 36 608 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>74 641 166</b>
Ebből: vevők	71 010 738
adók	1 231 833
Készletekre adott előleg	1 259 363
Rövid lejáratú kölcsönök	525 000
Szállítók	614 212

### 3.6. Pénzeszközök

<b>Összesen</b>	<b>45 340 195</b>
Ebből: Bankszámla	45 340 195
Pénztár	0

### 3.7. Időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások a tárgyévben nem volt.

Passzív időbeli elhatárolások a tárgyévben 3 351 368 Ft, mely a 2023. évben könyvelt 2022. 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 5 063 e. Ft-tal változott. Oka a tárgyévi 5 063 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>11 952 008</b>
Ebből: vevői túlfizetések	162 597
Adók	6 962 611
Szállítók	0
Kaució	4 826 800

### 3.10. Mérlegen kívüli tételek

A mérleg fordulónapja után nem történt a 2022. 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>226 483 453</b>
ebből Belföldi értékesítés nettó árbevétele	217 365 530
ebből Egyéb bevételek	9 114 082
Pénzügyi műveletek bevételei	3841

#### 4.5. Ráfordítások

##### Költségek költség nemenkénti bontásban

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

Költségnem	Összeg (eFt)	Megoszlás (%-a)
Anyagjellegű ráfordítások	129 338	59
Személyi jellegű ráfordítások	83 138	38
Értécsökkenési leírás	3 142	1
Egyéb ráfordítások	5 302	2
<b>Költségnem összesen</b>	<b>220 920</b>	<b>100</b>

#### 4.6. Pénzügyi eredmény

A Társaságnál a pénzügyi műveletek eredménye 4 e. Ft volt.

#### 4.7. Adófizetési kötelezettség

##### Társasági adó:

Sor-szám	Megnevezés	Értékek (eFt-ban)
1	A Társaság adózás előtti eredménye	5 564
2	Adóalapot növelő tételek összesen <i>Sztv szerinti écs</i>	3 142
3	Adóalapot csökkentő tételek összesen <i>Adótv. szerinti écs.</i>	3 142
4	Adóalap (1+2-3)	5 564
5	<b>Társasági adó (9%)</b>	<b>501</b>

## **5. Tájékoztató adatok**

### **5.1. Bér-és létszámadatok**

#### **Létszámadatok**

A tárgyévben a Társaság 13 fő alkalmazottat foglalkoztatott.

#### **Béradatok: adatok e. Ft-ban**

<b>Személyi jell. kifizetés összesen:</b>	<b>83 138</b>
Ebből: Bérkötség	71 627
Bérfelrakások	8 195
Egyéb szem jell kifizetések	3 316

### **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>23</u>	<u>22</u>
A saját tőke aránya (saját tőke/összes forrás)	<u>92</u>	<u>90</u>
Forgóeszközök aránya (forgóeszközök/összes eszköz)	<u>77</u>	<u>77</u>
A tőke hatékonysága (adózott eredmény/saját tőke)	<u>23</u>	<u>3</u>
Likviditási mutató (forgóeszközök/kötelezettségek)	<u>12,05 hányad</u>	<u>132,12 hányad</u>
Rövid távú likviditási mutató (forgóeszközök- követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	<u>1140</u>	<u>428</u>
Hitelfedezetségi mutatók (követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	<u>65</u>	<u>624</u>
Árbevétel arányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/nettó árbevétel)	<u>14</u>	<u>26</u>
Tőkearányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/saját tőke)	<u>25</u>	<u>3</u>

Veresegyházi Városfejlesztő Kft 2023. évi likviditási terve

Hónapok	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Oktober	November	December	Éves
Bér és járulékok	7 224	7 224	7 224	7 224	7 224	7 224	7 224	7 224	7 224	7 224	7 224	7 224	86 688
Telefondíj	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	120
Rendszergazda díj	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	120
Gépjármű üzemanyag	300	300	300	300	3	200	200	200	200	200	200	200	2 603
Cégautó adó	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	432
Iparűzési adó			957						479				1 436
Társasági adó				650	320		650			650			2 270
Szervíz, gépjárműadó, bizt.cascó		300		200		200				200		200	1 100
Irodaszer	30	30	50	30	30	30	30	30	50	30	50	30	420
Banki költség	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600
egyéb adók, adatevő tisztv és szabály	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	612
Bérlakás karbantartás, javítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Illetékek és egyéb ráfordítások					50								100
Könyvelői díj	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2 400
Ügyvédi-közjegyzői díj		50					50			150			250
Kisértékű tárgyi eszköz				20		30		25		25			100
költségtérítés	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1 440
útépítési beruházások anyagktg	3 668	4 000	6 000	6 000	25 500	21 250	17 000	12 750	21 250	17 000	21 250	17 000	172 668
Bérlakás díj Önkorm. utalva	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	64 848
Előzetesen felszámított ÁFA	998	1 088	1 634	1 634	6 893	5 754	4 598	3 457	5 751	4 605	5 751	4 598	46 761
Fizetendő áfa	-661	1 180	864	594	1 544	1 334	1 139	930	1 337	1 133	1 337	1 139	11 870
Költségek összesen	17 103	17 735	20 462	19 655	38 688	34 815	30 385	26 110	35 134	30 710	34 605	30 535	335 937
Kiadások összesen	<b>16 442</b>	<b>18 915</b>	<b>21 326</b>	<b>20 899</b>	<b>40 552</b>	<b>36 149</b>	<b>32 174</b>	<b>27 040</b>	<b>36 471</b>	<b>32 493</b>	<b>35 942</b>	<b>31 674</b>	<b>350 077</b>
Lakóktól beszedett bérleti díj	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	64 848
Társasház kezelési díj lakóktól és													
Átrium beszed.	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	5 520
bérlakás üzemeltetés													
Önkormányzattól	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	5 404	64 848
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	0	7 150	8 000	7 000	30 000	25 000	20 000	15 000	25 000	20 000	25 000	20 000	202 150
bérlőköltségek társasházaktól	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	4 944
Árbevétel (összesen)	<b>12 930</b>	<b>20 080</b>	<b>20 930</b>	<b>19 930</b>	<b>42 930</b>	<b>37 930</b>	<b>32 930</b>	<b>27 930</b>	<b>37 930</b>	<b>32 930</b>	<b>37 930</b>	<b>32 930</b>	<b>357 310</b>
Afa	338	2 268	2 498	2 228	8 438	7 088	5 738	4 388	7 088	5 738	7 088	5 738	58 631
Bevételek összesen:	13 268	22 348	23 428	22 158	51 368	45 018	38 668	32 318	45 018	38 668	45 018	38 668	415 941

212 Veresegyházi Városfejlesztő Kft. Április 1. 11214  
Adószám: 11208138-2-11

Csikós István  
ügyvezető igazgató

Veresegyház, 2023. március 7.



# VERESEGYHÁZI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

## KÖZBESZERZÉSI BESZÁMOLÓ

2022 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: Csíky 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 szerződésekhez, kivitelezési munkákhoz kapcsolódik majd</b></p>	<p>Veresegyházi Városfejlesztő Kft.</p>	<p><b>Folyamatban</b></p>

Veresegyház, 2023. március 8.

**Veresegyházi Városfejlesztő Kft.**  
2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. 1214  
Adószám: 14768138-3-13

  
Veresegyházi Városfejlesztő Kft

Csikós István

ügyvezető

Veregyházi Városfejlesztő Kft.  
2023. 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, 2023. március 8.

  
Csikos István  
ügyvezető

Veregyházi  
Városfejlesztő Kft.  
2110 Veregyház, Góly Aszfalt út 1. / 2114  
Adószám: 11768138-2-13

Veregyházi Városfejlesztő Kft.





# VERESEGYHÁZI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2112, Veresegyház Göncz Árpád tér 1. I. em. 214.

Veresegyház Város Önkormányzata  
Cserháti Ferenc Alpolgármester Úr!  
Veresegyház Város Polgármesteri Hivatala  
Garai Tamás Jegyző Úr!  
Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő Testülete

**Tárgy:** Tájékoztatás az önkormányzati  
Bérlakások helyzetének 2022. évi alakulásáról

Iktató szám: /2023

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 kezelése került át a Kft.-hez. A Veresegyház Szurdok utcai ingatlan bérleti jogviszonya közös megegyezéssel megszüntetésre került 2022. január 31. dátummal.

A Megbízási szerződés 2019. szeptember 4-én módosításra került és kiegészült Veresegyház Város Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások eladásával kapcsolatos ügyintézés, 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 vagyongazdálkodásával.

2022. december 8. napján kelt 357/2022. (XII.8.) Kt. határozat szerinti megbízási szerződés és meghatalmazás alapján 2023. január 1-től a megbízási szerződés 1. számú mellékletében szereplő ingatlanok kezelése, bérleti

díjának beszedése, a közmű szolgáltatások átírásának folyamata szintén átkerül a Veresegyházi Városfejlesztő Kft-hez.

#### **Aktuális:**

Az Önkormányzat és a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. közötti Megbízási szerződés Társasház- és Bérletkezelés, társasházkezelés, társasházi közös képviselői ellátására vonatkozóan - 2022. december 8. napján kelt 357/2022 (XII. 8.) Kt. határozattal módosításra került. Ezek alapján újabb ingatlanok ingatlankezelést kapta meg a Veresegyházi Városfejlesztő Kft., valamint az ingatlankezelés mellett a Veresegyház Fő út 35. számú társasház Önkormányzat-Polgármesteri Hivatal társasházkezelését, üzemeltetését is ellátja a Kft. 2023. január 1-től felhatalmazásunk van az új bérleti szerződések megkötésére, az áthúzódó szerződések lezárására, az ingatlanok bejárására, az átírások nyomán követésére és ha szükséges elindítására, valamint a bérleti díjak beszedésére.

#### **Értékesítések, új igények:**

2022 év folyamán is folytatódott az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos jelentkezők nyilvántartása.

2022. évben 24 db ingatlan értékesítését készítette elő a Kft. Ebből sikeres ingatlan vásárlás 16 db volt, 1 van folyamatban most a beszámoló elkészítésekor és 2 db vásárló vár a Testületi döntésre.

Pásztor Béla polgármester úr utasítása alapján új igények felmérése is elkezdődött 2021-ben és ezt 2022-ben is vezettük, egy majdan az Önkormányzat által ismételt megvalósított bérletkezelési programra és épített társasházi ingatlanok értékesítésére.

#### **Jelen állapot:**

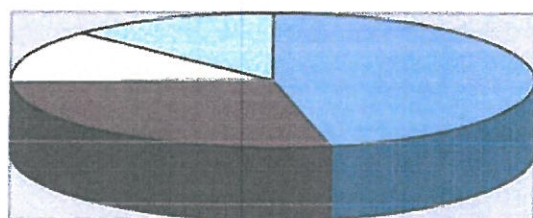
2022. december 31-i állapot szerint a Kft a következő számú bérletkezelést, szolgálati lakást kezeli:

Veresegyház Kertész utcai ingatlanok: 25 db

Veresegyház Bölcsőde utcai ingatlanok: 15 db

Veresegyház Szent István téri társasházban: 7 db

Veresegyház Gyermekliget, Ráday u., és Fő út: 7 db



<input checked="" type="checkbox"/>	Kertész utcai bérletkezelések
<input checked="" type="checkbox"/>	Bölcsőde utcai bérletkezelések
<input type="checkbox"/>	Szent István téri társasház
<input type="checkbox"/>	Gyermekliget, Ráday és Fő út

**Veresegyházi Városfejlesztő Kft kezelésében lévő bérletkezelések megoszlása 2022. december 31-i állapot szerint**

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft., mint az ingatlanok üzemeltetője tájékoztatást ad a **Bérletkezelések 2022. évi bérleti díjainak alakulásáról:**

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



**Az ingatlan tulajdonosaként az Önkormányzat és a Bérlok közötti Bérleti szerződés szabályozza a szolgáltatások használatából eredő költségeket/kötelezettségeket. Ezek a Bérlokre át vannak hárítva.**

Az ingatlankezelés, társasház üzemeltetés egy speciális terület. Szükséges a felmerülő problémákat a lehető leghamarabb kezelni, rövid időn belül megoldani, mert egy esetleges szolgáltatás kiesés több családra is kihatással lehet. Ezért fontos az, hogy a Kft munkavállalói rövid időn belül elérhetőek kell legyenek és ha szükséges sajnos az éjszaka folyamán is mozgósíthatóak legyenek.

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

A világjárványt követően a kapcsolattartás is egyre inkább átalakult és a személyes bejelentéseket felváltotta a telefonos és e-mail üzenetekkel való kapcsolattartás.

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.

**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 2022-es évben a törvényi határidőt betartva 2022. április hónapban kerültek személyes jelenléttel meghirdetésre és megtartásra a közgyűlések.

Ezek a közgyűlések a társasházak beszámolóit és a 2022. évi költségvetéseket kerültek elfogadásra.

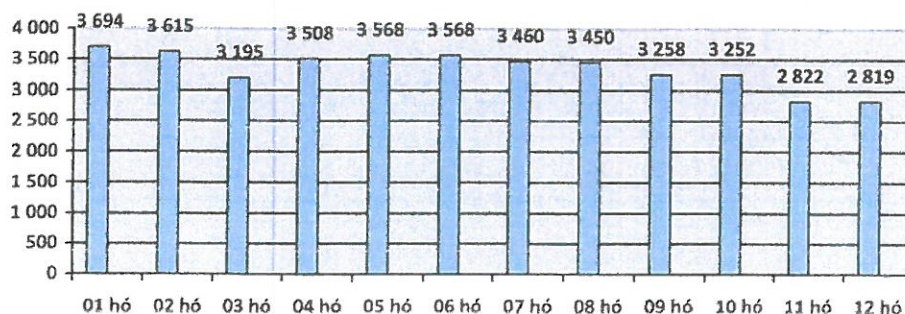
Továbbá a társasházak négy éves Fundamenta megtakarításainak felhasználásához kapcsolódóan a közösségek döntöttek a hitelfelvétel nélküli megtakarítási összeg, különböző beruházásokhoz tartozó felhasználásáról. Minden házban a homlokzati fafelületek állagmegóvás és lemezelésén túl, elektromos rendszer felújításokra szavazták meg a Tulajdonosok a felhasználásokat.

Köszönjük a Bérlok és Tulajdonosok együttműködését és hozzáállását is!

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

### A 2022. évi bérleti díjainak alakulása

hónap	Jan.	Febr.	Márc.	Ápr.	Máj.	Jún.	Júl.	Aug.	Szept.	Okt.	Nov.	Dec.
összeg	3.694	3.615	3.195	3.508	3.568	3.568	3.460	3.450	3.258	3.252	2.822	2.819



Bérleti díjak alakulása 2022-ben (e Ft-ban, havi bontásban)

**Az önkormányzat 2022. év során összesen: 40.210 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 még néhány áthúzódó vásárlási igény van nyilvántartva, van olyan ahol már 2022. májusában döntött a testület és két vásárlás pedig döntés előkészítésen van, itt az ingatlan jelzalog alóli kiengedése miatt csúszott el a vásárlási folyamat.

**Bevételként 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. Két biztosító társaságnál vannak a társasházak biztosítva. Az egyik az Aegon Magyarország Általános biztosító Zrt. , a másik pedig a Generali Biztosító Zrt. A biztosítási összegek a díjértékesítőkből mértékben kicsit emelkedtek a következő biztosítási időszakra, a társasházak nem váltanak biztosító társaságokat.**

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 Verezegyházi 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.

A kauciót 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 került. 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 4.827 e Ft kaució került megfizetésre. (2022.12.31. állapot)**

Kertész utcai ingatlanokra kaució: 2.432 e Ft

Bölcsőde utcai ingatlanokra kaució: 1.520 e Ft

A Szent István tér 2. számú társasház bérlői által megfizetett kaució: 695 e Ft.

Kálvin utcai ingatlan kaució: 180 e Ft

Ezen előírás vagyis a kaució megfizetése minden új bérleti szerződésre is vonatkozik, tehát akik eddig nem fizettek azoknak is meg kell fizetniük.

Azoknak, akiknek az új előírás problémát okoz, a teljesítésre 2023. év folyamán részletfizetést biztosítunk.

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 Verezegyházi 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, adószámúval és bankszámlával rendelkeznek.



A Kertész és Bölcsöde 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 termálvíz használat díja, társasházkezelés, gondnok, könyvelés, biztosítás, felújítási alap képzés - megtakarítás, eszköz pótlás, konténerbérlet, szemétszállítás, közös helyiségek fűtése világítása.

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

A lakók (legyenek akár bérlők, tulajdonosok) a villamos energia igénybevételénél 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 átírások során keletkező adminisztrációs feladatokat az iroda bonyolítja.

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

**Az ingatlanok tulajdonosi szerkezete kezd beállni, már nem cserélődnek olyan mértékben a tulajdonosok, mint 2021-ben. Így azok, akik hosszú távra terveznek itt élni, hoznak magukkal pozitív változást, a társasházi lakóközösségben megjelent a tulajdonosok általi odafigyelés, igényesség.**

**Ez a hozzáállás apró változásaival kedvezően hat az ott élők életminőségére.**

Az elmúlt évben voltak időszakok, amikor a Hulladékszállító problémája miatt kimaradt több alkalommal a kommunális hulladék gyűjtése, ez sajnos nagyon kellemetlen helyzeteket teremtett, hiszen az 1.100 literes konténerek hétről-hétre megtelnek és egy-két hetes gyűjtési kimaradást nehezen lehetett elviselni.

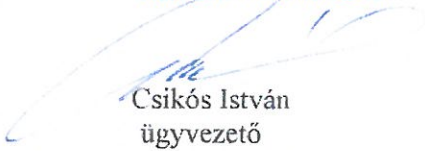
Igyekeztünk egyénileg és városi szinten is fellépni, a szolgáltatás sokára állt vissza a normálisra.

**A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2022. évi mérlegét, eredmény kimutatását, kiegészítő mellékletét, valamint 2023. évi üzleti tervét a Felügyelő Bizottság jóváhagyását követően a Beszámoló elfogadásakor ismertetjük a Tisztelt Képviselő Testülettel.**

Veresegyház, 2023. március 08

Tisztelettel:

**Veresegyházi  
Városfejlesztő Kft.**  
2112 Veresegyház, Gőny Arpad tér 1. / 2114  
Adószám: T11708138-2-13

  
Csíkós István  
ügyvezető

Veresegyházi Városfejlesztő Kft



## JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. irodájában (2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. 1/214.) 2022. április 06-án 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	Veresegyházi Városfejlesztő Kft. ügyvezető
Medveczki Erzsébet	Veresegyházi Városfejlesztő Kft. könyvelő
Juhászné K. Hajnalka	Veresegyházi Városfejlesztő Kft. jegyzőkönyvvezető

Napirendi pontok:

1. Veresegyházi Városfejlesztő Kft 2022. évi beszámolójának ismertetése és elfogadása
2. Veresegyházi Városfejlesztő Kft 2022. évi Közbeszerzési beszámolójának, a 2023 évi közbeszerzési terv ismertetése és elfogadása
3. Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2023. évi likviditási tervének elfogadása
4. Tájékoztatás a bérlakásokról
5. Egyebek

Kosik József, mint a Felügyelő Bizottság elnöke köszönti a megjelenteket és felkéri Csikós István a meghirdetett napirendi pontok ismertetésére:

Csikós István a Felügyelő Bizottság köszöntése után a Kft. 2022. 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 útépítés, viacolor burkolás és útalap építés.

A tavalyi év eléggé nehéz volt, kettéválasztva a két fő tevékenységi kört, ami az útépítés és a társasházkezelés:

A 2020-2022 évek tapasztalatai alapján elmondhatjuk, hogy az útépítési vállalkozás sikeres, mivel a konkurencia vállalási árainál lényegesen olcsóbban tudunk utat építeni. Ez azt jelenti, hogy egy adott útépítés műszaki tartalma meghatározásánál mi ellentétben a más vállalkozásokkal az útépítési 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.

Minden munkát elvégeztünk, amivel a megbízó önkormányzat minket megbízott. Sőt olyan munkákat is el tudtunk volna végezni, mellyel más külső vállalkozók kaptak megbízást az önkormányzattól. Ezt jeleztük az illetékesek felé is.

A tavalyi munkák között szerepel: Budapesti út szervizút, Patak utca útszélesítése, járda építés, csatalakozó járda építése Pacsirta utca és Budapesti út sarkán, járda építés a Budapesti úton a buszmegállótól a Fogászati rendelőig. GAMESZ részére járda építés a medveotthon területén, és egyéb kisebb munkák

2022. december 31-én 13 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 társasházaktól beszedett társasházkezelési díj, valamint a Szennyvízközmű Társulástól érkező megbízási díj és az utépítési ágazat árbevétele.

A Szennyvízközmű 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 vagyongazdálkodásával megállapodott a Kft.

A beszámoló részletes ismertetése következett:

Mérleg főösszeg: 162.387 e Ft, a gazdálkodásból 5.063 e Ft adózott eredmény keletkezett.

83 654 e Ft az eredménytartalékban lévő összegünk. Pénzügyileg stabilan áll a több mint 10 éves múltra visszatekintő Veresegyházi Városfejlesztő Kft.

Saját tőke 2021-ban 142.021 e Ft volt, 2022-ben 147.084 e Ft.

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

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

A 2022. évi eredménykimutatás tétel sorainak ismertetésére került sor.

A felügyelő bizottságnak a beszámolóval kapcsolatban további kérdése nem volt.

A beszámoló részletes ismertetése után a Felügyelő Bizottság a Városfejlesztő Kft 2022. évi beszámolóját, és a Közbeszerzési Beszámolót elfogadta.

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

Az önkormányzat döntése alapján a Veresegyház Fő út 35. számú társasház társasházkezelése is a Kft-hez került a teljes működési-üzemeltetési folyamatokkal együtt.

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.

A Kft 2022. december 31-i fordulónappal 54 bérlakást üzemeltetett.

Ezek helyileg a Kertész utcában, a Szent István téren, a Gyermekligetben, Fő úton és a Ráday utcában találhatóak. A Bérlők 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. Változás a bérleti díjban 2023. januártól volt. 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 2023. évi likviditási táblázat tételsorainak és a 2023. évi Közbeszerzési terv ismertetése következett.

A 2023-as év feladatai között szerepel az önkormányzat által megnyert kerékpár út pályázat kivitelezési munkáinak elvégzése. 270 millió forintos pályázatra inhaus közbeszerzés alapján a Kft is indulhat. A pályázat 100 %-os támogatással megvalósuló beruházás. A kivitelezési munkák 2024-re is áthúzódnak. Azért kerékpár útra pályáztak, mert erre írták ki a pályázatot. A Medvefarm pénztárától kiindulva a Kiszret utcában a GE felé az árokparton épül majd ki a kerékpárút, valamint a Petőfi utca az Andrassy úton az út jobb oldalán lesz kerékpárút kialakítva. A kerékpárutak a következő módon valósulnak meg: Új építéssel valamint a jelenlegi úton való felfestéssel.

Társasházkezelés a 2023-as évben komoly feladatokkal bővül. Sőt 2022. decemberi Testületi döntést követően több önkormányzati ingatlan került át a Kft-hez. Új társasházként érkezik a Kft-hez a Praxis ház társasrendelő. Itt társasházi oldalról az alapoktól kezdődik a társasházkezelés.

Az ezekből az új munkákból a bevételek itt maradnak a Kft-nél. Elsősorban működési költségekre, de a későbbiekben az ingatlanok felújítására is fordítható lesz a beszedett díj.

Az átkerült ingatlanok esetében több problémával talákoztunk, a megoldások nem minden esetben mennek zökkenőmentesen. Az átírások a közművek esetében lassan minden ingatlannál megtörténik.

Az átkerült feladatok mennyisége egy fő létszámfejlesztést igényel 2023 év folyamán.

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

A 2022-es év nyeresége lényegesen kisebb, mint az előző éveké. Ennek az az oka, hogy több olyan munkát is elvégeztünk és az ezekhez tartozó összes költséget megfizettük (anyagköltségek, rezsi költségek, idegen szolgáltatások díjai, munkabér költségek) viszont árbevétel nem minden önkormányzatnak végzett munkák után tudtunk realizálni, ami az önkormányzat nehéz pénzügyi helyzetének volt köszönhető. Ezen munkák ellenértékének rendezése a 2023-as év feladata lesz.

Miután a Városfejlesztő Kft az önkormányzat 100%-os tulajdonában álló cég, ezért elsődleges feladatunk, hogy a működőképességünket fenntartsuk, erőforrásainkat a város fejlődésének érdekében használjuk fel – mint ahogy azt megalakulásunk óta tesszük. Túlzott nyereség elérése nem okvetlen célunk.

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2022. évi mérlegét 162.387 e Ft mérleg főösszeggel, eredmény kimutatását 5.063 e Ft adózott eredménnyel és Kiegészítő mellékletét, a 2022. évi Közbeszerzési Beszámolóját, a Bérlakások 2022. évi helyzetének alakulásáról a Képviselő Testületnek készített beszámolóját, valamint a 2023. évi likviditási tervét és Közbeszerzési tervét megismerte és elfogadta a Felügyelő Bizottság. A 2022 évi adózott eredményt a vállalkozás rendelkezésére bocsájta.

Kosik József gratulál ahhoz, hogy az elmúlt évben a környezeti helyzethez képest nyereséges maradt a Kft.

Medveczki Erzsébet elmondja, hogy a Kft-nél a tavalyi évben lezárásra került az Állami Számvevőszék által indított ellenőrzés. Ami minden beadott integritásra vonatkozó szabályzatot elfogadott. Negatív megjegyzés, elmarasztalás nem volt. A Kft minősített adózó, köztartozásmentes adózói adatbázisban szerepel.

Csikós István felkérte Kosik Józsefet a Felügyelő Bizottság elnökét, hogy a Veresegyházi Városfejlesztő Kft 2022. évi beszámolóját, Közbeszerzési Beszámolóját és a 2023. évi likviditási tervét, közbeszerzési tervét terjessze majd az ütemterv szerint a Képviselő Testület elé.

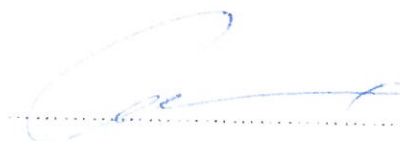
További kérdés nem merült fel a jegyzőkönyv lezárásra került. A jelenlevők a leírtakat tudomásul vették.

kmf.

Kosik József

József Csikós

Zsolt János



Medvevári Erőtel

Jel' K. Bal

# MEGHÍVÓ

Értesítem a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. Felügyelő Bizottságának tagjait, hogy

2023. április 6-án. 09.00 órakor

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

## Napirendi pontok:

1. Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2022. évi beszámolójának ismertetése és elfogadása
2. Veresegyházi Városfejlesztő Kft 2022. évi Közbeszerzési beszámolójának ismertetése és elfogadása
3. Veresegyházi Városfejlesztő Kft 2023. évi likviditási tervének elfogadása
4. Tájékoztatás a bérlakások 2022. évi helyzetéről
5. Egyebek

Veresegyház, 2023. március 23.

Kosik József

FB elnök

sk.

## Mellékletek:

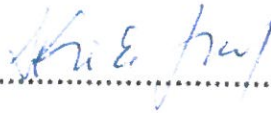
1. 2022. évi mérleg, eredmény kimutatás, kiegészítő melléklet,
2. 2022. évi Közbeszerzési beszámoló és 2023 évi közbeszerzési terv
3. Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2023 évi likviditási terve
4. Tájékoztató a bérlakások helyzetének 2022. évi alakulásáról

# J E L E N L É T I Í V

Felügyelő Bizottsági ülés

2023. április 6.


Kosik József

  
.....

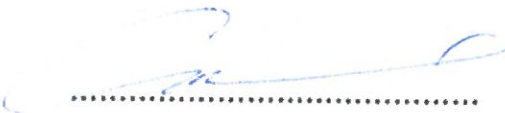
Bobál Imréné

  
.....


Tóth Sándor

  
.....

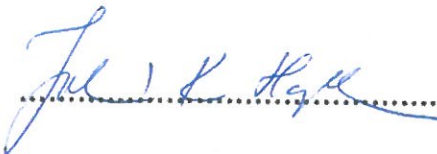
Csikós István

  
.....

Medveczki Erzsébet

  
.....

Juhászné K. Hajnalka

  
.....