



Veresegyház Város Önkormányzata

2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2013.(IV.17.) önkormányzati rendelet 18.§ (2) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. 02. 21-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2023. évi mérlegének és beszámolójának, valamint 2024. évi üzleti tervének elfogadása

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: Csikós István, a kft. ügyvezető igazgatója

Szakmai egyeztetés: 
dr. Kiss Béláné jegyző

Az előterjesztés a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvényben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. működéséről, bevételeinek és kiadásainak alakulásáról elkészítette 2023. évi beszámolóját, amelyet a Felügyelő Bizottság tárgyalta és elfogadott.

A jövőbeni működés adatait a kft. 2024. évre vonatkozó likvid tábla 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 bérlakások, társasházak 2023. évi helyzetének alakulásáról készített beszámolót.

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

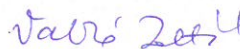
Veresegyház, 2024. február 9.



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat:

- 1./ Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2023. évi beszámolóját.
- 2./ A Képviselő-testület elfogadja a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2024. évi likviditási tervét.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

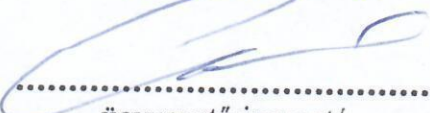
Adószám:14768138-2-13
Cégbíróság: Pest Megyei
Cégbírósága
Cégjegyzék szám:
1309128844

Veresegyházi Városfejlesztő Kft

Fordulónap: 2023. december 31.
Beszámolási időszak: 2023. 01. 01- 2023.12.31

Veresegyház, 2024. február 01.

Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.
2112 Veresegyház, Gőncz Arpád tér 1. 1/214
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 2023.01.01.– 2023.12.31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2023.12.31.

2.6 Mérlegkészítés időpontja

A mérlegkészítés választott időpontja 2024. 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

Értékcsökkenési leírás módja

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés 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 értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása

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

Nem jelentős maradványérték

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

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

Terven felüli értékcsökkenési 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.

Értékcsökkenési leírás változásának hatása

Az értékcsökkenési 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 mérlegadatok 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 33 783 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

Összesen	16 625 215
Ebből: vevők	9 647 821
adók	1 290 763
Rövid lejáratú kölcsönök	5 450 000
Szállítók	236 631

3.6. Pénzeszközök

Összesen	107432 382
Ebből: Bankszámla	107 432 382
Pénztár	0

3.7. Időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások a tárgyévben nem volt.

Passzív időbeli elhatárolások a tárgyévben 2 074 049 Ft, mely a 2024. évben könyvelt 2023. 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 5 685 e. Ft-tal változott. Oka a tárgyévi 5 685 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

Összesen:	8 793 765
Ebből: vevői túlfizetések	212 118
Adók	2 160 047
Szállítók	0
Kaució	6 421 600

3.10. Mérlegen kívüli tételek

A mérleg fordulónapja után nem történt a 2023. 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

Összesen:	253 548 961
ebből Belföldi értékesítés nettó árbevétele	247 842 636
ebből Egyéb bevételek	5 701 725
Pénzügyi műveletek bevételei	4 600

4.5. Ráfordítások

Költségek költség nemenkénti bontásban

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

Költségnem	Összeg (eFt)	Megoszlás (%-a)
Anyagjellegű ráfordítások	129 867	52
Személyi jellegű ráfordítások	111 035	45
Értékcsökkenési leírás	3 182	1
Egyéb ráfordítások	3 219	2
Költségnem összesen	247 303	100

4.6. Pénzügyi eredmény

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

4.7. Adófizetési kötelezettség

Társasági adó:

Sor- szám	Megnevezés	Értékadatok (eFt-ban)
1	A Társaság adózás előtti eredménye	6 247
2	Adóalapot növelő tételek összesen	3 182
	<i>Sztv szerinti écs</i>	
3	Adóalapot csökkentő tételek összesen	3 182
	<i>Adótv. szerinti écs.</i>	
4	Adóalap (1+2-3)	6 247
5	Társasági adó (9%)	562

5. Tájékoztató adatok

5.1. Bér-és létszámadatok

Létszámadatok

A tárgyévben a Társaság 20 fő alkalmazottat foglalkoztatott.

Bér adatok: adatok e. Ft-ban

Személyi jell. kifizetés összesen:	111 035
Ebből: Bérkölttség	96 309
Bérfelrakások	10 918
Egyéb szem jell kifizetések	3 808

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. Vagyon, pénzügyi, jövedelmezőségi mutatók

A mutatók megnevezése	Adatok %-ban	
	előző év	tárgy év
Tartósan befektetett eszközök aránya (befektetett eszközök/összes eszköz)	<u>22</u>	<u>21</u>
A saját tőke aránya (saját tőke/összes forrás)	<u>90</u>	<u>93</u>
Forgóeszközök aránya (forgóeszközök/összes eszköz)	<u>77</u>	<u>79</u>
A tőke hatékonysága (adózott eredmény/saját tőke)	<u>3</u>	<u>4</u>
Likviditási mutató (forgóeszközök/kötelezettségek)	<u>1052 hányvad</u>	<u>1477 hányvad</u>
Rövid távú likviditási mutató (forgóeszközök- követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	<u>428</u>	<u>1287</u>
Hitelfedezetségi mutatók (követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	<u>624</u>	<u>71</u>
Árbevétel arányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/nettó árbevétel)	<u>3</u>	<u>2</u>
Tőkearányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/saját tőke)	<u>3</u>	<u>4</u>

Használati útmutató:

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

Alapadatok

Cégnév:	Veresegyházi Városfejlesztő Kft
Statistikai száma:	14768138-4110-113-13
Céglégyék száma:	13-09-128844
Beszámolási időszak:	2023. 01. 01. - 2023. 12. 31.
Fordulónap:	2023. december 31.
Helység:	Veresegyház
Mérleg keletkezés:	2024. 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: aaa**

Statisztikai számjele: 14768138-4110-113-13

Cégjegyzék száma: 13-09-128844

Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12. 31.

Fordulónap: 2023. 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)	36 608	0	33 783
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
3	2. sorból Immateriális javak érték helyesbítése			
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	36 608		33 783
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)	125 779	0	129 854
10	I. KÉSZLETEK			
11	II. KÖVETELÉSEK	74 642		16 625
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	45 340		107 432
17	C. Aktív időbeli elhatárolások			
18	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+8.+17. sor)	162 387	0	163 637

Források (passzívák)

19	D. Saját tőke (20+22+23+24+25+26+29. sor)	147 084	0	152 769
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	83 654		88 717
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
27	Ebből: Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
28	Ebből: Valós értékelés értékelési tartaléka			
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	5 063		5 685
30	E. Céltartalékok			
31	F. Kötelezettségek (32.+33.+34. sor)	11 952	0	8 794
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	11 952		8 794
35	Ebből: Kötelezettségek értékelési különbözete			
36	Ebből: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37	G. Passzívák időbeli elhatárolások	3 351		2 074
38	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (19.+30.+31.+37. sor)	162 387	0	163 637

Veresegyház, 2024. február 01.

Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.
2112 Veresegyház, Góczy Arpád tér 1. / 2114
Adószám: 14768138-2-13

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statistikai számjеле: 14768138-4110-113-13

Cégjegyzék száma: 13-09-128844

Beszámolási időszak: 2023. 01. 01. - 2023. 12. 31.

Fordulónap: 2023. december 31.

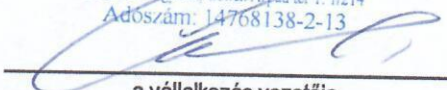
Egyszerűsített éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

(1)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	217 366		247 843
2	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE			
3	III. EGYÉB BEVÉTELEK	9 114		5 702
4	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	129 338		129 867
6	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	83 138		111 035
7	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	3 142		3 182
8	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	5 302		3 219
9	Ebből: értékvesztés			
10	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	5 560	0	6 242
11	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	4		5
12	Ebből: értékelési különbözet			
13	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI			
14	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	4	0	5
15	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	5 564	0	6 247
16	X. Adófizetési kötelezettség	501		562
17	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	5 063	0	5 685

Veresegyház, 2024. február 01.

Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.
2112 Veresegyház, Gőncz Árpád tér 1. 1/214
Adószám: 14768138-2-13
a vállalkozás vezetője
(képviselője)



VERESEGYHÁZI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2112, Veresegyház Göncz Árpád tér 1. 1/214.

15. ÉVE A VÁROS SZOLGÁLATÁBAN

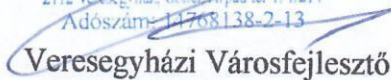
KÖZBESZERZÉSI BESZÁMOLÓ 2023 év

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

Közbeszerzési eljárás tárgya:	Indítás időpontja:	Státusza:	Bonyolító:	Állapota:
Építési beruházás				
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. A szerződés 2014 óta folyamatos, befejezése a kivitelezéshez igazodva	Csíky és Társa Beruházás-szervező Kkt.	Időbeli hatály lejártja miatt a szerződés felmondásra került.
2. „Veresegyház termál- és gyógyfürdő fejlesztése során ellátandó műszaki szakértői feladatok” Értéke: 21.420.000,- Ft + Áfa	2015. 10.30. Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testület döntését követően	Szerződéskötés: 2015.12.19. Szerződő partner: PILISHŐ Kft. Szerződés teljesítése: 2015.12.29.	Veresegyházi Városfejlesztő Kft.	Teljesült

<p>3. „Veresegyházi termál- és gyógyfürdő fejlesztése során ellátandó műszaki ellenőrzési feladatok” 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: Megkötött generál-kivitelezői szerződéshez kapcsolódik majd</p>	<p>Veresegyházi Városfejlesztő Kft.</p>	<p>Folyamatban</p>
<p>4. „Veresegyházi termál- és gyógyfürdő fejlesztése során ellátandó projektmenedzseri feladatok” 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: Projekt szerződésekhöz, kivitelezési munkákhoz kapcsolódik majd</p>	<p>Veresegyházi Városfejlesztő Kft.</p>	<p>Folyamatban</p>

Veresegyház, 2024. február 1.

Veresegyházi Városfejlesztő Kft.
 2112 Veresegyház, Gőgysz. Árpád tér 1. / 2114
 Adószám: 14768138-2-13

Veresegyházi Városfejlesztő Kft
Csikós István
 ügyvezető



A legítve a városért 2009-ben.

VERESEGYHÁZI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2112, Veresegyház Göncz Árpád tér 1. 1/214.

15. ÉVE A VÁROS SZOLGÁLATÁBAN

Veresegyház Város Önkormányzata
Cserháti Ferenc Polgármester Úr!
Veresegyház Város Polgármesteri Hivatala
Dr. Kiss Béláné Jegyző Asszony!
Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő Testülete

Tárgy: Tájékoztatás az önkormányzati
Bérlakások és társasházak helyzetének 2023. évi
alakulásáról

Iktató szám: /2024

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Jegyző Asszony!

Tisztelt Képviselők!

Előzmények

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. és Veresegyház Város Önkormányzata megbízási szerződést kötött 2018. április 23-i testületi döntés alapján ingatlanok kezelésére. Ez a szerződés 2018. július 1-én módosításra került és kiegészült további önkormányzati ingatlanok kezelésével. Ezen szerződés 2019. szeptember 4-én ismételt módosításra került és kiegészült az önkormányzati bérlakások eladásával kapcsolatos ügyintézésel, vevőkkel történő kapcsolattartással, hitelügyintézés előkészítésével, bérleti szerződések lezárásával és elszámolásával.

Aktuális:

Az Önkormányzat és a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. Megbízási szerződése Társasház- és Bérlakás-üzemeltetés, társasházkezelés, társasházi közös képviselet ellátására vonatkozóan - 2022. december 8. napján kelt 357/2022 (XII. 8.) Kt. határozattal - módosításra került.

A szerződésmódosítás miatt 2023. január elejétől újabb ingatlanok ingatlankezelést kapta meg a Veresegyházi Városfejlesztő Kft.

2023. január 1-től felhatalmazásunk van az új bérleti szerződések megkötésére, az áthúzódó szerződések lezárására, az ingatlanok bejárására, az átírások nyomon követésére és ha szükséges elindítására, valamint a bérleti díjak beszedésére.

Az átvett ingatlanok felmérését a Kft. elvégezte. Minden ingatlan esetében a Bérlőkkel egyeztetve megnéztük az ingatlanokat. Az azonnali vagy rövid időn belül szükséges javítások elvégzésre kerültek az épületeken.

Év elején a szerződéskötések megtörténtek és minden új bérlő esetében a kaució tétele is bevezetésre került. Sőt az új bérlők javaslatunkra a felelősségbiztosításokat is megkötötték. A Bérlőkkel személyes kapcsolatot építettünk ki az elmúlt évben. Azon ingatlan esetében ahol szükséges volt ott az átírásokat is nyomon követtük és közreműködött a Kft. a Szolgáltatói átírási folyamatokban. A tavalyi év folyamán ezen ingatlanok esetében az Önkormányzat is megkapta az elszámolásokat.

Az ingatlankezelés mellett a Társasházkezelői feladatokat is ellátja a Kft a következő társasházakban:

- Veresegyház Fő út 35. számú társasház Önkormányzat-Polgármesteri Hivatal társasház üzemeltetés
- Praxis+ház Társasrendelőben,
- a Veresegyház Fő út 73-75. számú (védőnői, gyermekorvosi rendelő) társasházban és
- Az Átrium társasházban

A Szent István téri társasházban az önkormányzat képviselőjében részt veszünk a közgyűléseken, átnézzük és véleményezzük a társasház beszámolóját.

Vagyonkezelői szerződéssel 2023-ban az új Gyermekorvosi rendelő is a Veresegyházi Városfejlesztő Kft.-hez került. Az épületben az átadás előtt és után is voltak már különböző feladatai a Vagyonkezelőnek.

Sőt a Veresegyház belterület 5785/139/A/14, 30,95 m² területű; 5785/140/A/14, 29,28 m² területű; 5785/141/A/14, 30,95 m² területű; 5785/143/A/14, 30,95 m² területű; 5785/144/A/14, 30,95 m² területű; 5785/145/A/14, 30,95 m² területű; 5785/146/A/14, 30,95 m² területű; 5785/150/A/14, 30,95 m² területű; 5785/151/A/14, 30,95 m² területű; 5785/152/A/14 helyrajzi számú, kivett egyéb helyiség, hőközpont megnevezésű, 30,95 m² területű ingatlan üzemeltetési célú vagyonkezelési szerződése is bejegyzésre került 2023. szeptember 23-án.

Értékesítések, új igények:

2023 év folyamán is folytatódott az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos jelentkezők nyilvántartása.

2023. évben 6 db ingatlan értékesítését készítette elő a Kft. Ebből sikeres ingatlan vásárlás 4 db volt, 1 vásárlás áthúzódott 2024-re és 1 van folyamatban most a beszámoló elkészítésekor.

Jelen állapot:

2023. december 31-i állapot szerint a Kft a következő számú bérlakást, szolgálati lakást kezeli:

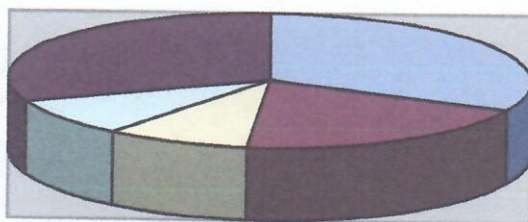
Veresegyház Kertész utcai ingatlanok: 23 db

Veresegyház Bölcsőde utcai ingatlanok: 13 db

Veresegyház Szent István téri társasházban: 7 db

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

2023. januártól átkerült ingatlanok: 24 db



<input type="checkbox"/>	Kertész utcai bérlakások
<input type="checkbox"/>	Bölcsőde utcai bérlakások
<input type="checkbox"/>	Szent István téri társasház
<input type="checkbox"/>	Gyermekliget, Ráday és Fő út
<input type="checkbox"/>	2023. januártól átkerült ingatlanok

Veresegyházi Városfejlesztő Kft kezelésében lévő bérlmények megoszlása 2023. december 31-i állapot szerint

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft., mint az ingatlanok üzemeltetője tájékoztatást ad a **Bérlakások 2023. évi bérleti díjainak alakulásáról:**

A Kertész és Bölcsőde utcai épületek 2018. márciustól társasházként üzemelnek. Az Önkormányzat a bérlakások értékesítése miatt alakította meg a társasházakat. Az értékesítés következtében a Tulajdonosokra a közgyűlésen megállapított és meghatározott kötelezettségek vonatkoznak.

A társasházakban lévő bérlakások esetében az Önkormányzat és Bérlők közötti jogviszonyt határozott idejű bérleti szerződés szabályozza.

A társasházi működéshez kapcsolódó kötelezettségek áthárításra kerülnek a bérlőkkel.

A társasházkezelés során a társasházi tulajdonosi közösséget érintő problémákat kell kezelni és a lehető legrövidebb időn belül megoldani.

Azért 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 alkalmazottai rövid időn belül elérhetőek kell legyenek és ha szükséges sajnos az éjszaka folyamán is rendelkezésre kell álljanak.

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

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

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

A 2023-es évben a 2023. április hónapban kerültek személyes jelenléttel meghirdetésre és megtartásra a közgyűlések mind a Kertész és Bölcsőde utcai, valamint az Átrium társasházban, a Fő út 35. társasházban.

Ezek a közgyűlések a társasházak beszámolóit és a 2023. évi költségvetéseket kerültek elfogadásra.

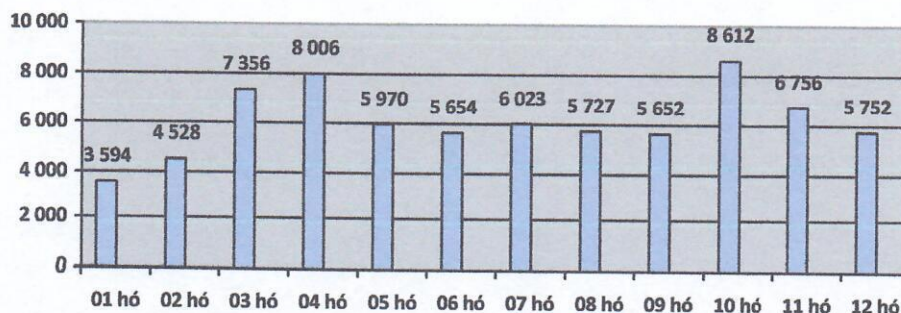
Továbbá döntés születik azokban az ügyekben, melyeket a tulajdonosi közösség még a közgyűlés előtt jelez a társasházkezelő számára.

Köszönjük a Bérlők és Tulajdonosok együttműködését és hozzáállását is!

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

A 2023. évi bérleti díjainak alakulása

hónap	Jan.	Febr.	Márc.	Ápr.	Máj.	Jún.	Júl.	Aug.	Szept.	Okt.	Nov.	Dec.
összeg	3.594	4.528	7.356	8.006	5.970	5.654	6.023	5.727	5.652	8.612	6.756	5.752



Bérleti díjak alakulása 2023-ben (e Ft-ban, havi bontásban)

A diagramon látható, hogy év elejétől átkerült új bérlemények esetében a szerződéskötés elcsúszása miatt a beszélt bérleti díj bevétel hullámzó tendenciát mutat.

A következő évre vonatkozó új bérleti szerződések megkötésekor bekérjük a bérlőktől a kommunális adó megfizetésének igazolását. Elmondható, hogy a bérlők esetében az új szerződés megkötéséig, ha esetleg mutatkozik is hátralék az decemberig rendezésre kerül.

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 Alfa Vienna Insurance Group 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 Veresegyházi Városfejlesztő Kft fizetik meg. A Városfejlesztő Kft a Bérlők felé kiállított számlák alapján szedi be a bérleti díjat.

A Bérlők a Lakásbérleti szerződés megkötésekor két havi bérleti díjnak megfelelő összegű kauciót is fizetnek.

Összesen 6.421,6 e Ft kaució került megfizetésre. (2023.12.31. állapot)

Kertész utcai ingatlanokra kaució: 2.311,6 e Ft

Bölcsőde utcai ingatlanokra kaució: 1.434 e Ft

A Szent István tér 2. számú társasház bérelői által megfizetett kaució: 556 e Ft.

Átkerült új ingatlanok kaució: 2.120 e Ft

Ezen előírás minden Veresegyházi Városfejlesztő Kft által kezelt ingatlanra vonatkozik.

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

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

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

A társasház kezeléshez kapcsolódóan a Veresegyházi 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.

2023. évben két újabb társasház került a Veresegyházi Városfejlesztő Kft-hez. Ezek a Praxis+ház társasrendelő és a Veresegyház Fő út 73-75. számú társasház.

A Praxis+ház társasrendelő esetében javításra került a tető, a vizesblokk, a bejárati ajtó, a bejárat előtti járólapok és az épület oldalán lévő márványlapok, festés és megtörtént az épület érintésvédelmi felülvizsgálata.

Az épületben lévő két recepciós, 1 fő takarító és a gondnok a Veresegyházi Városfejlesztő Kft alkalmazásába került.

A Veresegyház Fő út 73-75. társasház esetében pedig átvizsgálásra került a fűtési rendszer, továbbá felvételre került 1 fő takarító.

Mindkét társasház esetében az összes közmű átírásra került.

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, 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 szerződtek a Szolgáltatóval. Minden más Szolgáltatóval társasházi lakóközösségre vonatkozó tarifával sikerült a Városfejlesztő Kft-nek szerződnie.

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

Összefoglalás

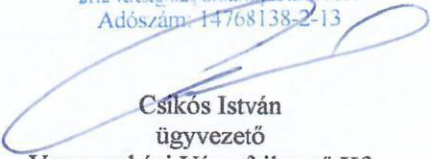
A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. minden munkatársa igyekszik úgy ellátni feladatát, hogy azzal a város tulajdonában lévő ingatlanvagyon megőrizve lássa el gazdálkodási feladatát.

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2023. évi mérlegét, eredmény kimutatását, kiegészítő mellékletét, valamint 2024. évi likviditási tervét a Felügyelő Bizottság jóváhagyását követően a Beszámoló elfogadásakor ismertetjük a Tisztelt Képviselő Testülettel.

Veresegyház, 2024. február 5.

Tisztelettel:

**Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.**
2112 Veresegyház, Gőncz Árpád tér 1. / 214
Adószám: 14768138-2-13


Csíkós István
ügyvezető
Veresegyházi Városfejlesztő Kft

Veregyházi Városfejlesztő Kft. 2024. évi likviditási terve

	Hónapok												Éves	
	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December		
Bér és járulékok	11131	11131	11131	11131	11606	17118	11131	11131	11131	11131	11131	11131	17118	146 021
Telefondíj	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	240
Rendszergazda díj	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	300
Gépjármű üzemanyag	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	3 600
Cégaudit adó	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	432
Iparűzési adó			1 500						1 500					3 000
Társasági adó	125			650	320		650			650				2 395
Szerviz, gépjárműadó, birt.cascó		500		500		300				300			200	1 800
Irodaszer	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	600
Banki költség	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1 800
egyéb adók, adatvédel tisztv és szabály	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	612
Illetékek és egyéb ráfordítások					50				50					100
Könyvelői díj	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2 400
Ügyvédi-közjegyzői díj			50				50			150				250
Kisértektű tárgyi eszköz	100			150			50			100				400
kétszázérfítés	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1 440
útéplétsi beruházások anyagktg	1 000	10 000	1 990	29 390	15 078	11 535	9 448	2 087	0	9 748	32 892	123 168		
Előzetesen felszámított ÁFA	311	2 714	551	7 989	4 085	3 128	2 564	590	14	41	2 645	8 894	33 525	
Fizetendő áfa	985	1 414	1 123	1 350	1 391	1 391	41	2 727	3 803	8 347	1 661	1 790	26 021	
Költségek összesen	13 183	22 583	15 623	42 123	27 686	29 905	21 581	14 220	13 633	12 633	21 831	51 162	286 163	
Kiadások összesen	14 293	23 997	16 746	44 123	29 397	31 296	22 272	16 947	17 436	21 630	23 492	52 952	314 579	
Lakóktól beszedett bérleti díj	6 590	6 590	6 590	6 590	6 590	6 590	6 590	6 590	6 590	6 590	6 590	6 590	6 590	79 080
társasház kezelési díj lakóktól beszed.	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	3 120
Átrium társasházkezelési díj bevétel	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2 400
Útépítés árbevétele	4 597	15 088	5 999	34 390	20 078	16 535	9 448	12 087	13 937	30 866	15 748	39 370	218 143	
bérlőköltségek társasházaktól	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	412	4 944
Árbevétel (összesen)	12 059	22 550	13 461	41 852	27 540	23 997	16 910	19 549	21 399	38 328	23 210	46 832	307 687	
Áfa	1 295	4 128	1 674	9 339	5 475	4 518	2 605	3 317	3 817	8 388	4 306	10 684	59 547	
Bevételek összesen:	13 354	26 678	15 135	51 191	33 015	28 515	19 515	22 866	25 216	46 716	27 516	57 516	367 234	

Veregyháza, 2024.január 9.

Városfejlesztő Kft.
 2112 Veregyháza, Könyvesdétér 1./1214
 Telefon: +36 76 8138-2-13
 Csikósi István
 ügyvezető igazgató



VERESEGYHÁZI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2112, Veresegyház Gönc Árpád tér 1. 1/214.

15. ÉVE A VÁROS SZOLGÁLATÁBAN

Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2024. évi likviditási terv I. számú melléklete!

Veresegyház Város 2024. évi költségvetési koncepciójának 2023. decemberben kiadott „beruházások és felújítások” táblázatában felsorolt út, járda, építési és felújítási munkáiból a Városfejlesztő Kft. a következő tételek megvalósítására vállalkozik:

- Arany János utca építése (a munka érvényes vállalkozói szerződés alapján folyamatban van).
A vállalási összeg bruttó: 24.999.950 Ft
Várható befejezés 2024.01.31.
- Kemény Kálmán út II. szakasz építése.
A vállalási összeg bruttó: 23.000.000 Ft
Várható munkavégzés: 2024.02.01- 2024.03.07.
- Piac területén térburkolás és közmű nyomvonalak helyreállítása (~600 m2 viacolor térburkolat ~200 m2 nyomvonal helyreállítása).
A vállalási összeg bruttó 25.000.000 Ft
Várható munkavégzés: 2024.03.08- 2024.03.28.
- Bartók Béla utca járda építése, a Fényes Szabolcs és a Liszt Ferenc utca szakaszon 500 fm hosszon 2m szélességben.
A vállalási összeg bruttó: 21.000.000 Ft
Várható munkavégzés: 2024.03.28-2024.05.09.
- Tél utca útszegély építés és közmű aknák szintbe helyezése.
A vállalási összeg bruttó: 11.000.000 Ft
Várható munkavégzés: 2024.05.09- 2024.05.31.
- Batthyány utca útszegély építés és a Katolikus temető mellett parkoló építés.
A vállalási összeg bruttó: 14.000.000 Ft
Várható munkavégzés: 2024.06.03- 2024.06.28.

- Luther utca útszegély építése
A vállalási összeg bruttó: 5.500.000 Ft
Várható munkavégzés: 2024.07.01- 2024.07.12.
- Lévai utca útszegély és járda építés (Sanofi porta és Batthyány utca között)
A vállalási összeg bruttó: 22.000.000 Ft
Várható munkavégzés: 2024.07.15- 2024.08.16.
- Veresegyház és Szada közötti összekötő járda építés (~300 fm hosszon)
A vállalási összeg bruttó: 21.000.000 Ft
Várható munkavégzés: 2024.08.21- 2024.09.27.
- Gyors járdák építése a város területén
A vállalási összeg bruttó: 50.000.000 Ft
Várható munkavégzés: 2024.09.30- 2024.12.20.

Veresegyház, 2024. 01. 10.

Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.
2112 Veresegyház, Gőncz Árpád tér 1. / 2/14
Adószám: 11278138-2-13

Csikós István
ügyvezető



Alapítva a városért 2009-ben.

VERESEGYHÁZI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2112, Veresegyház Göncz Árpád tér 1. 1/214.

15. ÉVE A VÁROS SZOLGÁLATÁBAN

Kiegészítés a 2024. évi tervekhez!

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft-t a képviselő testület határozatának megfelelően 2009.05.01-én alapította a tulajdonos. Az elmúlt 15 lezárt gazdasági évben, minden esetben nyereséget realizáltunk, és ezt tervezzük a 2024-es 16-ik évre is.

A cég alapításakor a jegyzett tőke 6.630.000 Ft volt, jelenleg a jegyzett tőkénk 58.367.000 Ft. Az elmúlt időszakban, az alapítás óta összesen 88.717.154 Ft eredményt értünk el. Jelenleg saját számításaink szerint a kft. összesen 7.940.000.000 Ft piaci értékű vagyont kezel, a tulajdonosok megbízásából.

Ez igen nagy felelősséget ró a kft. dolgozóira. Ennek a vagyonnak az értékállását, az épületek állagát meg kell őrizni, a tulajdonosok érdekében.

A vagyont biztonságban kell tudni, ezért egyrészt természetesen a vagyonelemek biztosítva vannak, másrészt folyamatosan állagmegőrzési felújítási munkákat végzünk, az épületek hasznosításából származó árbevételünk terhére. Végül, de nem utolsó sorban, felelősséggel tartozunk a 19 fő alkalmazottunk anyagi biztonságáért, és így közvetve 19 család boldogulásáért is.

Az útépitési üzletágunk teljesítménye 2023-ban 149.807.516 Ft árbevételt eredményezett, és megközelítőleg ennél 60.000.000 Ft-tal nagyobb árbevételt tervezünk jelen gazdasági évünkre.

Kiemelném, hogy 2023-ban a költségvetés felé 58.416.000 Ft áfa befizetést teljesítettünk, amelyből 40.181.000 Ft-ot tudtunk visszaigényelni, amely összeg így a város tulajdonát képező kft-ben maradt, tehát a város vagyonát gyarapította.

Ellenben, ha a közel 150.000.000 Ft értékű munkát, nem mi, hanem más vállalkozók végezték volna el, akkor ez az ÁFA bevétel nem a városé lett volna.

A fentiek miatt kiemelt fontosságú, hogy a likviditási tervünk I.sz. mellékletében felsorolt munkákat mi- és nem más vállalkozások- végezzük el.

Veresegyház, 2024. 01. 15.

Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.
2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. 1/214
Adószám: 14768138-213

Csikós István
Ügyvezető

Veresegyházi Városfejlesztő Kft.
2024. 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					
Veresegyházi termál- és gyógyfürdő kivitelezése					
III. Szolgáltatás-megrendelés					
IV. Építési koncesszió					
V. Szolgáltatási koncesszió					

Veresegyház, 2024. február 1.

Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.
2112 Veresegyház, Övez. Ártóházi út 17/14
Csikós István
ügyvezető
Veresegyházi Városfejlesztő Kft.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. irodájában (2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. 1/214.) 2024. február 08-án 8.00 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 2023. évi beszámolójának ismertetése és elfogadása
2. Veresegyházi Városfejlesztő Kft 2023. évi Közbeszerzési beszámolójának, a 2024 évi közbeszerzési terv ismertetése és elfogadása
3. Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2024. évi likviditási tervének elfogadása
4. Tájékoztatás a bérlakásokról, társasházakról, vagyongazdálkodásban lévő ingatlanokról
5. Egyebek

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

Csikós István a Felügyelő Bizottság köszöntése után a Kft. 2023. évi beszámolójának adatait ismertette. Az elektronikusan megküldött anyagot mindenki megkapta.

A közölt napirendi pontok szerint:

A Kft idén ünnepli megalakulásának 15 éves évfordulóját. A pályázat feltételeként megalakított cég ma már közel 20 alkalmazottal dolgozik. Igaz, hogy tevékenységi területe már nem a pályázatok lebonyolítása, hanem az önkormányzati bérlakások kezelése, a társasházkezelés, vagyongazdálkodási szerződéssel átkeült ingatlanok üzemeltetése és 2020. szeptember hónaptól az útépités, viacolor burkolás és útalap építés.

A tavalyi év gazdálkodásával nagyságrendileg 6 m Ft bevétel értünk el. Árbevételünk kismértékben nőtt, ezt úgy kell érteni, hogy a tavalyi év tartalékából megépítettük a Határ, a Nádas és Vicián utcát. Bevételét viszont majd csak 2024-ben kapjuk meg, ami nagyságrendileg 50 M Ft. A bevétel nem, de a kiadás 2023-as évben jelent meg. Ha ezek másként alakulnak jóval nagyobb bevételt érhetünk volna el.

Polgármester úrral folytatott megállapodás alapján a kezelt bérlemények és ingatlanok bérleti díjaiból származó bevétel nálunk marad, de a bevételekből az épületek műszaki színvonalát fenntartjuk és javítjuk. A legnagyobb ilyen felújított ingatlan a Praxis+ház Társasrendelő. Az orvosok által használt ingatlan 2023-ban komoly beruházásokon esett át. Festeni is kellett a házban, mert megépülése óta nem volt kifestve az épület, sőt az új praxisok mozgása miatt a rendelők is kifestésre kerültek.

Kosik József *Bobál Imréné* *M.E.* *Juhászné K. Hajnalka* *Tóth Sándor* *Csikós István*

Egy vagyonkezelésbe kapott ingatlan esetében is komoly beruházásokat kellett még a Kft-nek végezni, hiába volt 2023-ban átadva az új Gyermekorvosi rendelő.

A 2023-as év tapasztalatai alapján elmondhatjuk, hogy az útépitési vállalkozás sikeres, mivel a konkurencia vállalási árainál lényegesen olcsóbban tudunk utat építeni. Ez azt jelenti, hogy egy adott útépités műszaki tartalma meghatározásánál mi ellentétben a más vállalkozásokkal az útépitési 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.

A Kft által termelt árbevétel utáni áfa bevétel is a Kft-nél maradt, amit a Kft szintén visszaforgatott a gazdálkodásba, ezzel is növelve a vagyont.

Az Arany János utcai útépités problémás volt, mert az utca és az ingatlanok csapadékvíz elvezetése nagyon nehézkes volt. Sajnálatos módon mindenkinek nem lehet megfelelni, de Csikós István azt is megjegyzi, hogy a házakból kifolyó csapadék vizet törvény szerint nem is lehet közterületre kivezetni.

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

A tavalyi munkák között szerepel többek között a Nyíres, Határ, Nádas, Fenyves, Kemény Kálmán utcák építése, a Medveotthon területén járda és a kisvasút peronjainak megépítése, Katolikus temető ravatalozó előtti terület térburkolatának cseréje, a volt Kaincz ház területének burkolása stb.

A Kft fő bevételi forrásai: az önkormányzat által átadott bérlakások bérleti díja, a társasházaktól beszedett társasházkezelési díj és az útépitési ágazat árbevétele.

A Szennyvízközmű társulás munkaszervezete megszűnt 2020. december hónapban. A Társulás alkalmazottai 2021. januártól átkerültek a Kft-hez. A Kft. a Társulással 2024-re már nem kötött szerződést, a két nyugdíjas foglalkoztatott jogviszonya 2023. december 31. dátummal közös megegyezéssel megszüntetésre kerül.

A beszámoló részletes ismertetése következett:

Mérleg főösszeg: 163.637 e Ft, a gazdálkodásból 5.685 e Ft adózott eredmény keletkezett.

88 717 e Ft az eredménytartalékban lévő összegünk. Pénzügyileg stabilan áll a 15 éves múlttra visszatekintő Veresegyházi Városfejlesztő Kft.

Saját tőke 2022-ban 147.084 e Ft volt, 2023-ben 152.769 e Ft.

Viszonylag nagy pénzkészlet felett rendelkezik a Kft. Ez a kaucióból a plusz egy havi bérleti díjból tevődik össze.

A termálfürdő területe Testületi döntést követően visszakerült az Önkormányzathoz. A vagyonkezelői szerződés megszüntetésre került.

A 2023. 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 2023. évi beszámolóját 163.637 e Ft mérlegfőösszeggel és az adózott eredményt 5.685 e Ft összegben egyhangúlag elfogadta.

M-E

StüE Jel

Büi Jel

Jel

PHS

A közbeszerzési beszámoló és tervről beszélt Csikós István pár szót, de a legfontosabb az, hogy 2023-ban nem volt a Kft-nek közbeszerzés köteles beruházása, és 2024-ben sem tervez a Kft. közbeszerzésen indulni. A Kft. Közbeszerzési Beszámolóját és tervet is elfogadta a Felügyelő Bizottság.

Ez után a 2024. évi likviditási táblázat tételsorainak és a likviditási terv mellékleteinek ismertetése következett.

2023. december 31-én 20 fő alkalmazott volt a Kft-nél. Ebből 14 fő főállásban, 3 fő nyugdíj mellett, 3 fő pedig részmunkaidőben dolgozott. A könyvelést Medveczki Erzsébet látja el.

A tervezett árbevételből 200 m Ft körüli összeg az útépitési ágazat bevétele a többi pedig a bérleti díjakból és társasházkezelési árbevételből származik.

A kiadások komoly része a bérköltség, a többi az útépitési ágazat kiadásai és az egyéb olyan kifizetések, melyek az ingatlanokkal kapcsolatban merülnek fel.

Az ingatlanok kezelése és bérleti díjak alakulásában komoly tervezés nincsen, mert ugye annyit tudunk az ingatlanokra költeni, mit amennyit beszédünk.

Az útépités tervezett munkáiról külön levél lett írva Polgármester úrnak, mely elfogadásra került és így a 2024-es évben az útépitési ágazat is tervezhetővé vált.

A cég egyre értékesebb, több mint 90 m Ft eddig felhalmozott eredményt értünk el. Az önkormányzat megalakulásakor 6 m Ft-tal alakult és a mostani lezárt gazdasági évben is vagyon gyarapodással zárt.

Medveczki Erzsébet elmondja, hogy a vagyon nem tárgyi eszközben, hanem pénzbeli vagyónként jelenik meg.

A Likviditási terv és mellékletei egyhangúlag elfogadásra kerültek.

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

Korábban a Tulajdonos önkormányzat döntése alapján a Veresegyház Fő út 35. számú társasház társasházkezelése a Kft- hez került a teljes működési-üzemeltetési folyamatokkal együtt. 2023- évben ez a társasházkezelés kiegészült a Praxis+ház Társasrendelő és a Veresegyház Fő út 73-75. számú társasházak kezelésével.

A munkánk fontos része a folyamatos kommunikáció és az, hogy a lakók velünk együttműködjenek, közreműködjenek és fizessék a költségeket. A személyes ismeretségek miatt azonnal fel tudjuk venni a kapcsolatot, ha fizetési problémát látunk. Egyeztetünk és segítünk a probléma áthidalásában.

A Kft 2023. december 31-i fordulónappal 74 bérlakást üzemeltetett.

Ezek helyileg a Kertész utcában, a Szent István téren, a Gyermekligetben, Fő úton és a Ráday utcában találhatóak. Ugyancsak testületi döntéssel 24 darab önkormányzati bérlemény kezelése került át 2023. januártól a Kft-hez. Itt először fel kellett mérni az új ingatlanokat, megismerni a lakókat. Mindenkivel egyesével szerződést kötni, segíteni a mérők átírását. Bevezetni számukra a kauciót.

A bérleti díjak összege 2023-ban nem változott. A lakásukat megvásárlók a tavalyi ében 4-en voltak.

Polgármester úr szeretné, hogy a bérlakások kezelése a jövőben alakuljon át. Az ott maradt bérlők valamilyen mértékben mozgatásra fognak kerülni. Ennek tervezése még a jövő munkája. Volt már a bérlők között közvélemény kutatás. Ennek a felmérésnek az eredményéről Polgármester úr tájékoztatva lett.

Kosik József megköszönte a Kft munkáját és kívánja hogy a tervezett munkák valósuljanak meg.

Kosik József
Béni

M. E
J. / J. K.



Csikós István felkérte Kosik Józsefet a Felügyelő Bizottság elnökét, hogy a Veresegyházi Városfejlesztő Kft 2023. évi beszámolóját, Közbeszerzési Beszámolóját és a 2024. évi likviditási tervét, közbeszerzési tervét terjessze majd az ütemterv szerint a Képviselő Testület elé.

A Polgármester Úr tájékoztatása szerint tárgyi anyagok a Képviselő testület 2024. február 21-i ülésén kerülnek megtárgyalásra.

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

kmf.



Medveozsi Ernő



Kosik József

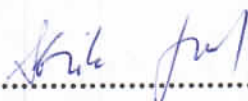


J E L E N L É T I Í V

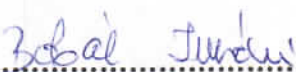
Felügyelő Bizottsági ülés

2024. február 8.

Kosik József


.....

Bobál Imréné


.....

Tóth Sándor


.....

Csikós István


.....

Medveczki Erzsébet


.....

Juhászné K. Hajnalka


.....