



Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 20-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy:

Tulajdonosi joggyakorlás erősítése 2026. I. negyedév

Előterjesztő:

  
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött:

Az önkormányzat 100 %-os tulajdonú gazdasági társaságainak ügyvezetői

Szakmai egyeztetés:

  
Székelyné Szabó Andrea jegyző  
Jeszenszkiné Szikra Brigitta pénzügyi ov. 

Az előterjesztés a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvényben, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben, valamint a társasági adóról és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvényben foglaltakon alapul.

Tárgyalta:

Pénzügyi és Jogi Bizottság  
Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság

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

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 188/2025. (V.14.) önkormányzati, majd ezt módosító 10/2026. (I.28.) határozatában határozta meg a tulajdonosi joggyakorlás erősítését szolgáló intézkedéseket, és írta elő az önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságok felé a rendszeres adatszolgáltatási kötelezettséget. Ennek megfelelően egy Vezetői beszámoló minta alapján kell elkészíteniük tájékoztatóikat –2025. július 1-től kezdődően kéthavonta, a beszámolási időszakot követő hónap 25-ig, módosítás értelmében 2026. évtől negyedévente, a negyedévet követő hónap 25-ig –, mely kitér az üzleti tervre és beszámolásra, a belső kontrollrendszerre, utóellenőrzésre és kontrollingra. Ezen módon kell adniuk egy egységes szemléleten alapuló, összehasonlításra és elemzésre egyaránt alkalmas információt a gazdálkodásukról.

Jelen adatszolgáltatásban a gazdasági társaságok 2026. I. negyedéves működésének adatait szerepeltetjük. A gazdasági társaságoktól az alábbi információk megadását kértük és fogjuk kérni rendszeresen:

- Vezetői beszámoló
- Az adatszolgáltatási időszak utolsó napjának megfelelő főkönyvi kivonat
- Controlling tábla az adott időszak adataival, csak az összesítő rész kitöltésével, de az előző évekre vonatkozó előzmény-adatokat nem kell megadni
- Az adatszolgáltatási időszak utolsó napjának megfelelő követelés és kötelezettség állománya egy-egy összegben
- Az adatszolgáltatási időszak utolsó napjának záró banki kivonata

A beérkezett dokumentumok alapján megállapítható, hogy a társaságok likviditási helyzete stabil, a beszámolóiból részletesebben az alábbiak állapíthatók meg:

### **Veresegyházi Városgazda Kft.**

A Városgazda Kft. 2026. első negyedéves működése összességében stabilnak értékelhető, ugyanakkor az eredményeket jelentősen befolyásolja, hogy az üzleti tervben szereplő béremelések és azok járulékköltségei még nem jelentek meg a tárgyidőszaki ráfordítások között. A társaság az első három hónapot 2,6 millió Ft adózás előtti eredménnyel zárta, amelyet elsősorban az egyéb tevékenységek pozitív eredménye és a piacüzemeltetés nyereséges működése támogatott.

A piacüzemeltetési tevékenység közel 5,9 millió Ft eredményt ért el, amelyben szerepet játszott az éves és féléves bérletek időarányosan magasabb bevétele, valamint az, hogy egyes üzemeltetési költségek teljes ráosztása még nem történt meg. A gyermekétkeztetési tevékenység 0,9 millió Ft veszteséget mutatott, amelyet elsősorban a konténer étkező megnövekedett villamosenergia-költsége okozott, ugyanakkor a saját rezsi előlegként elszámolt bevétel részben kompenzálta ezt a hatást.

A közfeladat-ellátási tevékenység 20,8 millió Ft veszteséggel zárt, amelynek elsődleges oka, hogy az első negyedévben még a korábbi támogatási szerződés szerinti alacsonyabb finanszírozás került elszámolásra. A támogatási különbözet későbbi időszakban, időarányosan kerül rendezésre, így ez az eltérés várhatóan az év során fokozatosan korrigálódik.

Pozitív körülmény ugyanakkor, hogy:

- a társaság likviditási helyzete jelenleg stabil,
- a pénzeszközök állománya jelentős mértékben, 319,1 millió Ft-ra emelkedett,
- a mérlegfőösszeg továbbra is meghaladja az 1,3 milliárd Ft-ot,
- külső finanszírozási vagy azonnali működési probléma nem azonosítható.

A beszámoló alapján ugyanakkor indokolt fokozott figyelemmel követni:

- a béremlések évközi költséghatásának megjelenését,
- a közfeladat-ellátás finanszírozási egyensúlyának alakulását,
- az energia- és üzemeltetési költségek változását,
- valamint a tervezett beruházások későbbi megvalósulását.

A társaság éves eredményessége várhatóan jelentősen függ majd a támogatási bevételek időarányos rendeződésétől, az üzemeltetési költségek kontrolljától, valamint attól, hogy a második félévben a jelenleg még nem jelentkező bérköltség-emelkedések milyen mértékben terhelik a működést.

### **Veresegyházi Városfejlesztő Kft.**

A Városfejlesztő Kft. 2026 első negyedévi működéséről készült vezetői beszámoló alapján a társaság alapvetően stabilan működik, biztosítja a közszolgáltatási feladatok ellátását és likviditását, valamint a termál-, ingatlan- és útüzemeltetési területeken folyamatos tevékenységet végez. A pénzügyi adatok szerint a cég mérsékelt nyereséges, ugyanakkor jelentős eszközállománnyal és magas kötelezettségszinttel rendelkezik, ami erősen tőkeáttételes működési struktúrát jelez.

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2026. első negyedévében a kedvezőtlen gazdasági és piaci környezet ellenére stabil működést biztosított, fizetőképességét megőrizte, valamint a tulajdonosi elvárásokat teljesítette. A társaság tevékenysége továbbra is három fő üzletágra épült: az ingatlankezelési, az útépitési és a termálenergetikai ágazatra.

Az időszak kiemelt feladata volt a 2026. évi üzleti terv elkészítése és a tulajdonosi elvárásoknak megfelelő módosítása.

Az ingatlankezelési területen megtörtént a szerződésállományok megújítása, a társasházi beszámolók és költségvetések elkészítése, valamint a közgyűlések előkészítése. A társasházaknál felmerült rendkívüli meghibásodások – különösen a januári csőtörések – gyors és folyamatos beavatkozást igényeltek.

Az útépitési üzletág számára az év eleje visszafogottabb időszakot jelentett, ugyanakkor több önkormányzati és intézményi feladatot sikerült elvégezni, így többek között parkoló-, járda- és kutyafuttató építés, valamint különféle karbantartási és felújítási munkák valósultak meg. Ezek a feladatok ugyan közvetlenül kisebb árbevételt eredményeztek, de jelentős költségmegtakarítást biztosítottak a külső vállalkozók kiváltásával.

A termálenergetikai ágazat továbbra is a társaság legjelentősebb bevételi forrása maradt. A szolgáltatás folyamatosságát sikerült fenntartani, ugyanakkor az energiaárak bizonytalansága, az időjárás körülmények és a fogyasztói magatartás változása kedvezőtlenül hatott az árbevétel alakulására. A Veresi Termál működésében pozitívként jelent meg a látogatószám mérsékelt növekedése, valamint a gyermekmedence megnyitása és az új szolgáltatások bevezetése.

A társaság pénzügyi helyzete stabil maradt. Az első negyedévben közel 273 millió Ft nettó árbevétel realizálódott, miközben a pénzeszközök állománya továbbra is jelentős maradt. A saját tőke meghaladta a 381 millió Ft-ot, amely megfelelő alapot biztosít a további működéshez.

Összességében megállapítható, hogy a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2026. első negyedévében feladatait biztonságosan, a tulajdonosi érdekeket szem előtt tartva látta el, ugyanakkor a következő időszakban a gazdasági környezet bizonytalanságai fokozott figyelmet és körültekintő gazdálkodást tesznek szükségessé.

### **MaciZoo Állatkert és Szabadidőpark Kft.**

A MaciZoo Kft. 2026. első negyedéves működése összességében stabilnak értékelhető, ugyanakkor a gazdálkodás több ponton fokozott figyelmet igényel.

A beszámoló alapján a társaság működésére továbbra is erősen jellemző a szezonális működésből fakadó bevételi ingadozás. Az első negyedévben realizált mintegy 84,9 millió Ft árbevétellel szemben a működési és személyi jellegű költségek magas szintje miatt a társaság kb. 40,5 millió Ft veszteséget termelt, amely jelentősen csökkentette a saját tőke állományát.

**A saját tőke 2025. év végi 90,1 millió Ft-ról 49,6 millió Ft-ra csökkent, amely közel 45%-os visszaesést jelent.** A veszteség elsődleges oka az év eleji alacsonyabb bevételi időszak és a magas fix működési költségszint.

Pozitív körülmény ugyanakkor, hogy:

- a társaság likviditása jelenleg stabil,
- a pénzeszközök állománya továbbra is jelentős,
- külső finanszírozási vagy azonnali működési válság nem látható,
- a márciusi látogatottsági és bevételi adatok kedvező tendenciát mutatnak.

A beszámolóban szereplő indoklások szakmailag alapvetően elfogadhatók, ugyanakkor indokolt fokozott figyelemmel követni:

- a nyári szezon tényleges bevételi teljesülését,
- a költségszint alakulását,
- valamint a fejlesztési és karbantartási kiadások könyvelési kezelését.

A társaság éves eredményessége döntően a 2026. évi főszezon teljesítményétől függ. Amennyiben a tervezett látogatottság és bevételi szint teljesül, a működés stabilizálható. Ellenkező esetben a saját tőke további csökkenése kockázatot jelenthet.

Összességében a társaság jelenleg működőképes és finanszírozható állapotban van, azonban a gazdálkodás fokozott pénzügyi kontrollt és rendszeres tulajdonosi monitoringot indokol.

A Képviselő-testület a törvényben biztosított tulajdonosi jogai gyakorlása során köteles biztosítani, hogy az önkormányzat gazdasági társaságai átláthatóan, célszerűen és költséghatékonyan gazdálkodjanak.

Továbbra is lényeges, hogy a gazdasági társaságok beszámolási, tájékoztatási kötelezettsége az önkormányzat irányába legyen rendszeres és következetes, melynek révén az önkormányzat tulajdonosi kontrollja, jó gazda szemléletmódja a gyakorlatban is érvényesüljön, ezzel is biztosítva az átláthatóságot, nyilvánosságot és önkormányzati kontrollt, illetve szükség esetén a beavatkozás lehetőségét.


Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a csatolt adatszolgáltatás tartalmát tudomásul venni, valamint a Határozati javaslatban megfogalmazottakról dönteni szíveskedjen!

Veresegyház, 2026. május 7.

  
**Cserhádi Ferenc**  
polgármester

**Pénzügyi egyeztetés:**

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.

  
**Jeszenszkiné Szikra Brigitta**  
pénzügyi osztályvezető

**Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:**

  
**Székelyné Szabó Andrea**  
jegyző

**Határozati javaslat:**

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testület tudomásul veszi és elfogadja az önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági társaságok;

- a Veresegyházi Városgazda Kft.,
- a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. és
- a MaciZoo Állatkert és Szabadidőpark Kft. üzleti tervének 2026.01.-03. havi teljesítéséről szóló tájékoztatást.

Határidő: 2026.05.20.

Felelős: polgármester