

# Jegyzőkönyv

**Készült:** 2016. április 13-án 10.00 órakor a KIK-FOR Kft. hivatalos helyiségében megtartott Felügyelő Bizottsági ülésen.

**Jelen vannak:** Mellékelt jelenléti ív szerint

## **Napirendi pontok:**

- 1./ A társaság 2015. évi gazdálkodásáról készített beszámoló megtárgyalása**
- 2./ A társaság 2016. évi Üzleti tervének megtárgyalása**
- 3./ Vezető tisztségviselők részére 2015. évre vonatkozóan meghatározott prémiumfeltételek teljesülése**
- 4./ 2016. évre vonatkozóan prémiumfeladatok meghatározása vezető tisztségviselők számára**

## **Pászti András:**

Jó reggelt kívánok mindenkinek. Köszöntöm az FB tagokat és a Vezetést. A mai ülésnek van 4 napirendi pontja, amelyből az első a gazdasági beszámoló megtárgyalása, a kettes az üzleti terv, a hármas a prémiumfeltételek vizsgálata, a négyes pedig a következő évi prémiumfeladatok meghatározása.

Felkérem Cajnkó Tündét a jegyzőkönyv vezetésére.

Ki az, aki a napirendi pontokkal, és a jegyzőkönyvvezetéssel egyetért?

Megállapítom, hogy a napirendi pontokat és a jegyzőkönyvvezetést egyhangúan elfogadtuk.

## **1. Napirendi pont – A társaság 2015. évi gazdálkodásáról készített beszámoló megtárgyalása**

## **Pászti András:**

Első napirendi pont, a 2015-ös év gazdálkodásáról készített Beszámoló megtárgyalása.

Van-e az anyagnak valamilyen kiegészítése az ügyvezetés vagy a gazdasági igazgató részéről. Van-e változás, amit tudnunk kell, mielőtt döntenénk?

**Minda László:**

Köszönöm a kérdést. Változás nincs, kiegészítést nem kívánunk mondani. Az anyag meglehetősen tágan és részletesen taglalja a 2015-ös évünket, illetve a 2016-os üzleti tervünket. Többet ehhez mondani most így konkrét kérdés nélkül nem szeretnék.

**Pászti András:**

Következő kérdésem, hogy a Felügyelő Bizottság tagjainak van-e kérdése az anyaggal kapcsolatban, vagy megjegyzése?

**Lejer Zoltán:**

Igen, nekem lenne. Próbáljunk törekedni erre a 3 napra, mert tegnap délben érkezett a 3-as, 4-es napirend összes anyaga, amit tegnap 23 órakor tudtunk megnézni, tehát ez nagyon kevés idő, hogy ezt mi minőségi módon átolvassuk.

**Minda László:**

Ezzel kapcsolatban a kérés teljesen jogos. A 2015-ös beszámoló anyagát múlt héten elküldtük, ez az anyagnak a 70%-a. Tehát ez a 4 napirendi pontból a leg súlypontosabb, legnagyobb terjedelmű. Az Üzleti tervet pénteken küldtük ki, ami kitesz 20%-ot.

**Lejer Zoltán:**

Jó, csak szűkös a határidő.

**Pászti András:**

Egyetérték az előttem szólóval. És a jegyzőkönyv részéről legyen leírva, hogy Lejer úr ezt jelezte és az FB többi tagja is egyetért ezzel, hogy 3 nap szükséges.

Kaptunk itt anyagokat a beszámolóhoz. A Hírös Consultinggal kapcsolatosan lenne kérdésem, mit fog csinálni pontosan?

**Kulcsár Anita:**

A késedelmesebb kiküldés egyik oka volt, hogy a városban célul tűzték ki, hogy összefogják és egy egységes rendszerben vizsgálják a cégek működését. Előzetesen meghatározott követelményeknek megfelelően kell a város összes cégének a beszámolót, a prémiumkövetelményeket, azok értékelését, az üzleti terveket, a fél éves beszámolókat elkészíteni. A Városi és Pénzügyi Bizottság meghatározta, hogy mik ezek a követelmények és nekünk ezeknek a követelményeknek megfelelő tartalommal kell összeállítani ezen dokumentációkat. Például az is meghatározásra került, hogy előzetesen egyeztetni kell alpolgármesteri szinten a prémiumok értékeléséről és az új kitűzési célokról. Ennek megfelelően jártunk el és így állítottuk össze az anyagokat. Valóban ez okozott is némi késedelmet az anyagok készítése kapcsán. A Városi és Pénzügyi Bizottság határozatát tájékoztatásul csatoltuk Önöknek, hogy amennyiben kiegészítést, vagy az előző időszakhoz képest változtatást



tapasztalnak, az ezen indoknál fogva került bele az anyagba. Lehet, hogy volt, amit részletesebben kellett kifejtteni, lehet, hogy volt, amit máshová kellett sorolni, mert a Városi és Pénzügyi Bizottság határozatában foglaltaknak meg kell felelni.

**Pásztai András:**

Értem, köszönöm a tájékoztatást. Akkor összefoglalva a városban minden önkormányzati tulajdonú cég vezetője hasonló paraméterekkel fogja megkapni a feladatait.

**Kulcsár Anita:**

Igen, van egy követelményrendszer, amit bele kell illeszteni az anyagba. Az is látszik, hogy a határidőket is meghatározták már most előre. Eszerint kell majd a későbbiekben is eljárni.

**Pásztai András:**

Mehetünk a beszámoló tartalmi kérdéseire. A beszámolóval kapcsolatban van-e valamilyen gondolat vagy kérdés?

**Szabó Mihályné:**

A kintlévőség alakulásánál kérdezem, hogy a KLIK által 8 hónapig ki nem fizetett tartozással most hogy állunk, a mai napig nincs kifizetve?

**Minda László:**

A KLIK komoly likviditási problémákkal küzdött, ennek sajnos mi is károsultjai voltunk. A KLIK a 2015-ben fennálló tartozásállományának egyharmadát november végén kifizette, illetve a fennmaradó kétharmadát kifizette március végén. Magyarul a KLIK jelen pillanatban a KIK-FOR Kft.-nek nem tartozik, tőketartozása nincsen. Természetesen mi az elmaradt számlák késedelmi kamatát kérjük, azzal tartozik. Ez nem is olyan nagyon kicsi összeg, hiszen azért háromnegyed éves tartozásállományról beszélünk, reméljük meg is fogjuk kapni. De tőketartozása a KLIK-nek jelen pillanatban nincsen, egy hónapja kifizette.

**Pásztai András:**

Ez nagyon nagy szó.

**Minda László:**

De a 2015-ös záró eredménybe ezt bele kellett írni, mert ez a 22 M Ft még tartozásként benne volt.

**Szabó Mihályné:**

Azt látom, hogy a lakossági kintlévőségek alakulása most már fokozatosan csökken, úgyhogy ez már nagyon jó.

**Pásztai András:**

A lakossági követelésállomány 2014. évben 74 M Ft, 2015. évben 70 M Ft volt, de az igaz, hogy ez a pozitív változás magasabb értékvesztés elszámolása mellett következett be. Ezt jól értem?

**Minda László:**

Ez mind így igaz, viszont ha ezt a számot egy picit jobban szétbontjuk, akkor azt látjuk, hogy a lakossági követelésállomány azon esetekben, amikor bent lakik a bérlő, ott radikálisan csökkent, tehát a követelés behajtási mód és az eszköztár, amit bevezettünk úgy tűnik, hogy hatékony. A kiköltözött, kiköltöztetett, végrehajtás alá vont hajdani lakók követelésállománya növekedett. Van ott egy olyan táblázat, amiből azt látjuk, hogy hány bírósági, illetve végrehajtási eljárás van folyamatban. Ebből azért várható, hogy még fog megtérülni. Ezekkel a bérlőkkel nagyon kevés a lehetőségünk, hiszen az esetek túlnyomó többségében vagyonuk nincs, munkahelyük nincs, nyugdíjuk nincs, letiltható jövedelmük nincs, és a jog eszközei végesek ebben az esetben.

**Pásztai András:**

Következő kérdésem, hogy az élő munka termelékenység 8%-al csökkent, nem találtam benne egy mondatot sem ennek magyarázatára, hogy mi ennek az oka.

**Minda László:**

Ennek képletében a bevételek és az eredmény játszik főszerepet. Az eredményünk csökkent amiatt, hogy lényegesen kevesebb ingatlan lett értékesítve, mint 2014-ben, és ezáltal a 2015-ös eredménytartalom lényegesen kisebb a létszámhoz viszonyítva, mint az volt 2014-ben. Tehát ez nem azt jelenti, hogy most kevésbé serényen dolgoznának a munkatársak. Ez egy elméleti szám, nem almát almával hasonlítunk össze, bármennyire is akarnánk, mert ezt akkor lehetne pontosan kimutatni, ha ezt megtisztítanánk az értékesítésekből adódó eredmény, illetve bevétel számoktól.

**Pásztai András:**

Köszönöm a választ. A 2014. évi 74 M Ft-os lakossági követelés állományból mennyit írtunk le annak idején értékvesztésként, 6 M Ft-ra emlékszem így fejből.

**Kulcsár Anita:**

5,3 M Ft volt összesen 2014-ben, 2015. év során pedig a duplája.

**Pásztai András:**

Akkor egy utolsó kérdésem lenne a könyvvizsgáló asszony irányába, hogy a beszámolóra írt egy 1,5 oldal gondolatot, tehát azt javasolja, hogy fogadjuk el. Van-e valami kiegészítése ezzel kapcsolatosan, vagy valami fontos információ, ami azóta közbejött?

**Kovácsné Bordás Gabriella:**



Én azt gondolom, hogy annyira komplex, teljes és nagyon kidolgozott, precíz anyagot kaptunk, hogy ehhez nem kell hozzáfűzni semmit. Köszönet érte a vezetésnek.

**Pásztai András:**

Köszönöm.

Van-e hozzászólás az FB tagok részéről?

**Dr. Brúszel László:**

A beszámolót nézve, olvasva szerintem előnyt jelent a Felügyelő Bizottságnak, hogy év közben elég jól tájékozódott a cég ügyeiről, nem csak azért, mert az egyes napirendi pontok kapcsán egy-egy területet érintünk, hanem az ellenőrzési tervünk is év közben olyan volt 2015-ben, amely a legfontosabb üzletmeneti részekhez kapcsolódott. Tehát most a beszámoló azt tartalmazza, amire számítottunk, és amit tudunk is. Ezért nem is fogok most már kitérni különösképpen mindazokra a fontos kérdésekre, részben az anyag leírja, részben pedig már foglalkoztunk vele, hiszen tudjuk, hogy a vevői állomány hogy alakult, miért alakult úgy, a kintlévőségek, akár lakossági, akár nem lakossági, miért alakult úgy. Ez a pont is olyan, ahol kemény munkával járó nagyon lassú fejlődés lehetséges csak, itt látványos eredményeket nem nagyon lehet elérni, pont azért, mert az egész belső összetétele olyan amilyen, erről beszéltünk. Az egy más kérdés, hogy ha emeljük a lakbéreket a kintlévőség is nőhet.

Minda úr vezetői jelentése egyértelműen leírja, hogy 2015. évben a szokványos üzemmenet jóval alacsonyabb nyereségszintet biztosít. Ennek megvannak az anyagban az okai. Egyet viszont lehet látni, hogy a KIK-FOR Kft. az Önkormányzatnak gyakorlatilag mára már a mindenes cége lett. Ez egy örömdetes dolog is lehet, mert mi ilyen fontos cég vagyunk, de azt is kell látni, hogy a számok azt mutatják, hogy lassan a lehetőségek határához érünk minden tekintetben. Mert hiába van nekünk megfelelő tőkeellátottságunk, de emellett olyan feladatokat végzünk, amelyek már erőnkön felüliek is időnként. Az a potenciál, ami a cég rendelkezésére áll, az egy kicsit szűkebb, mint amilyen feladat mennyiséget és struktúrát el kell látni. Piacon vagyunk, szoktuk mondani, de nagyon úgy néz ki, hogy nem annyira vagyunk a piacon annak a pozitív részeit illetően. Ebben az évben az eredményességet gyakorlatilag az üzleti vagyon gazdálkodás és hasznosítás mentette meg. A többi ágazat azokkal a nehézségekkel küszködik, amit már tudunk. Az üzleti vagyon az, ami kissé tükrözi a piaci viszonyokat, de azt is tudjuk, hogy ott sem lehet teljes mértékben piaci mechanizmusokat működtetni, mert abban is van olyan várospolitikai feladat, ami nem engedi. Így aztán, ez a nagy cég, amely 1 milliárdos bevétellel dolgozik és hasonlóan nagy saját tőkével rendelkezik, az eredményét tekintve jóval kisebb százalékokat mutat. Ahogy régen mondtuk, a nulla plusz eredmény a reális. A KIK-FOR Kft. a nem profitábilis cégekre korábban jellemző eredményességi arányokat tud csak elérni, ami nem baj, de azt látni kell, hogy nagyon vigyázni kell a további feladatok vállalásánál és annak pénzügyi támogatásánál, mert



látjuk azt, hogy bármilyen projektet kapunk, hitelt kell felvennünk, vagy valamit el kell adnunk, ha még van valami, amiből be tudunk hozni bevételeket, mert a piaci szférából mi nagy bevételekre nem tudunk szert tenni. Eredeti fő profilunk, a bérlakásgazdálkodás pedig erre nem fog biztosítani belátható időn belül nagyobb bevételeket, vagy eredményt. Ezt a tulajdonosnak is látni kell. Azt gondolom, hogy a következő 1-2 év folyamán nagyon óvatosan kell a cég felé terjesztett igényekkel eljárni. Ezt a vezetés jól érzékeli egyébként és nyilván ő fog leghamarább jelezni, ha valami probléma van. De a Felügyelő Bizottságnak is ezzel szembesülni kell és a tulajdonos felé azért jelzéseket kell adni. Mert ha valaki csak a mutatókat nézni, akkor abból esetleg lehet, hogy téves következtetésre is jut helyenként, mert a mutatók egyik-másika nem annyira látványos. Én a 2016-os évre sem látok látványos megmozdulási lehetőséget. Azt, amit csináltunk eddig, azt kell jól megcsinálni. Vannak sikeres projektjeink, például egy nagy multicéggel való együttműködés. Ebből is származik bevétel, és mi így tudunk gazdálkodni, hogy összességében eredményesek maradjunk.

**Pásztai András:**

Van-e még hozzászólás?

**Trungel Ilona:**

Ebben az anyagban láttam, hogy 40 lepusztult lakás van, amiről azt írjuk, hogy el kellene adni. Meg fog ez történni?

**Kulcsár Anita:**

Nekünk a lakásokat köteleességünk minden évben a lakáshasznosítási tervben bemutatni, de maga az értékesítés nem a KIK-FOR Kft. feladata.

**Minda László:**

Illetve az értékesítés előkészítése a KIK-FOR Kft. feladata abban az esetben, ha a tulajdonos azt mondja, hogy a lakáshasznosítási tervben leírt bizonyos feladatokat, amelyeket mi javasolunk, azokat ő elfogadja, és akkor tegyük meg ennek a megfelelő előkészítését. Ők pedig majd el fogják dönteni, hogy annyiért, annak, olyan módon értékesítik, vagy sem. Addig, amíg mi ezirányban írásos utasítást, felkérést nem kapunk, addig ez feltételes mód.

**Trungel Ilona:**

Kár, hogy így húzódik, mert az sem kevés pénz és vissza lehetne forgatni, és belőle üres lakásokat felújítani.

**Minda László:**

Nem feltétlenül az lesz ennek a lényege, hogy abból a 40 lakásból vajon mekkora összeget kapunk, hanem ennek inkább az a jövőbeni hozadéka, hogy azoknak a lakásoknak a felújítása, kiadása, be nem fizetett lakbéréi nem feltétlenül a cég eredményét rontják.

### **Pászti András:**

Egy rövid mondatot szeretnék még a beszámolóhoz fűzni. A kintlévőség kezelését ellenőrizte a Felügyelő Bizottság is, és úgy látom, hogy a cég munkavállalói is dolgoznak azon, hogy ez minél kevesebb legyen, és erőn felüli munkát végeznek. Illetve egy stílusváltást is láttam ebben a kérdésben az elmúlt időszakhoz képest, hogy a cég dolgozói ezen tényleg akarnak változtatni, látszik a kilakoltatási számokon is. Ez a cég erejét és a jövőképét is befolyásolja, ezt a kérdést nem lehet abbahagyni. A gazdasági környezet és az a populáció, aki használja ezeket a lakásokat, az biztosan nem fogja kifizetni most az összes tartozását. Bizonyos fegyelmet ki kell alakítani az ügyfeleinknél. Továbbra is azt tartom, hogy a cég stabilitása szempontjából ez nagyon fontos.

Az Üzleti jelentéssel kapcsolatban van-e valakinek kérdése? Hozzászólása? Nincs.

Akkor nekem egy kérdésem lenne. A gazdálkodás eredményességéről azt írjuk, hogy a vagyonkezelési tevékenység, az intézménykarbantartás és a lakáskezelési ágazat veszteséggel zárt. Úgy emlékszem, hogy a lakáskezelési ágazatnál volt egy megállapodás, ha a lakáskezelés bevételei nem elegendők, akkor van lakbéremelés.

### **Minda László:**

A lakbéremeléssel és a költségekkel kapcsolatban emlékszem, hogy a tavalyi, sőt a tavalyelőtti beszámolóban is jeleztük azt, hogy a lakbérékből befolyt összeg a közvetlen költségekre talán kihozza a nullszaldót, de a közvetett költségekre már semmiképpen. Az, hogy mikor, milyen mértékű lakbéremelés lesz, vagy nem lesz, azt nem a KIK-FOR Kft. fogja eldönteni, ez nem a mi kompetenciánk, ezt a tulajdonos dönti el. Mi az idei évben is azt gondoljuk, hogy nagyon időszerű a lakbéremelés. 2011-ben volt utoljára, tehát 5 éve, és 5 év alatt sok minden változott. Ha megnézzük más megyei jogú nagyváros hasonló lakásállományának az árképzését, akkor azt látjuk, hogy Kecskeméten olcsó a szociális bérlakás és olcsó a költségalapú bérlakás.

### **Pászti András:**

Két határozat kivonat készült a beszámolóhoz, a 3/2016-os határozat tervezet végét olvasom csak fel, a mérleg szerinti eredmény 24 366 E Ft. Megállapítjuk, hogy valós képről van szó, nem tapasztaltunk szabálytalanságot és a cég a rábízott vagyonnal megfelelő gondossággal gazdálkodott.

Ki az, aki ezzel a határozat-tervezettel egyetért? Kérem jelezze.

Megállapítom, hogy 5-0-0 arányban a határozatot elfogadtuk.

### **3/2016. (IV.13.) sz. FB-határozat:**

**Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a**



**Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2015. évről készített éves beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, 5 igen szavazattal a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:**

<b>Befektetett eszközök</b>	<b>1 409 651 E Ft</b>
<b>Forgóeszközök</b>	<b>331 044 E Ft</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>25 276 E Ft</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>1 059 139 E Ft</b>
<b>Céltartalékok</b>	<b>0 E Ft</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>554 714 E Ft</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>152 118 E Ft</b>
<b>Mérlegfőösszeg</b>	<b>1 765 971 E Ft</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>28 599 E Ft</b>
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>24 366 E Ft</b>

**A KIK-FOR Kft. 2015. éves beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság – az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve – megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2015. évi beszámolóját és megállapította, hogy az a vonatkozó jogszabályok által előírt alaki, tartalmi és formai követelményeknek megfelelően került összeállításra. A mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásai szerint teljes részletességgel, áttekinthetően mutatják be a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetét, ezekről megbízható és valós képet adnak.**

**Felügyelő Bizottság szabálytalanságot nem tapasztalt, megállapította, hogy a Vállalkozás a rábízott vagyonnal a tőle elvárható gondossággal gazdálkodott.**

**Pászti András:**

A második határozat az adózott eredmény eredménytartalékba helyezéséről ad javaslatot.

Ki az, aki ezzel a határozat-tervezettel egyetért? Kérem jelezze.

Megállapítom, hogy 5-0-0 arányban a határozatot elfogadtuk.

**4/2016. (IV.13.) sz. FB határozat:**

**A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, 5 igen szavazattal javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2015. évi 24 366 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és abból a Társaság az üzletvagyon ingatlan állományának beruházásait finanszírozza.**



## **2. Napirendi pont – A társaság 2016. évi Üzleti tervének megtárgyalása**

### **Pásztai András:**

Második napirendi pontunk a Társaság 2016. évi üzleti terve.  
Van-e kérdés az üzleti tervvel kapcsolatban?

### **Dr. Brúszel László:**

Az intézménykarbantartással kapcsolatos konzorciumi szerződés lejár, mik a kilátások, lehet-e egy jobb pozícióra ajánlatot tenni?

### **Minda László:**

Ezt a 2016-os évre nevezhetjük veszély kategóriának, hiszen 33 ember dolgozik ebben az üzletágban. Az intézmény állománynak az esetleges teljes elvesztése nagyon radikális cég átstrukturálást kell, hogy eredményezzen. Jelen pillanatban nem tudjuk, hogy milyen kilátásaink vannak. Ha megnézzük az intézmény állományának a fenntartói oldalát, akkor azt látjuk, hogy jelen pillanatban nem az a helyzet, mint 2009-ben volt, hanem több különböző átalakulásban lévő szervezet az, akivel majd nekünk valamilyen szerződést kell kötni, és még az sem tisztázott, hogy közbeszerzés, nyílt közbeszerzés, meghívásos közbeszerzés, vagy nem közbeszerzés útján, hanem valamilyen más módon. Gondoljunk csak itt a Szakképzési Centrumokra, ahol egyeztettem már ezt a témát Leviczky úrral, aki azt tudta nekem mondani, hogy ő jelezte a felettesei felé, hogy van egy szerződésük, ami 2016. augusztus 31-én lejár és azóta választ erre nem kapott. Tudjuk azt, hogy a KLIK szerepe, súlya, gazdálkodása és a jövője is rendkívüli módon kérdéses. Az, hogy a város által fenntartott intézményekkel kapcsolatban mikor kerül kiírásra pályázat, vagy más módon mikor tudunk erről információt, erről jelen pillanatban nem tudok mit mondani. Azt gondolom, hogy ezzel a témával a fenntartók már késésben vannak, tekintettel arra, hogy július-augusztusban sok minden nem fog történni. Illetve nekünk azt azért mindenképpen tudni kell, hogy ha ugyanennek az intézményállománynak a feladatai a továbbiakban is bármilyen módon nálunk lesznek, akkor ez humán erőforrás gazdálkodásban igen komoly jelentőséggel bír, illetve az is, ha azt tudjuk, hogy nem. Nem lehet augusztus 26-án megtudni azt, hogy 20 emberrel többen vagyunk, mint kellenénk. Illetve lehet, csak akkor annak majd ára lesz, gondoljunk csak mondjuk végkielégítésekre. Nem tudok konkrétat mondani ezzel kapcsolatban, ez a legnagyobb kérdőjel 2016-ban. Az intézményvezetők felé is jeleztük egy összejövetelen, hogy mi is tudjuk, hogy a 2016-os szerződés nem feltétlenül komfortos sem az intézmények, sem a KIK-FOR Kft. számára. Jeleztük azt, hogy milyen fejlesztéseket tudunk és hajlandók vagyunk eszközölni, de egyelőre erről válasz nem érkezett, érdemi döntésről nem tudok.

### **Pásztai András:**

Van-e még kérdés?

Nekem lenne pár kérdésem.

Látható az anyagból, hogy a 6 területből 3 veszteséges, 3 pedig nyereséges. A könyvvizsgáló asszonytól kérdezem, hogy a cégen belüli kereszt finanszírozás így szabályos?

**Kovácsné Bordás Gabriella:**

Én azt gondolom, hogy a vállalkozási tevékenység minden további nélkül kell, hogy finanszírozza a köztevékenységeit, tehát ez teljesen rendben kell, hogy legyen.

**Pászti András:**

Köszönöm.

A másik kérdés, amiről az előbb beszéltünk, hogy az intézménykarbantartás tűnik a legveszteségesebbnek az üzleti tervekben 21 M Ft-os veszteséggel. A lakáskezelési veszteség is 17 M Ft-os. A terv érint egy javaslatot, hogy 5% legyen a lakbéremelés. Ez már bele van tervezve a 17 M Ft-os veszteségbe? Ezek szerint lehet, hogy egy picit nagyobb emelés kellene, hogy ezt a veszteséget valahogy csökkentsük. Azt értem, hogy ezzel nagyobb lesz a kintlévőség.

**Minda László:**

Az egy dolog, hogy mennyi lesz a kintlévőség, mert az egy be nem folyt, kiszámlázott összeg, hanem ennek vannak más vetületei is. Azt gondolom mondhatjuk, hogy legyen több, mint 5%, de ennek egyéb aspektusait meg kell vizsgálni. Mit tudunk tenni mi, mint KIK-FOR Kft.? Ha megvizsgáljuk, hogy évekkel ezelőtt egy lakásból kiköltözésnél, egy lakás leadásánál meglehetősen kevésbé volt fókuszban, hogy az ottani károk, hiányok, felújítási költségek, amelyek a bérlőnek felróható okból keletkeztek, azoknak a számonkérése, behajtása nem feltétlenül történt meg olyan szinten, ahogy azt mi a jövőben elképzeljük. Ez nem azt jelenti, hogy egy kiköltözött bérlőre minden költséget rá gondolnánk terhelni, nyilván a rendeltetésszerű használatból adódó felújítások nem az ő költségei. De ami neki felróható, arra szeretnénk fókuszot helyezni. Többek között egy kaució visszaadása, vagy nem visszaadása nem automatikus a jövőben. Vizsgáljuk azt, hogy pl. az a beázás neki felróható vagy sem, azt majd megállapítja a szakértő, hogy a probléma miből adódik. Ha nem az ő gondatlan magatartásából adódik, akkor természetesen vissza fogjuk adni a kauciót, ha pedig a szakértő azt állapítja meg, hogy ez bizony az ő helytelen viselkedése miatt van, akkor meg nem adjuk vissza. És ez lehet, hogy lesz akinek nem lesz komfortos, de itt mi ennyit tudunk tenni. Azt, hogy mennyi legyen a lakbéremelés, azt pedig mi tudomásul vesszük. Azt is, ha nem lesz, azt is, ha 5% lesz, meg azt is, ha nem 5% lesz.

**Pászti András:**

Köszönöm a választ.



A lakossági kintlévőségek tavaly 70 M Ft-ra csökkentek a 2014. évi 74 M Ft-ról, de most mi még többet tervezünk. Nem lehetne, hogy ne többet tervezzünk hiányból, hanem legalább ugyanannyit?

**Minda László:**

Tervezni tervezhetünk kevesebbet is, csak ha logikusan végig gondoljuk, akkor azt mondjuk, hogy ha a lakbér 100 egység és ezt a 100 egységet a lakók 40%-a késve, vagy részben, vagy egyáltalán nem fizeti meg, ez által keletkezik egy kintlévőség. Ha pedig a lakbér 100 egységről 105-re fog emelkedni, az nagy valószínűség szerint semmiféle fizetési fegyelemváltozást nem fog eredményezni. Aki eddig becsülettel fizetett hónapról hónapra, az a 60%, az ezután is ki fogja fizetni az 5%-kal magasabb lakbért. Viszont aki eddig nem fizette, vagy csak részben fizette, az ugyanolyan szinten – nem rosszabbul – nem fogja fizetni, mint eddig. Ha ezt nézzük, nekünk a kiszámlázott követelésállomány nőni fog, és azáltal nem fog nőni a fizetési fegyelem, hogy 5%-kal több van a számlán, ezáltal logikusan az emelkedés be fog következni. Az egy más kérdés, hogy nekünk a jelenlegi jogszabályba foglalt lehetőségeink mellett ennyi hatásunk van, amit látunk az idei évben. Ha bennünket többlet lehetőséggel ruház fel a tulajdonos, vagy ennek jogi megoldása születhet, akkor nyilván ebben komolyabb változások lehetnek. De addig, amíg egy bentlakó bérlő egyszer csak úgy gondolja, hogy ő nem fizet, onnantól kezdve az ő kiköltöztetése, kilakoltatása esetenként 1,5 év, jobb esetben 1 év. Addig nem fog fizetni, nekünk pedig – amíg ő benne lakik – kötelességünk kiküldeni a számlát. Akkor is, ha tudjuk, hogy már 8 hónapja nem fizetett és a 9. havi számlát kiküldjük, de az szinte biztos, hogy nem fogja befizetni.

**Pászti András:**

Ezt így értem is, csak az a bajom, hogy most 1 évig nem fizet, 1,5 év míg kiköltözik és utána havonta 3-4-szer annyit fog fizetni egy nem önkormányzati tulajdonú lakásért.

**Minda László:**

Abban az esetben, ha azt kifizeti. Nagyon sok olyan privát lakás tulajdonosról hallunk, akik nagyon megválogatják a beköltözendő bérlőt és komoly kauciókat kérnek, hiszen egy magánember sem tudja a bérlőjét nem fizetés esetén hamarabb kitenni, mint mi jogszabályok betartása mellett.

**Pászti András:**

Köszönöm. Van-e még kérdés? Hozzászólás?

Nincs, akkor menjünk a határozat tervezethez.

Ki az, aki az 5/2016-os határozat-tervezettel egyetért? Kérem jelezze.

Megállapítom, hogy 5-0-0 arányban a határozatot elfogadtuk.

**5/2016. (IV.13.) sz. FB határozat:**

**A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és 5 igen szavazattal elfogadta a Társaság 2016. évi üzleti tervét, az abban foglalt peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés nettó árbevétele 946 428 E Ft, az adózás előtti eredményterv 7 964 E Ft, a tervezett mérleg szerinti eredmény 7 167 E Ft, a tervezett saját tőke 1 066 306 E Ft.**

**3. Napirendi pont – Vezető tisztségviselők részére 2015. évre vonatkozóan meghatározott prémiumfeltételek teljesülése**

**Pászti András:**

Következő napirendi pontunk a 2015-ös prémiumfeltételek teljesülése. A három önértékelést együtt tárgyaljuk.

Van-e a napirendi ponttal kapcsolatban kérdés? Vélemény? Hozzászólás van-e?

Nincs, akkor nézzük a határozat tervezeteket.

Ki az, aki a határozat-tervezetekkel egyetért? Kérem jelezze.  
Megállapítom, hogy 5-0-0 arányban a határozatokat elfogadtuk.

**6/2016. (IV.13.) sz. FB.-határozat:**

**A Felügyelő Bizottság 5 igen szavazattal javasolja a tulajdonosnak Minda Imre László ügyvezető igazgató részére a 2015. évi tevékenységére tekintettel a megtett intézkedéseit értékelve - az önértékelésben foglaltak alapján - az éves alapbére 50 %-ának jóváhagyását, bruttó 4.657.500.- Ft, azaz Négymillió-hatszázötvenhétezer-ötszáz forint kifizetését.**

**7/2016. (IV.13.) sz. FB.-határozat:**

**A Felügyelő Bizottság 5 igen szavazattal javasolja a tulajdonosnak Kulcsár Anita gazdasági igazgató részére a 2015. évi tevékenységére tekintettel a megtett intézkedéseit értékelve - az önértékelésben foglaltak alapján - az éves alapbére 50 %-ának jóváhagyását, bruttó 4.347.000.- Ft, azaz Négymillió-háromszáznegyvenhétezer forint kifizetését.**

**8/2016. (IV.13.) sz. FB.-határozat:**

**A Felügyelő Bizottság 5 igen szavazattal javasolja a tulajdonosnak Deli Gábor főmérnök részére a 2015. évi tevékenységére tekintettel a megtett intézkedéseit értékelve - az önértékelésben**



**foglaltak alapján – a II. féléves alapbére 50 %-ának jóváhagyását, bruttó 1.650.000.- Ft, azaz Egymillió-hatszázötvenezer forint kifizetését.**

**4. Napirendi pont – 2016. évre vonatkozóan prémium-feladatok meghatározása vezető tisztségviselők számára**

**Pászti András:**

Utolsó napirendi pontunk a teljesítmény követelmény kitűzése. Itt is mind a 3 vezetőre kitűztük a célokat.

Van-e a napirendi ponttal kapcsolatban kérdés? Hozzászólás?

Van-e valamilyen kiegészítése a cégvezetésnek? Elfogadja-e a célkitűzéseket?

**Minda László:**

Mint ahogy az előzőekben is jeleztem, hogy mind árbevétel szempontjából, mind létszám szempontjából, bérköltség és járulékai szempontjából több mint nem elhanyagolható az intézménykarbantartás. Mi próbálunk felkészülni mindenféle variációra, a teljes nullára is, meg a hasonló körülmények közötti tovább dolgozásra, és ez ad egy nagyfokú bizonytalanságot az idei évre. Jelen pillanatban mi úgy látjuk, hogy 2016-ban a KIK-FOR Kft. a jelenlegihez hasonló likviditási mutatókkal, fizetési nehézségek nélkül a kirótt feladatokat el fogja tudni látni úgy, hogy egy pozitív nulla eredményt fog tudni hozni. Nem látunk olyan jelentős veszélyt, ami ezt megakadályozná. Ezek a célkitűzések nem egyszerűen teljesíthetők, ezekhez hasonló hozzáállás, hasonló munkastílus és mennyiség szükséges nem csak a vezetők, hanem a munkavállalók részéről is. Én azt látom most a céggel kapcsolatban, hogy ezeket nem csak megkíséreljük, hanem el is fogjuk tudni érni.

**Pászti András:**

Köszönöm szépen a kiegészítést. Ki az, aki egytért a célkitűzésekkel?

Megállapítom, hogy 5-0-0 arányban a célkitűzéseket elfogadtuk.

**9/2016. (IV.13.) sz. FB.-határozat:**

**A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, 5 igen szavazattal javasolja a tulajdonosnak Minda Imre László ügyvezető igazgató 2016. évre meghatározott Teljesítmény követelmény kitűzésének elfogadását.**

**10/2016. (IV.13.) sz. FB.-határozat:**

**A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, 5 igen szavazattal javasolja a tulajdonosnak Kulcsár Anita gazdasági igazgató 2016. évre meghatározott Teljesítmény követelmény kitűzésének elfogadását.**

**11/2016. (IV.13.) sz. FB.-határozat:**

**A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, 5 igen szavazattal javasolja a tulajdonosnak Deli Gábor főmérnök 2016. évre meghatározott Teljesítmény követelmény kitűzésének elfogadását.**

**Pásztai András:**

A vezetői önértékeléshez még annyit fűznék hozzá, hogy a Felügyelő Bizottság részéről gyakorlatilag egy minősítés volt, hogy a vezetőknek, kérdés, hozzászólás nélkül megszavazta a prémiumot.

Továbbiakban is jó munkát kívánunk a vezetésnek. Külön köszönjük a Felügyelő Bizottsági ellenőrzések során tapasztalt teljes mértékű együttműködést. És köszönjük a könyvvizsgáló asszony szakmai és egyéb útmutatásait.

A mai Felügyelő Bizottsági ülést lezárom, köszönöm az együttműködést.

**K.m.f.**

  
**Pásztai András**  
**Elnök**

**A jegyzőkönyvi kivonatot  
hitelesítette:**

  
**dr. Brúszel László**  
**elnök-helyettes**