

# Jegyzőkönyv

**Készült:** 2016. december 12-én 14:30 órakor a KIK-FOR Kft. hivatalos helyiségében megtartott Felügyelő Bizottsági ülésen.

**Jelen vannak:** Mellékelt jelenléti ív szerint

## **Napirendi pontok:**

**1./ Tájékoztatás a KIK-FOR Kft. tulajdonában lévő egyes üzletek hasznosításáról**

**2./ Tájékoztató vezető állású munkavállalók bérváltozásáról**

### **Pászti András**

Tisztelettel köszöntöm a Felügyelő Bizottság és a cégvezetés tagjait.

A mai napirendi pontjaink,

- Tájékoztatás a KIK-FOR Kft. tulajdonában lévő egyes üzletek hasznosításáról
- Tájékoztató vezető állású munkavállalók bérváltozásáról

Ki az, aki a napirendi pontokkal és a jegyzőkönyvvezető személyével egyetért?

Megállapítom, hogy a Felügyelő Bizottság 4-0-0 arányban elfogadta a napirendi pontot és a jegyzőkönyvvezető személyét, Lövei Anikót. 1 fő bizottsági tag igazoltan távol.

**1./ Tájékoztatás a KIK-FOR Kft. tulajdonában lévő egyes üzletek hasznosításáról**

### **Pászti András**

Az első napi rendi pontot megnyitnám. Megkérdezném az Ügyvezető Igazgató urat, hogy az előterjesztést szeretné e kiegészíteni, hozzá fűzni valamit?

### **Minda Imre László**

Köszönöm szépen! Hozzászokhatunk, hogy minden olyan nagyobb horderejű dolog, ami bonyolultságából-, vagy nagyobb összegéből adódóan, arról érdemes a Felügyelő Bizottságnak tudni, kérdéseket feltenni, és ismerni a hátterét. Három ilyen dologról van most szó.

A volt Aranypók üzlet és mellette lévő kisebb üzlet, melyet a Fornetti Kft. 2,5 évvel ezelőtt kezdett el bérelni annak rendje és módja szerint. Fizették a bérleti díjat, elképzelésük alapján egy gyorsétkezdét szerettek volna

*Ka*

kialakítani Fornetti mintára. Az elképzelés nem valósult meg, viszont az átalakításokat az építési engedély birtokában, a mi engedélyünkkel elkezdtek, de nem fejeztek be, kárt okozva ezzel. Két üzletről beszélünk, a nagy üzletnek lejárt a bérleti szerződése, a kisebb üzleté 2018-ig tartott volna, így kérték, hogy kiléphessenek ebből a bérleti konstrukcióból. Hosszas tárgyalások után megegyeztünk egy olyan kártérítésben, amely 3 részből állt, egyrészt az üzlet visszaépítésének költsége, másrészt az a 3 havi bérleti díj, mely a visszaépítés idejére kértünk, illetve a kisebb üzlet 2018. júniusig tartó bérleti díjának 50%-a, mondván, ennek további kiadását rendezni szükséges. Kifizetés megtörtént, elkezdődött a két üzlet hirdetése. Volt egy olyan elképzelés, mely alapján átalakítjuk, oly módon, hogy 4 kisebb üzlet kerül kialakításra, de hajlandók vagyunk egyben is kiadni, ha ezt valaki kiveszi, megfelelő bérleti díj kifizetése mellett. Érkezett is ajánlat, melyre azt kell, hogy mondjam, jobb ajánlatnak bizonyult, mint amire gondolni mertünk volna. A bérlő vállalta, hogy saját költségén felújítja az üzletet olyan szintre, ami a használatba vételre alkalmassá teszi, mindemellett az 1800 Ft + ÁFA összegű bérleti díjat fizeti. A szerződésben láthatják, felsorolásra kerültek tételesen azok az elvégzendő feladatok melyeket a Bérlőnek meg kell tenni, azonban semmilyen szinten nem tarthat igényt annak kompenzálására akkor sem, ha a határozott idejű szerződést nem töltik ki. A kalkulációknál abból indultunk ki, hogy 2 000 Ft + ÁFA összeg a Kéttemplom közben a jelenlegi bérleti díjak átlaga. Ha költünk rá, és mi újítjuk fel az üzleteket, akkor sem tudtuk volna 2 200-2 300 Ft + ÁFA összegnél többért kiadni. Az általunk elvégzett felújításnak, és azután való bérbe adásnak 25 év lett volna a megtérülése, feltételezve, hogy 25 évig folyamatosan ki is van adva az üzlet.

Az üzlet kiadásra került úgy, hogy nem költöttünk rá, és még 1800 Ft + ÁFA összeget kapunk is bérleti díjként. Ez a verzió a cég részére a legoptimálisabb, ezzel a konstrukcióval jól jártunk

A bérlő cég a Kereki Faktúra Kft., mely átlátható, magyar tulajdonú cég. Kérdés esetén szívesen válaszolok.

### **Pászti András**

A megjelölt összegeket fogja a KIK-FOR Kft.-nak megfizetni a Fornetti?

### **Minda Imre László**

Nem, ez már kifizetésre került. Megfizetett 40 000 EUR összegnek megfelelő Forint összeget, továbbá 1 525 500 Ft + ÁFA és 1 678 050 Ft összegeket, mely több mint 3 millió Forint.

### **Pászti András**

Ezen összegeket a vele kötött szerződések miatt kellett megfizetnie?

### **Minda Imre László**

A 40 000 EUR összeget fizették az elkezdett átalakítások visszaállítására, és a szükséges felújításokra, hogy az üzlet használható állapotba kerüljön. Az 1 525 500 Ft + ÁFA összeg megfizetésének oka, a 3 havi bérleti díj elmaradás, arra az időszakra, míg a felújítást folyik, hogy kiadható állapotba kerüljön. Továbbá a második üzletnek volt 2018. közepéig tartó



határozott idejű bérleti szerződése, melyet közös megegyezéssel felbontottunk, de ki kellett, hogy fizesse a fennmaradó 2 éves bérleti díj felét. Viszonylag gyorsan, körülbelül 3 hónap alatt sikerült kiadni, így főnként jól járt a cég.

Tehát a volt Aranypók üzlettel a Kéttemplom közben nincs további kérdés akkor áttérhetünk a következőre.

Lordok Kávézó, Kecskemét egyik legjobb helyén lévő üzlete, mely szerencsére a KIK-FOR-é, és mindig ki volt adva, és most is úgy gondoltuk, ki fogjuk tudni adni. A volt bérlő bevallása alapján is egy nyereségesen üzemeltethető vendéglátó egység volt. A volt bérlő elkezdett más tevékenységgel, kármentesítéssel foglalkozni, amiben az ügyvezető bevallása szerint többszörös profit generálható, a vendéglátással szemben. Nem kíván üzletvezetőt alkalmazni egyéb okok miatt, ezért az üzletet visszaadta, mely meghirdetésre került. Azonos bérleti kondíciók mellett kivette a Babek-Rent Kft., aki leinformálásra került. 12 éve működő cég, eredményesen gazdálkodik, itt Kecskeméten is rendelkezik másik üzlettel, helyileg az Auchan Áruházban a Nagymama Konyhája, és a mellette található Pasa Kebab gyorsétkezde.

A harmadik üzlet a Pálma Presszó, melynél annyi változás várható, hogy a Pálma Bisztró Presszó Kft-t a tulajdonos eladta, a cégbejegyzés megtörtént. Az új tulajdonos Gáspár László, aki tovább kívánja üzemeltetni. Hivatalosan az új szerződés megkötése nem lett volna indokolt, mivel 2017. október 15-ig határozott idejű szerződés állt fent a Kft-vel, melyet a céggel kötöttünk és nem az ügyvezetővel. Azonban Gáspár úrral folytak tárgyalások, melyeken azt nyilatkozta, hogy a Kft-t megvásárolja, viszont egy hosszabb idejű szerződést szeretne aláírni. Tekintettel, arra, hogy jelentősebb összeget fektet be, félelme hogy 2017. októberében a szerződés nem kerül meghosszabbításra. Ezt a feltételt elfogadtuk, mivel a KIK-FOR számára is az a fontos, hogy az üzletek hosszú távra kerüljenek kiadásra. Valószínűleg a jövő hét folyamán kerül sor a normál, sztenderd szerződés aláírására, mely a Pálma Bisztró Kft-vel eddig is meg volt kötve.

### **Pásztai András**

Van e további kérdés az egyes üzletek hasznosításával kapcsolatban?

### **dr. Brúszel László**

A Lordok Kávézó előző üzemeltetője egyéb ok miatt mondta fel, és nem azért mert nem volt rendtábilis a vállalkozás?

### **Minda Imre László**

Nem, a bérleti díj megfizetése tökéletesen történt. Elmondottak alapján az adózás előtti eredmény mértéke megfelelő. Azonban a testvérével működtették ketten, akihez idegen segítséget nem kíván hozni. Az elszámolás korrekten lezajlott, nem maradtak adósok semmivel. Az új bérlő februárban kíván nyitni, addig átalakítják a szellőző berendezést, és további beruházásokat eszközölni, azonban mi ebből semmit nem számolunk bele a bérleti díjba.

**dr. Brúszel László**

Szeretném megkérdezi, hogy ki az az Alba Cadacomo Kft?

**Minda Imre László**

A Babek-Rent Kft. tulajdonosáé ez a vállalkozás is, Pukalcsik Zoltán a tulajdonos ebben az esetben is.

**dr. Brúszel László**

Esetleg ezzel tett ajánlatot először is?

**Minda Imre László**

Nem, de szerződés mellé csatolásra került a Babek-Rent Kft. cégkivonata is. Ez egy adminisztrációs hiba, hogy a másik került az anyagba.

A Babek-Rent Kft. aki ajánlatot tett, vele kötöttünk a szerződést. A cégkivonat mellékelését azonnal megteesszük.

**dr. Brúszel László**

Még egy kérdésem lenne, a Pálma Bisztrónál, mint mondotta az Igazgató úr, hogy gyakorlatilag az elmondott módosulással, idő intervallummal a régi bérleti szerződés is maradt a régi összeg?

**Minda Imre László**

Igen, azzal a bérleti díj összeggel veszik át, amit eddig is fizetett.

**dr. Brúszel László**

Jól üzemelő cég?

**Minda Imre László**

A Pálma Bisztró Kt. egy jól üzemeltethető cég, a véleményem szerint. Jól működött a régebbi időkben is, most is. A jelenlegi tulajdonos hölgy a tavalyi évben vette át, aki bisztróval szemben lévő Thai Burger gyorséttermet üzemelteti. Meglátásom szerint ez a kettő egység számára sok volt, nem tudta energiával és megfelelő tudással menedzselni. Az elmúlt két hétben, mióta átvették a céget van megfelelő választékú menü, ezt a jövőben is tudják üzemeltetni.

**dr. Brúszel László**

Kaptunk esetleg tájékoztatást arról, hogy típusú üzlet, kerül kialakításra?

**Minda Imre László**

Vendéglátás, nem éjszakai, nem mulatozó, a megállapodás megkötésekor ez egyeztetésre került. A pontos profilt nem tudjuk, étterem lesz, de nincs arra irányuló információink, hogy mennyiben kíván eltérni a hagyományos étterem vonaltól. Azonban hozzáértő vállalkozók, így sikeresnek ígérkezik.

**Pásztai András**

További hozzászólást kíván e valaki tenni?

További hozzászólással nem kíván élni senki.

**17/2016. (XII.12.) sz. FB-határozat:**

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, 4 igen szavazattal 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett egyetért a 6000 Kecskemét, Kéttemplomköz 13-15, Kossuth



tér 6-7. és Rákóczi út 20. szám alatti ingatlanok hasznosításával, valamint a Bérleti szerződések és a Bérleti szerződés tervezet tartalmával.

## **2./ Tájékoztató vezető állású munkavállalók bérváltozásáról**

### **Pásztai András**

Megkérdezném az ügyvezető urat, hogy kiegészítéssel kíván-e élni a napi rendi pont esetén?

### **Minda Imre László**

Nem kívánok kiegészítést tenni.

### **Pásztai András**

Megkérdezném, hogy annak ellenére, hogy a 140-150 intézményre kiterjedő karbantartás munkák megszűnnek, ennek ellenére a főmérnöknek van feladata?

### **Minda Imre László**

Igen, ennek ellenére sok feladata van, annál inkább, hogy a lakosság irányába szeretnénk nyitni egy gyorsszolgálati szolgáltatás kialakításával, melyek eseti, sürgős javítások elvégését célozzák.

Munkája van a főmérnöknek, mellyel elégedettek is vagyunk, továbbá nem szabad szem előtt téveszteni, hogy Kecskeméten jelenleg építőipari buum van, mely okán a jó szakembereknek máshol is jó helye van, és nem szeretnénk, hogy más munkahely után nézzen. Le kell szögezni, hogy nem szeretne elmenni, de nem is szeretnénk, meg szeretnénk ezt előzni. Más cégeknél a hasonló beosztású emberek béréhez, most hasonló lesz.

### **dr. Brúszel László**

Mennyi volt pontosan a bére?

### **Minda Imre László**

A bére bruttó 550 000 Ft volt. Annyit kell ez mellett tudni, hogy az SZMSZ szerint az ügyvezető bérét a tulajdonos határozza meg, a felügyelő bizottság ajánlása alapján. A vezető tisztségviselő bérét az ügyvezető határozza meg, és a felügyelő bizottság tájékoztatása és jóváhagyása mellett.

### **Pásztai András**

További kérdés van-e a napi rendi ponthoz? Én, a kérdésem feltettem, mely szerint lesz-e feladata továbbra is a főmérnöknek, melyről azt a tájékoztatást kaptam, hogy feladata lesz.

### **Kulcsár Anita**

Kiegészítésként szeretném elmondani, hogy igen, lesz a gyorsszolgálati szolgáltatás, mellyel a társasházak irányába is szeretnénk nyitni, a kivitelezésekbe belefolyjni, ez még előkészítés fázisában van.

2016-os évben új feladatként érkezett az Önkormányzattól, hogy a KIK-FOR vezényelje le teljes mértékben az önkormányzati bérlakások teljes

felújítását. Nem egyenként történő megrendelésekkel, hanem egy jóváhagyott keretösszeg alapján, a saját ütemezésünkben, a saját színvonalunk fenntartásával, de mondhatom, hogy emelésével. Ez a feladatkör korábban megosztva történt, jelenleg pedig teljes egészében a KIK-FOR Kft. koordinálja, ennek levezénylése a főmérnök feladata.

### **Minda Imre László**

Kiegészítésként tenném hozzá, hogy minden nemű kérdés nélkül összeállításra kerül egy anyag mely a 2015. és a 2016. éveket hasonlítja össze olyan szempontból, hogy míg a Város adminisztrációja intézte a lakás felújításoknak egy részét, a másik részét a KIK-FOR akkor mekkora összegben, hány lakás felújítása valósult meg 2015-ben, és mennyi ez az érték 2016-ban ahol a KIK-FOR végezte a feladatot teljes egészében. Az előzetes számadatok alapján szembeszökő lesz a különbség.

### **Kulcsár Anita**

Ide tartozik, hogy nem csak lakásokról van szó, hanem a korábbi időszakban elmaradt lift felújítások, egyéb lépcsőházakban elvégzendő munkákat. Nagy összegű, de komoly biztonsági felújítások valósultak meg. A jövőben is szeretnénk ezt ütemterv szerint folytatni, hogy a lakások és maguk az épületek kiegészítő berendezéseink a színvonalát is tudjuk emelni.

### **Minda Imre László**

A 2016. évi beszámolóban is nagyon jól látható lesz, hogy a nem lakás célú ingatlanok, a saját tulajdonban lévő ingatlanok felújítása is jóval nagyobb ütemben történik, mint a korábbi években. Példának okáért a Kéttemplom köz társasház oldalának a tetőszerkezete és cserepei vannak kicserélés alatt.

### **Pásztai András**

További kérdés bármi részéről?

További kérdése a Felügyelő Bizottsági tagoknak nem volt.

### **16/2016. (XII.12.) sz. FB-határozat:**

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, 4 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, és 0 tartózkodás mellett elfogadja a tájékoztatást Deli Gábor Főmérnök 2016. július 1-től hatályos, 610 000 Ft-os személyi alapbér növekedésről.


Az ülést bezárom.

K.m.f.

  
Pásztai András sk.

Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot  
hitelesítette:



Dr. Brúszel László  
elnök-helyettes

