

Jegyzőkönyv

Készült: 2016. október 3-án 8:00 órakor a KIK-FOR Kft. hivatalos helyiségében megtartott Felügyelő Bizottsági ülésen.

Jelen vannak: Mellékelt jelenléti ív szerint

Napirendi pontok:

1./ A társaság 2017. évi Üzleti tervének (tervezet) megtárgyalása

Pászti András:

Tisztelettel üdvözlöm a mai Felügyelő Bizottsági ülésünkön megjelenteket. Megnyitom a 2016. október 3-i ülést. Megállapítom, hogy a Bizottsági ülésen 4 tag jelent meg az 5 tagból, ezzel a Felügyelő Bizottság határozatképes. Egy tag előzetesen egyéb elfoglaltságát tekintve kimentette magát.

Egy napirendi pontot tárgyalunk, aminek a témája a 2017. évi üzleti terv tervezetének megtárgyalása.

A jegyzőkönyv vezetésére felkérem Cajnkó Tündét.

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

Megállapítom, hogy a Felügyelő Bizottság 4-0-0 arányban elfogadta a napirendi pontot és a jegyzőkönyvvezető személyét.

1./ A társaság 2017. évi Üzleti tervének (tervezet) megtárgyalása

Pászti András:

A napirendi ponthoz a Felügyelő Bizottság megkapta az írásos anyagot a mellékletekkel együtt, illetve a könyvvizsgáló asszony is egy oldalas anyagot csatolt a tervhez, amelyben azt elfogadásra javasolja.

Megkérem igazgató urat, hogy szóbeli kiegészítéseit legyen szíves megtenni.

Minda László:

Köszönöm a lehetőséget. Ebben a tervezetben benne van minden, amit jelen pillanatban a jövő évről tudunk. Nyilván van számos olyan pont, amit nem látunk teljes mértékben. Egyelőre több kiegészítést nem tennék, várom a kérdéseket.

Pászti András:

Van valakinek kérdése a Felügyelő Bizottság tagjai közül?

Dr. Brúszel László:

A kétszer 5%-os lakbéremelés többször is szóba kerül az anyagban. Ennek a bevételekre gyakorolt hatását lehetne-e egy kicsit bővebben kifejteni? Ténylegesen milyen hatással bír az ágazatra?

Minda László:

2016. augusztus 1-jétől lépett életbe egy 5%-os általános lakbéremelés, amely 2017. augusztus 1-én egy újabb 5%-os lakbéremeléssel fog kiegészülni. 2011-ben volt utoljára változás a lakbér összegében. 2016-ban ott tartunk, hogy ez a mértékű emelés kevés. Nem ennyivel kellett volna emelni ahhoz, hogy ez az ágazat 2016. és 2017. évben pozitív egyenleggel zárjon. Nyilván egyszerre 5%-nál többel nem feltétlenül célszerű emelni, mert az is nagyon fontos, hogy a lakosság ezt ki is bírja fizetni. Másik nagyon fontos dolog a kintlévőség. Próbáltuk előre kalkulálni, hogy a lakbéremelés a kintlévőséget hány százalékkal fogja majd emelni. Véleményem szerint pontosan 5%-al fogja emelni, hiszen aki eddig nem fizette a lakbért, az az 5%-al magasabbat sem fogja fizetni, aki viszont eddig becsülettel fizette, az ezentúl az 5%-al emeltet is fogja fizetni. Az 5% mégsem egy akkora teher, amely egy küszöbértéken felül lenne és ezáltal a lakosság nagyobb része késve vagy egyáltalán nem fizetné ezt az összeget.

Annyit látunk most így 1 hónap után, hogy a számok egy picit pozitívabbak. Az augusztusi be nem fizetett összegek nem 5%-al nőttek, hanem csak 2,6%-al. De ez az 1 hónap nyilván nem statisztikai, lehet, hogy a következő hónapokban magasabb lesz. Én úgy gondolom, hogy nem lesz több a kintlévőség emelkedése, mint 5%.

A kérdés arra is irányult, hogy mikor lesz ez az ágazat nyereséges. Valószínűleg erre még sokat kell várni, mert a költségek emelkedése előre láthatóan mindig magasabb lesz, mint a lakbéremelkedés. Vagyis 2017. évre sem tudunk olyat prognosztizálni, hogy ez egy nyereséges ágazat lesz. Lehetne, csak akkor nem 5%-ot kellene emelni, hanem 25%-ot. Ha megnézzük azt, hogy a szakmunkás bérek és közterhei mennyit emelkedtek 2011. év óta, akkor azt 30% körüli összegben látjuk mind országosan, mind Kecskeméten. Mi most 5%-ot emeltünk, ami sajnos kevés. Ez arra elegendő, hogy a veszteséget egy picit tompítani tudjuk.

Ha a KIK-FOR Kft.-nek nem lennének üzlethelyiségei, amik hasznosításából komoly eredménye van, akkor ez a cég nem tudna fennmaradni.

Dr. Brúszel László:

Az utolsó mondathoz kapcsolódnék. Valóban azt sosem árt elfelejteni, hogy mi is a 2 nagy vagyontömeg egymásra gyakorolt hatása.

Ha az igaz, hogy 1993-ban – amikor az önkormányzat létrehozta a céget – az volt az apportálási szempont, hogy az önkormányzati tulajdonú forgalomképes nem lakás célú helyiségeket azzal a céllal apportálta az önkormányzat, hogy e vagyon minél hatékonyabb hasznosításával, a bevételek növelésével biztosítva legyen ezen ingatlanállomány és az önkormányzati bérlakás állomány folyamatos fenntartása, fejlesztése, felújítása és értéknövelése. Tudomásom szerint ezt a mondatot még senki nem változtatta meg. Ha a tulajdonos valamit változtatni szeretne, akkor ezt módosítani kell és ez a KIK-FOR Kft. tevékenységére hatással bírna. Vagyis nem is szabadna számon kérni, hogy miért nem nyereséges a lakásvagyon, mert a koncepció pont nem az. Ha ezt hozza az üzleti terv, akkor azt gondolom, ezt a Felügyelő Bizottságnak is el kell fogadnia.

Pászti András:

Van még valakinek kérdése?

Esetleg hozzászólás, vélemény?

Lejer Zoltán:

Nekem a lakossági kintlévőség lett volna, de erre már megkaptuk a választ.

Trungel Ilona:

Dícséretes az a törekvés, hogy a lakossági kintlévőséget leküzdje a KIK-FOR Kft., mert évek óta azt tapasztaljuk, hogy mindent elkövettek. Ennél többet szerintem nem lehet.

Minda László:

Nekünk leginkább ott van valamiféle lehetőségünk, amikor még bent lakik a bérlő. Attól kezdve, hogy ő elköltözött onnan, esetleg még a városból is, már nagyon nehéz behajtani a tartozást. Látszik is a számokból, hogy a bentlakó bérlőknek a tartozásállománya igen komolyan csökkent, a kiköltöztetett bérlőktől, vagy azoktól, akik elhagyták a lakást, utólag nagyon nehéz behajtani. Még ha sikerül is utolérni őket, nagy részüknek nincs is jövedelme, ott nincs miből behajtani. Ha van jövedelme az jó, mert azt levonhatjuk, előbb-utóbb meg lesz az a pénz.

Pászti András:

Egy rövid gondolatot szeretnék még. Az üzleti terv szöveges része mindenre kiterjedő és precíz, alapos munka. Magát az összeállítót és akik dolgoztak vele dicséret illeti. Előző évekhez viszonyítva a nettó árbevételnél több, mint 15%-os a visszaesés. Látható az is, hogy a karbantartási részleg a jövő évben gyakorlatilag teljesen leépítésre kerül. Azt még nem tudjuk, hogy a Kecskeméti Szakképzési Centrummal mi fog történni. Kérdés részemről, hogy a cég hol tart ezzel az üggyel kapcsolatban.

A másik észrevételem, hogy dicséretes a kintlévőség csökkenése, nagyon reméljük, hogy ez fenn is tartható.

Minda László:

A lakosságnál ez úgy működik, hogy akinek 2 hónapos vagy 30 E Ft-ot meghaladó elmaradása van, annál elkezdjük a jogi procedúrát, fizetési felszólítást küldünk neki, maximum háromszor. A fizetési felszólításban biztosított határidő leteltét követően, vagy ha a tartozás eléri a 40 E Ft-ot, akkor fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezünk, valamint kezdeményezzük a kilakoltatási eljárást.

Mindezt azért, hogy ne jöjjön össze 80-100 E Ft-os tartozás. Ez az egyik alapja annak, hogy a bent lakó bérlők tartozásállománya tud csökkenni. Vagyis jókor tudjuk felhívni a figyelmüket, amikor az elmaradásuk még kezelhető mértékű.

Dr. Brúszel László:

Az anyag a lakossági kintlévőségek mellett szól az üzleti kintlévőségek alakulásáról is. Azt prognosztizálja, hogy az állomány szinten tartása lehetséges. Azt látom, hogy az az igazgatói utasítás, amely 2015. év végén került kiadásra az üzleti vagyon hasznosításának folyamatára, nagyon alkalmas arra, hogy az üzleti vagyon gazdálkodását, fenntartását és a felmerülő követelések kezelését szolgálja. Valószínűleg ennek is betudható, hogy már 2016. évben látni a csökkenést, érződik az utasítás hatása. 2017. évre pedig még kevesebbet mutat. Ez azért fontos, mert ez az az ágazat, amely elég komoly eredményt hoz a társaság számára. Az egyéb tevékenységi csoportok viszont jórészt veszteséggel zárnak. Ezekből kiemelendő az intézménykarbantartás feladat csoportja, ahol az látszik, hogy mivel volumene 2017. évben erőteljesen csökkenni fog, úgy a negatív eredményre gyakorolt hatása is ennek megfelelően csökken.

Összességében az üzleti terv eredménye kisebb összeget tartalmaz, mint a tavalyi tényszám és az ez évi várható teljesítés. Figyelembe kell venni, hogy 2016. évben vannak egyszeri bevételi források is, amik voltak tavaly is, de adott esetben 2017. évre nem tervezünk. Az üzleti terv első ránézésre lehet, hogy pesszimistának tűnik, de én azt gondolom, hogy inkább így reális. A plusz-mínusz folyamatokat viszonylag jól áttekinti és kezeli. Nagyon jó, hogy 1 év alatt is történt több minden az üzletmenetben, akár bevételeknél, akár kiadásoknál, de ha ezt az üzleti tervet majd véglegesítjük, akkor karbantartható a folyamat és a cég azt az eredményességet, amit az üzleti terv tartalmaz, tudja hozni.

Minda László:

Két dologra szeretnék reagálni, egyik a Kecskeméti Szakképzési Centrum. Jelen pillanatban is a KIK-FOR Kft. végzi a karbantartási tevékenységet, a Bács Security Kft. végzi az őrzés-védelmet, a Profi Komfort Kft. pedig takarít a Kecskeméti Szakképzési Centrum intézményeinél. Mindezt úgy, hogy a mai napig nincs aláírt szerződés. Leviczky Cirill úrnak augusztusban elküldtük azt a szerződés tervezetet, amivel úgy gondoljuk, hogy ezt az átmeneti időszakot át lehet hidalni. Ők március óta azon

vannak, hogy közbeszerzést írjanak ki. Ez különböző okok miatt eddig nem valósult meg, viszont a szolgáltatásra szükség van. Legutóbb múlt hét szerdán volt itt nálam Leviczky úr, aki megígérte, hogy aznap alá is írja, de azóta sem kaptuk meg. A szolgáltatást már számlázni kellene, de nyilván azt nem fogja megtenni a KIK-FOR Kft., hogy holnaptól nem nyújt semmilyen szolgáltatást. A Bács Security Kft. és a Profi Komfort Kft. is ugyanezzel a problémával küzd.

Ebben az üzleti tervben úgy számoltunk, hogy a jövőben kiírásra kerülő közbeszerzést meg kívánjuk nyerni. Az egyik oldalról jó, hogy egy veszteséges tevékenység kisebb mértékben marad itt nálunk, mint ami itt az elmúlt években volt. Ugyanakkor ettől az általános költségeink nem fognak akkora mértékben csökkenni.

Arra kérem a tisztelt Felügyelő Bizottsági tagokat, amennyiben úgy gondolják, úgy látják, hogy valahol olyan feladat merül fel, amelyet a KIK-FOR Kft. el tud végezni, azt jelezzék felénk, mert ezeket a feladatokat a KIK-FOR Kft. szívesen megoldja. A társaságnak van infrastruktúrája, a vezetése középvezetői szinten is lényegesen erősebb, mint volt néhány évvel ezelőtt. A létszám számszerűen csökkent, de az iskolázottság jelentősen nőtt.

Pászti András:

7 éve nyerte meg a KIK-FOR Kft. az intézmények karbantartását. Előtte is voltak a cégnek könnyebb-nehezebb évei, de bírta a cég hozni azokat a terveket, amiket elvártak tőle. Azt gondolom, ezen döntés következtében – hogy a cég már nem vesz részt az intézmény karbantartásban – az óvodák, iskolák és egyéb intézmények nagyon szenvednek, mind a munkaerőhiány miatt, mind a szakképzett alkalmazott hiánya miatt. Lehet, hogy érdemes lenne két gazdasági igazgatóval tárgyalásba bocsátkozni, hogy a társaság tudását nem tudná-e alkalmazni.

Ha nincs több hozzászólás, akkor térjünk rá a határozatra.

Az anyaghoz készült 15/2016-os határozat-tervezetet mindenki megkapta.

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

Megállapítom, hogy 4-0-0 arányban a határozatot elfogadtuk.

15/2016. (X.3.) sz. FB-határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és az alábbi adatokkal egyhangúlag, 4 igen, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja a Társaság 2017. évi üzleti terv tervezetét, az abban foglalt peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés nettó árbevétele 778 674 E Ft, az adózás előtti eredményterv 6 618 E Ft, a tervezett mérleg szerinti eredmény 5 956 E Ft, a tervezett saját tőke 1 073 362 E Ft.

Pászti András:

Az anyaghoz kapcsolódnak igazgatói utasítások, ezek szóbeli ismertetésére felkérem Kulcsár Anita gazdasági igazgatót.

Kulcsár Anita:

Kapcsolódnék a 2015. évi tényleges és a 2016. évi várható és tervezett eredményekhez, amelyekből látszik, hogy milyen fajta célkitűzéseket tartalmaznak és milyen állománnyal valósíthatók meg. Az eredmények eléréséhez természetesen megfelelő operatív intézkedések szükségesek, amelyek belső szabályzatok és igazgatói utasítások keretében realizálódnak és a változásokat folyamatosan követik. Néhány releváns utasítást be is mutatnék, mert ezek azok, amelyek újítások. Ezeket komoly változtatások előzték meg és komoly eredményeket is le tudunk tenni az asztalra.

2016. év során például új iktatóprogram került bevezetésre, amely teljes mértékben megfelel a közfeladatot ellátó cégek iktatásáról szóló előírásainak. Kifejezetten auditált programot szereztünk be és nyilvánvalóan az iktatás ebben a programban történik. Az iktatási rendet, a felelősök körét, a beérkező dokumentumok áramoltatását a 2016. évi 2. számú igazgatói utasítás szabályozza le.

Vannak olyan ágazatok, amelyre kiemelt figyelmet kell, hogy fordítsunk. Ilyenek például a vagyonkezelésben vagy apportban lévő ingatlanok bérbeadási vagy értékesítési folyamatai, amelyeknél rendkívül fontos – a megfelelően előkészített és piaci körülmények között történő értékesítés miatt –, hogy a piacok feltárása, dokumentálása és hirdetése megfelelő módon le legyen szabályozva. A 2016. évi 4. számú utasítás teljes mértékben ezt fedi le: akár vagyonkezelésbe, akár apportba kapott ingatlanok értékesítésével foglalkozó megbízott vállalkozónak milyen módon kell ezeket a folyamatokat szabályozott körülmények között előkészíteni és végrehajtani.

Természetesen nagyon fontos a cégünknel az, hogy a kommunikáció áramoltatását is megfelelő módon megoldjuk. Melyek azok a dokumentumok, amelyeket kötelezően közzé kell tennünk. Ezekről jogszabály is rendelkezik, de természetesen vannak olyanok, amelyek külső és belső kommunikációs rendként történnek meghatározásra. A 2016. évi 5. számú igazgatói utasítás kellőképpen leszabályozza, hogy mit, hogyan és mikor kell a honlapon megjelentetni, mi az, amit írásos médiában kell szerepeltetni és mi az, ami előírás a munkavállalók számára.

Ezeknek a folyamatoknak a szabályozása mind arról szól, hogy azok a kihívó célok, amelyek a mi munkánkat kell, hogy megelőzzék vagy folyamatában kísérjék rendelkezésre álljanak.

Ugyanakkor természetesen vannak gazdasági igazgatói utasítások is, amelyek komolyabb gazdasági jellegű folyamatok részeit szabályozzák. Nagyon fontos az ár képzés a Homokbányai lakások fűtés és melegvízszolgáltatásánál. 2015. évi 3. számú igazgatói utasítás például erről rendelkezik.

Szükséges egy olyan utasítás is, hogy ezeknek a szabályzatoknak kik a felelősei, kik azok akik folyamatosan aktualizálják őket, kiknek kell nyomon követniük. A 2015. évi 1. számú gazdasági igazgatói utasítás ezeknek a felelősségi köréről rendelkezik.

Főmérnöki utasítás is megjelenhet, amely természetesen a műszaki feladatok konkretizálását tartalmazza. A 2015. évi 1. számú főmérnöki utasítás az üzlethelyiségek, bérlemények átadás-átvételi eljárását szabályozza le teljes mértékben. Ki és milyen feladatkörrel és kötelességgel végezzen munkát átadás-átvételkor, a bérletől milyen minőségű vagyontárgyat vegyen vissza vagy adjon át részére, milyen tartozékok vannak és ezek nyilvántartását milyen jegyzőkönyvek és folyamatok szabályozzák és segítik elő. Hozzájárulnak, hogy mi a felelős vagyongazdálkodást és eredményes működést biztosítani tudjuk.

Pásztai András:

A társaság 2017. évi üzleti tervéhez szükséges vezetői utasításokról szóbeli tájékoztatást nyújtott a gazdasági vezető. Ezzel kapcsolatban azt kérem, hogy írásos formában is kapják meg a Felügyelő Bizottság tagjai, hogy át tudjuk nézni. Ha ezekhez kapcsolódóan van kérdése a Felügyelő Bizottság tagjainak, akkor azt napirendre lehet tűzni a következő ülésen.

A tájékoztatást a vezetői utasításokról megkaptuk. Ki az, aki ezzel egyetért? Kérem jelezze.

Megállapítom, hogy 4-0-0 arányban elfogadtuk.

K.m.f.


Pásztai András sk.

Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:


Dr. Brúszel László
elnök-helyettes