

Jegyzőkönyv
a KIK-FOR Kft. Felügyelő Bizottságának üléséről

Helye: Kecskemét, Csányi J. krt. 14. alatti Székház 305. számú helyisége

Idője: 2021. augusztus 26. csütörtök 14 óra

Jelen vannak:

FB részéről: Király József FB elnök
 Pásztai András FB alelnök
 Nagy Szilveszter FB tag
 Szabó Mihályné FB tag
 Trungel Ilona FB tag

KIK-FOR Kft. részéről: Nagy Gábor Tibor ügyvezető igazgató
 Szöllősi-Varga Tünde gazdasági vezető
 Kovácsné Bordás Gabriella könyvvizsgáló
 Szabó Bernadett osztályvezető
 Hódiné Madari Márta ügyvezetői asszisztens

A jegyzőkönyv a Felügyelő Bizottság 2020. január 9. napján elfogadott Felügyelő Bizottság Ügyrendjének 9.2. és 9.3. pontja szerint, az ülésen rögzített hangfelvétel alapján összeállított tartalmi jegyzőkönyv.

Király József elnök köszöntötte az ülésen megjelenteket, majd megállapította, hogy az ülésen a Felügyelő Bizottság minden tagja megjelent, az ülést határozatképesnek nyilvánította.

Felügyelő Bizottság elnöke a jegyzőkönyv hitelesítésére felkérte Pásztai Andrást, a Felügyelő Bizottság alelnökét, a jegyzőkönyv vezetésére Hódiné Madari Márta ügyvezetői asszisztent, mely javaslatot a tagok egyhangúlag elfogadtak.

A Felügyelő Bizottság elnöke ismertette az ülés napirendi pontjait, melyet a tagok egyhangúlag elfogadtak:

1./ KIK-FOR Kft. 2021. évi féléves beszámolója

2./ Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok egyéb célú hasznosítása, piaci alapú bérbeadására irányuló, a tervezett projektet bemutató tájékoztatója

Napirendi pont:

1./ 2021. évi féléves beszámoló

A társaság 2021. I. félévben a vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét.

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993 októbere óta kiemelten fontos feladata – a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően – a bérlettel való gazdálkodás, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges - bérbeadás útján történő - hasznosítása. A Társaság jelentős feladata 2015. november 1. napjától kezdődően a

közzolgáltatási szerződés keretében végzett lakásgazdálkodás; a Kft. gyakorolja az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadói jogait és ellátja egyéb feladatait. A Kft. tevékenységei közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása. 2021. I. félévben mindösszesen 1 329 db önkormányzati tulajdonú lakás, 110 db üzlet és garázs kezelését, valamint 46 db társasházban 1 398 db (albetét) lakás, üzlet, iroda, valamint garázs közös képviselőjét láttuk el, és 102 db saját tulajdonú lakóingatlant kezeltünk.

A Kft. 2021. I. félévben összetett tevékenységét nyereségesen valósította meg.

Az értékesítés nettó árbevétele 2021. I. félévben 359 450 E Ft volt, a társaság adózás előtti eredménye 6 690 E Ft, adózott eredménye 4 063 E Ft.

Kiemelt gazdasági események

- A 603/2020. (XII. 18.) a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló kormányrendelet előírásai alapján a rendelet hatálybalépésének napjától a helyi önkormányzat és annak többségi tulajdoni részesedésével működő gazdasági társaság már megállapított új díjat nem vezethet be, 2021. december 31. napjáig új díjat nem állapíthat meg, meglévő díjat új kötelezett körre nem terjesztheti ki.
- Az időszak legjelentősebb gazdasági eseménye a 2021. tavaszi intézkedések gazdasági hatása miatt következett be, mely során az üzletbérlet felé 34 m Ft + Áfa bérleti díjkedvezmény került érvényesítésre.
- A veszélyhelyzet elrendelésével összefüggésben megnövekedtek mind a tömbösen elhelyezkedő önkormányzati és saját tulajdonú lakóingatlanok, mind a székház közös helyiségeinek takarítási feladatai az ingatlanok bérlet és a Kft. munkatársai védelmének érdekében.
- A Kft. 2021. évi tervezett fejlesztéseit - a COVID-19 vírus terjedés lassítása érdekében hozott intézkedések hatásai miatt - nem volt lehetősége megvalósítani, azokat 2021. II. félévére, illetve 2022. évre ütemezte.
- 2021. I. félévben mindösszesen 16 062 E Ft összegű munkát rendelt meg a Kft. közbeszerzés nyertes vállalkozóitól. A Kft. I. félévben az önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyon karbantartására 55 494 E Ft összeget fordított, mely a 2020. I. félévi bázisértéktől 2,1 %-kal magasabb. A bázis időszakhoz hasonlóan az idei üzleti év feladata is, hogy az üresen álló lakások száma csökkenjen, a Kft. kezelésében lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többlet árbevétel realizálódjon, 2021. I. félév fordulónapjára vonatkozóan mindösszesen 194 db (178 db Közzolgáltatási szerződéssel és 16 db megbízási szerződéssel kezelt homokbányai) önkormányzati tulajdonú lakóingatlan áll üresen a bérlet elhalálózása, nagyobb albérlet vállalása, házasság felbontása, munkahelyváltás, vidékre költözés és a felújítási keretösszeg csökkenése miatt.

A gazdálkodást befolyásoló tényezők

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra közzolgáltatási szerződés keretében valósul meg a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő fordulónapra szólóan 1 082 darab ingatlant számláló lakásállomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása, valamint az ezzel összefüggésben felmerülő egyéb feladatok ellátása. Ezen felül

Homokbányán 240 db lakóingatlan - megbízási díj ellenében történő - üzemeltetése a Kft. feladata.

- A KMJV Önkormányzata költségvetéséről szóló 7/2021. (II.17.) önkormányzati rendelete 1612241 KIK-FOR Kft. lakás és vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzatán a működési célú támogatások soron 43 299 E Ft biztosított, összhangban a Közzolgáltatási szerződés III. 5. pontjával, mely alapján Támogatási szerződésben biztosítja a tulajdonos az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatát (Mötv. 13. § (1) 9. pont) képező lakásgazdálkodás bevétellel nem fedezett kiadásainak kompenzálását.
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2021. április 13-án 2021. évre vállalkozási szerződés kötött a tárgyévi módosított felújítási tervben szereplő önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítására vonatkozóan bruttó 21 962 E Ft összegben (I. ütem). KMJV Önkormányzat költségvetési rendeletében e soron a szükséges előirányzat rendelkezésre áll 66 000 E Ft összegben biztosított.
- A 2015. januártól 20 db saját tulajdonú lakás bérbeadása, üzemeltetése, parkoló bérbeadása 2016. május 1-től 40 db lakással bővült. A lakásokat - a térség nagyvállalatával kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően - a nagyvállalat munkavállalói részére adta bérbe a Kft. A lakásokat - a térség nagyvállalatával kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően - a nagyvállalat munkavállalói részére adta bérbe a Kft. A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik, a bérlők és a bérlőkijelölő megelégedésére. 2019. május 13. napjától további 38 db lakóingatlannal bővült a saját tulajdonú lakásállomány, mely további 4 db lakóingatlannal egészült ki; így mindösszesen 102 db a saját tulajdonú lakóingatlanok száma.
- Az üzlet bérbeadási tevékenységünk még mindig magas kihasználtság mellett működik a koronavírus gazdasági következményeinek ellenére is. 2020. június 30-án 8 db üres üzletünk volt, december 31. fordulónapra vonatkozóan 6 db, mely 2021. félév fordulónapjára 8 db-ra emelkedett.
- 2021. I. félévben társasházkezelés területén új közösképviseleti megbízással bővült tevékenységünk.

A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk 120 678 E Ft, amely a vagyonkezelésbe adott 111 574 E Ft értékű földterületekkel és 9 104 E Ft összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, (adó és egyéb) köztartozásunk nincs. Társaságunk az első félévben 13-féle adónemre összesen 118 322 E Ft-ot fizetett be a központi költségvetésbe, míg a 7-féle helyi adónemekre összesen 7 886 E Ft-ot teljesített.

Az önkormányzati tulajdonú (Közzolgáltatási szerződés hatály alá tartozó és a homokbányai) lakóingatlanokat bérlők lakossági követelésállománya 2020. I. félévére 27 357 E Ft-ra emelkedett, majd 2021. I. félévre 22 058 E Ft-ra csökkent. Nagy eredményként értékelhetjük, hogy a bentlakó bérlők felhalmozott tartozása 2013. év óta folyamatosan csökkenő tendenciát mutat.

Kötelezettségek értéke az előző félévhez képest 721 769 E Ft-ról 39,48 %-kal 436 835 E-ra csökkent. A Kft. határidőre eleget tesz a fizetési kötelezettségeinek.

Saját tőke összege az adózott eredmények eredménytartalékba helyezésével összefüggésben 2021. I. félévére 1 472 398 E Ft-ra emelkedett.

Az EBITDA mutató – üzemi eredmény + értékcsökkenés – a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki, mely 2021. I. félévében jelentősen 34 067 E Ft-ra csökkent.

Az eszközhatékonysági mutató (ROA) – az adózott eredmény és az eszközök aránya – 2021. I. félévi értéke 0,17 %.

A tőke hatékonysága (ROE) – az adózott eredmény és a saját tőke aránya – a cég egységni saját tőkére vetített jövedelem termelése 2021. I. félévben 0,28 %.

Az év során a cég fizetőképessége folyamatosan biztosított volt. A félév végére 142 826 E Ft pénzeszköz realizálódott, a Kft. a Téglás utca 5. szám alatti ingatlan felújítására tartalékot képzett. A forgóeszközökhöz viszonyított rövidlejáratú kötelezettség aránya likviditás III. foka mutató, mely a cég rövidtávú fizetőképességét mutatja, 78,21 %-os értéke kielégítőnek minősül.

A rövid időn belül mobilizálható eszközök megfelelő mértékben képesek biztosítani az egy éven belül esedékes kifizetések teljesítését.

A Kft. átlagos statisztikai állományi létszáma 2019. I. félévben 72,04 fő, majd 2020. I. félévében 68,34 fő volt, addig 2021. I. félévére tovább csökkent 63,22 főre, melyből a teljes munkaidőben foglalkoztatott 53,64 fő, a nem teljes munkaidőben foglalkoztatottak száma 9,58 fő volt.

A beszámolóban bemutatott számszerű adatok és szöveges magyarázatok megfelelnek a törvényi előírásoknak, továbbá a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára megbízható és valós képpel szolgálnak a KIK-FOR Kft. vagyoni, pénzügyi helyzetéről, működéséről, eredményéről. Megfelelő információt biztosítanak az üzletmenet fejlődésének megállapításához, tartalmazzák a vállalkozás teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges pénzügyi és egyéb kulcsfontosságú teljesítménymutatókat, és kitérnek a koronavírus KIK-FOR Kft.-t érintő gazdasági hatásaira is.

21/2021.(VIII.26.) sz. FB határozat:

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2021. I. félévről készített beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, 5 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

Befektetett eszközök	2 097 515 E Ft
Forgóeszközök	199 862 E Ft
Aktív időbeli elhatárolások	24 622 E Ft
Saját tőke	1 472 398 E Ft
Céltartalékok	19 690 E Ft
Kötelezettségek	436 835 E Ft
Passzív időbeli elhatárolások	393 076 E Ft
Mérlegfőösszeg	2 321 999 E Ft
Adózás előtti eredmény	6 690 E Ft
Adózott eredmény	4 063 E Ft

A KIK-FOR Kft. 2021. I. féléves beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság – az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve – megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2021. I. félévi 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 mutatja be a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetét, ezekről megbízható és valós képet ad.

Felügyelő Bizottság szabálytalanságot nem tapasztalt, megállapította, hogy a Vállalkozás a rábízott vagyonnal a tőle elvárható gondossággal gazdálkodott a veszélyhelyzet alatt is kiemelt figyelmet fordított az operatív feladatok elvégzésére.

2.napirendi pont: Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok egyéb célú hasznosítása, piaci alapú bérbeadására irányuló, a tervezett projektet bemutató tájékoztatója

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában 1322 db 56 094 m² alapterületű lakóingatlan található, amelyek kezelését az önkormányzat tulajdonában lévő KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. végzi. A Kft. 1993. október 1. napi megalakulása óta fő feladatként végzi az önkormányzati tulajdonú ingatlanállomány kezelését és üzemeltetését; fordulónapra vonatkozóan 63,22 fő statisztikai létszámmal látja el feladatait, melyből 17,94 fő a karbantartási és felújítási feladatokat ellátó fizikai állomány. A Kft. az üresen álló önkormányzati tulajdonú lakások közül kiválasztott 25 darab olyan lakást, amelyek felújítását követően elhelyezkedésük és méretük alapján piaci alapon várhatóan bérbe adhatóak.

Jelen projekt célja a vagyon értékének megőrzése, növelése, illetve szélesebb körű lakhatási lehetőség biztosítása a lakások felújítását követően piaci alapon történő bérbeadással.

A KIK-FOR Kft. elkészítette a 2021. évi lakáshasznosítási javaslatát, melyben szerepeltette a projekt megvalósítására kijelölt lakóingatlanokat (4/2021. (I.28.) sz. FB határozat). A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges munkákról a Kft. műszaki szakemberei a helyszíni felméréseket követően tételes költségbecslést készítettek, mely alapján tételenként beárázásra kerültek a szükséges munkák. A felújítási munkák előzetesen becsült költsége bruttó 298 millió Ft (nettó 234 millió Ft), így az első két év működési költségeivel együtt 310 millió Ft finanszírozása szükséges a Kecskemét Városfejlesztési Alapból a projekt megvalósításához. A KIK-FOR Kft. a felújítás lebonyolítása érdekében szakember gárdájával és kapacitás kiegészítés esetén szerződött partnerei bevonásával képes a felújítás határidőre történő lebonyolítására. A lakások bérbeadásból származó bevétel a 20 éves futamidő alatt előreláthatólag elegendő fedezetet nyújt az Alapkezelő által biztosított tőkebefektetés és az elvárt hozam, illetve az egyéb bevétel csökkentő tényezők (üresen állás, karbantartás, ráfordítások, adminisztráció, adók, stb.) megfizetésére. A felújítást követően az ingatlanok értéke is jelentősen nő, az egy négyzetméterre jutó felújítási költség bruttó 254 ezer forint, az összes felújítandó alapterület pedig 1 171 négyzetméter.

A projektársaság tervezett megalapítás a tárgyév októberére tehető, ezt követően a 25 lakás felújítása ca. egy évet vesz igénybe, azonban az első lakások felújítást követő kiadásával 2022. év elejétől számolunk a projekt cég üzleti tervében.

Az Alap által nyújtott finanszírozási konstrukció jogi feltételei alapján a projektet egy az Alapkezelő által alapított a KIK-FOR Kft. részesedésével létrejövő projekt cég keretein belül valósítjuk meg. Az Önkormányzat a tulajdonában lévő, üresen álló lakásokat apportba adja a KIK-FOR Kft-nek, amely beapportálja azokat a projekttársaságba.

22/2021.(VIII.26.) sz. FB határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és egyhangúlag, 5 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett támogatja a KIK-FOR Kft. által kidolgozott, tájékoztatóban ismertetett projekt cég alapítására irányuló tervet, a kijelölt lakóingatlanok felújítását követő piaci alapon történő hasznosítására.

k.m.f.

Király József
elnök

A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:

Pászti András
Felügyelő Bizottság alelnöke

Hódiné Madari Márta
jegyzőkönyvvezető