

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

a Strigonium Zrt. Felügyelő Bizottságának
2019. szeptember 09-i üléséről

Helyszín: Strigonium Zrt., 2500 Esztergom, Deák Ferenc u. 4.

Jelen vannak:

Dr. Szántó Tamás vezérigazgató, Strigonium Zrt.
Csicsmann Judit gazdasági igazgató, Strigonium Zrt.

A Felügyelő Bizottság tagjai:

Dr. Alberti Péter, a Felügyelő Bizottság tagja, elnök
Nyíri Attila, a Felügyelő Bizottság tagja,
Eck András, a Felügyelő Bizottság tagja,
Sasvári Viktor, a Felügyelő Bizottság tagja

Dr. Alberti Péter elnök az ülést 10:00 órakor megnyitotta, megállapította, hogy a Felügyelő Bizottság 4 tagja jelen van, így határozatképes. A jegyzőkönyv vezetésére Kriván Juditot, a jegyzőkönyv hitelesítésére Nyíri Attilát kérte fel.

Dr. Alberti Péter megállapította, hogy a napirendhez módosítás nem érkezett.

Napirend:

- 1./ A Társaság 2. negyedévi működésének megtárgyalása
- 2./ Tájékoztató a kamion parkoló beruházással kapcsolatban
- 3./ Egyebek

1./ A Társaság 2. negyedévi működésének megtárgyalása

Dr. Szántó Tamás vezérigazgató úr tájékoztatta a Felügyelő Bizottságot az alábbiakról:

Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1024/2018. (XII.13.) határozatával úgy döntött, hogy 2019. január 1-től az ingatlankezelési tevékenységre korábban megkötött megbízási szerződésben meghatározott feladatokat az Esztergomi Ingatlankezelő Kft. helyett a Strigonium Zrt. látja el. A kft. tárgyi eszközeit, ingóságait a Strigonium Zrt. piaci értéken megvásárolta. Az Esztergomi Ingatlankezelő Kft-nek a Strigonium Zrt. új funkciót nem kíván adni. Mivel a kft. tárgyi eszközeit, ingóságait a Zrt. már megvásárolta, valamint a dolgozókat jogutódlással átvette, nem látjuk indokoltnak a Kft. beolvadását a Zrt-be. Ezért javasoljuk a kft. végelszámolással történő megszüntetését.

Az ingatlankezelési tevékenység átvétele (újraindítása) nyomán 2019. I. félévében már az ingatlankezelési tevékenység bevétele vált meghatározóvá a cég bevételei között. Emellett szintén számottevő maradt a Strigonium Zrt. vagyongazdálkodási tevékenysége, ezen belül a saját tulajdonú társaságokkal kapcsolatos menedzsment-tevékenység (számviteli, és jogi alapszolgáltatás, tulajdonosi joggyakorlás).

A 2019. év első félévében a Strigonium Zrt. adózás előtti eredménye – döntően a tagvállalatok által fizetett osztalékbevételek következtében – elérte a 68,7 millió Ft-ot. Osztalékbevételek nélkül számolva, a társaság féléves üzemi eredménye 0,4 mFt veszteség volt. Összességében megállapítjuk, hogy a Strigonium Zrt. 2019. I. félévében eredményesen működött, annak ellenére, hogy a cég ebben az időszakban jelentős szervezeti változáson ment keresztül, s hogy a működést – a helyi sajátosságokból eredően – számos tényező nehezítette.

A nehézségek között említhetjük, hogy Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017., 2018. és 2019. évi határozatai a Strigonium Zrt. saját tőkéjének rendezéséről nem lettek végrehajtva a Hivatal által. A Felügyelő Bizottság számára több alkalommal jeleztük, hogy Esztergom Város Önkormányzata nem hajlandó megfizetni az Önkormányzat tulajdonában álló Dobogókő út 31. sz. alatti tömbház fűtés- és melegvízrekonstrukciós beruházásunkat. A Pénzügyi Osztályvezető asszonnyal egyeztetve részletfizetést ajánlottunk fel az Önkormányzat számára. Alpolgármester úr legutóbbi levele szerint az Önkormányzatnak erre jelenleg nincs fedezete. Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 354/2019. (V.16.) sz. önkormányzati határozatában döntött az Esztergom, Széchenyi tér 10. szám alatt található önkormányzati tulajdonú ingatlan és az Esztergom, Berényi u. 5. szám alatti ingatlan cseréjével kapcsolatban. A határozatnak megfelelő új adásvétellel vegyes csereszerződést a Strigonium Zrt. jogi képviselője elkészítette és azt megküldte az Önkormányzat részére. A szerződés aláírására a mai napig nem került sor, rajtunk kívülálló okokból. Szerződés és számla hiányában a Strigonium Zrt. nem tudja átutalni az Önkormányzat számára a Képviselő-testület által elfogadott vételárat (ami egyébként hozzájárulhatna az Önkormányzat pénzügyeinek stabilizációjához).

Az EHÍR Kft. végelszámolása befejeződött, a záró beszámoló és bevallások 2019. 04. 30-i fordulónappal beküldésre kerültek. Azonban a végelszámolás még nem zárult le, mivel egy hitelező végelszámoló kifogást jelentett be a Cégbíróságnál.

Pozitív hír, hogy a „Szent István műemlékfürdő fejlesztése Esztergomban” elnevezésű projekt kapcsán a Strigonium Zrt. már megkapta a támogatói okiratot a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt-től. Az előzetes megvalósíthatósági tanulmány készítésére pályázatot írtunk ki, a nyertes Optimum Line Magyarország Kft-vel pedig már megtörtént a szerződés aláírása. A megvalósíthatósági tanulmány elkészítése folyamatban van.

Az „Esztergom városképének turisztikai szempontú fejlesztése” elnevezésű projekthez a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. részére benyújtásra kerültek a szükséges nyilatkozatok, kérelmek, azonban támogatói döntés még nem született.

Tájékoztatjuk a Felügyelő Bizottságot, hogy a Port Danube Kft. cégértékelése rövidesen lezárul. A főbb vagyontárgyakkal, ingatlanokkal, vagyon értékű jogokkal kapcsolatos szakértői anyagok, értékbecslések elkészültek. Jelenleg még folyamatban van a pénzügyi értékelés. Számos értékelési és értelmezési probléma nehezítette a cégértékelés folyamatát (nem utolsó sorban a Mahart Passnave Kft. idegen tulajdonon végzett beruházásai kapcsán), aminek következtében a Képviselő-testület által megszabott határidőt a cégértékelés befejezésére nem tudtuk tartani. A Strigonium Zrt. megoldatlan tőkehelyzete egyébként is megnehezíti bármiféle tökeművelet kivitelezését, mindaddig, amíg a tőkehelyzettel kapcsolatos tulajdonosi határozatok nincsenek végrehajtva.

A Felügyelő Bizottság 4 (négy) igen szavazattal, egyhangúlag meghozta az alábbi 71/2019. (09.09.) számú határozatát:

71/2019. (09.09.) számú Felügyelő Bizottsági határozat:

A Felügyelő Bizottság tudomásul veszi a Strigonium Zrt. 2019. I. féléves gazdálkodásáról szóló jelentését.

2./ Tájékoztató a kamion parkoló beruházással kapcsolatban

Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 227/2019. (IV.11.) önkormányzati határozatában döntött a 18201/6 helyrajzi számú ingatlan (kamionparkoló) értékesítéséről a Strigonium Zrt. számára. A Strigonium Zrt. a 152 millió Ft+ÁFA vételárat megfizette, az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került.

A hasznosítás, illetve állagvédelem miatt szükség van a korábbi tervek felülvizsgálatára, valamint a területen található infrastruktúra műszaki állapotának felmérésére. A terület bekerítése, rendezése az állagvédelem, balesetvédelem miatt haladéktalanul szükséges, az erre vonatkozó intézkedéseket a Strigonium Zrt. megtette. A kamionparkoló funkció szerinti használatához ugyanakkor további intézkedések, beszerzések szükségesek.

A kivitelezési munkálatok javát a terület nagy teherbírású aszfalt kopóréteggel történő ellátása teszi ki, de emellett egyéb létesítmények (közvilágítás, kamerarendszer, szaniter- és egyéb konténerépületek) létrehozására is szükség van. A beruházási költségeket a tájékoztató anyagban részleteztük, ezek összege nettó 306 millió Ft (mely tartalmazza a telekvásárlás összegét).

A mellékletben részletezett bevétel-modell alapján az éves bevétel néhány éven belül eléri az éves 50-60 milliós szintet (60%-os kihasználtság, napi 7-8 eurós parkolási díj mellett). A működési ráfordítások túlnyomó részét a személyi ráfordítások (örzés-portaszolgálat, takarítás) teszik ki, emellett számottevő még a rezsiköltségek, s nem utolsósorban az értékcsökkenési leírás összege. A kezdeti két év után 8-10 milliós adózott eredmény érhető el számításaink szerint évente. Az éves cash-flow eléri az éves 17-18 milliós szintet. Számításaink szerint a projekt 10 év leforgása alatt pozitív cash-flowal rendelkezik, azaz megtérülést tételezhetünk fel a modell alapján. A projekt sikere jelentős mértékben a kihasználtsági mutatón alapul. Ehhez nagy szükség van arra, hogy Esztergom közigazgatási területén az Önkormányzat következetesen tartassa be a kamionokra vonatkozó parkolási szabályokat. Jelenleg a kamionok város-szerte, különösen az ipari parkban és annak szomszédságában rendezetlenül parkolnak, ami időnként balesetveszélyt okoz, s nem kevésbé hozzájárul a környezet szennyezettségéhez is.

Amennyiben a megfelelő kihasználtsági mutatókat sikerül teljesíteni, és biztosított az eredményes gazdálkodás, célszerű folytatni a terület fejlesztését, akár pályázati lehetőségek felhasználásával is:

- kamionmosó kiépítése
- konténer épületek helyett téglapépület kialakítása (gyorsétkezdé, pihenő- és rekreációs helységek).

Amennyiben a megtérüléshez szükséges kihasználtsági mutatókat nem sikerül teljesíteni, célszerű a projekt menet közbeni módosítása:

- parkolási terület csökkentése, és a felszabaduló helyen egyéb tevékenységek beindítása (terület bérbeadása, könnyűszerkezetes építmények kialakításával bérbe adható logisztikai épületek, műhelyek, telephelyek kialakítása);
- amennyiben a parkolási tevékenység felfuttatása nem sikeres, ugyancsak felmerülhet a szilárd burkolattal ellátott, megvilágítással rendelkező rendezett iparterület egyben történő értékesítése telephelyet bővíteni szándékozó, vagy új telephelyet létrehozó esztergomi vállalkozások számára.

Bízunk mindazonáltal a projekt sikerében, abban, hogy sikerül a megtérüléshez szükséges kihasználtsággal működtetni és továbbfejleszteni a létesítményt.

Megbeszélést követően a Felügyelő Bizottság 4 (négy) igen szavazattal, egyhangúlag meghozta az alábbi 72/2019. (09.09.) számú határozatát:

72/2019. (09.09.) számú Felügyelő Bizottsági határozat:

A Felügyelő Bizottság tudomásul veszi a Strigonium Zrt. kamionparkolóval kapcsolatos tájékoztatását.

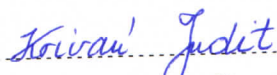
3./ Egyebek

Egyéb kérdés, észrevétel nem hangzott el, így a Felügyelő Bizottság elnöke 11 óra 02 perckor megköszönte a részvételt és a Felügyelő Bizottság ülését berekesztette.

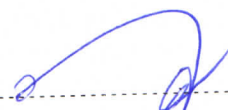
K.m.f.

A jegyzőkönyvet készítette:

Ellenjegyezte:



Kriván Judit
jegyzőkönyvvezető



Dr. Alberti Péter
a Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvet hitelesítette:



Nyíri Attila
FB tag