

iktsz:
tárgy: ingatlan üzemeltetés
elszámolása
ügyintéző: Retkes Mária

Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal

Dr. Csáky András polgármester részére

részére

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

A VÁRVAG Nonprofit Kft és Cegléd Város Önkormányzata között 2021.10.22-én létrejött Hasznosítási szerződés 3.2 pontja szerint elszámolást kell benyújtani az bérlemény üzemeltetéssel kapcsolatos bevételekről és költségekről.

2023. évben a lakás célú bérlemények bevétele 100 066 593 Ft, a nem lakás célú bérlemények bevétele 155 413 140 Ft volt.

A bérlemények bevételei a tervezetten felül alakultak, mivel a veszélyhelyzet kapcsán hozott bérleti díj emelési moratórium megszüntetésre került.

Ezen korlátozás megszűnésével 2022.10.01-től az elmaradt bérleti díj emelések érvényesítésre kerültek, valamint az esedékes évi inflációs emelés is érvényesítésre került. Az üzemeltetett ingatlanok esetében egyre nagyobb volt a kereslet a megüresedő helyiségekre, ami a pályázatokon megajánlott bérleti díjak emelkedésében is megmutatkozott. E két tényezőnek köszönhetően a bérleményüzemeltetés bevételeinél 43 559 e Ft többletbevétel jelentkezett a tervezetthez képest.

A lakás célú bérlemények esetében a tervezett 75 000 e Ft-hoz képest 92 690 e Ft a tényleges bevétel. A nem lakás célú bérlemények esetében a tervezett bérleti díj 105 000 e Ft volt, a teljesítés 130 869 e Ft.

A kintlévőségek lejárat szerinti részletezését lakás és nem lakás célú ingatlanok szerinti csoportosításban a mellékelt táblázatok tartalmazzák. A kintlévőségek nyomon követése folyamatos. Az év folyamán 124 esetben 1. sz felszólítás, 40 esetben 2. sz felszólítás, 37 esetben ügyvédi felszólító levél került kiküldésre. 16 esetben került sor a hatósági eljárás indításra, melyből 4 esetben a tartozás kifizetésre került, a többi végrehajtási eljárásban folytatódik. Kilakoltatási eljárás indítására 5 esetben került sor. Ezek bírósági szakaszban vannak, tényleges kiürítésre még nem került sor.

A lakás célú bérleményeknél a 2022. évi 21 917 e Ft-hoz képest a 2023. évi záró állomány 21 311 e Ft-ra csökkent. A lejárat szerinti részletezést lakás és nem lakás célú ingatlanok szerinti csoportosításban a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

A nem lakás célú bérlemények esetében a 2022. évi 54 032 e Ft-ról 54 934 e Ft-ra emelkedett. Ebből a CED DENT Kft-vel szemben fennálló követelés összege 48 316 e Ft. A követelés érvényesítésének érdekében peres eljárás volt folyamatban, melyet jogerősen megnyert a kft, de kiegyenlítés még nem történt. A cég ellen felszámolási eljárást kezdeményeztünk.

A tervezett felújítások az alábbiak szerint valósultak meg:

A Kossuth tér 10/a.1/2. számú lakás felújításának befejezése megtörtént. Felújításra került a Kossuth tér 10/a 1/3 sz lakás, valamint a lépcsőház is.

A megvalósult felújítások részletezését a mellékelt táblázatok tartalmazzák, melyek összértéke a felújított lakás tekintetében nettó 21 718 e Ft.

A KFT saját bevétele terhére kibővítette a Törteli u 4/a sz. ingatlannál található kerékpártárolót 247 e Ft összegben.

A 2022. évre betervezett, de elmaradt Szabadság tér 8.1/1. sz. lakás felújítása a 2024. évi üzleti tervbe ismét betervezésre került.

A nem lakás célú ingatlanok tekintetében Önkormányzati költségből felújítás nem történt. A Kft saját bevétele terhére végzett felújítást. A Kossuth F. u.1/a számú ingatlan nyílászáróinak cseréje történt meg 2 750 e Ft összegben, valamint a Szabadság tér 8. sz. alatti üzlethelyiségben klímarendszer került kiépítésre 1 999 e Ft összegben.

A Cegléd, Szabadság tér 5. sz. alatti evangélikus bazársor felújítása nem kezdődhetett meg az Önkormányzat által hozott takarékosági intézkedések miatt.

Saját erőből végzett fenti felújítások - összesen 4 996 e Ft értékben- aktiválásra kerültek idegen ingatlanon végzett beruházásként, a VÁRVAG Nonprofit Kft könyveiben.

Az év közben felmerült állagmegóvási, karbantartási munkákra lakás célú ingatlanoknál nettó 31 667 e Ft-ot, nem lakás célú ingatlanok esetében 7 785 e Ft-ot fordítottunk, mely költségek jellemzően a bérleti szerződések megszűnéséhez és új bérleti szerződések megkötéséhez kapcsolódóan merülnek fel.

A felújítási és állagmegóvási munkák összességében nettó 66 166 e Ft-ot tesznek ki.

A hasznosításra átadott ingatlanoknál 2023. évben funkcióváltás nem történt, az átvett funkció szerint kerültek üzemeltetésre.

Üdvözlettel:

Cegléd, 2024.05.06.

VÁRVAG Nonprofit Kft.
2700 Cegléd, Gubody u 28.
Adószám: 14736654-2-13

Mótyán Krisztián
ügyvezető

Nem lakás célú bérlemények 2023. évi elszámolása

Bevétel

	Nettó Ft	Bruttó Ft
Nem lakás célú bérlemények bevétele	130 868 964	166 203 584
Továbbszámlázott közüzemi díjak	24 544 176	31 171 104
Összes bevétel:	155 413 140	197 374 688

Kiadás		
Közvetlen költségek	Nettó Ft	Bruttó Ft
Karbantartási költségek	7 784 869	9 886 784
Továbbszámlázott közüzemi díjak	2 632 113	3 342 784
Közös költség	3 924 178	3 924 178
Adminisztrációs költségek (közjegyző, értékbecsülés, tanúsítvány,)	642 003	815 344
Közüzemi díjak (víz, áram, fűtés, hulladékszállítás)	6 576 505	8 352 161
Bankköltség	264 457	264 457
Gépkocsi használat	296 385	296 385
Bér és járulékok	-	-
V9500-V95	22 120 510	26 882 092
Felosztott költségek		
Posta, csekk költségek, nyomtatás költségei, boríték, hirdetés, lapátüzési adó	6 948 219	8 824 238
Felosztott költségek összesen:	1 505 774	1 505 774
Összesen:	8 453 993	10 330 012
Üzemeltetésből származó eredmény:	30 574 503	37 212 104
Az üzemeltetésből származó eredmény felhasználása:	124 838 637	
Továbbszámlázott közüzemi díjak Lakanya	21 912 153	8 632 737
Lakanya üzemeltetési költségei	49 775	63 214
Önkormányzatnak térítésmentesen átadott beruházások, készletek értéke	4 451 410	5 653 291
Felújítási költségek	4 748 865	6 031 059
Körösi úti telep üzemeltetési költségei	26 053 896	33 088 448
Beruházási hitel kamata	1 248 173	829 068
Értéksökkenés (saját tárgyi eszközök: gépek, berendezések,...stb)	28 004 474	28 004 474
Saját erős beruházások fedezete	30 397 992	38 605 450
Összesen:	116 866 738	
2023. évi üzemeltetés eredménye:	7 971 899	

2024.03.11

VARVAG Nonprofit Kft.
2700 Cegléd, Gubody u 28.
Adószám: 14736854-2-13

Lakásbérlemények bevétel-kiadás elszámolása 2023

Bevétel

	Nettó Ft	Bruttó Ft
Bérleti díj bevétel lakás (bérleti díj+különszolgáltatási díj)	92 690 403	117 716 812
Továbbszámlázott szolgáltatások (át nem írt fogyasztók közüzemi díjai)	7 376 190	9 367 761
Összes bevétel:	100 066 593	127 084 573

Költség		
Közvetlen költségek		Bruttó Ft
Karbantartási költségek	Nettó Ft	Bruttó Ft
Továbbszámlázott közüzemi díjak	31 667 151	40 217 282
Közös költség	7 376 775	9 368 504
Adminisztrációs költségek (végrehajtás, közjegyző, értékbecsülés, tanúsítvány, stb..)	9 313 224	11 827 794
Közüzemi díjak- üres lakások+ lépcsőházak- (víz, gáz, fűtés, áram, hulladékszállítás)	483 973	614 646
Bankköltség	9 750 136	12 382 673
Bér és járulékok	491 236	491 236
Gépkocsi használat	5 400 000	5 400 000
Talajterhelési díj	661 731	661 731
V9000-V9236	284 400	284 400
	65 428 626	81 248 266
Felosztott költségek		
Posta, csekk költségek, nyomtatás költségei,boríték, hirdetés,	11 191 406	14 213 086
Iparűzési adó	1 066 493	1 066 493
Felosztott költségek összesen:	12 257 899	15 567 532
Összesen:	77 686 525	96 815 798
Üzemeltetésből származó eredmény:	22 380 068	
Az üzemeltetésből származó eredmény felhasználása:		

Felújítási költségek	246 660	313 258
Közfoglalkoztatás saját erő (bér+dologi)	7 820 492	9 932 025
Összesen:	7 820 492	9 932 025
2023. évi üzemeltetés eredménye:	14 559 576	

2024.03.11

KÖZHASZNÁLTATÁSI
 2700 Cegléd, Csabady u 28.
 Adószám: 14736854-2-13

2023. évi lakásfelújítási terv teljesítése

	Önkormányzat lakásértékesítési számlája terhére	teljes felújítása	nettó összeg	bruttó összeg	dátum
Kossuth tér 10/a 1.em.2	Önkormányzat lakásértékesítési számlája terhére	teljes felújítása	7 364 500	9 352 915	2023.02.28
Kossuth tér 10/a 1.em.3.	Önkormányzat lakásértékesítési számlája terhére	teljes felújítása	11 265 523	14 307 214	2023.12.08
Kossuth tér 10/a lépcsőház	Önkormányzat lakásértékesítési számlája terhére	bejárat folyosó festése, ajtó-ablak csere	3 088 228	3 922 050	2023.12.08
Összesen:			21 718 251	27 582 179	
Törteli u. 4/a	Kft saját bevétele terhére	Kerékpár tároló bővítése	246 660	313 258	2023.09.15

2022. évi nem lakásfelújítási terv teljesítése

	KFT saját bevétele terhére	klímarendszer kiépítése	nettó összeg	bruttó összeg	dátum
Szabadság tér 8. (volt CIB Bank épülete)	KFT saját bevétele terhére	nyílászárók cseréje	1 998 765	2 538 432	2023.12.04
Kossuth F. u.1/a	KFT saját bevétele terhére		2 750 100	3 492 627	2023.11.28
Összesen:			4 748 865	6 031 059	
felújítás mindösszesen:			26 713 776	33 926 496	

2024.03.26

VÁRVAG Nonprofit Kft.
 2700 Csabod, Gubódy u 28.
 Tel: 06-30-14736854-2-13

Bérleti díj kintlévőségek kimutatása

Lakás célú bérlemények

2009-2023. évi göngyöltett, összesen:	21 311 411
ebből 2023. évi	7 971 028

Nem lakás célú bérlemények

2009-2023. évi göngyöltett, összesen:	54 936 581	ebből CED DENT Kft ; 48 316 305
ebből 2023. évi	6 620 276	

2024.03.06


VÁRVAC Nonprofit Kft.
2700 Cegléd, Gubody u 28.
Adószám: 14733854-2-13

Támogatások elszámolása 2023

Vezetés-irányítás			
Költségek	Ft	Támogatás	Ft
Bér és járulék		317 594 645	317 500 000
Jutalom ügyvezető részére		970 445	970 445
Egyéb költségek és ráfordítások		77 824 042	0
Összes költség és ráfordítás		396 389 132	318 470 445
Összes költség-támogatás (VÁRVAG Saját fedezet)			
			-77 918 687

Közfoglalkoztatás			
Költségek	Ft	Támogatás MÁK	Különbözet
Bér és járulék		71 538 514	67 788 538
Dologi költségek		10 222 310	7 463 625
TE kapcsolatos ráfordítások (ÉCS, selejtezés stb)		15 794 401	11 632 570
Összes költség és ráfordítás		97 555 225	86 884 733
		Önkormányzati kiegészítő támogatás	2 850 000 Ft
Összes költség-támogatás (VÁRVAG Saját fedezet)			
		Összes támogatás MÁK+Önkormányzat	89 734 733
			-7 820 492

Cegléd, 2024.03.11.

Mótyán Krisztián
ügyvezető

VÁRVAG Nonprofit Kft.
2700 Cegléd, Gubódy u 28.
Adószám: 14736854-2-13

Lakás célú		Lakás célú ingatlanok kintlévőségei 2023.12.31							
sorszám	Partner	Számla	Határidőn	30.jan	31-60	61-90	91-180	181-360	360
	kód	egyenlege	belül	napos	napos	napos	napos	napos	napon túli
1	1420	56 430	0	56 430	0	0	0	0	0
2	351	275 785	0	0	0	0	0	0	275 785
3	81	55 982	0	55 982	0	0	0	0	0
4	2391	51 416	0	51 416	0	0	0	0	0
5	92	4 437	0	4 437	0	0	0	0	0
6	96	39 566	0	39 566	0	0	0	0	0
7	2634	238 938	0	0	0	0	0	0	238 938
8	2418	58 717	0	58 717	0	0	0	0	0
9	2393	223 532	0	56 319	38 136	25 328	62 759	40 990	0
10	105	398 926	0	0	0	0	0	0	398 926
11	2599	222 652	0	0	0	0	0	75 432	147 220
12	109	55 982	0	55 982	0	0	0	0	0
13	1941	3 531	0	3 531	0	0	0	0	0
14	1075	860 966	0	0	0	0	0	0	860 966
15	123	203 092	0	12 700	0	0	0	0	190 392
16	1394	123 528	21 273	21 273	80 982	0	0	0	0
17	3180	91 457	2 054	46 397	43 006	0	0	0	0
18	2672	91 270	0	46 397	43 006	1 867	0	0	0
19	39	92 354	0	0	0	0	0	0	92 354
20	1872	270 455	0	61 007	61 007	61 007	0	87 434	0
21	385	1 022 988	22 516	94 475	89 298	69 088	116 735	425 347	205 529
22	815	237 165	0	0	0	0	0	0	237 165
23	2204	3 531	0	3 531	0	0	0	0	0
24	1908	106 034	0	0	44 305	44 305	0	17 424	0
25	3196	46 397	0	46 397	0	0	0	0	0
26	429	11 445	0	11 445	0	0	0	0	0
27	2243	92 230	0	92 230	0	0	0	0	0
28	18	-8 214	-8 214	0	0	0	0	0	0
29	3073	182 282	0	0	0	0	134 868	47 414	0
30	2248	152 024	0	0	0	43 006	109 018	0	0
31	1356	431 678	25 523	86 311	76 196	67 254	176 394	0	0
32	415	163 468	0	0	0	0	0	0	163 468
33	1649	147 436	0	0	0	0	0	0	147 436
34	1376	81 055	0	0	0	0	0	0	81 055
35	1958	129 295	0	66 413	62 882	0	0	0	0
36	374	64 794	0	64 794	0	0	0	0	0
37	1904	26 106	0	26 106	0	0	0	0	0
38	2951	104 627	0	104 627	0	0	0	0	0
39	2249	234 979	0	0	0	0	85 665	149 314	0
40	992	4 848	0	4 848	0	0	0	0	0
41	445	52 451	0	0	52 451	0	0	0	0
42	280	18 057	0	6 019	6 019	6 019	0	0	0
43	284	509 052	0	0	0	0	0	0	509 052
44	2247	132 409	0	46 397	43 006	43 006	0	0	0
45	364	43 018	0	0	0	0	0	0	43 018
46	3182	685	685	0	0	0	0	0	0
47	2315	42 309	0	0	0	0	0	42 309	0
48	2341	97 890	0	50 097	47 793	0	0	0	0
49	1849	51 196	0	51 196	0	0	0	0	0
50	411	3 232 692	0	0	0	0	0	0	3 232 692
51	2392	313 235	0	46 397	90 803	0	176 035	0	0
52	2513	46 397	0	46 397	0	0	0	0	0

VARVAG Nonprofit Kft.
2700 Cegléd, Gubody u 28.
Adószám: 14736854-2-13

53	2420	695 074	0	118 512	114 981	114 981	114 981	231 619	0
54	2419	286 828	0	0	90 151	0	41 208	155 469	0
55	345	189 278	0	0	0	0	0	0	189 278
56	319	215 332	0	0	0	0	0	0	215 332
57	719	94 186	0	0	0	0	0	0	94 186
58	2465	221 855	0	0	0	0	43 006	161 133	17 716
59	2976	2 220	0	2 220	0	0	0	0	0
60	2484	120 395	0	120 395	0	0	0	0	0
61	2359	9 044	9 044	0	0	0	0	0	0
62	3103	24 548	0	0	0	24 548	0	0	0
63	2562	163 297	0	83 414	79 883	0	0	0	0
64	742	44 145	0	4 107	4 107	0	0	4 107	31 824
65	2317	330 403	0	46 397	43 006	43 006	43 006	154 988	0
66	1973	556 041	0	0	0	0	0	0	556 041
67	850	130 098	0	0	0	0	0	0	130 098
68	1066	6 165	0	0	0	0	0	0	6 165
69	3039	46 397	0	46 397	0	0	0	0	0
70	779	239 800	0	0	0	0	0	0	239 800
71	2645	136 421	26 439	109 982	0	0	0	0	0
72	2521	46 397	0	46 397	0	0	0	0	0
73	312	1 294 964	0	0	0	0	0	0	1 294 964
74	2203	52 567	0	52 567	0	0	0	0	0
75	1231	443 676	0	0	0	0	0	0	443 676
76	301	21 000	0	10 500	10 500	0	0	0	0
77	787	11 942	0	11 942	0	0	0	0	0
78	1345	433 754	0	0	0	0	0	0	433 754
79	390	682 026	0	0	0	0	0	0	682 026
80	2318	132 409	0	46 397	43 006	43 006	0	0	0
81	2688	51 420	0	51 420	0	0	0	0	0
82	306	27 295	0	0	0	0	0	0	27 295
83	446	55 982	0	55 982	0	0	0	0	0
84	2245	37 417	0	37 417	0	0	0	0	0
85	1123	147 050	0	0	0	0	0	0	147 050
86	2791	121 141	0	43 597	0	0	0	77 544	0
87	302	24 575	0	24 575	0	0	0	0	0
88	1393	4 715	0	0	0	4 715	0	0	0
89	1832	23 171	23 171	0	0	0	0	0	0
90	2553	139 377	0	62 995	0	60 691	15 691	0	0
91	443	55 982	0	55 982	0	0	0	0	0
92	323	180 838	0	90 419	90 419	0	0	0	0
93	1374	338 106	0	0	0	0	0	0	338 106
94	451	59 411	0	59 411	0	0	0	0	0
95	2626	62 995	0	62 995	0	0	0	0	0
96	3090	63 832	0	63 832	0	0	0	0	0
97	2236	403 579	0	61 879	43 006	67 226	137 868	77 959	15 641
98	1609	24 606	0	0	0	0	0	0	24 606
99	406	9 829	0	9 829	0	0	0	0	0
100	313	410 834	0	0	0	0	0	0	410 834
101	318	-8 214	-8 214	0	0	0	0	0	0
102	391	17 798	17 798	0	0	0	0	0	0
103	726	109 470	0	0	0	0	0	0	109 470
104	750	523 816	0	0	0	0	0	0	523 816
105	3037	18 840	0	18 840	0	0	0	0	0
összesen:	383	584 709	0	0	0	0	0	0	584 709
összesen:	21 311 411	132 075	2 816 234	1 297 949	719 053	1 257 234	1 748 483	13 340 383	

VÁRVAG Nonprofit Kft.
2700 Cegléd, Gubody u 28.
Adószám: 14736854-2-13

Nem lakás célú ingatlanok kintlévősége 2023.

2935	366 792	0	0	0	0	366 792	0	0
2796	17 475	0	17 475	0	0	0	0	0
1506	117 348	0	117 348	0	0	0	0	0
126	48 316 305	0	0	0	0	0	0	48 316 305
2512	39 775	39 775	0	0	0	0	0	0
761	428 672	39 126	198 199	191 347	0	0	0	0
3204	63 500	0	63 500	0	0	0	0	0
1782	206	0	206	0	0	0	0	0
1693	154	154	0	0	0	0	0	0
2977	3 495	0	3 495	0	0	0	0	0
1907	2 077	0	0	0	753	1 324	0	0
21	1 021 384	0	728 545	292 839	0	0	0	0
501	-6 502	0	0	-6 502	0	0	0	0
1486	15 618	0	15 618	0	0	0	0	0
197	-210	0	-210	0	0	0	0	0
198	204 438	0	204 438	0	0	0	0	0
3085	4 887	0	4 887	0	0	0	0	0
1778	-38 100	0	-38 100	0	0	0	0	0
2235	12 700	0	12 700	0	0	0	0	0
2474	70 988	0	35 494	35 494	0	0	0	0
1983	249 266	0	124 633	124 633	0	0	0	0
275	88 900	0	88 900	0	0	0	0	0
2401	1 041 744	21 730	508 083	511 931	0	0	0	0
1691	19 050	0	19 050	0	0	0	0	0
2851	22 838	0	11 419	11 419	0	0	0	0
3213	10 000	0	10 000	0	0	0	0	0
3054	20 000	0	20 000	0	0	0	0	0
529	208 895	0	208 895	0	0	0	0	0
480	98 911	0	98 911	0	0	0	0	0
817	12 700	0	12 700	0	0	0	0	0
593	552 577	0	552 577	0	0	0	0	0
2440	5 422	0	5 422	0	0	0	0	0
2495	125 647	0	70 516	29 223	0	25 908	0	0
677	101 149	0	101 149	0	0	0	0	0
1984	-78 184	0	1 438	616	0	-80 238	0	0
1055	12 264	0	12 264	0	0	0	0	0
824	33 098	0	33 098	0	0	0	0	0
1859	790 562	0	784 522	6 040	0	0	0	0
1557	29 811	0	29 811	0	0	0	0	0
1876	41 735	0	41 735	0	0	0	0	0
2944	41 323	0	41 323	0	0	0	0	0
2509	22 425	0	206	21 590	629	0	0	0
749	24 068	0	24 068	0	0	0	0	0
2826	219 992	0	54 998	54 998	54 998	54 998	0	0
513	357 248	0	357 248	0	0	0	0	0
521	45 676	0	11 419	11 419	11 419	11 419	0	0
702	44 272	0	0	44 272	0	0	0	0
678	154 190	0	154 190	0	0	0	0	0
összesen:	54936581	100785	4742170	1329319	67799	380203	0	48316305

VARVAG Nonprofit Kft.
2700 Cegléd, Gubody u 28.
Adószám: 14736854-2-13