

**FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Ügyiratszám: 3746-2/2024.	Tárgy: Tájékoztató a „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Szolgáltató Kft. 2023. évi tevékenységéről és gazdálkodásáról
Előterjesztő: Szarka Tamás polgármester	Véleményezésre megkapta: Pénzügyi Bizottság
Előterjesztést készítette: Nagyidai Éva	
Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:	
Hatósági Osztály 2024. június ...5.	dr. Kakas Zoltán osztályvezető
Gazdálkodási Osztály 2024. június ...5.	Leskóné Spisák Erika osztályvezető
Szervezési Osztály 2024. június ...5.	Vanyó Zsanett polgármesteri referens
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:	
dr. Ispán Csilla jegyző	2024. június ...5. aláírás
A döntéshez egyszerű minősített	<input checked="" type="checkbox"/> többség szükséges
Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni	<input checked="" type="checkbox"/>
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni	<input type="checkbox"/>
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható	<input type="checkbox"/> Indoka:
Melléklet a rendelettervezethez/határozati javaslatához:	<input type="checkbox"/>
Melléklet az előterjesztéshez:	<input type="checkbox"/> 1
Személyes érintettségét előre bejelentette:	- önkormányzati képviselő
Az előterjesztés a Képviselő-testület munkaterv szerinti	<input checked="" type="checkbox"/> rendkívüli <input type="checkbox"/> ülésére készült.

TÁJÉKOZTATÓ

**a „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Szolgáltató Kft.
2023. évi tevékenységéről és gazdálkodásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 10/2024. (I. 24.) határozatával fogadta el a módosított 2024. évi munkatervét. A munkatervben rögzítettek szerint a Képviselő-testület

megtárgyalja a „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Szolgáltató Kft. 2023. évi tevékenységéről és gazdálkodásáról szóló éves tájékoztatót.

A „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Kft. képviselője megküldte az előterjesztés 1. mellékletét képező, a társaság 2023. évi tevékenységéről szóló tájékoztatóját és gazdálkodásának adatait tartalmazó egyszerűsített éves beszámolóját.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Felsőzsolca, 2024. június 5.


Szarka Tamás
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT
Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (.....) határozata

a „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Szolgáltató Kft.
2023. évi tevékenységéről és gazdálkodásáról szóló tájékoztató elfogadásáról

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Tájékoztató a „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Szolgáltató Kft. 2023. évi tevékenységéről és gazdálkodásáról” tárgyú előterjesztést és a tájékoztatót az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Felelős: Szarka Tamás polgármester
Határidő: azonnal



TÁJÉKOZTATÓ

A „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Kft

2023. évi tevékenységéről

A számszaki éves beszámolót néhány gondolattal, szöveges magyarázattal egészítem ki.

2022. márciusában a Magyar Közút Nonprofit Zrt-vel konzorciumban pályázatot nyújtottunk be, melyre 2023. áprilisában kötöttük meg a támogatási szerződést 199 685 433 Ft összegben. A TOP Plusz 1.1.1-21-BOI-2022-00001 azonosítószámú az „**Ipari Park fejlesztése Felsőzsolcán**” című pályázat keretében megvalósítottuk az ipari park megközelítését a 3-as számú főútról biztosító kanyarodósávot, továbbá beszereztünk egy multifunkciós rakodógépet, melyhez hótoló, sószóró, szárzúzó, stb. elemeket lehet csatlakoztatni. Mindkettőre közbeszerzést kellett kiírni. A kanyarodósávra kiírt közbeszerzést a STRABAG nyerte, rendkívül kedvező áron végezte el, így ezen a tételeen megtakarítottunk 47,6 millió Ft-ot. Ezen összeg egy részét, 10,3 mFt-ot a magas infláció miatt megemelkedett multifunkciós rakodógép beszerzésére kellett fordítani. A fennmaradó összeget, annak érdekében, hogy ne kelljen visszafizetni, a FIZ Kft részére egy telephelyet alakítunk ki az ipari parkban. Ennek a közbeszerzési eljárása most van folyamatban. A kanyarodósáv forgalomba helyezése 2023-ban megtörtént. Része továbbá a pályázatnak az ipari parkba telepítendő video kamerarendszer beszerzése is.

A multinacionális cég, a GKN Automotive Hungary Kft 2023-ban megkezdte termelő tevékenységét az ipari parkban, illetve elkezdte a beruházása II. ütemének a megvalósítását is. Jól halad a mezőgazdasági gépkereskedés beruházása is és hamarosan a harmadik mezőgazdasági vállalkozásokat kiszolgálóként fog megjelenni a KITE és az AXIÁL után. Elkezdődött egy raktárcsarnok és irodaépület kialakítása is a FIZ2-ben.

A FIZ1-ben is folynak kisebb-nagyobb átalakítások, beruházások, valamint cserélődnek a területek tulajdonosai is. Ez pozitív számunkra, mert az új tulajdonosnak valószínűleg fejlesztési elképzelései vannak, míg a régi tulajdonosok nem akartak vagy nem tudtak fejlesztésbe fogni.

Nem rendeződött 2023-ban az ipari park szennyvízhálózatának az átadása az Önkormányzat részére, mert nem született róla testületi döntés. A MIVÍZ-től alkalmanként rákérdeznek, hogy hol áll az ügy. Véleményem szerint akár okafogyott is lehet a dolog, hiszen 2024. január 1-től a nem lakossági fogyasztók esetében drasztikus drágulás történt a víz és a szennyvíz esetében is.

Többszöri feljelentésünk ellenére évek óta nem sikerül megoldani, hogy a holland tulajdonú EST Hungary Kft ne az utunkra rakja le a kő, gránit, márvány és egyéb köveit. Azon túl, hogy ez birtokháborítás - hiszen a FIZ Kft magánútjairól van szó – balesetveszélyes is, a közműsávra lerakott anyagok akadályozhatják az esetleges karbantartást, továbbá egy tűz esetén meg sem közelíthető tűzoltóautóval a DBH Group Kft inkubátorháza.

További problémát jelent az Ipari Park számára, hogy az útjainkon rendszeresen és jogosulatlanul parkoltatják egyes vállalkozások az autóikat. Folyamatosan legalább 8-10 kamion parkol illegálisan a FIZ Kft magánútjain, elsősorban a Semmelrock Kft telephelye mellett a Szikszai úton. Az ipari parkban több vállalkozás is kínál bérparkolási lehetőséget, de ezek az itt illegálisan parkolók „ügyesen” megspórolják a bérleti díjat.

Az Ipari Park útjai közterülettől elzárt magánutak, így ott az arra jogosultak közlekedhetnek, de nem használhatják parkolási célra.

A fenti két probléma hatósági hatáskörben orvosolható, ebben a FIZ Kft nem tud eljárni, hiszen nem hatóság, csak jelezni tudja a jogsértést. A hatóságok egymásra mutogatnak, hogy a Polgármesteri Hivatal, a rendőrség, a Kormányhivatal vagy esetleg a Járásbíróság az illetékes. Mivel ezeket már végig jártuk, így a kör bezárult, de a probléma nem oldódott meg. Ezzel kell együtt élnünk.

2023-ban is a működési kiadások alacsony mértéke jellemző társaságunkra, hiszen nem tartunk fenn önálló irodát, nincsenek alkalmazottak, a két ügyvezető látja el teljes egészében az adminisztrációs és egyéb feladatokat, melyhez az infrastrukturális irodai háttérrel az Inform-Adó Kft biztosítja.

Az Inform-Adó Kft fedezte 2023-ban is a FIZ Kft minden üzemeltetési költségét, mint 2000-től minden évben.

Az Ipari park fekvését, elhelyezkedését, Miskolc város szomszédságát tekintve még mindig **versenyképes**, azonban az elmúlt években romlottak a pozícióink annak következtében, hogy számos ingatlankínálat jelent meg a térségünkben. Miskolc Város jelentős lépéseket tett az ingatlan kínálat bővítésére (Mechatronikai Ipari Park; Déli Ipari Park, az 1.000 ha-os ipari park beharangozása; Szirmabesenyői Ipari Park; Sajókeresztúri Ipari Park) és a befektetők idecsalogatására. Mindezek ellenére a kiváló elhelyezkedésünk és a jó infrastrukturális kiépítettségünk miatt keresnek bennünket az érdeklődő befektetők.

Az Ipari Parkba eddig betelepült vállalkozások már jelenleg is megbízható gazdasági háttérrel jelentenek Felsőzsolca Városa számára, s jelentős adóbevételeket (iparüzési adó, építményadó) biztosítanak. Ez hamarosan hatványozottan jelentkezhet.

Az egyszerűsített éves beszámoló mérleg tételeinek ismertetése

Befektetett eszközök

A FIZ Kft befektetett eszközeinek bruttó értéke 563.243.000.-Ft, melynek a nettó értéke jelenleg 235.069.690 Ft. Ez az alábbiak szerinti eszközökben testesül meg.

nyilv.sz	megnevezés	bruttó érték	érték-csökkenés	nettó érték
122	FIZ II. ütem ipari telephely	10 421 000		10 421 000
122	Telek főkönyvi számla összesen	10 421 000		10 421 000
124-31	Szennyvízhálózat ÉMOP.1.1.1	51 910 000	42 135 000	9 775 000
124-32	Csapadékcsatorna ÉMOP.1.1.1	124 102 000	88 088 540	36 013 460
124-33	Vízvezetékhalózat ÉMOP.1.1.1	34 551 000	28 044 880	6 506 120

124-34	Úthálózat ÉMOP.1.1.1	146 359 000	118 798 720	27 560 280
124-35	Járda ÉMOP.1.1.1	18 269 000	14 828 820	3 440 180
124-37	Közvilágítás ÉMOP 1.1.1	28 279 000	28 279 000	0
124-40	Ipari park szervíz út	4 000 000	413 150	3 586 850
124-41	F jelű út	29 056 000	2 045 900	27 010 100
124-42	3. sz. főút kanyarodósáv TOP Plusz	110 595 000	5 211 600	105 383 400
124	Egyéb építmények főkönyvi számla összesen	547 121 000	327 845 610	219 275 390
126-19	MVM Hálózatfejl. hozzájár. TOP Plusz	1 632 000	215 300	1 416 700
126	Ingalanhoz kapcs. vagyoni értékű jogok főkönyvi számla összesen	1 632 000	215 300	1 416 700
12	Ingalanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok összesen	559 174 000	328 060 910	231 113 090
143-1	Lenovo ThinkPad TOP Plusz	787 000	112 400	674 600
143	Irodai igazgatási berendezések főkönyvi számla összesen	787 000	112 400	674 600
1615	Beruházás tárgyi eszközök TOP Plusz	580 000		580 000
1618	Beruházás FIZ II. ütem Bázisépület	2 692 000		2 692 000
161	Beruházások összesen	3 272 000		3 272 000
172	Egyéb tartós részesedés	10 000		10 000
Befektetett eszközök mindösszesen		563 243 000	328 173 310	235 069 690

Pénzeszközök összetétele

Pénztár 19.370 Ft, OTP Ft bankszámla 4.399.044 Ft, OTP Euro bankszámla 338,73 Euro (129.584 Ft), MÁK TOP Plusz pályázati számla 73.158.916 Ft, összesen 77.706.914 Ft. Forgatási célú értékpapír állományunk évvégén 175.892.498 Ft.

Követelések, kötelezettségek

Követelés állományunk év végén az alábbiakból tevődik össze:

Követelések	forintban
Felsőzsolca GAMESZ	457 200
GKN Automotive Hungary Kft	935 146
Társasági adó	577 000
HIPA	25 838
Követelések összesen:	1 995 184

Kötelezettség állományunk a szállítói tartozásból, illetve különböző adófizetési kötelezettségekből áll.

Kötelezettségek:	forintban
Szállítók folyószámla alapján	939 909
SZJA	43 000
Innovációs járulék	2 000
SZOCHÓ	65 000
ÁFA	1 414 000
TB járulék	93 000
kötelezettségek összesen	2 556 909

Aktív-passzív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolás a 2024. évben számlázott, de 2023. évet érintő, szerződés alapján a FIZ Kft-t megillető szolgáltatási és hálózathasználati díjak, illetve 2023. évet érintő E-ON visszatérítés, és 2023. évben elutalt, de 2024. évet érintő tárhely használati díj.

Aktív időbeli elhatárolás	forintban
Bevételek	
GKN Automotive Hungary Kft szolgáltatási díj	1 772 212
MIVÍZ Kft rendszerhasználat 2023. év	73 300
MIVÍZ Kft átszámlázott áramszámlák 2023. évi	443 249
ÉRV rendszerhasználat 2023. év II. félév	327 467
Összesen	2 616 228
Költségek	
E-on áramszámla visszatérítés 2023.év	133 831
DBI tárhely szolgáltatás 2024.évi díja	480
Összesen	134 311
Aktív elhatárolás összesen:	2 750 539

A passzív időbeli elhatárolások között a fejlesztési célra kapott támogatás következő évekre átvihető összege jelenik meg, valamint azok a költségek, melynek kifizetése 2024. évben már meg is történt, de számviteli elszámolás szempontjából a 2023. év beszámolási időszakát érintik.

Passzív időbeli elhatárolás	forintban
Bevételek	
Ipari park fejlesztés Támogatás ÉMOP 1.1.1.	30 751 749
Ipari park fejlesztés Támogatás TOP Plusz	183 998 488
Bevételek összesen	214 750 237
Költségek	
Ügyvédi munkadíj	100 000
MVM villanyszámla	1 192
E-on villanyszámla	24 063
Rónai József ev.	750 000
Értékpapír számlavezetési díj	55 832
Megbízási díj 2023. december	1 000 000
Megbízási díj szochó 2023. december	65 000
Költségek összesen	1 996 087
Passzív időbeli elhatárolás összesen	216 746 324

Az eredmény kimutatáshoz kapcsolódó információk:

2023-ban társaságunknak a számviteli törvény szerint 95.260.076 Ft bevétele származott.

Ezen belül **árbevételként** 13.791.633 Ft üzemeltetési, bérleti, rendszerhasználati és szolgáltatási díjból keletkezett.

Egyéb bevételként 73.038.655 Ft-ot realizáltunk, mely részben vagyoni értékű jog értékesítéséből származott 8.283.271 Ft, továbbá elszámolásra került az ÉMOP 1.1.1 fejlesztési célú beruházásra kapott támogatott összeg %-ának megfelelően az értékcsökkenés elszámolásából a támogatásra jutó rész, mely 20.360.000 Ft, valamint a TOP plusz pályázatból feloldott összeg, 13.820.726 Ft és a gázhálózat értékesítési különbözete, 822.620 Ft, GKN útépítéshez történő hozzájárulása 29.507.534 Ft, Telecom kártalanítás 232.500 Ft, különféle egyéb bevételek 12.004 Ft volt. Pénzügyi műveletek bevételeiből 8.429.788 Ft árfolyamnyereség származott.

Anyagjellegű ráfordítások között a működéssel kapcsolatos költségek (javítás, karbantartás költsége; villamos energia költsége; könyvelési szolgáltatás; GAMESZ által nyújtott szolgáltatás költsége; ügyvédi költség; bankköltség, alvállalkozói teljesítés, stb.) jelentkeznek 20.525.536 Ft összegben.

A **személyi jellegű ráfordítások** tartalmazzák az ügyvezetők 2023. évi megbízási díját és járulékát 18.410.200 Ft összegben.

Értékcsökkenési leírásként 46.870.320 Ft került elszámolásra.

Egyéb ráfordításként különféle adókat számoltunk el (HIPA, közművezeték, innovációs járulék) 906.824 Ft összegben.

A pénzügyi műveletek ráfordítása között jelenik meg az Euro árfolyam változásából származó különbözetek 62.858 Ft összegben.

A FIZ Kft 2023. évi adózás előtti eredménye 8.484.338 Ft.

A FIZ Kft pénzügyi helyzete jelenleg stabil, de szem előtt tartva a számviteli törvényben is megfogalmazott alapelveket, köztük a vállalkozás folytatásának elvét, mely a hosszú távú biztonságos működést jelenti, osztalékfizetésre az ügyvezetők nem tesznek javaslatot.

A FIZ Kft 2023. évi adózott eredménye 8.071.338 Ft.

Egyéb kiegészítő információk

Társaságunk a TAO tv. előírásai szerinti 4.591.000 Ft adóalap után 413.000 Ft társasági adót fizet a 2023. évi eredménye után.

A Felügyelő Bizottság tagjai díjazásban nem részesültek.

A FIZ Kft könyvvezetését és beszámoló készítését Szászné Bacsó Erzsébet, az Inform - Adó Kft gazdasági vezetője látja el. Regisztrációs száma: 157701.

Miskolc, 2024. április 30.

Tisztelettel


Szász Csaba
ügyvezető

