



Ügyiratszám: VAGY/275/2022.  
Ügyintéző: Fodorné Maksza Márta

## **ELŐTERJESZTÉS**

**- a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz –**

**Nyíregyháza MJV Önkormányzata tulajdonában lévő Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság 2022. évi üzleti tervének véleményezésére**

**Tisztelt Bizottság!**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 48/2012. (XII.14.) önkormányzati rendelet (Ör.) 3. § (4) bekezdése értelmében az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek esetében a legfőbb szerv hatáskörét - így az üzleti terv jóváhagyását is - a Polgármester gyakorolja. Az Ör. 3. § (5) bekezdése értelmében az egyéb gazdálkodó szervezetek, intézmények esetében az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos tagsági jogok gyakorlására a Polgármester, illetve meghatalmazottja jogosult.

A Közgűlés 26/2019. (XII.20.) számú rendelete a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság feladataként meghatározta a feladatköréhez kapcsolódó gazdasági társaságok esetében – a polgármesteri döntést megelőzően - üzleti tervük megtárgyalását és véleményezését.

Az önkormányzati tulajdonú Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság elkészítette a 2022. évre vonatkozó üzleti tervét.

Az üzleti terv jelen előterjesztés mellékletét képezi, így csak röviden összefoglaljuk és véleményezzük a társaság 2022. évi célkitűzéseit, tervezett bevételei és költségei alakulását, valamint várható eredményét.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaságot Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgűlése a 17/2022.(I.27.) számú határozattal alapította. A cég alapítását a nagy volumenű ipari park fejlesztés indokolta.

A társaság fő feladata a déli ipari park területén a jövőben megvalósuló közlekedési és infrastrukturális beruházások megvalósításában való közreműködés, illetve a saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

2022. évben a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. fő tevékenysége a Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. munkájának szolgáltatási szerződés szerinti támogatása, ami a jelenleg folyamatban lévő ipari park kialakításához kapcsolódó infrastrukturális fejlesztésekben való részvételt jelenti.

A Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. kötött szolgáltatási szerződésben foglalt feladatok végrehajtásából várható bevétele 9.990 eFt. A Kft 2022. évi várható kiadásainak összege 8.292 eFt, melynek jelentős részét a személyi jellegű ráfordítások adják. A társaság várható adózás előtti eredménye 1.698 eFt.

Eredménykimutatás		2022. évi terv
I.	Értékesítés nettó árbevétele	9 990
II.	Aktivált saját telj.értéke	0
III.	Egyéb bevételek	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 539
V.	Személyi jellegű ráfordítások	6 526
VI.	Értékcsökkenési leírás	227
VII.	Egyéb ráfordítások	0
<b>A.</b>	<b>Üzemi eredmény</b>	<b>1 698</b>
VIII.	Pénzügyi műv.bevételei	0
IX.	Pénzügyi műv.ráfordításai	0
<b>B.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>0</b>
<b>C.</b>	<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 698</b>

A gazdasági társaság 2022. évi üzleti tervét áttekintettük. A kialakított tervszámokat a tervek készítésének időpontjában rendelkezésre álló információk alapján reálisnak, megalapozottnak ítéljük, ezért a **Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságnak** megtárgyalásra és az alapító felé jóváhagyásra javasoljuk.

Nyíregyháza, 2022. november 23.

Dr. Kovács Ferenc,



Határozat- tervezet  
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÖZGYŰLÉSE

Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága

..../2022. (XI....) számú

h a t á r o z a t a

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság 2022. évi üzleti tervének véleményezéséről**

**A Bizottság**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének 26/2019. (XII.20.) számú önkormányzati rendeletében kapott felhatalmazás alapján az előterjesztést megtárgyalta, és

a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság 2022. évi üzleti tervét 9 990 eFt bevétellel, 8 292 eFt költséggel, ráfordítással, és 1 698 eFt adózás előtti eredménnyel a Polgármesternek jóváhagyásra javasolja.

Nyíregyháza, 2022. november ....

**Erről értesülnek:**

- 1./ Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság tagjai
- 2./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere
- 3./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője
- 4./ Vagyongazdálkodási Osztály (Helyben)
- 5./ Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



# ÜZLETI TERV 2022

NYÍREGYHÁZI INGATLANFEJLESZTŐ ÉS  
BEFEKTETÉSSZERVEZŐ KFT.

Készítette:



Kántor Roland  
ügyvezető

Nyíregyháza, 2022. november 4.

Jóváhagyta:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

...../2022. számú határozata

## TARTALOM

I. Vezetői összefoglaló .....	3
1. 1. Cégszemélyek .....	3
1.2. Vezetői összefoglaló, Alakulás.....	3
1.3. A Társaság által végzett tevékenységek.....	4
1.4. Fejlesztési célok .....	4
II. Humán erőforrás adatok.....	6
III. Pénzügyi terv .....	6
IV. Mellékletek:.....	7
I.sz. melléklet - EREDMÉNYTERV .....	8
II. sz. melléklet - BEVÉTELI FORRÁSOK.....	9
III. sz. melléklet - Költségek-ráfordítások .....	10
IV. sz. melléklet – Beruházási terv .....	11

# I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

## 1.1. Cégs adatok

Elnevezés	Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített elnevezés	Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft.
Angol nyelvű elnevezés	Nyíregyháza Real Estate Developer and Investment Coordinator Ltd.
Székhely	4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
Adószám	
Céggjegyzékszám	
Alapítás dátuma	
Törzstőke	3.000.000
Honlap	-
E-mail	<a href="mailto:kantor.roland@nyirinvest.hu">kantor.roland@nyirinvest.hu</a>
Ügyvezető	Kántor Roland
FEB elnök	Dankó Zoltán
FEB tag	Szotákné Bréda Katalin
FEB tag	Bencze József
Könyvvizsgáló	PV AUDIT Könyvvizsgáló Kft.

## 1.2. Vezetői összefoglaló, Alakulás

Nyíregyháza gazdaságfejlesztése az elmúlt években jelentős mértékben erősödött, melyet a 2022. év is visszaigazolt. Hiszen a Nyíregyházi Ipari Park fejlesztésére vonatkozó hosszútávú elképzeléseket a Magyar Kormány továbbra is támogatja és 2021-től mindösszesen 27,6 MrD Ft-ot biztosít ezen cél elérésére és így a jövőben az ipari park tervezett területe meghaladja a 600ha-t.

A Külgazdasági és Külügyminisztérium és a Nemzeti Befektetési Ügynökség a 2020. évre vonatkozóan Nyíregyházának ítélte oda az „Év Ipari Parkja” díjat, ezzel is elismerve a város gazdaságfejlesztési stratégiáját.

Kiemelendő, hogy az elektromosautó-iparhoz köthető W-Scope beruházása 1200 új munkahelyet fog teremteni a szabolcsi megyeszékhelyen és a megépülő gyárban évente 1,2 milliárd négyzetméternyi szeparátorfilmet fognak előállítani. A tervek szerint a termelés ténylegesen 2024-ben indulhat el.

Magyarország a keleti és a nyugati vállalatok beruházásainak egyik legvonzóbb európai célpontja. Az elektromosakkumulátor-gyártás kifejezetten olyan iparág, amelyben a beruházásokkal együtt érkeznek a beszállító vállalatok, mint ahogy ezt már Nyíregyházán is tapasztaljuk.

2019 óta a városvezetés célja, hogy munkahelyteremtő, új, világszínvonalú beruházások érkezzenek Nyíregyházára. Ezért a kormánynak köszönhetően az ipari parkunkat úgy tudtuk fejleszteni, hogy már több mint 420 ha területtel rendelkezünk.

A fentebb említett, rendkívül nagy ívű ipari park fejlesztés számos feladattal jár, aminek koordinációjába a szükséges erőforrásokat biztosítani kell. A befektetésösztönző stratégia része, hogy a befektetőket a döntés-előkészítéstől a beruházás megvalósításáig kell segíteni, a feladatokat és problémákat pedig a leghamarabb és a leghatékonyabban kell megoldani.

A Nyíregyházi Önkormányzat által ösztönzött közlekedési és az ipari park infrastrukturális beruházások olyan volumenű és összetételű fejlesztési projektömeget hoz létre, melyekre korábban nem volt példa városunkban. Ezért ezen projektek megvalósítására a Nyíregyházi Önkormányzat egy, a jövőbeli kihívásokat rugalmasan kezelni képes szakértői, önálló gazdasági társaságot alapított 2022-ben.

### **1.3. A Társaság által végzett tevékenységek**

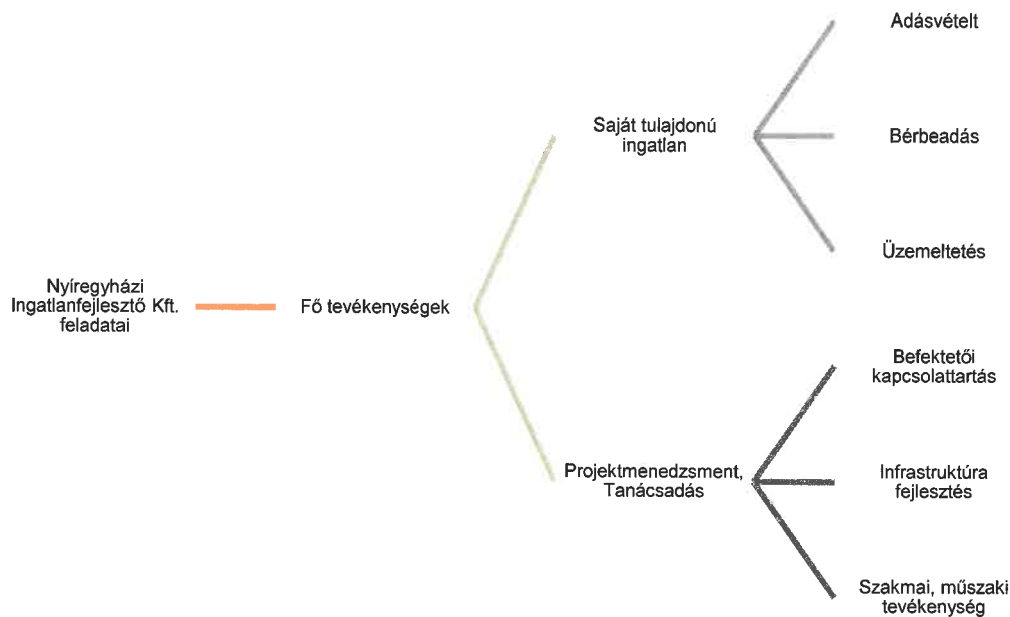
A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft fő tevékenysége a 2022-es évben, a Nyíregyházi Ipari Park Kft munkájának támogatása. Ez elsősorban a szakmai, műszaki tevékenységeket tartalmazza a Déli Fejlesztési Terület fejlesztése érdekében, illetve saját tulajdonú ingatlan adásvételt befektetői megkeresések esetén.

Ezen belül a jelenleg folyamatban lévő ipari park kialakításához kapcsolódó szolgáltatási szerződésben meghatározott infrastrukturális fejlesztésekben való részvétel. A releváns szervezetekkel (Pl.: OPUS-Titász; OPUS-Tigáz; Jogász; NYMJV Önkormányzata stb.) való folyamatos együttműködést és a szükséges adatok/információk előkészítése. A tevékenységek között szerepel a nyugati ipari parki területek tulajdonosával való kapcsolattartás. Ehhez kapcsolódóan a terület hasznosításának nyomon követése.

### **1.4. Fejlesztési célok**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város a gazdaságfejlesztési erőfeszítéseinek eredményeként a korábbi évtizedekhez nem hasonlítható fejlődés előtt áll.

Az általános befektetés-ösztönzési feladatok mellett, a konkrét infrastrukturális fejlesztési koordinációt igénylő erőforrásigény megnőtt és tovább fog nőni. Az ehhez szükséges humán kapacitás további bővítése valósulhat meg a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. keretein belül, biztosítva Nyíregyháza jövőbeni gazdasági fejlődését. A cég 2022. április 4-én került bejegyzésre és a jövőbeli portfóliója tartalmazza a saját tulajdonú ingatlan adásvételt, bérbeadást, üzemeltetést, valamint üzletviteli tanácsadást és szakmai, műszaki tevékenységeket.



1. ábra: A nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. tervezett tevékenységi ábrája

**A Nyíregyházi Ipari Park jövőbeli fejlesztése az alábbi projektmenedzsment feladatokat foglalhatja magukba:**

1. Napi szintű szervezési, ügyintézési feladatok a fejlesztésben résztvevőkkel, illetve tervezési egyeztetések és tervezési szerződések koordinálása. (Közút-, Vasút-, Elektromos hálózat-, Ivóvíz hálózat-, Szennyvíz hálózat- és egyéb infrastruktúra fejlesztés),
2. Heti kooperációk tartása, egyeztetések tervezővel, kezelőkkel, üzemeltetőkkel, illetve valamennyi Befektetővel (angol nyelven) történő kommunikáció. Szoros napi szintű kapcsolattartás szükséges műszaki területen a szerződéstartások érdekében.
3. Szükséges speciális tudás kialakítása pénzügyi, és jogi területen is, a Befektetőkkel kötendő piaci szerződésekkel kapcsolatos kötelezettségek és kérdések kapcsán.
4. Ideiglenes létesítmények szükség szerinti biztosításának koordinálása (földmunka, ideiglenes ivóvíz és elektromos áram kapcsolatok, ideiglenes közúti kiszolgálás stb.)
5. Párhuzamosan futó projektek koordinációja tervezési és kivitelezési szakaszban.
6. Ipari ingatlanfejlesztés, saját tulajdonú ingatlan adásvételéhez szükséges feladatok elvégzése.
7. Műszaki projektteam szükség szerinti kialakítása.
  - Projektigazgató/Ügyvezető (nemzetközi tárgyalások, befektető és város műszaki szerződéses kapcsolat képviselése, Ipari ingatlanfejlesztés),
  - Műszaki csoportvezető (kapcsolódó műszaki projektmenedzsment és befektetői kommunikáció, műszaki szerződéses feltételek megvalósításának koordinációja, projekt szakértők irányítása),
  - Gazdasági csoportvezető (operatív ügyek, pénzügy, kontrolling megvalósítása és piaci szerződések jogi, illetve közbeszerzések kérdéseinek folyamatos tisztázása, előkészítése),

- Projekt szakértők (projektelem(ek)ért felelnek és végzik a kapcsolt feladatokat a szerződéstartások érdekében, eskalációk, heti-havi beszámolók készítése)
- Projektmunkatárs(ak) (dokumentáció készítése, rendszeres site visit-ek szervezése, heti/havi befektetői és egyéb prezentációk előkészítése)

## II. HUMÁN ERŐFORRÁS ADATOK

A jelenlegi megbízott ügyvezető 2022. augusztus 22-től teljes munkaidőben látja el a szervezet vezetésével összefüggő feladatokat. Az adminisztratív ügyek intézésében megbízási szerződés keretében biztosított erőforrás.

2022-ben további humán erőforrás fejlesztésre várhatóan nem kerül sor. A szerződéses feladatokat az ügyvezető igazgató látja el.

## III. PÉNZÜGYI TERV

### Tervezett Bevételek

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a 2022. évi üzleti tervében az alábbiak szerint csoportosítja tevékenységeit és az azokhoz kapcsolódó tervezett bevételeit, amelyek összege 9990 ezer Ft.

1. Nyíregyháza Déli Ipari Park infrastrukturális fejlesztése: szolgáltatási szerződésben szereplő feladatok végrehajtásából várható bevétel: 9990 ezer Ft

### Tervezett Kiadások

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. feladatai ellátásához kapcsolódó, várható kiadásainak összege 2022-ben 8292 ezer Ft, amely az alábbi fő tételekből tevődik össze:

1. Szolgáltatások és anyagköltségek: A feladatok ellátáshoz igénybe vett szolgáltatások (Operatív költségek, Biztosítási és hatósági díjak) tervezett összege: 1539 ezer Ft
2. Személyi jellegű ráfordítások: Megbízási díjak és a bérköltség tervezett összege: 6526 ezer Ft.
3. Értékcsökkenés, amortizáció: A feladatok ellátáshoz szükséges irodai és informatikai eszközök beruházásából adódó egyösszegű és tervezett értékcsökkenések tervezett összege: 227 ezer Ft.

### Tervezett Eredmény

A 2022-re tervezett bevételek és kiadások alapján a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság várható adózás előtti eredménye 1698 ezer Ft lesz.

#### **IV. MELLÉKLETEK:**

- I. 2022. évi Eredményterv
- II. 2022. évi Bevételi források
- III. 2022. évi Költségek-ráfordítások
- IV. 2022. évi Beruházási terv

## I.sz. melléklet - EREDMÉNYTERV

adatok ezer forintban

	A tétel megnevezése	2022.évi terv (e Ft)
a	B	
I.	Értékesítés nettó árbevétele	9 990
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0
III.	Egyéb bevételek	0
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 539
V.	Személyi jellegű ráfordítások	6 526
VI.	Értékcsökkenési leírás	227
VII.	Egyéb ráfordítások	0
	VII. sorból: értékvesztés	0
	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>1 698</b>
A.	<b>(I.±II.+III.-IV.-V.-VI-VII)</b>	0
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei	0
	VIII. sorból: értékelési különbözet	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0
	IX. sorból: értékelési különbözet	0
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	0
E.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)</b>	<b>1 698</b>

## II. sz. melléklet - BEVÉTELI FORRÁSOK

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	2022.évi terv (e Ft)
<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE</b>	<b>9 990</b>
	0
Szolgáltatási díj	9 990
	0
	0
	0
	0
<b>EGYÉB BEVÉTELEK - MŰNKAÜGYI TÁMOGATÁS</b>	<b>0</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0
Kamatbevételek	0
<b>Bevételek összesen</b>	<b>9 990</b>

**III. sz. melléklet - Költségek-ráfordítások**

adatok ezer forintban

<b>MEGNEVEZÉS</b>	<b>2022. évi terv (e Ft)</b>
<b>Anyagköltség</b>	<b>432</b>
Üzemanyag költség	382
Irodaszerek	50
Egy éven belül elhasznált anyagi eszközök	0
Tisztítószer	0
<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>	<b>682</b>
Bérleti díj	0
Hirdetés, reklám költség	0
Posta, telefon, internet költség	50
Belföldi kiküldetés	0
Számviteli, könyvvizsgálói díj	0
javítás, karbantartás	180
Egyéb igénybevett szolgáltatás	397
Oktatás, továbbképzés	0
Foglalkozás eü. Szolg.	5
Ügyvédi munkadíj	50
<b>Egyéb szolgáltatások</b>	<b>425</b>
Bankköltség	80
Biztosítási díj	275
Hatósági díjak	70
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>6526</b>
Alapbérek	5217
Jutalom	0
Megbízási díjak	318
Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó	91
Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja, egyéb meg.díjak	0
Cafetéria	72
Reprezentáció	150
Gépkocsi költségtérítés	0
Betegszabadság	0
Bérfelárulék	678
<b>Értékcsökkenési leírás- amortizáció</b>	<b>227</b>
Terv szerinti értékcsökkenés	35
Kis értékű tárgyi eszközök terv szerinti egyösszegű értékcsökkenése	192
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>0</b>
Adójellegű egyéb ráfordítások	0
Késedelmi pótlék, kamat	0
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása</b>	<b>0</b>
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>8292</b>

#### IV. sz. melléklet – Beruházási terv

adatok forintban

##### Nettó 200 ezer Ft-ot nem meghaladó, kis értékű beszerzések

Megnevezés	darabszám	Összesen nettó Ft
Íróasztal	1	157 402
Irodai forgószék	1	39 370
Monitor	1	47 244
<b>Összesen</b>		<b>244 016</b>

##### Nettó 200 ezer Ft-ot meghaladó beszerzések (a kapcsolódó értékcsökkenés betervezve)

Megnevezés	darabszám	Összesen nettó Ft
Laptop (szoftverekkel)	1	550 000
Telefon	1	269 000
<b>Összesen</b>		<b>819 000</b>