



Keszthelyi Városfejlesztő
Nonprofit Kft.

**Beszámoló szakmai tevékenységekről
2025.
/Üzleti jelentés/**

A Társaság alapadatai

A Társaság elnevezése:	Keszthelyi Városfejlesztő Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített név:	Keszthelyi Városfejlesztő Nonprofit Kft.
Alapítás éve:	2009. június 18.
Székhelye:	8360 Keszthely, Fő tér 1.
Telephelye:	8360 Keszthely, Fő tér 4.
Telefon:	30/552-55-62
Képviselőre jogosult:	Varga Zsófia, ügyvezető
Társaság jegyzett tőkéje:	3.000.000 Ft
Cégjegyzék száma:	20-09-069611
Adószáma:	22304010-2-20
A Társaság tulajdonosa:	Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.)

A Társaság alapvető feladatai és céljai

A Társaság feladata Keszthely Város Önkormányzatának településfejlesztéssel kapcsolatos tevékenységeinek, illetve a megvalósításra kerülő projektek projektmenedzsmenti, műszaki ellenőri, kötelező nyilvánossági, koordinációs, kommunikációs feladatainak ellátása.

A Keszthelyi Városfejlesztő Nonprofit Kft. 2025. évben ellátott feladatok ismertetése

A Társaság 2025. évi tevékenységét

- a projektelőkészítési (településfejlesztési) és projektmegvalósítási feladatokra kötött közszolgáltatási keret és éves szerződésben,
- projektmenedzsment, illetve kötelező nyilvánossági kommunikációs feladatokat megbízási szerződésekben foglaltaknak és
- a 2025. évi üzleti tervének megfelelően végezte.

A közszolgáltatási szerződés keretében végzett feladatokra ez az üzleti jelentés nem tér ki, jelen dokumentum kiegészíti az ott leírtakat. Itt azon pályázatok kerülnek ismertetésre, mely kapcsán a Társaság megbízási szerződéssel rendelkezik.

A Keszthelyi Városfejlesztő Nonprofit Kft. 2025. évben elvégzett főbb feladatai részletezve:

A Társaság az Önkormányzat településfejlesztéssel kapcsolatos közfeladat-ellátásnak támogatásán túl, az egyéb feladatai körében ellátta a projektek megvalósításához kapcsolódó projektmenedzsment feladatokat, valamint mindazokat a feladatokat, melyek ellátásával az Önkormányzat a településfejlesztési projektek sikeres megvalósítása és eredményeinek fenntartása érdekében megbízta.

A Társaság egyéb feladatai körében végzett tevékenységek ismertetése:

- 1) A 2023. évi LXIX. törvény az állami építési beruházások rendjéről jogszabály alapján az Építési és Közlekedési Minisztériummal való konzorciumi megállapodás megkötése, kapcsolattartás a Minisztériummal;
- 2) a projektek megvalósításának irányítását, a megvalósítás előrehaladásának figyelemmel kísérését, a projekt eredményes befejezése érdekében a szükséges intézkedések megtételét;
- 3) projektmegbeszélések szervezését, dokumentálását, feladatok kiosztását, a projekt megvalósításában résztvevők beszámoltatását;
- 4) a projektek megvalósításához szükséges műszaki, pénzügyi és egyéb tervek, tanulmányok, elemzések, felmérések, vizsgálatok, továbbá a támogatási szerződésben rögzített egyéb dokumentumok elkészítésének megszervezését, beszerzési, közbeszerzési eljárások keretében kiválasztott közreműködőkkel való elkészíttetését, a feladatok végrehajtásának koordinálását;
- 5) a projektek megvalósításához szükséges hatósági engedélyek beszerzésének felügyeletét, koordinálását;
- 6) a projektek költségvetésének összeállítását, a projektek megvalósítása érdekében tett kötelezettségvállalások nyilvántartását, támogatás kifizetésére vonatkozó előrejelzés és kifizetés igénylés elkészítését;
- 7) a Közreműködő Szervezethez benyújtandó beszámolókat, adatszolgáltatások összeállítását;
- 8) a projekt megvalósítása során felmerülő műszaki, pénzügyi és egyéb változások Közreműködő Szervezetnek történő bejelentéséhez szükséges dokumentáció összeállítását, szükség esetén támogatási szerződésmódosítási kérelem elkészítését;
- 9) a kapcsolattartást partnerekkel, civil szervezetekkel, lakossággal, engedélyező hatóságokkal, Irányító Hatósággal, Közreműködő Szervezettel;
- 10) a támogatási szerződésben rögzített kötelező tájékoztatási feladatok ellátását, a projekt rendezvényeinek szervezését (önállóan vagy a teljesítésbe bevont közreműködővel);
- 11) adminisztratív feladatok ellátását, dokumentálást, adatszolgáltatást;
- 12) a projektek elkülönített dokumentációs rendjének kialakításában való közreműködést;
- 13) munkaterület átadás-átvétel megszervezését, lebonyolítását;
- 14) kooperációk megszervezését, lebonyolítását;
- 15) a kivitelezés során felmerülő pótmunka, egyenértékű termékkiváltás megvizsgálását, hozzá kapcsolódó dokumentumok bekérését, indikatív árajánlat kérések lefolytatását;
- 16) műszaki ellenőrrrel és kivitelezővel való folyamatos kapcsolattartást;
- 17) felmerülő pótmunka és termékkiváltás esetén a Vállalkozási szerződésmódosítás előkészítését, alátámasztó dokumentumok összeállítását, annak benyújtását a Közreműködő Szervezet és a Közbeszerzési Felügyeleti Főosztály részére;
- 18) felelős akkreditált közbeszerzési szakértők által lebonyolított közbeszerzési eljárásokban segítségnyújtást;
- 19) közreműködést a lakossági és egyéb megkeresésekre adott válaszok összeállításában;
- 20) a kivitelezés pénzügyi ütemezésének megfelelő részszámlák befogadását, ellenőrzését;
- 21) műszaki átadás-átvételi eljárás megszervezését, lebonyolítását;
- 22) rehabilitációs környezettervező szakmérnök beszerzését az akadálymentesítés megfelelőségére vonatkozó nyilatkozat megszerzése érdekében.



3. számú melléklet

1. Projektmenedzsment feladatok

Keszthely Város Önkormányzata megbízásából projektmenedzsment feladat tárgyában megkötött megbízási szerződések összefoglalása

Sor- szám	Megbízás tárgy - projekt	Projektazonosító	Szerződés- kötés időpontja	Megbízási díj (nettó)	Évek				Szerződés státusza
					2024	2025	2026	2027	
1.	Keszthely Zöld Város Keszthely, Hévízi úti kerékpárút I. ütemének megépítése Csengey Dénes sétány területének fejlesztése, zöldterület kialakítása	TOP-2.1.1.2-15-ZA1-2016- 00003 TOP-3.1.1-15-ZA2-2019- 00004 TOP-3.1.1-15-ZA2-2019- 00004	2023.01.23	6 274 803		531 267			lezárt (a szerződés összege módosításra került)
2.	Bölcsődei nevelés fejlesztése Keszthelyen - projektmenedzsment	RRF-1.1.2-21-2023-00196	2023.11.16	8 267 653	4 133 827	2 480 296			lezárt
3.	Bölcsődei nevelés fejlesztése Keszthelyen - kötelező nyilvánosság	RRF-1.1.2-21-2023-00196	2024.02.21	1 653 543	413 386	1 240 158			lezárt
4.	„Szolgálati lakások építése Keszthelyen” projektmenedzsment, kötelező nyilvánosság	P-SZL-6/2024	2024.11.18	13 545 186	4 063 556	0	2 709 037	6 772 593	folyamatban

Az üzleti jelentés következő részében azon pályázatok kerülnek bemutatásra, melynek projektmenedzseri és egyéb feladatait nem a közszolgáltatási szerződés keretében láttuk el:

Keszthely Zöld Város

A projekt azonosítószáma: TOP-2.1.2-15-ZA1-2016-00003

Projekt teljes költsége: 1.092.084.269 Ft

A projekt időtartama: 2017.11.01-2023.12.31.

A befejezéshez szükséges építési munkák kivitelezőjének kiválasztásra megindított feltételes közbeszerzési eljárás eredményhirdetésére 2025.01.30-án került sor. Ezután 2025.02.03-án benyújtottuk forrásátcsoportosítási igényünket a Magyar Államkincstár Zala Vármegyei Igazgatóságára, mely 2025.02.06-án az Irányító Hatóság felé továbbításra került. Többszöri telefonos érdeklődés után helyszíni szemlére került sor 2025.06.05-én. A helyszíni ellenőrzés jegyzőkönyve megállapította, hogy a 2023 decemberében jelentett készültségi állapot megfelel a valóságnak. 2025.07.15-én megérkezett az Irányító Hatóság levele, amelyben arról tájékoztatnak, hogy a forrásátcsoportosítási kérelmünket nem hagyják jóvá, a projekt véghatáridejének módosításával nem értenek egyet. A döntés ellen 2025.07.24-én kifogást nyújtottunk be arra hivatkozva, hogy nem történt meg a szerződésmódosítási kérelem jogszabály által előírt határidőn belüli elbírálása. A kifogást az Irányító Hatóság elutasította. A projektben elszámolható bruttó 691.206.467 Ft-tal elszámoltunk, és a Közreműködő Szervezet az elszámolásokat jóváhagyta. A 400.877.984 Ft fel nem használt előleget és az el nem számolható 19.893.454 Ft összeget az önkormányzat visszafizette. Az indikátor értékek nem teljesülése miatt szabálytalansági eljárás van folyamatban.

Bölcsődei nevelés fejlesztése Keszthelyen

A projekt azonosítószáma: RRF-1.1.2-21-2023-00196

Projekt teljes költsége: 420.000.000 Ft

Igényelt támogatás: 420.000.000 Ft

A projekt időtartama: 2023.07.01-2025.12.31.

A projekt célja a Keszthelyi Életfa Óvoda Bölcsődéje férőhelyeinek bővítése egy új telephely létesítésével. A tervezett bölcsődei egység a 8360 Keszthely, Kísérleti utca 11. szám alatt valósult meg, két csoportszobával és összesen 28 férőhellyel, biztosítva a bölcsődei neveléshez és gondozáshoz szükséges, jogszabályban előírt helyiségeket. A projekt keretében megvalósult a játszókert kialakítása, a bölcsődéhez kapcsolódó kültéri környezet rendezése, valamint udvari játékok és párapapu telepítése. A működéshez szükséges bútorok, berendezések és játékok beszerzése szintén a projekt részét képezte. Az építési kivitelezés során teljes körű fizikai és infokommunikációs akadálymentesítés valósult meg. Az építészeti vázlattervek a pályázati felhívás előírásainak megfelelően, a Lechner Nonprofit Kft. honlapján közzétett bölcsődei koncepció- és kiviteli mintatervek felhasználásával készültek.

A projekt előrehaladása

A 2024. augusztus 15-én átadott munkaterületen a kivitelezés 2025. május 5-ig zajlott.



A 4. számú támogatási szerződés módosítási kérelmet 2025. január 14-én nyújtottuk be, amelyben – a Lebonyolító Szervezet kérésének megfelelően – felülvizsgáltuk az adott naptári évben lehívható előleg összegét. Emellett a címképzési folyamat lezárását követően sor került a megvalósítási helyszín aktualizálására is. A módosítás hatálybalépését követően a fennmaradó előleg lehívása megtörtént. A Családbarát Magyarország Központ és a Lechner Nonprofit Kft. 2025. március 11-én helyszíni bejárást tartott.

2025. május 30-án benyújtásra került a 4. mérföldkőhöz, azaz a kivitelezés 100%-os teljesítéséhez kapcsolódó elszámolás. Az épület használatbavételi engedélyét 2025. július 24-én kapta meg, a bölcsőde működési engedélyének kiadása pedig 2025. augusztus 22-én történt meg. A bölcsőde 2026. szeptember 1-jén megnyitotta kapuit.

A 2025. év első félévében folyamatos egyeztetés zajlott a Magyar Államkincstárral a kivitelezői szerződés módosítása és az eszközlista véglegesítése kapcsán. Az eszközbeszerzés két ütemben valósult meg: az első ütem 2025. október 27-én zárult le, majd a forrásátcsoportosítási kérelem jóváhagyását követően a második ütemben szereplő eszközök beszerzése is megtörtént 2025. december 31-ig.

A projekt során a kötelező nyilvánossági elemek teljesítése is megvalósult. A projekt záró elszámolásának és szakmai beszámolójának benyújtására 2026-ban került sor.

Szolgálati lakások építése Keszthelyen

A projekt azonosítószáma: BFT-SZL-3/2024

Projekt teljes költsége: 731.710.843 Ft

Igényelt támogatás: 439.026.560 Ft

A projekt időtartama: 2024.11.01-2026.10.30. (A megvalósítási véghatáridő módosítható.)

A projekt bemutatása

Keszthelyen kiemelt problémát jelent a közszolgáltatások területén tapasztalható munkaerőhiány és fluktuáció, amely elsősorban a bölcsődei, egészségügyi, szociális és közigazgatási szférát érinti. A magas ingatlanárak és bérleti díjak miatt a városba történő munkavállalási célú betelepülés nem vonzó, miközben az önkormányzat nem rendelkezik szolgálati lakásokkal, a szociális alapon kiosztott bérlakásállomány pedig teljes kihasználtságú. A fejlesztés keretében 11 darab (6+5) új, modern szolgálati lakás épül, amelyek az egész éves foglalkoztatású szakemberek elhelyezését szolgálják. A beruházás célja a magasan képzett munkaerő letelepedésének és hosszú távú megtartásának elősegítése, ezáltal Keszthely népességmegtartó képességének erősítése. A lakások kialakítása mellett megvalósul a konyhák berendezése, környezetrendezés, kertépítés, parkolók és zöldfelületek kialakítása is. A fenntarthatóság érdekében energiahatékony és ökológikus megoldások alkalmazására kerül sor (pl. esőkert, záportározó terepmélyedések), külön csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítése nélkül. A fejlesztés illeszkedik a Zala Vármegyei Területfejlesztési Program céljaihoz, különösen a foglalkoztatás bővítése és a népességcsökkenés mérséklése terén. teljesebb megóvása.

A projekt az Építési és Közlekedési Minisztériummal (ÉKM) közösen, konzorciumi formában valósul meg.

Tekintettel arra, hogy a projektben az ÉKM az építető, a 2025. 06.12-én elkészült kiviteli tervek átadásra kerültek az ÉKM részére. Több körös egyeztetést követően 2025. év végére lezárult a terv és költség ellenőrzés. A jóváhagyott kiviteli tervek alapján az ÉKM várhatóan 2026. év első felében közbeszerzési eljárást indít a kivitelező beszerzésére.

Keszthely Város Önkormányzata, valamint a Keszthelyi Városfejlesztő Nonprofit Kft. konzorciumi együttműködésében megvalósuló projektekkel kapcsolatos feladatok

Társaságunk Keszthely Város Önkormányzatával közös konzorciumban, konzorciumi tagként (kedvezményezettként) is szerepet vállal. Így a projektmenedzsment feladatokon túl egyéb szakmai megvalósítói feladatokat is ellát a projekt részét képező költségvetése, támogatása terhére.

A TOP_PLUSZ projektek 2025. évi beszámolóját a Keszthelyi Városfejlesztő Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 2025. évi Közszolgáltatási Szerződésének teljesítéséről szóló jelentés tartalmazza.

Foglalkoztatáspolitikai

2025. I. félévében a projektekhez kapcsolódó feladatokat 1 fő projektmenedzser látta el. A TOP Plusz pályázatok megvalósításával jelentős munkaerő-kapacitás átcsoportosítására lesz szükség a közfeladatról a konzorciumban történő megvalósításra vagy a szerződéses projektmenedzsment és kötelező nyilvánosság feladatok ellátása érdekében.

A Társaság személyi állományát az ügyvezető, valamint a munkaszerződés szerinti foglalkoztatottak jelentik. 2025. december 1-jétől a személyi állomány az alábbiak szerint alakul: 1 fő ügyvezető, 1 fő pénzügyi vezető, 2 fő településfejlesztési referens és 2 fő projektmenedzser.

2025-ben 2 munkavállaló kivételével a személyi állomány kicserélődött. A társaság megbízott ügyvezetőjének irányítása alatt sikerült 2025. március 31-ig 11 pályázatot benyújtani. A pályázatok kivétel nélkül pozitív elbírálásban részesültek. Az új ügyvezető kinevezése után a Képviselő-Testület 56/2025 (II.26.) határozatában leírtaknak megfelelően a megbízott ügyvezető részére 2025. április 1-jétől határozatlan idejű munkaviszony került felajánlásra, melyet elfogadott és azóta is a Társaság személyi állományát erősíti pénzügyi vezetőként. Az üzleti terv összeállításánál 6 fős létszám kerettel számoltunk, de csaknem a teljes időszak alatt 5 fő látta el a feladatokat, feszített munkatempóban. A Kft. ügyvezetője és a munkavállalók teljesítményük elismerésül 2025. decemberében cafeteria juttatásban és jutalomban részesültek. Az erre szánt összeg - a kb. egy havi bérkeret – a Kft.-nél töltött munkaviszony időarányában került felosztásra az ügyvezető és a munkavállalók között. A 2025. évre az ügyvezető részére prémiumfeladat nem került meghatározásra.

A 2025. év végére elértük a 6 fős állományi létszámot. Jelenleg az összes foglalkoztatott felsőfokú végzettséggel, nagy tapasztalattal rendelkező munkavállaló, akik feladataikat magas színvonalon, határidőre ellátják. Úgy érzem, hogy a 2025 februárjában ügyvezetői pályázatomban írásban lefektetett elérendő célok megvalósultak: nyugodt munkakörülmények biztosítása és támogató munkahelyi légkör megteremtése és fenntartása. A fent felsorolt tényezők következményeként sikerült a dolgozók belső motivációját fenntartani, a Társasághoz a lojalitásukat erősíteni.

A személyi jellegű ráfordítások 16 %-át a saját bevétel vagy pályázatban elszámolt bér támogatás biztosította.

Pénzügyi helyzet

A Társaság 2025. évi gazdálkodásának tény adatait részletesen tartalmazza az előterjesztéshez mellékként csatolt mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet, főkönyvi kivonat és főkönyvi katonok.

Mint az a lenti táblázatokból is kiolvasható a Társaság működésével kapcsolatban a 2025. üzleti évben összesen 94.397 ezer Ft kiadással és 96.164 ezer Ft bevétellel terveztünk üzleti tervünk megalkotásakor.

Bevételek alakulása

A bevételek között a közfeladat ellátáshoz kapcsolódóan 57.023 ezer Ft összegű önkormányzati kompenzációt, valamint a folyamatban lévő projektek végrehajtásához szükséges finanszírozásként 9.139 ezer Ft összegű árbevételt (szolgáltatás), továbbá a projektmenedzsment és egyéb projektfeladatok ellátása kapcsán összesen 30.002 ezer Ft összegű bevételt terveztünk.

A közfeladatok ellátásának forrása a 2025. évre vonatkozó éves közszolgáltatási szerződés alapján 57.023.130 Ft, mely bevétel a szerződés értelmében arányos összegű havi rendszerességű utalásokkal teljesült.

Az értékesítés nettó árbevétele a Keszthely Város Önkormányzatával megkötött megbízási szerződések szerinti bevételek jelentik. 2025. évben bevételeink a „Bölcsődei nevelés fejlesztése Keszthelyen” c. és a „Szolgálati lakások építése Keszthelyen” c. projektekből származnak.

Az egyéb bevételek között szerepel a TOP_PLUSZ-1.3.1-21-ZA1-2022-00003 azonosítószámú, „Fenntartható városfejlesztési stratégiák támogatása Keszthelyen” című pályázat keretében kapott bértámogatás.

Bevételek	Tervadat (Ft)	Teljesült (Ft)	Teljesült (%)
Közfeladatellátás bevételei	57 023 310	57 023 310	100 %
Nem közfeladat bevételei	39.140.722	11 917 715	30 %
Értékesítés nettó árbevétele	9 138 527	4 251 721	47 %
Egyéb bevételek	30 002 195	7 665 994	26 %
Összesen:	96 164 032	68 941 025	72 %

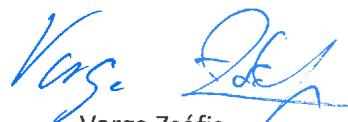
A százalékos teljesítés a tervadathoz képest azért ilyen csekély összegű, mert az üzleti terv elkészítésekor még nem lehetett látni, hogy pontosan mikor kezdődnek a projektek, milyen bevétel fog a 2025. évben realizálódni. A bevételek elmaradása azonban az eredményes gazdálkodást nem befolyásolja, ugyanis a tervezett kiadásoknál hasonló léptékű megtakarítást tudtunk elérni.

Kiadások alakulása

Kiadások	Tervadat (Ft)	Teljesült (Ft)	Teljesült (%)
Anyagköltség	1 700 000	1 305 378	77%
közfeladathoz kapcsolódó anyag költség	1 500 000	1 158 298	77%
nem közfeladathoz kapcsolódó anyagköltség	200 000	147 080	74%
Igénybe vett szolgáltatások	14 150 000	4 259 523	30%
közfeladathoz kapcsolódó szolgáltatások	4 200 000	3 923 493	93%
nem közfeladathoz kapcsolódó szolgáltatások	9 950 000	336 030	3%
Egyéb szolgáltatások	1 100 000	749 211	68%
bankköltség (közfeladat)	800 000	516 061	65%
hatósági díjak, biztosítás, tagdíj (közfeladat)	250 000	228 150	91%
hatósági díjak, biztosítás, tagdíj (nem közfeladat)	50 000	5 000	10%
Egyéb berendezések, felszerelések	0	0	0%
Béreköltség	64 561 000	50 323 140	78%
közfeladatellátás munkabére, mb. díja, fb. tagok tiszteletdíja	43 206 310	44 115 674	102%
nem közfeladatellátás munkabére, mb. díja	21 354 690	6 207 466	29%
Személyi jellegű egyéb ráfordítások	3 000 000	2 755 483	92%
közfeladatellátás bérenkívüli juttatások	1 500 000	1 368 275	91%
nem közfeladatellátás bérenkívüli juttatások	1 500 000	1 387 208	92%
Bér és szem. jellegű egyéb ráfordítások járulékai	8 393 000	6 793 842	81%
közfeladat szociális hozzájárulási adó, EFO	5 616 820	5 713 179	102%
nem közfeladat szociális hozzájárulási adó, EFO	2 776 180	1 080 663	39%
Egyéb ráfordítások	0	493	530%
egyéb adók (iparűzési adó, le nem vonható ÁFA)	93	493	530%
Összesen:	92 904 093	66 187 070	71%

A Társaság 2025. évi működését a takarékos gazdálkodás jellemezte. Önkormányzati támogatásunk a 2024. évi 107 M Ft-hoz képest 2025-ben 57 M Ft-ra csökkent. A nyereséges gazdálkodást úgy tudtuk fenntartani, hogy a személyi létszám elmaradt a tervezetthez képest. Üzleti tervünkben 1.767 e Ft adózott eredménnyel számoltunk, a tényleges érték 1.484 e Ft lett.

Keszthely, 2026. április 13.


Varga Zsófia
ügyvezető

**Keszthelyi Városfejlesztő
Nonprofit Kft.**
8360 Keszthely, Fő tér 1.
Adószám: 22304010-2-20



Keszthelyi Városfejlesztő
Nonprofit Kft.