

A C T I C I T Y
Tánc- és Mozgásművészeti Központ



***Bérleményben végzett tevékenységről, bérlemény használatáról és
hasznosításáról szóló beszámoló
a 2024. üzleti évhez***

Készítette: Swing-Swing Kft.
Fitos Viola gazdasági vezető
Veszprém, 2025. március

I. A VÁLLALKOZÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Név: **Swing-Swing Kft.**

Jogi forma: **Korlátolt felelősségű társaság**

Székhely: **8200 Veszprém, Brusznai u. 2.**

Törzstőke: **402.100.000,- Ft**

Bejegyzése: **1997. október 30.**

Tulajdonosok: **Veszprém MJV Önkormányzata 402.100.000,- Ft 100 %**

Fő tevékenységi kör: **6820 Ingatlan bérbeadása, adásvétele**

Elérhetőségek: **Bélafi László** ügyvezető igazgató
Telefon: +36-88/889-181
Mobil: +36-30/9474-073
E-mail cím: belafi.laszlo@hangvilla.com

Fitos Viola gazdasági vezető
Telefon: +36-88/889-181
Mobil: +36-30/6879-400
E-mail cím: penzugy@hangvilla.com

A vállalkozás könyvvizetését végzi: **Spectrum Bt.** (képv.: Barta Béla)
Címe: 8200 Veszprém, Budapest út 15.
Telefon: +36-88/569-350
Fax: +36-88/569-531
E-mail cím: spectrumbt@spectrumbt.hu

II. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen beszámoló tárgya a Swing-Swing Kft. által 2023. május 12. óta üzemeltetett **ActiCity Tánc- és Mozgásművészeti Központban**, mint Bérleményben végzett tevékenységéről, a bérlemény használatáról és hasznosításáról szóló beszámoló a tulajdonos Veszprém MJV Önkormányzata és Társaságunk között létrejött Bérleti szerződés 3. pontja alapján.

Az egykori Heim Pál Gyermekkorház épületnek teljeskörű felújítása és nagyszabású kulturális központtá történő átalakítását követően 2023. május 12-én ünnepélyes esemény keretében adták át az **ActiCity Tánc- és Mozgásművészeti Központot**, cégünk pedig ekkor kezdte meg az ingatlan üzemeltetését.

A **Veszprém-Balaton EKF 2023** program legnagyobb kulturális infrastruktúra fejlesztését a **DEMÉV-SZER Kft.**, valamint a **VeszprémBer Építő Kft.** alkotta konzorcium valósította meg, a beruházás eredményeképpen pedig Bélafi László koncepciója alapján, a Pro Architectura és Ybl-díjas építész, Anthony Gall tervei alapján állították vissza az eredeti állapotára, és töltötték meg új élettel az intézményt, amely Veszprém központjában évtizedek óta használaton kívül állt.

A 13,5 ezer négyzetméternyi területű és 11,2 milliárd forint költségű beruházás teljes körű lebonyolítását a Veszprém 2030 Kft. végezte. Az intézmény üzemeltetését pályázati kiírás nyerteseként végezzük, annak is köszönhetően, hogy ilyen területen már jelentős tapasztalattal rendelkezünk, hiszen Veszprém egy másik kiemelkedő kulturális intézményét, a **Hangvilla Multifunkcionális Közösségi Teret** is több mint egy évtizede sikeresen vezetjük.

1. Az üzemeltetés műszaki jellemzői, humán erőforrásai

A cég ügyvezetője és képviselője **Bélafi László**, aki munkavállalói alkalmazásban áll. Munkaidejének jelentős részét jelenleg is az ActiCity garanciális ügyeinek és az akut megoldandó műszaki, illetve üzleti jellegű feladatok megoldása meríti ki.

A félállású operatív igazgató 2024.05.02-áig látta el az ActiCity-ben feladatait, a teljes állású műszaki vezető pedig 2024.04.30-ig látta el az ingatlan üzemeltetése körüli teendőket. Ettől az időponttól kezdődően az ellátandó feladatokat szolgáltatóval szerveztük ki.

Ilyenek a teljesség igénye nélkül:

Műszaki üzemeltetés, takarítás, felvonók, gyengeáramú rendszerek, távfelügyeleti rendszerek karbantartása, ügyvitel, pénzügyek, könyv- és számvitel, portaszolgálat, színpadtechnikai szolgáltatás, elektromos gépjárműtöltők üzemeltetése, parkgondozás, munka- és tűzvédelmi szolgáltatás, szerverszolgáltatás, webhely fenntartás, webfejlesztés.

A szolgáltatókkal szerződéses kapcsolatban állunk, mindegyikkel jó üzleti kapcsolatot ápolunk. Lejárt tartozásunk, vitás vagy peres ügyünk a partnereink felé nincsenek.

Az ActiCity 3 épületből áll. Az Egyetem utca frontján helyezkedik el a többszintes, 154 férőhellyel rendelkező fedett parkolóházunk.

Az „A” jelű főépületben helyezkedik el a recepció, a 0. szinten a Barátfüle étterem, az 1. és 2. szinten pedig fix bérloink, valamint óraadóink működnek. A „B” jelű épületünkben foglalta el méltó helyét a Liget Boulder mászóterem, itt kapott helyet a nagy, 500 főt befogadó rendezvényterünk, valamint több kisebb terem, öltöző, büfé is.

2. Bérleti díj és egyéb bevételek

Az ActiCity-ben 7 fix bérlőnk és szolgáltatást vásárló partnerünk működik:

- Barátfüle Kft. helyiségbérlés (étterem, kávézó, büfé)
- Victoria Art & Sport Egyesület helyiségbérlés (balettoktatás)
- Légtorna és Légtánc Egyesület, helyiségbérlés (sportoktatás)
- Liget Mászósport Kft. helyiségbérlés (falmászóterem, sportoktatás)
- Veszprém Táncegyüttesért Alapítvány helyiségbérlés (néptánc oktatás, táncpróbák)
- Veszprémi Tae Kwon Do Sportegyesület helyiségbérlés (sportoktatás)
- Veszprémi Programiroda Kft. szolgáltatásvásárlás, helyiségbérlés (kiemelt nagyrendezvények, konferenciák, kiállítások, különféle családi, kulturális és mozgás-művészeti programok, óraadó szolgáltatók szervezése)
- Óraadóink a következő mozgásformákkal várják a mozogni vágyókat: Aerobic, Balett, Capoeira, Eltérő tánc, Gerinctorna, Gerinctréning, Gyerekjóga, Gymstick, Harcművészet/küzdősport, Jóga, Köredzés, Kortárs tánc, Kreatív gyerektánc, Kreatív tánc és koreográfia, Légtorna, Modern/kortárs tánc, Modern tánc, Néptánc, NIA, Pilates, Senior tánc, Szépkorú tánc, Zumba

A bérleti díj-bevételek hosszú távú szerződésekkel biztosított. A többszámlázott rezsiköltség a mérőórával leolvasott áram-, gáz-, hő- és vízfogyasztást tartalmazza. Társaságunk a szolgáltatók felé leszerződött a különböző szolgáltatásokra, és a bérlők felé a mért fogyasztás alapján havonta utólag elszámol. A bérlők felé közös költséget is elszámolunk.

Szerződés szerinti bérleti díjaink így alakulnak a 2024. év folyamán:

AC Bérleti díj, közös költség 2024 (nettó, Ft/hó)	Victoria Art Egyesület	Barátfüle Kft.	Légtorna Egyesület	Liget Mászóterem	Néptánc Egyesület	Taekwondo Egyesület	Programiroda Kft.
Bérleti díj	164 640	1 064 300	164 640	629 200	329 300	235 200	változó összeg
Közös költség	25 000	100 000	20 000	53 500	28 000	24 000	nincs

Az ActiCity-ben 2 db parkoló automata üzemeltetésével a bérleti díjakon felül plusz árbevételhez jut társaságunk. A kezdeti és elhúzódó műszaki hibák elhárítása után a parkolóház 2024.02.20-a óta üzemszerűen működik.

2024. évben az AC Parkolóház 11 538 121 Ft nettó bevételt hozott.

3. Üzemeltetési költségek

A 2022. évben az *anyag és anyagjellegű költségek* rendkívüli módon emelkedésnek indultak, ezért cégünk még időben 2 éves határozott idejű, fix árú versenypiaci szerződést kötött áram és gáz beszerzésére. 2023-ban ezért az ActiCity ellátására is ugyanezt a logikát követve szerződünk a szolgáltatókkal, valamivel olcsóbb áram- és gázdíjakat elérve. A szerződések 2025-ig érvényesek. Következő üzleti években is törekszünk a lehető legjobb versenypiaci áron szerződni a szolgáltatókkal.

Az anyagköltség legnagyobb részét az áram-, víz- és gázfelhasználás teszi ki.

Az ingatlanban működő épületfelügyeleti rendszer naprakész menedzselésével jelentős energia megtakarítást értünk és érünk el folyamatosan.

2023-ban az ActiCity-ben pótlólagos napelemekkel bővítettük a már meglévő napelem parkot, melyek megfelelően működtek 2024-ben is. A napelemes rendszer a létesítmény villamos energia fogyasztását 2024-ben 70 MWh-val csökkentette, nettó 8,5 Mft értékben.

Az igénybe vett szolgáltatások költségei között találhatjuk az összes szolgáltatót, akik az üzemeltetésben részt vesznek: általános műszaki üzemeltetés, karbantartási szerződések (színpadgépészet, lépcsőnjáró, liftek, gyengeáramú rendszerek, parkoló automata, vízlágyító rendszer stb), az épület üzemeltetésével kapcsolatos egyéb szolgáltatások (hulladékszállítás, tűz-, munkavédelem, takarítás), az informatikai rendszerek (telefon, internet, weboldal), könyvviteli, ügyviteli, közjegyzői, könyvvizsgálói szolgáltatások költségét is. Inflációt meghaladó áremelkedés leginkább a műszaki területen van. Legnagyobb költségtétel a tulajdonos felé megfizetett bérleti díj, amely nettó 51 206 424 Ft volt.

Bérlőköltségek: 1 fő ügyvezető egész évben, 1-1 fő operatív és műszaki vezető pedig 2024.05. hóig dolgozott főállásban a társaságnál.

Értékcsökkenés címén a cég számviteli politikájában meghatározott amortizációt számolja el társaságunk. Az értékcsökkenés a 2023-ban végrehajtott többféle nagyszámú beruházás miatt nő az előző évihez képest, mely tétel szintén csökkenti az eredményt. 2024-ben kisebb tárgyi eszköz vásárlás történt csak. Főbb beruházások:

- Napelem bővítés ActiCity-ben 2023,
- Konyhagépészeti beruházás ActiCity-ben 2023,
- Szabadtéri színpad kialakítása ActiCity-ben 2023,
- Különböző nagyobb gépek (lombfűvő, fűnyíró, fogasok, higiéniai berendezések) beszerzése 2023
- Honlapfejlesztés (acticity.hu) 2023
- MS Office operációs rendszer 2024
- 4db Nyomófedeleles szemetes, 55 l 2024
-

III. ÖSSZEGZÉS

Bérlő az Acticity infrastruktúrájának tér- és időbeli kapacitását 80%-ot meghaladó mértékben a Támogatási Szerződésben megfogalmazott kulturális célú tevékenységre vagy a kulturális örökség megőrzésére, kulturális rendezvényekre, illetve az alapfunkciót jelentő mozgásművészeti célokra hasznosította.

Kulturális, mozgásművészeti célú tevékenységek az intézményben: balettoktatás, légtorna sportoktatás, falmászás, és ennek oktatása, néptánc oktatás, táncpróbák, taekwondo sportoktatás, aerobics, balett, capoeira, eltérő tánc, gerinctorna, gerinctrénings, gyerekjógák, gymstick, harcművészet és küzdősport, jóga, köredzés, kortárs tánc, kreatív gyerek-tánc, kreatív tánc és koreográfia, légtorna, modern/kortárs tánc, modern tánc, néptánc, nia, pilates, senior tánc, szépkorú tánc, zumba, kiemelt nagyrendezvények, konferenciák, kiállítások, különféle családi, kulturális és mozgásművészeti programok.

A járulékosnak tekinthető gazdasági tevékenységek a bérlemény éves hasznosítási kapacitásának 20%-át nem haladta meg.

IV. KIEGÉSZÍTÉS

Bérleti díjak alakulása 2025-ben

Az ActiCity-ben 7 fix bérlőnk és szolgáltatást vásárló partnerünk működik, akiknek szerződés szerint a KSH által közzétett előző évi inflációjával emelkedett meg 2024-ben a bérleti díjuk, az alábbiak szerint:

- Barátfüle Kft. helyiségbérlés (étterem, kávézó, büfé)
- Victoria Art & Sport Egyesület helyiségbérlés (balettoktatás)
- Légtorna és Légtánc Egyesület, helyiségbérlés (sportoktatás)
- Liget Mászósport Kft. helyiségbérlés (falmászóterem, sportoktatás)
- Veszprém Táncgyűttesért Alapítvány helyiségbérlés (néptánc oktatás, táncpróbák)
- Veszprémi Tae Kwon Do Sportegyesület helyiségbérlés (sportoktatás)
- Veszprémi Programiroda Kft. szolgáltatásvásárlás, helyiségbérlés (kiemelt nagyrendezvények, konferenciák, kiállítások, különféle családi, kulturális és mozgás-művészeti programok, óraadó szolgáltatók szervezése)

AC Bérleti díj, közös költség 2025 (nettó, Ft/hó)	Victoria Art Egyesület *	Barátfüle Kft.	Légtorna Egyesület	Liget Mászóterem	Néptánc Egyesület	Taekwon- do Egyesület	Programiroda Kft.
Bérleti díj	170 800	1 104 000	170 840	652 500	341 500	244 000	Bevételarányos, változó összeg
Közös költség	25 000	100 000	20 000	53 500	28 000	24 000	

* A szerződés 2025.05.31-ig hatályos

A bérleti díj-bevételek hosszú távú szerződésekkel biztosítottak, kivéve a Victoria Art & Sport Egyesületet, akivel egy éves szerződést sikerült kötnünk. A továbbszámlázott rezsiköltség a mérőórával leolvasott áram-, gáz-, hő- és vízfogyasztást tartalmazza. Társaságunk a szolgáltatók felé leszerződött a különböző szolgáltatásokra, és a bérlők felé a mért fogyasztás alapján havonta utólag elszámol. A bérlők felé közös költséget is elszámolunk.

SWING-SWING Kft. 2.
8200 Veszprém, Brusznai u. 2.
OTP Rt.: 11748007-20127310
Adószám: 11529448-2-19



Béla László ügyvezető
Swing-Swing Kft.