

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



***Bérleményben végzett tevékenységről, bérlemény használatáról és  
hasznosításáról szóló beszámoló  
a 2025. üzleti évhez***

Készítette: VVI Kft.  
Fitos Viola gazdasági igazgató  
Veszprém, 2026. március

## I. A VÁLLALKOZÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Név: **VVI Veszprém Városfejlesztési és Innovációs Korlátolt Felelősségű Társaság**

Jogi forma: **Korlátolt felelősségű társaság**

Székhely: **8200 Veszprém, Brusznyai Árpád u. 2.**

Törzstőke: **520.320.000,- Ft**

Bejegyzése: **1997. október 30.**

Tulajdonosok: **Veszprém MJV Önkormányzata 520.320.000,- Ft 100 %**

Fő tevékenységi kör: **6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése**

Elérhetőségek: **dr. Temesvári Balázs ügyvezető**

Telefon: **+36-88-889-181**

Mobil: **+36-20-364-9600**

E-mail cím: **[temesvarib@vvikft.hu](mailto:temesvarib@vvikft.hu)**

**Fitos Viola gazdasági igazgató**

Telefon: **+36-88-889-181**

Mobil: **+36-30-687-9400**

E-mail cím: **[fitosv@vvikft.hu](mailto:fitosv@vvikft.hu)**

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](mailto:spectrumbt@spectrumbt.hu)**

## II. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen beszámoló tárgya a VVI Kft. által 2023. május 12. óta üzemeltetett **ActiCity Tánc- és Mozgásművészeti Központban** mint Bérleményben végzett tevékenységről, 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 **VEMÉV-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 10 éves határozott időtartamra 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 **dr. Temesvári Balázs**.

Az ingatlan üzemeltetése körüli teendőket és az ellátandó feladatokat külső szolgáltatókkal végeztetjük. Ilyenek a teljesség igénye nélkül:

Műszaki üzemeltetés, takarítás, felvonók, gyengeáramú rendszerek, távfelügyeleti rendszerek karbantartása, 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 bérlőink, 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. Az Egyetem utca felől pedig egy 154 személyautót befogadó parkolóház működik.

### *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 biztosítottak. 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.

Szerződés szerinti bérleti díjaink így alakulnak a 2025. év folyamán:

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	170 700	1 104 000	170 800	652 500	341 500	244 000	változó összeg (1-3M Ft között)
Közös költség	30 000	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.

2025. évben az AC Parkolóház 12 613 797 Ft nettó bevételt hozott.

Bérleteink:

- 1) Kórházi dolgozó, (15.000 Ft/hó), jelenleg 3 érvényes kártya.
- 2) Partnerek, bérlők (16.000 Ft/hó), jelenleg 9 érvényes kártya.
- 3) Veszprémi, kedvezményes (20.000 Ft/hó), jelenleg 31 érvényes kártya.  
Azok vehetik igénybe (magánszemély, cég), akik veszprémi lakcímmel rendelkeznek.
- 4) Normál bérlet (30.000 Ft/hó), jelenleg 1 érvényes kártya.

### 3. Üzemeltetési költségek

A 2022. évben az *anyag és anyagjellegű költségek* rendkívüli módon emelkedésnek indultak, ezért cégünk még időben 2,5 éves határozott idejű, fix árú versenypiaci szerződést kötött áram és gáz beszerzésére 2025. végéig. 2023-ban ezért az ActiCity ellátására is ugyanezt a logikát követve szerződöttünk a szolgáltatókkal, valamivel olcsóbb áram- és gázdíjakat elérve. A szerződések 2025-ig voltak érvényesek és stabilizálták gazdálkodásunkat. Következő üzleti években is törekszünk a lehető legjobb versenypiaci áron szerződni a szolgáltatókkal.

Az anyagköltség legnagyobb részét az áram-, víz- és gázfelhasználás tette ki:

Fűtőanyag (gáz) 8 460 266 Ft

Vízdíj 3 297 223 Ft

Energiaköltség (áram) 18 484 095 Ft

**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 2025-ben is. A napelemes rendszer a létesítmény villamos energia fogyasztását 2025-ben 75,05 MWh-val csökkentette, nettó 9 millió Ft értékben (összehasonlításként: 2024. évi adat 70 MWh).

Az *igénybe vett szolgáltatások költségei* között találhatjuk az összes szolgáltatót, akik az üzemeltetésben részt vesznek: általános műszaki üzemeltetés, karbantartási szerződések (színpadgépészet, lépcsőjáró, liftek, gyengeáramú rendszerek, parkoló automata, vízlágyító rendszer stb.), az épület üzemeltetésével kapcsolatos egyéb szolgáltatások (hulladékszállítás, tűz- és 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 53 050 872 Ft volt.

*Értékcsökkenés* címén a cég számviteli politikájában meghatározott amortizációt számolja el társaságunk. 2025-ben nem volt tárgyi eszköz vásárlás.

### 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 2026-ban*

Az ActiCity-ben 7 fix bérlőnk és szolgáltatást vásárló partnerünk működik, akiknek szerződés szerint a KSH által közzétett előző évi inflációjával emelkedett meg 2026-ban 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 Táncegyüttesért Alapítvány helyiségbérlés (néptánc oktatás, táncpróbák)

- Veszprémi Tac 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 2026 (nettó, Ft/hó)	Victoria Art Egyesület *	Barátfülle Kft.	Légtorna Egyesület	Liget Mászóterem	Néptánc Egyesület	Taekwon- do Egyesület	Programiroda Kft.
Bérleti díj	178 350	1 152 600	178 350	681 250	356 550	254 750	Bevételearányos, változó összeg 1-3 MFt között
Közös költség	30 000	100 000	20 000	53 500	28 000	24 000	

\* A szerződés 2026.05.31-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.

dr. Temesvári Balázs ügyvezető  
VVI Kft.