

BESZÁMOLÓ

Tárgy: Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. ingatlan bérbeadások

Jelen beszámoló tárgyát egyes **lakás- és nem lakás célú bérlemények** (iroda, garázs, üzlet, raktár, pince stb.) bérlésére vonatkozó körülmények vizsgálata képezi.

A kapott tájékoztatások alapján **Szekszárd szociális bérlakás gazdálkodási rendszere** az alábbiak szerint működik:

A lakások és egyéb bérlemények tulajdonjoga két részre oszlik:

- Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata
- Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.

A lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól Szekszárd Város Képviselő-testületének 3/1994. (II.1.) KT. számú rendelete rendelkezik.¹

A lakásgazdálkodás a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. feladatát képezi, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások vonatkozásában a felek között üzemeltetési megállapodás jött létre.

A bérlakások bérleti díjának megállapítása történhet:

- **szociális helyzet alapján**
 - o *75-200 Ft/nm/hó - komfort fokozat alapján*
- **Önkormányzat és intézményi dolgozók részére történő bérbeadás esetén**
 - o *400 Ft/nm/hó*
- **költségelven**
 - o *600 Ft/nm/hó*

A bérbeadásról – a polgármester javaslata alapján – a közgyűlés dönt.

A nem lakás célú ingatlanok (irodák, üzletek stb.) bérbeadása piaci alapon történik, azok hasznosítása tárgyában a Vagyonkezelő intézkedik.

¹ a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján

A Vagyonkezelő bérbeadásból származó bevételeinek profitábilis, potenciálisan fizetőképes állományát ezen bérleménygazdálkodás jelenti, az ebből befolyt összegek képeznek fedezetet a lakás- és nem lakás célú ingatlanok állagmegóvására, karbantartására, felújítására, így az **ezen ingatlanokkal való gazdálkodás hatékonysága kiemelt prioritásnak tekinthető.**

Az, hogy mely lakás, milyen jogcímen adható bérbe, az a lakások alapján előre meg van határozva.

A Vagyonkezelő feladatkörébe tartozik a

- *bérleti szerződés megkötése*
- *lakás átadása/átvétele*
- *karbantartás, felújítás*
- *bérleti díj számlázása a bérlők felé*
- *nyilvántartások vezetése*

A bérleti díjak a Vagyonkezelő kezelésében álló bankszámlájára kerülnek jóváírásra, azzal teljes mértékben a Vagyonkezelő gazdálkodik és kizárólag az érintett lakások állagmegóvására fordítható.

Jogi ügyek kezelése és intézése (pl.: díjtartozás miatti szerződés felmondása, jogcím nélküli lakáshasználók/önkéntes lakásfoglalók esetén szükséges jogi lépések megtétele stb.) a Vagyonkezelővel szerződéses jogviszonyban álló ügyvéd feladata.

A lakások bérbeadásának rendjét az alábbi folyamatábra szemlélteti:



Ahogy a folyamatábra is mutatja, a lakások bérbeadása az alábbiak szerint történik:

1. A kérelmező benyújtja a lakásbérlet iránti kérelmét a Vagyonkezelő részére
2. A Vagyonkezelő a bérlői kérelemmel kapcsolatos dokumentumokat megküldi Szekszárd MJV PH Szociális Osztálya részére
3. A Szociális Osztály előkészítik a döntés meghozatalához a kérelmeket és megküldi a Bizottság részére
4. A Bizottság döntést hoz a lakások bérbeadásáról és megküldi a Vagyonkezelő részére
5. A Vagyonkezelő bérleti szerződést köt a bérlővel és átadja a lakást

Lakások esetében a bérleti szerződésben megállapított bérleti díjat – bérleti szerződéssel nem rendelkező jogcímnélküli lakáshasználók esetében lakáshasználati díjat – a Vagyonkezelő számlázza ki a bérlő részére.

A közüzemi szolgáltatókkal a bérlő köt szerződést és a közüzemi díjak közvetlenül a lakásbérlő felé kerülnek számlázásra a közműszolgáltató részéről.

Jogcím nélküli lakáshasználók esetében a közüzemi díjakat a Vagyonkezelő előfinanszírozza és tovább számlázza a lakáshasználó felé.

Nem lakás célú bérlemények esetében a közüzemi számlákat a Vagyonkezelő finanszírozza és számlázza tovább a bérlő részére.

7100 Szekszárd, Flórián utca 5. 1/2.

A beszerzett adatok alapján a fenti összkomfortos – Szekszárd frekventált helyén elhelyezkedő lakást – **Piri Lajosné és férje** lakja életvitelszerűen **2019. októbere óta**.

Piri Lajosné érvényes bérleti szerződéssel nem rendelkezik, a fenti lakás a Vagyonkezelő nyilvántartása szerint „*üres*” státuszú, vagyis **nevezett jogcím nélküli lakáshasználónak minősül**, lakáshasználati díj – amelynek mértéke megegyezik a bérleti szerződés kötése esetén számítandó bérleti díj összegével – fizetésére kötelezett.

A lakáshoz kapcsolódóan **2020.07.14.** napján kiállított, kifizetetlen számla áll rendelkezésre a Vagyonkezelő nyilvántartásában, amely alapján a lakáshasználónak **557.052 Ft összegű lejárt tartozása van.**²

² A rögzített adatok a 2020.08.31. napi állapotot tükrözik

A számla tartalma:

Számla tárgya	Időszak	Havi díj	Teljes összeg
Lakáshasználati díj	2019.10.01.-2020.07.31	31 800 Ft	318 000 Ft
Közüzemi költség	2019.10.01.-2020.06.30	26 561 Ft	239 052 Ft
			557 052 Ft

A gyakorlatban - jogcím nélküli lakáshasználók esetében - bérleti szerződés hiányában a lakás közüzemi díjait a **Vagyonkezelő fizeti meg** a szolgáltató által kiállított számla alapján, majd **tovább számlázza** azt a lakáshasználó felé, **ez azonban Piri Lajosné esetében nem történt meg**: a Vagyonkezelő fizette nevezett közüzemi díjait, amelynek összege a **2019.10.01.-2020.06.30.** között időszakban összesen **355.611,- Ft volt.**

A nyilvántartás szerint Piri Lajosné **2020.05.21.** napján **116.559,- Ft-ot befizetett a pénztárba** (a lakás főkönyvi kártyája alapján a 2010.01.01.-től fizetett közüzemi díjakkal megegyező összeget). A befizetésről kiállított bevételi pénztárbizonylaton „*Florián u. 5. költségei víz, fűtés*” megjelölés került feltüntetésre, azonban ezen tételről **a számla közel 2 héttel később, 2020.06.02. napján került kiállításra az alábbi adatokkal:**

- Időszak : 2020.01.01.-2020.05.01.
- Teljesítés kelte : 2020.06.10.
- Fizetési határidő : 2020.06.10.
- Tárgya : közüzemi díj tovább számlázás 1 alkalom
- Fizetési mód : banki átutalás
 - *annak ellenére, hogy korábban pénztári befizetéssel kiegyenlítésre került*

A fenti leírtak kérdéseket vetnek fel a befizetés indoka és indíttatása vonatkozásában. Ezen körülmények miatt első körben a **befizetés könyvelése is tévesen**, a Piri Lajosné EV. által bérelt üzlethez történt meg – a számlán a vevő címeként is a nevezett által bérelt üzlethelyiség címe szerepelt -.

A lakáshoz kapcsolódó dossziében kizárólag a **2019.09.17.** napján kelt átadás-átvételi jegyzőkönyv található a korábbi lakók kiköltözéséhez kapcsolódóan, vagyis **Piri Lajosné beköltözésének körülményeiről semmilyen dokumentum (közgyűlési/bizottsági határozat, bérleti szerződés, átadás-átvételi jkv. stb.) nem áll rendelkezésre, ilyenek feltehetőleg nem készültek.** Arra vonatkozóan, hogy a lakást lakják, kizárólag a fent rögzített, **2020.07.14.** napján kelt számla utal.

A Vagyonkezelő munkatársainak elmondása szerint:

- *Piri Lajosnének leégett a Tolnán található háza 2019. őszén és átmenetileg Önkormányzati lakást kellett neki biztosítani, amelynek eredménye, hogy nevezett személy 2019. októbere óta lakja a fenti lakást.*
- *Az Önkormányzattól – emlékezetük szerint az alpolgármester asszony – szólt, hogy mutassanak meg lakásokat Piri Lajosnének, majd másnap szóbeli közlés alapján át kellett adni részére a fenti lakás kulcsait.*
- *A munkavállalóknak a számlázásról nincs információjuk, azonban egyikük emlékezte szerint a lakás átadásakor jelezte Ladányi Roland igazgató-helyettesnek, hogy a közüzemi számlákat tovább kell számlázni fent nevezett részére, tekintettel arra, hogy bérleti szerződés hiányában Piri Lajosné nem köthet szerződést a szolgáltatókkal*

Ladányi Roland ügyvezető-igazgató helyettes nyilatkozata szerint:

- *A kérdéses ingatlan használatba adása, Piri Lajosné Önkormányzatra 2019. szeptemberében benyújtott kérelme alapján történt. Ezen kérelem alapján adott a Vagyonkezelő tájékoztatást az üresen álló lakásokról.*
- *Ladányi Roland elmondása szerint annak oka, hogy nem született határozat az ingatlan használatba adásáról egyrészt az eset „sürgősségi” jellege, másrészt az önkormányzati választások miatti „átmeneti időszak” volt, utóbbi vonatkozásában konkrétan a közgyűlési és szakbizottsági ülések hiánya, szerinte a kiutalás jogcímét meghatározni a felálló új közgyűlés és szakbizottság feladata.*
- *Az ingatlan használatával összefüggésben, a szakbizottság részéről meghatározott bérleti díj hiányában kizárólag rezsiköltség került tovább számlázásra, amelynek fizetését Piri Lajosné vállalta és a beköltözés óta*

felmerült összes közüzemi díj kiszámlázása megtörtént részére, amelyek közül bizonyos tétel már kiegyenlítésre is került.

- *A kérelem az Önkormányzathoz érkezett és az alapján a Polgármester döntött az ingatlan rendelkezésre bocsátásáról, szóbeli utasítás alapján, a tárgyban írásos dokumentum nem keletkezett.*
- *Bérleti díj nem került kiszámlázásra, kizárólag a lakhatással összefüggő rezsiköltség, amelyek tovább számlázása eseti jelleggel történt és nem havonta.*
- *a legutóbbi időszokról szóló, 557.052 Ft összegű számla kiállítása is a mindenkori rezsiköltség tovább számlázása elvén történt.*

Ladányi Roland nyilatkozata több helyen is pontatlan és csúsztat:

- közel 10 hónapig semmilyen költség nem került tovább számlázásra,
- a „legutóbbi időszak” és „eseti jelleg” azt sugallja, hogy időközönként megtörtént a tovább számlázás, gyakorlatilag azonban a kiállított számla a teljes időszakot jelenti, nem történtek eseti jelleggel számlázások,
- bár a nyilatkozat szerint kizárólag rezsiköltségről történt számlázás, ez nem fedti a valóságot, mivel a fenti számla részben a 10 havi lakáshasználati díjat is tartalmazza, és mint az alább olvasható
- a számla kiállítására éppen Ladányi Roland adott utasítást a Vagyonkezelő munkavállalójának - Piri Lajosné kérésére -!

A Szociális és Egészségügyi Bizottság utoljára **2019.10.03.** napján tartott ülést, amelynek során azonban **Piri Lajosné lakáskérérelme nem volt napirendi pont**, üres lakások meghirdetésére ebben az időszakban nem került sor.

Üresen álló lakások vonatkozásában 2020. év elején közzé tett hirdeteményre **80 feletti kérelmező jelentkezett**, ami alapján feltehetőleg közel azonos létszám „várakozott” már 2019. őszén is lakáskérelmezési lehetőségre.

Megállapítások

A fent leírtak alapján megállapítható, hogy **Piri Lajosné részére polgármesteri, vagy alpolgármesteri szóbeli utasításra adtak használatba szociális bérlakást a szabályos eljárási rendtől eltérő módon**, határozat hiányában, ennek következtében pedig bérleti szerződés megkötése nélkül, amelynek eredménye a gyakorlatban egy jogcím nélküli lakáshasználat létrejötte, így a lakás a Vagyonkezelőnél a korábbi bérlő 2019.09.17. napi kiköltözése óta „üres” státusszal van nyilvántartva.

A rendelkezésre álló adatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy a **Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2019. októberétől gyakorlatilag havonta finanszírozta Piri Lajosné lakhatását a közüzemi díjak kiegyenlítésével**, amelynek tovább számlázása – szintén az eljárási rendtől eltérően – nem történt meg közel egy évig, ez idő alatt nevezett részére semmilyen számla nem került kiállításra, sem közüzemi díjakról, sem pedig lakáshasználati díjról.

A lakhatásról semmilyen dokumentum nem keletkezett, az első számla – amely egyáltalán utal arra, hogy a lakás használatban van – 2020.07.14. napján kelt és 2019.10.01. napjáig visszamenőleg tartalmazza a közüzemi díjak és a havi lakáshasználati díj összegét.

Ezen számlakiállítás kapcsán felmerült a kérdés, hogy ennyi idő után miért pont akkor került kiállításra a számla, ki állította azt ki és milyen körülmény miatt.

Az audit során beszerzett információk szerint a számlát **Ladányi Roland igazgató-helyettes utasítására állította ki a Vagyonkezelő egyik – számlázásért felelős - munkavállalója.** Ladányi Roland elmondása szerint Piri Lajosné kérésére állította ki a számlát, hogy nevezett **a saját – alább ismertetett - perében be tudja nyújtani költségként.**

A fentiekhez kapcsolódik, hogy a **2020.07.14. napján kelt számla 3 alkalommal került kiállításra** egymás után, az első kettő sztornózva lett – dolgozói elmondás szerint Ladányi Rolandnak a harmadik számla volt megfelelő tartalmú -.

Megvizsgálva a két sztornózott számlát és összehasonlítva a harmadik számla adattartalmával az alábbiak láthatóak:

- **Szolgáltatás adattartalom**
 - a sztornó számlákon először „**hulladékszállítás**”, másodszor pedig a „**2019.10.01.-2020.06.30.**” időszaki megjelölést tüntették fel az első költségtételhez
 - a harmadik számlán végül a „**lakás haszn. díj**” került rögzítésre
- **Mennyiség adattartalom**
 - a sztornó számlákon először a „**ideiglenes elhelyezés használati díja (2019.10.01.-2020.06.30.)**” megjelölést tüntették fel az első költségtételhez
 - a harmadik számlán végül csak a „**2019.10.01.-2020.07.31.**” időszaki megjelölés került rögzítésre

A fentieket megelőzően **Piri Lajosné befizetett a Vagyonkezelő pénztárába 2020.05.21. napján 116.559 Ft-ot** úgy, hogy számla a részére előzőleg nem került kiállításra, a számlát csak később, 2020.06.02. napján állították ki.

A fenti szabálytalan „lakáskiutalás” különösen aggályosnak tekinthető azon körülmény miatt is, hogy közel 80 fő várakozott, hogy jogszerű keretek között nyújthasson be kérelmet jogosultsági alapon történő lakáskiutalásra.

A fent leírtakra tekintettel a **Vagyonkezelő 2020.09.17. napján levelet küldött** Piri Lajosné és férje részére a jogcím nélküli lakáshasználat tárgyában és felszólította nevezetteket, hogy a levél kézhezvételétől számított 15 napon belül az ingatlanból költözzenek ki, azt kiürítve adja át a Vagyonkezelő részére, továbbá 8 napon belül fizesse meg a 2020.07.24. napján lejárt esedékességű számláját. Ezen túl csatoltan megküldésre került nevezettek részére az előző számla óta esedékessé vált lakáshasználati díjról és közüzemi költségekről kiállított számla.

Piri Lajosné és férje a 2020.09.28. napján kelt válaszlevelében leírta az Önkormányzati lakásigénylésének okát, a tüzesettel kapcsolatos körülményeket és azóta a tulajdonostársakkal folyamatban lévő peres eljárás körülményeit (amely a tárgyban vizsgált lakáshasználat szempontjából nem releváns). Ezen körülményekre hivatkozva kérte a Vagyonkezelőt, hogy a felmondást jogalap hiányában - *hivatkozva a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8.a., 9. és 10. pontjaira, amelyeknek relevanciája a felmondás tárgyában nincsen* - vonja vissza, **továbbá közölve, hogy anyagi helyzetük miatt nem áll módjukban kifizetni a számlákat sem.**

A fenti válaszlevél különösen érdekes tekintettel arra, hogy **a számlát éppen Piri Lajosné kérésére állíttatta ki Ladányi Roland igazgató-helyettes.**

Megjegyezni szükséges, hogy kérdéseket vet fel a 2020.07.14. napi számlakiállításának körülménye is:

- *a lakó a lakást a szabályos eljárási rendtől eltérő módon szerzi meg,*
- *ezáltal gyakorlatilag jogcím nélküli lakáshasználóként közel 1 évig sem bérleti (lakáshasználati) díjat, sem közüzemi díjat nem fizet,*
- *a közüzemi díjakat helyette a Vagyonkezelő finanszírozza havonta, de*
- *a lakáshasználója felé számlát nem állítanak ki, majd*
- *a lakáshasználó a Vagyonkezelő igazgató-helyettesét felkeresve állíttat ki számlát visszamenőleg azért, hogy*
- *a számlát egy peres eljárásához felhasználja,*
- *a számla kifizetését azonban a felszólítást követően megtagadja.*

* * * *

A fentiekén túl **Piri Lajosné további 2 db ingatlant is bérel** a Vagyonkezelőtől, valamint a Szekszárdi Ipari Park Kft.-től:

1. 7100 Szekszárd, Szarkaláb utca – Szekszárdi Ipari Park Kft.

Piri Lajosné, mint magánszemély **2019.09.24.** napján kötött bérleti szerződést Szekszárdi Ipari Park területén lévő 16-os **raktárépület** emeleti részén lévő 84m² alapterületű helyiség raktározási célra történő bérlésére.

Időtartam: 2019.09.24. napjától határozatlan időre, de maximum 1 évre szól (ezek alapján a bérleti szerződés mára lejárt).

Bérleti díj: Nettó 16.800 Ft + ÁFA / hó (bruttó 21.336 Ft). A szerződésben kaució megfizetési kötelezettség nem került kikötésre.

A fentiek szerint a bérleti díj mindösszesen **nettó 200 Ft/m²** áron került rögzítésre.

A szerződés értelmében a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat.

Piri Lajosné a fenti raktárat használja, ott a rendelkezésre álló adatok alapján antik bútorokat, festményeket és egyéb dolgokat tárol.

Az audit során a felek által aláírt szerződés nem került elő, kizárólag egy aláíratlan példány.

Piri Lajosné részére a fentiekben meghatározott bérleti díj minden hónapban számlázásra került, azonban **nevezett a kezdetek óta nem fizette meg a bérleti díjakat, így egy év alatt 256.032 Ft lejárt tartozása keletkezett.**

Szükséges megemlíteni, hogy a bérleti szerződés dátuma egybe esik a fent részletezett lakáskérelmezés időszakával és a lakásba történő jogcím nélküli beköltözéssel!

2. 7100 Szekszárd, Kölcsey ltp. 1-2.– Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.

Piri Lajosné egyéni vállalkozóként kötött bérleti szerződést a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.-vel **2017.11.14.** napján, a fenti címen található **35m² alapterületű üzlethelyiség** vonatkozásában, ahol kereskedelmi tevékenységet folytat.

A szerződést a Vagyonkezelő részéről Ladányi Roland igazgató-helyettes írta alá.

Időtartam: 2017.11.20. napjától határozatlan időre, de maximum 5 évre szól.

Bérleti díj: Nettó 41.338 Ft + ÁFA / hó (bruttó 52.499 Ft).

A fentiek szerint a bérleti díj megközelítőleg **bruttó 1.500 Ft/m²** áron került rögzítésre.

A bérleti díj a mindenkori infláció mértékével emelkedik minden év január első napjától kezdődően.

A szerződés értelmében a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat.

* * * *

A fenti szerződéssel közel azonos időszakban, **2017.07.10.** napján a **Solkid Kft.** kötött bérleti szerződést a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.-vel a **fenti címen található – szomszédos – 33m² alapterületű üzlethelyiség** vonatkozásában.

A **4 hónappal korábban kötött szerződésben** a fenti ingatlanra a **bérleti díj nettó 49.500 Ft + ÁFA (bruttó 62.685 Ft)** összegben került megállapításra, amely alapján az **egységár bruttó 1.900 Ft/m², vagyis több mint 25%-al magasabb, mint Piri Lajosné EV. esetében.**

Észrevétel: A két szerződés egy minta alapján készült, a bekezdések szó szerint megegyeznek egymással. A Solkid Kft. esetében 14 pont került rögzítésre, azonban Piri Lajosné EV. esetében a szerződés egyel kevesebb, 13 pontot tartalmaz: A Solkid Kft.-vel kötött szerződés 11. pontjában készfizető kezességvállalás került rögzítésre a cég ügyvezetője vonatkozásában a bérleti díj és közüzemi díj jogcímen fennálló tartozásokért. Ez a pont Piri Lajosné EV. esetében nem szerepel a szerződésben.

Jelen összefoglaló készítésének időszakában Piri Lajosné EV-nak az üzlethelyiség bérlet esetében 3 havi bérleti díj hátraléka van nyilvántartva.

OSINT

Piri Lajosné egyes internetes hírportálok szerint 50 éve kereskedő, az első helyi női divatáru üzlet alapítója.

2016.12.02. napján a teol.hu oldalon megjelent cikk szerint Piri Lajosné (Cuni Divat butik tulajdonosaként) – a VOSZ Tolna megyei szervezetének döntése alapján, amelynek társelnöke a cikk szerint Horváth István országgyűlési képviselő – az Év Tolna Megyei Vállalkozója díjak kapta meg.

Piri Lajosné egyéni vállalkozóként (hatályos 1997.10.18.-....) végez üzleti tevékenységet, főtevékenységi köre „ruházat kiskereskedelem és vegyes ruházati kiskereskedelem”, vállalkozásának székhelye 2014.07.04. napja óta a fent említett, 7100 Szekszárd, Kölcsey ltp. 1-2. szám alatti üzlethelyiség.



* * * *

7100 Szekszárd, Táncsics utca 3. szám alatti irodák

A beszerzett adatok alapján a fenti szám alatt az alábbi cégek bérelnek irodát:

1. Profi-Kontír 2005 Kft.

- a. Fsz. iroda 14 m²
- b. Fsz. iroda 18 m²
- c. I. em. 37 m²
- d. I. em. 19 m²
- e. I. em. 15 m²
- f. I. em. 18 m²

2. Szekszárdi Hegyközség

- a. Fsz. iroda 18 m²
- b. Fsz. iroda 14 m²

3. Szekszárdi Borvidék Nkft.

- a. Fsz. iroda 18 m²

A rendelkezésre álló adatok szerint a **Szekszárdi Hegyközség**, valamint a **Szekszárdi Borvidék Nkft.** a fenti irodákat **2009. szeptembere óta használja**, bérleti díjat nem fizetnek, kizárólag a közüzemi díjak egy részét. Az irodahasználatok vonatkozásában bérleti szerződés, megállapodás nem áll rendelkezésre.

A **Profi-Kontír 2005 Kft.** ezzel szemben **élő bérleti szerződés alapján br. 1.944 Ft / m²** áron bérel 122 m² alapterületen irodát.

A bérletre vonatkozó adatokat az alábbi táblázat foglalja össze:

	Profi-Kontír 2005 Kft.	Szekszárdi Hegyközség	Szekszárdi Borvidék Kht.
Összterület m²	122	32	18
Havi bérleti díj	237 117 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérleti díj/m²	1 944 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérleti díj számítás esetén	237 117 Ft	62 195 Ft	34 984 Ft

A **Profi-Kontír 2005 Kft.** első ízben **2010.06.24.** napján kötött bérleti szerződést a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.-vel.

Felek **2017.03.20.** napján kötöttet ismételten bérleti szerződést határozatlan időre – de maximum 5 évre - a korábbinál nagyobb méretű irodahelyiség bérlésére tekintettel, amelyben a **122 m2** alapterületű helyiség bérleti díjaként **nettó 171.532 Ft / hó + ÁFA (br.: 217.846 Ft / hó)** került megállapításra, amely összeg a bérlemény használatával járó kiadásokat nem tartalmazza.

A szerződés alapján a bérleti díj mértéke évente a hivatalos inflációs rátának megfelelően emelkedik, amelyet a KSH hivatalos közleményének megjelenését követően a tárgyév január 01. napjától érvényesít a Vagyonkezelő.

Profi-Kontír 2005 Kft. bérleti díj változás (br. / hó)	Bérleti díj/m2	
2017	217 846 Ft	1 786 Ft
2018	223 074 Ft	1 828 Ft
2019	229 320 Ft	1 880 Ft
2020	237 117 Ft	1 944 Ft

A rendelkezésre álló adatok szerint **Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági és Mezőgazdasági Bizottsága a 83/2009. (IV.1.) GMB határozata** alapján támogatta a **Szekszárdi Borvidék Kht. és a Hegyközség Szekszárd** kérelmét, hogy továbbra is biztosított legyen a szervezetek számára az önkormányzati tulajdonban lévő Szekszárd, Táncsics u. 3. szám alatti épületben való elhelyezésük, a határozat 2. pontja szerint a használati feltételekről később születik döntés.

Az ülés 3. napirendi pontja volt a fenti kérelem, amelynek során **Dr. Kiss Gyula**, a Vagyonkezelő akkori ügyvezetője jelezte, hogy a szervezetek térítésmentesen használják az ingatlan, a közüzemi díjakat sem fizetik meg.

Dr. Balás Ákos, a Szekszárdi Borvidék Kht. ügyvezetője jelezte, hogy a Kht.-ban az önkormányzat is tulajdonos, számlázás esetén keresztszámlázás valósulna meg.

A Bizottság **2009. október 28.** napján ismét ülést tartott, amelynek **1./ számú napirendi pontja** volt a **Szekszárdi Borvidék Kft. és a Hegyközség Szekszárd** által térítésmentesen – **bérleti díj és rezsi költség megfizetése nélkül** – használt Táncsics utcai irodák helyzete.

Dr. Balás Ákos, a Szekszárdi Borvidék Kht. ügyvezetője nehezményezte, hogy az irodahasználat kapcsán közüzemi díjról kapott számlát a Vagyonkezelőtől.

Dr. Kiss Gyula, a Vagyonkezelő Kft. akkori ügyvezetője jelezte, hogy a kérdéses irodákat a fenti szervezetek a kezdetek óta ingyenesen használják és véleménye szerint a közüzemi díjakat a bérlőknek kellene megfizetni, amellyel **Kővári László elnök** is egyetértett, a rezszi díjat a bérlőknek kell megfizetni, nem vállalhat át mindent az önkormányzat.

A jelenlévők közül egy fő elhagyta az üléstermet, 4 fő bizottsági tag jelenlétében azonban határozatképtelenné vált a bizottság, ezért az elnöke az ülést berekesztette, így döntés nem született.

A rendelkezésre álló adatok szerint a fentieket követően nem tárgyalták ismételten az irodahasználat feltételeit, bérleti díjat a szervezetek azóta sem fizetnek az irodahasználatért.

Cégadatok

A **Hegyközség Szekszárd**, mint egyéb köztestület bejegyzésére **1995.09.27.** napján került sor, székhelye **2011.11.25. napja óta a 7100 Szekszárd, Táncsics utca 3.** szám.

Főtevékenysége: „*M.n.s. egyéb közösségi, társadalmi tevékenység*”

A szervezet elnöke **2008.04.21. napja óta Dr. Bodri István Géza**, hegybíró 2015.10.19. napjától Kelemen Erika.

A **Szekszárd Borvidék Nkft.** – *Szekszárd Borvidék Fejlesztési és Integrációs Szolgáltató és Kereskedelmi Nkft.* – bejegyzésére – *átalakulással* - **2009.06.23.** napján került sor, székhelye a **bejegyzés napjától** kezdődően a **7100 Szekszárd, Táncsics utca 3.** szám.

Jogelőd: Szekszárd Borvidék Fejlesztési és Integrációs Kht. (bej.: 2003.09.03.)

Fióktelepe: 7164 Bábaapáti, Húvösvölgy utca 4. szám.

Főtevékenységi köre: „*Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés*”

A Kft. **ügyvezetője** a bejegyzéstől kezdődően **Herrné Szabadi Judit**.

Felügyelőbizottsági tagok:

- Vesztergombi Csaba
- Kővári László
- Eszterbauer János
- Heimann Zoltán
- Dr. Bodri István Géza

A Kft. tulajdonosai:

- **Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata**
- Fekete Mihály Endre
- Prantner Ferenc
- HEIMANN Szőlő- és Bortermelő Családi Birtok Kft.
- HÉBÉR Vendéglátóipari és Kereskedelmi Bt.
- MÁRKVÁRT Mezőgazdasági, Távközlési Kft.
- MÉSZI Kereskedelmi és Fejlesztő Bt.
- REMETE-BOR Szőlő- és Bortermelő Mezőgazdasági Szolgáltató Kft.
- SÁROSDI PINCE Termelő és Értékesítő Kft.
- Vesztergombi & Vesztergombi Borászati, Termelő, és Kereskedelmi Bt.
- Sebestyén Borászati és Szolgáltató Kft.
- TRINGA Termelő és Szolgáltató Kft.
- Merfelsz Pince Kft.
- Dániel Pince Bt.
- SZELESHÁT „1888” Kft.
- VIRÁGHEGYI BOR Kft.
- FAKTOR Kft.
- Tolnai Borvidék Hegyközségi Tanács
- ESZTERBAUER Borászati és Szőlészeti Kft.
- Posta Borház Szőlészeti és Borászati Kft.
- Télizöldes Mezőgazdasági Zrt.
- BŐSZ Borászati Kft.
- Brill Pálinkaház Kft.
- Aranyfürt Mezőgazdasági Kft.
- TWICKEL Szőlőbirtok Kft.

- Tolna Megyei (Regionális) Vállalkozásfejlesztési Alapítvány
- TAKLER Pince Borászati Kft.
- LAJVÉR BORHÁZ Borászati Kft.
- BODRI PINCÉSZET Borászati kft.
- INVIDIUM Bortermelő, Forgalmazó és Szolgáltató Kft.
- Garai Pincészet Borászati Kft.
- Ferger-Módos Borászati Kft.
- Halmai Csaba László
- dr. Illyés Miklós Antal
- Németh János
- Dúzsi Tamás Dezső
- Vida Péter Pál
- Európai Bortermelők Kft.
- ALISCAVIN Borászati Kft.

* * * *

A fent leírtak alapján megállapítható, hogy a **Hegyközség Szekszárd**, valamint a **Szekszárd Borvidék NKft.** – *amelynek részben tulajdonosa Szekszárd MJV Önkormányzata is* - **több mint tíz éve használja az érintett**, Önkormányzati tulajdonban álló üzlethelyiségeket bérelti szerződés/megállapodás kötése nélkül.

Bérelti díjat az üzlethelyiségek használatáért a kezdetek óta nem fizet – ellentétben a szomszédos iroda bérlőjével, aki jelenleg közel br. 2.000 Ft / m² áron, érvényes bérelti szerződés alapján bérlő az irodát -. Ezen felül a rendelkezésre álló adatok szerint **a kezdetekben a közüzemi díjakat is a Vagyonkezelő fizette a szervezetek helyett.**

A szomszédos irodát bérlő társaság bérelti szerződését alapul véve a fenti szervezetek bérelti díjának mértéke – bérelti szerződés megkötése esetén - az alábbiak szerint alakulna:

Hegyközség Szekszárd : 62.195 Ft / hó

Szekszárd Borvidék NKft. : 34.984 Ft / hó

BESZÁMOLÓ

Tárgy: Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. gazdálkodása 2015-2019

Jelen beszámoló a **Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2015-2019. évi gazdálkodásának** vizsgálatát képezi.

A társaságot 100%-os tulajdonú Önkormányzati céggént 1994.05.21. napján jegyezték be Szekszárdi Önkormányzati Vagyonkezelő Kft. néven, jelenlegi elnevezése 2001.10.01. napjától hatályos.

2001.10.01. napi hatállyal a társaságba történő beolvadással érintett jogelőd cég: HÉLIOSZ Vagyonkezelő Kft.

2016.07.20. napi hatállyal a társaságból történő kiválással alakult jogutód cég: Szekszárdi Távhőszolgáltató Nonprofit Kft.

Nyertes EU pályázatok: 4 db

- **2012.12.20. – DDOP-2.1.1/A.B-12**
 - Turisztikai attrakciók és szolgáltatások fejlesztése
 - Garay élménypince
 - megítélt támogatás: 197.817.874 Ft (100%)
- **2018.06.15. – TOP-6.1.4-16-SE2**
 - Társadalmi és környezeti szempontból fenntartható turizmusfejlesztés
 - Mészöly-tanya – Szekszárdi Alkotóház létrehozása
 - megítélt támogatás: 35.000.000 Ft (100%)
- **2019.08.05. – TOP-7.1.1-16-H-ESZA**
 - TOP CLLD ESZA típusú helyi támogatás
 - A Szekszárdi kötődés erősítése és a helyi borkultúra fejlesztése
 - megítélt támogatás: 6.008.500 Ft (100%)
- **2020.01.17. – TOP-7.1.1-16-H-ERFA**
 - TOP CLLD ERFA típusú helyi támogatás
 - A Belvárosi Közösségi Ház felújítása
 - megítélt támogatás: 30.000.000 Ft (100%)

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. – valamint Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata – tulajdonosa 2013.01.25. napjától a Szekszárdi Ipari Park Kft.-nek.

	Cégadatok
Bejegyzés	1994.05.21
Székhelye	7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
Telephelye	7100 Szekszárd, Garay tér 19. 7100 Szekszárd, 1820/1 hrsz.
Főtevékenység	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Jegyzett tőke	429 170 000 Ft
Vezető tisztségviselő	Bartal Zoltán (2020.03.01.- ...) Ladányi Roland (2019.08.07.- ...)
Jogelőd (beolvadás)	HÉLIOSZ Vagyonkezelő Kft. (2001.10.01.)
Jogutód (kiválás)	Szekszárdi Távhőszolgáltató Nonprofit Kft. (2016.07.20.)
Tulajdonos	Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata
Érdekeltség	Szekszárdi Ipari Park Kft. (2013.01.25. - ...)

Mérleg

Megnevezés	2015 (E Ft)	2016 (E Ft)	2017 (E Ft)	2018 (E Ft)	2019 (E Ft)
Bef. Eszk	978 235	568 468	581 263	590 484	696 547
IM. J	7 629	4 020	2 489	1 058	85
<i>Vagyoni értékű jogok</i>	7 573	3 740	2 319	994	85
TE	912 386	557 932	572 648	583 690	691 535
<i>Ingatlanok és a kapcs. vagyoni értékű jogok</i>	761 158	505 304	507 662	511 534	591 179
<i>Műszaki berendezésel, gépek, járművek</i>	113 968	5 982	18 347	14 740	11 350
<i>Egyéb berendezések, felszerelések, járművek</i>	10 594	15 955	13 031	10 468	9 518
<i>Beruházásra adott előlegek</i>	26 666	29 374	32 520	41 620	50 629
Befektetett pénzügyi eszközök	58 220	6 516	6 126	5 736	4 927
<i>Egyéb tartós részesedés</i>	54 698	3 450	3 450	3 450	3 031
<i>Egyéb tartósan adott kölcsön</i>	3 522	3 066	2 676	2 286	1 896
FE	514 822	395 650	284 283	230 354	131 581
Készletek	111 297	86 984	86 939	87 931	3 566
<i>Befejezetlen termelés és félkész termékek</i>	108 309	83 188	83 188	83 188	0
Követelések	344 176	203 128	171 113	101 853	99 702
<i>Vevőkövetelés</i>	189 980	76 609	52 352	31 833	22 441
<i>Követelés kapcsolt vállalkozással szemben</i>	77 107	48 679	55 220	20 147	28 444
<i>Egyéb követelések</i>	77 089	77 078	56 683	45 936	48 497
Pénzeszközök	59 349	105 538	26 231	40 570	28 313
AIE	128 602	115 854	141 451	142 388	140 674
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	127 943	114 781	139 972	140 678	139 500
Eszközök összesen	1 621 659	1 079 972	1 006 997	963 226	968 802

Megnevezés	2015 (E Ft)	2016 (E Ft)	2017 (E Ft)	2018 (E Ft)	2019 (E Ft)
Saját tőke	902 761	656 989	629 116	612 206	506 844
Jegyzett tőke	609 170	429 170	429 170	429 170	429 170
Tőketartalék	45 027	45 027	45 027	45 027	45 027
Eredménytartalék	256 222	169 050	172 757	154 374	138 008
Adózott eredmény	-7 658	13 742	-17 838	-16 365	-105 361
Céltartalék	2 861	2 861	1 162	1 162	81 162
Kötelezettségek	543 150	254 203	220 251	181 895	200 575
HLK	89 783	79 482	76 387	69 541	56 149
<i>Beruházási és fejlesztési hitelek</i>	87 500	77 500	74 090	64 437	50 564
RLK	453 367	174 721	143 864	112 354	144 426
<i>Rövid lejáratú hitelek</i>	11 099	12 500	14 100	12 052	11 872
<i>Vevőktől kapott előlegek</i>	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
<i>Szállítók</i>	244 509	21 001	17 925	20 046	18 602
<i>RLK kapcsolat vállalkozással szemben</i>	102 938	37 761	39 756	23 574	52 742
<i>Egyéb RLK</i>	54 250	62 963	31 509	15 406	19 814
PIE	172 887	165 919	156 468	167 963	180 221
<i>Halasztott bevételek</i>	167 762	161 498	155 233	166 428	177 366
Források összesen	1 621 659	1 079 972	1 006 997	963 226	968 802

Eredménykimutatás

Megnevezés	2015 (E Ft)	2016 (E Ft)	2017 (E Ft)	2018 (E Ft)	2019 (E Ft)
Nettó árbevétel	1 003 744	1 232 418	573 451	503 582	471 094
Egyéb bevételek	31 362	199 998	21 866	12 149	10 223
Anyagjellegű ráfordítások	677 090	870 085	365 064	344 871	338 445
Személyi jellegű ráfordítások	252 937	303 453	190 110	146 361	124 863
ÉCS	72 509	57 377	24 971	26 414	28 179
Egyéb ráfordítások	27 724	181 592	30 305	11 705	92 664
EBIT	4 846	19 909	-15 133	-13 620	-102 834
EBITDA	77 355	77 286	9 838	12 794	-74 655
Kapott osztalék és részesedés	1 885	0	0	0	0
Fizetett kamatok és kamatjellegű ráford.	5 189	3 783	1 983	1 851	1 792
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-16 530	-3 240	-1 633	-1 817	-1 660
RENDKÍVÜLI EREDMÉNY	6 113	-	-	-	-
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-5 571	16 669	-16 766	-15 437	-104 494
Adófizetési kötelezettség	2 087	2 927	1 072	928	867
ADÓZOTT EREDMÉNY	-7 658	13 742	-17 838	-16 365	-105 361
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-7 658	-	-	-	-
OSZTALÉK	0	10 000	0	0	0

A 2015-2016. évi időszak nettó árbevétel emelkedést követően jelentős visszaesés tapasztalható. A **2015-2016. évi árbevétel növekedésnek az oka**, hogy a távhő ellátás 2015.08.19. napján átkerült a Vagyonkezelő feladatkörébe. Ebből adódó bevétele a társaságnak a **2015. évben 451.843 E Ft, 2016. évben pedig 710.411 E Ft** volt.

Egyéb tevékenységből a **2015. évben 550 millió forint**, a **2016. évben pedig 520 millió** forintot realizált.

A **2017. évi árbevétel visszaesés** szintén a távhőszolgáltatásra vezethető vissza: szétválás útján 2016.07.20. napján létrejött a Szekszárdi Távhőszolgáltatás NKft. ezzel a távhőszolgáltatást kikerült a Vagyonkezelő tevékenységi köréből. A változás hatása további pénzügyi adatokra is hatással volt, ezek az alábbiak:

- *vevői és szállítói állomány jelentős csökkenése*
- *a távhőszolgáltatásban foglalkoztatott dolgozók munkajogi jogutódlással történő áthelyezésével jelentősen csökken a társaság állományi létszáma, amely a személyi jellegű ráfordítások csökkenésében is megmutatkozik*

A fentiek szerint korrigált árbevétel alapján tehát **az egyéb tevékenységből származó árbevétele a 2017. évre emelkedett, ezt követő években azonban folyamatos csökkenő tendenciát mutat.** Az utóbbi évek visszaesése az intézmények karbantartására kötött szerződés 2018. évi megszűnésére, valamint a Garay Élménypince/Táborok/Üdülők bevételeinek csökkenésére vezethető vissza.

Szintén bevétel csökkentő hatása volt a Parkolási üzemeltetésből származó bevételek csökkenésének, valamint annak, hogy üzletek esetében a közüzem számlák már nem a Vagyonkezelő általi tovább számlázásból realizálódnak, hanem közvetlenül a bérlők nevére készülnek. Ezen körülményeknek azonban költségcsökkentő hatása is realizálódik, így nem negatív eseményként rögzítendő.

A **2018. évben** további csökkenést eredményezett az állományi létszámban és ezáltal személyi jellegű ráfordításokban a karbantartás és zöldfelület kezelés-gondozás tevékenységi kör megszűnése.

A **2015. évi** beszámoló szerint a társaság növekedési lehetőségeinek gátat szab a bizonytalan gazdasági helyzet, amely az embereket óvatosabbá tette. Emiatt az **üzlethelyiségek nehezebben adhatóak ki, a bérleti díjakat pedig még az inflációval sem tudják sok esetben növelni, mert a vállalkozók nem tudják kigazdálkodni.** Itt szükséges utalni a beszámolóban is vizsgált azon körülményre, hogy egyes vállalkozások évek óta ingyenesen használnak irodahelyiségeket, esetenként még a közüzemi díjakat sem fizetik meg.

A vállalkozás 2015. évi egyéb tartós részesedése a 2016. évre 54 millió forintról 3,5 millió forintra csökkent, amelyet a társaság DDRFT Zrt.-ben fennálló 5,8 %-os, 56 millió forintos névértéken nyilvántartott részesedésének 2016. évi értékesítése eredményezett.

A vevőkövetelés folyamatos csökkenése látható, amely főként abból adódik, hogy a több éve fennálló követelések egy része kivezetésre kerül. A vevőkövetelés egy része a távhőszolgáltatáshoz kapcsolódik, amely a 2019. évre már teljes egészében határidőn túli követelés.

A **2019. évben jelentős növekedés látható a tárgyi eszközökben**, amely a beszámoló alapján részben ingatlan felújításokból, de főként a Szekszárd, Honvéd utcai telek átsorolásából befejezetlen termelésről (készletek) az ingatlanok közé 83 millió forint értékben keletkezett.

A nyilvántartott követelések közül az alábbiak kerültek rögzítésre a beszámolóban:

- *Szent István tér 18. szám alatti társasháznak 2015. évben nyújtott kölcsön*
- *munkavállalók részére folyósított munkabér előlegek*
- *adó túlfizetés*
- *befizetett végrehajtási előlegek*
- *Szekszárdi Diákétkeztetési Kft. részére nyújtott rövid lejáratú kölcsön*

A pénzeszközök 25%-os csökkenését a hosszú lejáratú kölcsön és két lízingelt autó törlesztése jelentette.

A halasztott bevételek állománya kiemelkedő és stabil – 160 millió forint körüli - értéket mutat a vizsgált időszakban, amely a visszafizetési kötelezettség nélkül kapott fejlesztési támogatásokból áll (*Ifjúság Otthonház homlokzati hőszigetelése, Garay Élménypince beruházás, Mészöly tanya felújítás*).

A **2019. évi átlagos foglalkoztatotti létszám** tovább csökkent 32 főre, a társaság pedig a feladatok átcsoportosításából kívánta megoldani a keletkezett hiányt és nem minden esetben került sor új munkavállalók felvételére.

Már a 2015. évi beszámolóban is rögzítésre került a Vagyonkezelő Kft. Alfa-Nova Kft.-vel fennálló kapcsolata. A Vagyonkezelőnek a társasággal szemben fennálló követelése a 2016. évben tárgyi eszközök bérleti díj előlege jogcímen kiállított számla alapján 40.000.000 Ft */aktív időbelli elhatárolásként kimutatva/*.

Az Önkormányzat Közgyűlése az Alfa-Nova Kft.-vel - Szekszárd városi távfűtőrendszer folyamatos üzemeltetésére, karbantartására és fejlesztésére - kötött vállalkozási szerződést 2015. augusztus 18-i dátummal, azonnali hatállyal megszüntette.

Az Alfa-Nova Kft a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-vel szemben korábban két pert indított. A peres eljárások 2019. évben is még folyamatban voltak.

Felperes: Alfa-Nova Kft.

1. Per tárgya: bérlői távhőszolgáltatási díj hátralékok megfizetése iránti tulajdonosi helytállás
 - a. pertárgyérték: 1.161.576 Ft
2. Per tárgya: Kártérítési és tulajdoni igény
 - a. pertárgyérték: 1.479.429.200 Ft

Felperes: Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.

1. Per tárgya: 2014. évi vagyonbérleti díj
 - a. pertárgyérték: 126.365.000 Ft és kamatai
2. Per tárgya: Adásvételi és engedményezési szerződéssel megszerzett távhőszolgáltatási díj visszatérítése
 - a. pertárgyérték: 24.970.000 Ft és kamatai

A peres ügyek miatt a 2019. évben 80 millió forint céltartalék képzésére került sor.

Pénzügyi mutatók

Pénzügyi mutató	2015	2015	2017	2018	2019
Tőkeerősség	55,67%	60,83%	62,47%	63,56%	52,32%
Saját tőke növekedési mutató	1,48	1,53	1,47	1,43	1,18
Adósság ráta	33,49%	23,54%	21,87%	18,88%	20,70%
Tőkefeszültség	0,60	0,39	0,35	0,30	0,40
Befektetett eszközök fedezete	0,92	1,16	1,08	1,04	0,73
Forgótőke	61 455	220 929	140 419	118 000	-12 845
Likviditási mutató	113,56%	226,45%	197,61%	205,03%	91,11%
Pénzhányad	13,09%	60,40%	18,23%	36,11%	19,60%
Gyorsráta	89,01%	176,66%	137,17%	126,76%	88,64%
Működési profithányad	0,48%	1,62%	-2,64%	-2,70%	-21,83%
Eszközarányos forgalom	0,62	1,14	0,57	0,52	0,49
ROA (Eszközarányos nyereség)	-0,47%	1,27%	-1,77%	-1,70%	-10,88%
ROE (saját tőke arányos megtérülés)	-0,85%	2,09%	-2,84%	-2,67%	-20,79%

A **tőkeerősség** a társaság tulajdonosi tőkerész arányát mutatja meg. A társaság tőkeellátottsága az elmúlt években stabil, kiegyensúlyozott képet mutat, értéke tartósan meghaladja az 50%-ot, ami optimálisnak tekinthető.

A **tőkefeszültség** a külső források és saját források arányát mutatja meg, amelynek értéke a társaság esetében a 2015-2018. között a felére csökkent, majd 2019-re 30%-al emelkedett. A mutató a vizsgált időszakban optimálisnak tekinthető, jelentősen 1 alatti értéket képvisel, ami a saját tőke túlsúlyát jelenti, kevésbé függ a hitelezőktől.

A **saját tőke növekedési mutatója** a vállalkozás belső növekedési potenciálját mutatja meg. A társaság esetében jelentős elmozdulás nem volt tapasztalható a 2015-2018. évi időszakban, az érték a 2019. évben némileg visszaesett, amelyet a tárgyévi veszteség, és annak hatására bekövetkezett eredménytartalék csökkenése eredményezett.

Eszköz-forrás kapcsolatot fejez ki a **befektetett eszközök fedezete**, amely megmutatja, hogy a tevékenységet szolgáló tartós eszközöket hányszorosan képes fedezni a társaság saját tőkéje. Ez az érték a társaság esetében 2016. év óta csökkenő tendenciát mutat és a 2019. évre jelentős, 1 érték alá történő visszaesés látható, ami a saját tőke csökkenésével és egyben a befektetett eszközök növekedésével magyarázható.

Az **adósság rátát** tekintve a társaság eladósodottsági foka kedvező, a teljes vizsgált időszakban a saját források a meghatározóak és csökkenő tendenciát mutat.

A **forgótőke** értéke a 2015-2018. évi időszakban megfelelő, pozitív értéket mutatott, ami stabil pénzügyi helyzetet jelez. Azonban ez az értéke a 2019. évre jelentősen visszaesett és negatív értéket vett fel – *vagyis a rövid lejáratú kötelezettségek állománya meghaladja a forgóeszközök értékét* -, ez pedig pénzügyi egyensúlytalanságra utal. Ennek oka a vállalat esetében, hogy a készletek jelentősen lecsökkentek a korábbi évhez képest, a rövid lejáratú kötelezettségek pedig növekedtek. A készletek csökkenésének oka, hogy az ott nyilvántartott – befejezetlen termelés és félkész termék – építési telek átsorolásra került a tárgyi eszközök közé.

A fentiekből következik, hogy a 2019. évre a társaság **likviditási mutatója** is visszaesett a korábbi évekhez képest, amely időszakban közel 200%-os érték volt kimutatható. A hatékony forgótőke gazdálkodás mellett a forgóeszközöknek fedezniük kell a rövid lejáratú kötelezettségeket, amely elvnek azonban a társaság a 2019. évben már nem tudott megfelelni, a ráta 90%-ra esett vissza.

A likviditás szűkebb értelmezését hivatott megmutatni **gyorsráta**, ami a korábbiakkal ellentétben nem veszi figyelembe éppen a készleteket. Ez az érték a társaság esetében a 2016-2018. évi időszakban magas értéken állt, de folyamatos csökkenő tendenciát mutat és a 2019. évre 100% alá – 88%-ra - esett, ami részben a pénzeszközök visszaesésének, részben pedig a rövid lejáratú kötelezettségek növekedésének eredménye. Ez az érték azonban még elfogadható, bár az elvárt biztonságos érték 100% feletti.

Ennél is szűkebb likviditást jelöl a **pénzhányad**, amely optimális esetben a 100%-hoz közelít, de lehetőleg 40-60% között mozog. Ez az érték gyakorlatilag a rövid lejáratú kötelezettségek teljesítésére azonnal felhasználható eszközök arányát mutatja. Ez az érték a társaság esetében a 2016. évben volt a legmagasabb szinten, ekkor meghaladta a 60%-ot, a 2019. évben azonban 20% alatt van.

A **működési profithányad** azt hivatott mutatni, hogy az árbevétel hány százaléka realizálódott profitként. A társaság esetében kizárólag a 2015-2016. évben értelmezhető ez a mutató – már akkor is közelített a 0 értékhez -, ezt követő időszakban azonban a vállalkozás üzemi eredménye negatív volt, veszteségesen működött.

Az **eszközarányos forgalom** megmutatja, hogy mennyire hatékonyak a társaság eszközei az árbevétel növekedésében, vagyis, hogy az eszközállomány hányszor térül meg az árbevételben. Értelmszerűen az elvárás az 1-nél nagyobb érték, vagyis, hogy legalább 1x megtérüljön, amely a társaság esetében kizárólag a 2016. évben teljesült, azóta csökkenő tendenciát mutat, ez az érték a 2019. évben 0,5 alá csökkent.

Az **eszközarányos nyereség**, valamint a **saját tőke-arányos megtérülés** a vállalkozás eszközeinek, illetve saját tőkéjének az eredményhozamát fejezi ki, amely a társaság esetében csak a 2015. évben értelmezhető, minden más évben a vállalkozás veszteséges volt.

BESZÁMOLÓ

Tárgy: Abriss-Bau Kft. közbeszerzési eljárás

Jelen beszámoló tárgyát a „*Mészöly-tanya Szekszárdi Alkotóház építésének kivitelezési munkálatai*” tárgyú közbeszerzési eljárás vizsgálata képezi.

A fenti projekthez az alábbi pályázati forrás felhasználására került sor:

- 2018.06.15. – TOP-6.1.4-16-SE2

- Társadalmi és környezeti szempontból fenntartható turizmusfejlesztés
- Mészöly-tanya – Szekszárdi Alkotóház létrehozása
- megítélt támogatás: 35.000.000 Ft (100%)

SZMJV Önkormányzata Közgyűlése 2019.01.31. napján hozott határozatot 33/2019. (I.31.) számon a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2019. évi közbeszerzési tervének jóváhagyásáról.

A határozat mellékletét képező közbeszerzési terv kizárólag 1 projektet tartalmazott, a fent említett Mészöly-tanya Szekszárdi Alkotóház építése tárgyában.

Eszerint Mészöly Miklós kedvelt pihenőhelyén, déli kilátással a Porkoláb-völgyre, a korábbi, mára elpusztult Mészöly-tanya helyén új emlékházzal új turisztikai látványosság jött létre.

Az épület összes hasznos alapterülete 46m².

A telken belül mozgáskorlátozott parkoló és színpad is kialakításra került. A turisztikai attrakció megjelenítéséhez infokommunikációs eszközök is beszerzésre kerültek. A projekt keretében az épülethez vezető, betonvápás kialakítású, mintegy 150 m hosszú út is épült. Az út építésével egyidejűleg a szükséges ivóvízhálózat és elektromos hálózat épült.

A közbeszerzési eljárási rendje nemzeti, fajtája a Kbt. 115. §-a alapján nyílt eljárás.

A projekt forrása a fent említett TOP pályázati forrás.

A tervben megjelölt mérföldkövek:

- 2019. február : Beszerzés tervezett indítása
- 2020. II. negyedév : A szerződés teljesítésének várható időpontja

Beszerzését felelős:

- Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
- SZMJV Önkormányzata Szervezési Igazgatóság

Beszerzés lebonyolítója:

- SZMJV Önkormányzata
- Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
- Dr. Turi Ákos FAKSZ

Az eljárás eredményéről szóló hirdetmény szerint a **2019. május 17.** napján indított közbeszerzési eljárás során a Vagyonkezelő részéről megjelölt **kapcsolattartó személy Ladányi Roland** volt.

A beszerzés végleges összértéke: **nettó 33.494.325 Ft**

Teljesítés helye: 7100 Szekszárd, 10149/2 és 10141 hrsz.

Értékelési szempontok:

Értékelési szempont	Érték	Súlyszám
Jótállás vállalt időtartama	min. 36 - max. 60 hónap	10
Meghatározott szakmai tapasztalatnál nagyobb szakmai tapasztalattal rendelkező szakember szakmai tapasztalata I.	min. 0 - max 36 hónap	10
Meghatározott szakmai tapasztalatnál nagyobb szakmai tapasztalattal rendelkező szakember szakmai tapasztalata II.	min. 0 - max 36 hónap	10
Egyösszegű nettó ajánlati ár	-	70

Pontszám alsó-felső határa: 0-10 pont

Értékelési módok:

- Jótállás : arányosítás
- Szakmai tapasztalat : egyenes arányosítás
- Ár : fordított arányosítás

Az ajánlattételi határidőig (2019.06.03.) beérkezett ajánlatok száma: **4 db**

Értékelési szempont	Abriss-Bau Kft.	ADRI-ÉPKER Kft.	PSN Építőipari Kft.	T-WALL Építőipari Kft.
Jótállás vállalt időtartama	60 hó	60 hó	36 hó	36 hó
Meghatározott szakmai tapasztalatnál nagyobb szakmai tapasztalattal rendelkező szakember szakmai tapasztalata I.	96 hó	36 hó	11 hó	36 hó
Meghatározott szakmai tapasztalatnál nagyobb szakmai tapasztalattal rendelkező szakember szakmai tapasztalata II.	79 hó	36 hó	10 hó	36 hó
Egyösszegű nettó ajánlati ár	33 494 325 Ft	38 818 209 Ft	44 468 679 Ft	36 869 741 Ft

A rendelkezésre álló, **2019.06.27. napján kelt, a második körös bírálatról** készült jegyzőkönyv alapján az alábbiak állapíthatók meg:

Az **első körös bírálat során** Dr. Turi Ákos hiánypótlásra szólította fel az ajánlattevőket, amelyek közül **kizárólag az Abriss-Bau Kft. teljesítette kötelezettségét és nyújtotta be hiánypótlását.**

A többi ajánlattevő nem nyújtott be hiánypótlási dokumentációt, amelynek hiányában Ajánlattevők ajánlata nem felel meg a feltételeknek, ezért a Bíráló Bizottság javasolta az ajánlattevők ajánlatának érvénytelenné nyilvánítását.

Érdekesség, hogy a hátról négy ajánlattevő esetében a hiánypótlás okai között szerepelt, hogy az ajánlatban csatolt Ajánlati nyilatkozatának második francia bekezdésében nem húzta alá, hogy az ajánlati felhívásban előírt építési-szerelési biztosítást megkötik, vagy a meglévő építési-szerelési biztosítékukat kiterjesztik jelen projektre.

A fent leírtak alapján tehát az Abriss-Bau Kft. kivételével valamennyi ajánlattevő ajánlatát érvénytelennek minősítették.

A nyertes ajánlattevő az egyetlen érvényes ajánlatot benyújtó **Abriss-Bau Kft.** lett, akivel a vállalkozási szerződést **2019.07.04.** napján írták alá:

- Megrendelő részéről : Bálint Zoltán ügyvezető
- Vállalkozó részéről : Kovács Sándor ügyvezető

A nyertes, megajánlott nettó összegű ár nettó 6.494.325 Ft-tal meghaladta az Ajánlatkérő rendelkezésére álló fedezet összegét, ezért azt Ajánlatkérőnek saját erőből kellett biztosítania.

A szerződés alapján a megbízott vállalkozó az alábbi alvállalkozókat kívánta igénybe venni:

- Építési szakterület : Csapó Ferenc felelős műszaki vezető
- Közlekedési építmények szakterület : Kiss Gábor felelős műszaki vezető
- MEG-LASZ Bt.

Vállalkozói díj: **nettó 33.494.325 Ft + ÁFA**

Pótmunka, többletmunka fogalmát az alábbiak szerint határozták meg (a Ptk. 6:244. § rendelkezése alapján):

- A vállalkozó köteles elvégezni a vállalkozási szerződés tartalmát képező, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkát és az olyan munkát is, amely nélkül a mű rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg (többletmunka).
- A vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen termódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhesebbé (pótmunka).

Kapcsolattartó személyek:

- Vállalkozó részéről : Kovács Béla
- Megrendelő részéről : Ladányi Roland
- Műszaki ellenőr : M-Inform Kft. (képv.: Goóts Kálmán)

A Magyar Államkincstár Tolna Megyei Igazgatóság 2019. december 02. napján kelt leveléhez „feltétellel támogató tartalmú” utóellenőrzési jelentést állított ki.

Jelentésében észrevételezte többek között, hogy a Ajánlatkérő a jövőben fontolja meg, hogy a jótállást értékelési szempontként alkalmazza, tekintettel arra, hogy a Közbeszerzési Hatóság útmutatója szerint az nem tekinthető kifejezetten minőségi szempontnak.

További észrevétel volt, hogy Kedvezményezett az ajánlattételi felhívásban több, az eljárás megindításakor már nem hatályos jogszabályi rendelkezéseket is feltüntetett, amely hiba azonban az eljárás eredményét nem befolyásolta.

Cégadatok

1./. Abriss Bau Kft.

Cégadatok	Abriss-Bau Kft.
Bejegyzés dátuma	2016.02.05
Székhelye	7100 Szekszárd, Borostyán utca 3.
Főtevékenységi kör	Lakó- és nem lakó épület építése
Ügyvezető	Kovács Sándor
Tulajdonos	Kovács Sándor

A társasággal szemben már 2016 júniusától kezdődően rövidebb-hosszabb ideig hatályban volt végrehajtás, ezek közül a leghosszabb időintervallumban fennállók az alábbiak voltak:

- 2016.06.14 - 2017.11.10
- 2019.11.05 - 2020.03.17

A fenti közbeszerzési eljárás és ahhoz kapcsolódó szerződéskötés időszakában a **2019.05.31 - 2019.06.11** között volt hatályban a céggel szemben végrehajtási eljárás.

A cég tagjával szemben a vagyon részesedésének lefoglalása volt hatályban a **2018.11.27.-2019.09.12.** és **2020.11.11.-2020.12.14.** közötti időszakban.

2021.02.05. napjától kezdődően jelenleg is (2021.02.09.) hatályban lévő lefoglalás van bejegyezve a társaság cégkivonatában.

A cég átlagos statisztikai létszáma a **2016-2019. évi időszakban 1 fő volt, 2020-ra 11 főre emelkedett.**

Nettó árbevétele az alábbiak szerint alakult:

Üzleti év	Nettó árbevétel
2016	1 469 000 Ft
2017	41 122 000 Ft
2018	100 617 000 Ft
2019	194 818 000 Ft

2./ ADRI-ÉPKER Kft.

Cégadatok	ADRI-ÉPKER Kft.
Bejegyzés dátuma	2005.07.01
Székhelye	7100 Szekszárd, Tinódi utca 4.
Telephely	7100 Szekszárd, Béke telep 7.
Főtevékenységi kör	Lakó- és nem lakó épület építése
Ügyvezető	Rácz József
Tulajdonos	Rácz József ; Rácz Judit ; Rácz Adrián

A cég átlagos statisztikai létszáma a **2017-2019. évi időszakban 7 fő volt, 2020-ra 9 főre emelkedett.**

Nettó árbevétele az alábbiak szerint alakult:

Üzleti év	Nettó árbevétel
2016	63 785 000 Ft
2017	193 919 000 Ft
2018	144 326 000 Ft
2019	84 757 000 Ft

3./ PSN Építőipari Kft.

Cégadatok	PSN Építőipari Kft.
Bejegyzés dátuma	2001.03.09
Székhelye	7100 Szekszárd, Rákóczi F. utca 23-25
Telephely	7100 Szekszárd, Szentmiklósi út 7.
Fióktelep	7122 Kakasd, külterület 037/5. hrsz.
Főtevékenységi kör	Lakó- és nem lakó épület építése
Ügyvezető	Simcsik Pál ; Simcsik Norbert
Tulajdonos	Simcsik Pál ; Simcsik Norbert

A cég átlagos statisztikai létszáma a **2017-2020. évi időszakban folyamatosan emelkedett 26-ról 38 főre.**

Nettó árbevétele az alábbiak szerint alakult:

Üzleti év	Nettó árbevétel
2016	1 104 307 000 Ft
2017	1 964 829 000 Ft
2018	3 221 102 000 Ft
2019	3 524 683 000 Ft

A nyilvántartás szerint a társaság az elmúlt évtizedben **4 alkalommal nyert EU pályázaton** és a 2016-2020. évi időszakban **25 db közbeszerzésen** volt nyertes ajánlattevő.

4./ T-WALL Építőipari Kft.

Cégadatok	T-WALL Építőipari Kft.
Bejegyzés dátuma	2011.09.21
Székhelye	7100 Szekszárd, Klapka Gy. Ltp. 1. FS/2.
Főtevékenységi kör	Lakó- és nem lakó épület építése
Ügyvezető	Tokai János
Tulajdonos	Tokai József ; Tokai Józsefné

A cég átlagos statisztikai létszáma a **2017-2020. évi időszakban 5 fő volt.**

Nettó árbevétele az alábbiak szerint alakult:

Üzleti év	Nettó árbevétel
2016	161 613 000 Ft
2017	264 119 000 Ft
2018	206 490 000 Ft
2019	335 488 000 Ft

A céggel szemben a 2012. évtől volt folyamatban végrehajtási eljárás hosszabb-rövidebb ideig. A korábbi években folyamatosan, rendszeresen szabtak ki rá munkaügyi bírságot foglalkoztatottak bejelentésének elmulasztása miatt.

A nyilvántartás szerint a társaság a 2016-2018. évi időszakban **3 db közbeszerzésen** volt nyertes ajánlattevő.

Bartal Zoltán Úr részére
Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
Szekszárd
Bezerédj u. 2.
7100

Felmondás

Tisztelt Megbízó!

Alulírott, dr. Bodnár Imre, mint a Bodnár Ügyvédi Iroda (székhely: 7624 Pécs, Hungária u. 47.) irodavezetője, a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2015. január 1. napjától 2020. első negyedévének végéig terjedő működésének teljes körű jogi átvilágítására - határozatlan időre - kötött megbízási szerződést felmondom. Tekintettel arra, hogy többszöri szóbeli és írásbeli felszólítás után sem kaptunk adatokat melyekből az átvilágítást le tudtuk volna folytatni - és az eltelt hónapok adatszolgáltatásának hiánya alapján nem is látjuk, hogy a jövőben ez a helyzet változna -, ezért jelen nyilatkozatommal a szerződés 3. pontjában meghatározottak alapján kénytelen vagyok a szerződést a mai nappal felmondani.

Kérem a levelemben foglaltak szíves tudomásulvételét!

Kelt: Pécs, 2021. május 13. napján

Dr. Bodnár Imre ügyvéd
BODNÁR ÜGYVÉDI IRODA
7624 Pécs, Hungária u. 47.
Adószám: 18315165-2-02
Tel./Fax: (72) 321-471

.....
Bodnár Ügyvédi Iroda
megbízott



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: ...
MELLÉKLET: 2 db

TÁRGY: A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. átvilágításáról szóló felügyelőbizottsági beszámoló és döntéshozatal a felmerült szabálytalanságok, hiányosságok megszüntetésére, valamint a felmerült visszaságok jogi úton történő rendezése

ELŐTERJESZTÉS

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
2021. SZEPTEMBER 30-i (RENDES) ÜLÉSÉRE**

ELŐTERJESZTŐ: Illés Tamás, Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsága elnöke

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Illés Tamás

ELŐADÓ: Illés Tamás

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:
Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsága

HATÁROZAT SZÁMA:
4/2021. (IX.02.) Szd-i Vagyonkezelő Kft. FB

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA: _____
dr. Gábor Ferenc jegyző

Terjedelem: 1 + 4 oldal

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Tisztelt Közgyűlés!

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsági elnökének beszámolója a társaság átvilágításáról:

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsága a 3/2020 (V.28). számú határozatával a társaság gazdálkodásának strukturális átvilágítására független külső szakértő bevonásáról döntött. A munkára felkérte a BODNÁR ügyvédi Irodát (7624 Pécs, Hungária utca 47, képviseli: dr. Bodnár Imre irodavezető ügyvéd), míg az ügyvezetőt a szükséges megbízási szerződés aláírására. A vizsgálat megkezdődött, elkészült több elemzés is, ám időközben adatszolgáltatási nehézségek miatt, Bodnár Ügyvédi Iroda egyoldalúan felmondta az átvilágításra irányuló szerződést.

A felügyelőbizottság az átvilágítás helyzetét, megállapításait, legutóbb 2021.04.21-én és 2021.09.02-án tárgyalta. Megállapítottuk, hogy a jogi audit információkkal történő ellátása, a pandémia alatt, az eleve súlyos kihívásokkal szembenező Társaságra rendkívül jelentős többletmunkát rótt. Részben mentő körülmény, hogy a társaság kiterjedt tevékenységi körére tekintettel, olyan nagyszámú régebbi iratot kellett digitalizálniuk, ami miatt akadozott az adatszolgáltatás.

Az FB-nek az anyagmenyiség nagyságától függetlenül meg kellett állapítania, hogy felelősség terheli a társaság korábbi gazdasági vezetőjét is, mert nem biztosította a hatékony adatszolgáltatást.

Az átvilágítók a társaság működési alapjainak, a jogszabályban előírt különféle szabályzatok, a bérlemények kezelésének gyakorlatának vizsgálatával és a gazdálkodási adatok elemzésével kezdték munkájukat. Például a bérlemények előző évekbeli használatáról készült átfogó jelentés segített feltárni több a jövőben elkerülendő anomáliát, szabálytalanságot.

Elmondható az eddig megvizsgált néhány területről (nem teljes körű felsorolás), hogy az átvilágítók több hiányosságot állapítottak meg, mint például;

- az ügyvédi munka eredményeként egy konkrét jogcím nélküli lakáshasználat esetében feljelentés született, melynek rendőrségi vizsgálata jelenleg is zajlik,
- megállapítást nyert az is, hogy a Szekszárdi Hegyközség, valamint a Szekszárdi Borvidék NKft. 2009 szeptemberétől kezdődően használta a Vagyonkezelő kezelésébe tartozó irodákat, erre azonban bérleti szerződés, megállapodás nem állt rendelkezésre, bérleti díjat pedig nem fizettek a használatért,
- egyes a piaci ártól eltérített bérleti díjak indokoltságának kivizsgálása jelenleg is zajlik,
- a társaságnak folyamatban lévő nagy értékű peresített elszámolási vitáját van, amit annak összetett volta miatt, nem célszerű külön, újabb szervezettel is vizsgálni.

A teljesítések alapján 80 óra munkadíj került kifizetésre.

A felügyelőbizottság hosszas vita után az átvilágítás befejezését jelenleg nem rendelte el, azzal, hogy erre a kérdésre a későbbiekben még visszatér. Felszólította a társaság vezetését, hogy addig belső erőforrásaira, különösen az új gazdasági vezető szakmai tapasztalatára támaszkodva zárja le a már feltárt ügyeket, számolja fel a veszteségforrásokat!

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. átvilágítói beszámolójából:

Az átvilágításra irányuló szerződést, annak megszűnése előtt a BODNÁR Ügyvédi Iroda egyoldalúan felmondta. A felmondás oka az volt, hogy a társaság hónapokon keresztül, többszöri adatkérés ellenére sem volt képes eleget tenni az adatszolgáltatási kötelezettségének, így a megbízott nem

látta teljesíthetőnek a megbízást. Az ügyvezető elmondása szerint a kért adatok digitális formában nem álltak rendelkezésre, a papír alapú dokumentáció pedig nem volt általa fellelhető.

A BODNÁR Ügyvédi Iroda mindösszesen 1 db teljesítési igazolást és számlát állított ki 2020.09.01.-2020.09.30. időszakra vonatkozóan. Az ezt követően kiküldött adatkérések eredménytelensége miatt az átvilágítást nem lehetett lefolytatni. A fenti teljesítési igazoláson túl az Iroda október hónapra is végzett tevékenységet, azonban az adott vizsgálat folytatásához szükséges további adatok beszerzésének eredménytelensége miatt ezen elvégzett munkaóráról nem került kiállításra sem teljesítési igazolás, sem számla, annak ellenére, hogy az adott vizsgálat lefolytatása nem a Megbízott hibájából hiúsult meg.

A részben elvégezhető átvilágítás során megállapítást nyert többek között, hogy a társaság a 2019. évben bérleti szerződés megkötése nélkül, bizottsági döntés hiányában, tehát a szabályos eljárási rendtől eltérően adott használatba szociális bérlakást úgy, hogy a bérlő ezért bérleti díjat nem fizetett és a közüzem díjak tovább számlázása sem történt meg közel 1 évig, így gyakorlatilag egy jogcím nélküli lakáshasználat jött létre.

A leírtakon túl éppen az érintett lakáshasználó vonatkozásában került megállapításra az is, hogy a fentiekkel egyidőben kötött bérleti szerződést is egy a Szekszárdi Ipari Park területén lévő raktárépületre, bár eredeti aláírt szerződés az audit során nem kerül elő. A szerződésben kauciót nem kötöttek ki, a bérleti díjat pedig a bérlő a kezdetektől nem fizette meg.

A fent említett lakáshasználó és raktárt bérlő magánszemély ezen felül egyéni vállalkozóként kötött bérleti szerződést 2017. évben a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.-vel egy 35 nm alapterületű üzlethelyiség vonatkozásában, ahol kereskedelmi tevékenységet folytat, a vizsgált időszakban 3 havi bérleti díj hátralékkal rendelkezett.

Az átvilágítás célja elsősorban a helytelen gyakorlatok, szabálytalanságok és hiányosságok feltárása a döntéshozók számára, hogy a jövőben ezek kiküszöbölhetőek legyenek.

Általánosságban elmondható számos vizsgált területen találtak szabálytalanságokat, hiányosságokat, illetve helytelen gyakorlatokat, melyek megszüntetése kijavítása a társaság és a tulajdonos önkormányzat érdeke is. Az elkészült jelentések a jövőbeni szabályos, gazdaságos és átlátható működés irányába tett fontos intézkedések alapja lehet.

Kérem a Közgyűlést, hogy szíveskedjen a beszámolót elfogadni és a szükséges döntéseket meghozni.

Szekszárd, 2021. szeptember 26.



Illés Tamás, elnök


Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottsága

Határozati javaslat 1.

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2021.(.....) határozata
A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. átvilágításáról szóló beszámoló és döntéshozatal a felmerült
szabálytalanságok, hiányosságok megszüntetésére, valamint a felmerült visszaságok jogi úton
történő rendezése**

1. Az átvilágítással kapcsolatos beszámolót elfogadja.
2. Megállapítja, hogy az átvilágítás elemzéseire alapozott büntető feljelentést, illetve a helytelen gyakorlatok felszámolására indítható további eljárásokat prioritással kell kezelni.

Határidő: A döntéshozatalt követően azonnal
Felelős: Ács Rezső, polgármester
Bartal Zoltán, ügyvezető



Határozati javaslat 2.

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2021.(.....) határozata
A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. átvilágításáról szóló beszámoló és döntéshozatal a felmerült
szabálytalanságok, hiányosságok megszüntetésére, valamint a felmerült visszásságok jogi úton
történő rendezése**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése dönt az előzetesen feltárt szabálytalanságok, hiányosságok további kivizsgálásáról, illetve megszüntetésükről.

Intézkedik a feltárt visszásságok jogi úton történő rendezéséről, különösen a már megindult eljárás ügyében. Ennek keretében a Közgyűlés felhatalmazza Illés Tamás Imre, önkormányzati képviselőt, mint a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. felügyelőbizottságának elnökét, hogy akár az átvilágító ismételt szakmai segítségét igénybe véve a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft., mint sértett nevében büntetőeljárást kezdeményezzen ismeretlen tettes ellen a Btk. 396. § (1) bekezdés a) és c) pontja szerinti költségvetési csalás és a Btk. 319. § (1) bekezdése szerinti hűtlen kezelés büntetettének megalapozott gyanúja miatt, és képviselje a feleket a nyomozóhatóság előtt, valamint minden olyan nyilatkozatot megtegyen, amelyre a nyomozóhatóság a feleket felhívja.

Továbbadott esetben panaszt nyújtson be a nyomozóhatóság döntéseivel szemben, illetve a pótmagánvádat határidőben benyújtsa és a sértettet teljes jogkörrel képviseljezen eljárásban.

Felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az átvilágítók szakmai közreműködését a jogi eljárásokban biztosítsa.

Határidő: A döntéshozatalt követően azonnal
Felelős: Illés Tamás Imre, önkormányzati képviselő



Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Bomba Gábor Elnök részére

Szekszárd

Béla Király tér 8.

7100

Tisztelt Elnök Úr!

Ács Rezső Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármestere Önnek küldött levelében foglaltakkal kapcsolatban, a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. átvilágítását érintően az alábbiakról tájékoztatom.

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. vonatkozásában a BODNÁR Ügyvédi Iroda egyoldalúan felmondta az átvilágításra irányuló szerződését.

A felmondás oka az volt, hogy a társaság hónapokon keresztül, többszöri adatkérés ellenére sem volt képes eleget tenni az adatszolgáltatási kötelezettségének, így a megbízott nem látta teljesíthetőnek a megbízást. Az ügyvezető elmondása szerint a kért adatok digitális formában nem álltak rendelkezésre, a papír alapú dokumentáció pedig nem volt általa fellelhető.

A BODNÁR Ügyvédi Iroda mindösszesen 1 db teljesítési igazolást és számlát állított ki 2020.09.01.-2020.09.30. időszakra vonatkozóan.

Az ezt követően kiküldött adatkérések eredménytelensége miatt az átvilágítást nem lehetett lefolytatni.

A fenti teljesítési igazoláson túl az Iroda október hónapra is végzett tevékenységet, azonban az adott vizsgálat folytatásához szükséges további adatok beszerzésének eredménytelensége miatt ezen elvégzett munkaóráról nem került kiállításra sem teljesítési igazolás, sem számla, annak ellenére, hogy az adott vizsgálat lefolytatása nem a Megbízott hibájából hiúsult meg.

A részben elvégezhető átvilágítás során megállapítást nyert többek között, hogy a társaság a 2019. évben bérleti szerződés megkötése nélkül, bizottsági döntés hiányában, tehát a szabályos eljárási rendtől eltérően adott használatba szociális bérlakást úgy, hogy a bérlő ezért bérleti díjat nem fizetett és a közüzem díjak tovább számlázása sem történt meg közel 1 évig, így gyakorlatilag egy jogcím nélküli lakáshasználat jött létre.

A leírtakon túl éppen az érintett lakáshasználó vonatkozásában került megállapításra az is, hogy a fentiekkel egyidőben kötött bérleti szerződést is egy a Szekszárdi Ipari Park területén lévő raktárépületre, bár eredeti aláírt szerződés az audit során nem kerül elő. A szerződésben kauciót nem kötöttek ki, a bérleti díjat pedig a bérlő a kezdetektől nem fizette meg.

A fent említett lakáshasználó és raktárt bérlő magánszemély ezen felül egyéni vállalkozóként kötött bérleti szerződést 2017. évben a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.-vel egy 35 nm alapterületű üzlethelyiség vonatkozásában, ahol kereskedelmi tevékenységet folytat, a vizsgált időszakban 3 havi bérleti díj hátralékkal rendelkezett.

A fentiekén túl megállapítást nyert, hogy a Szekszárdi Hegyközség, valamint a Szekszárdi Borvidék NKft. 2009 szeptemberétől kezdődően használta a Vagyonkezelő kezelésébe tartozó irodákat, erre azonban bérleti szerződés, megállapodás nem állt rendelkezésre, bérleti díjat pedig nem fizettek a használatért.

Kelt: Pécssett, 2021. szeptember 14. napján

Tisztelettel:

dr. Bodnár Imre
ügyvéd