

Hatvani Polgármesteri Hivatal
Belső ellenőrzés
Iktatószám: HAT/11.467-4/2020.
Ellenőrzés száma: 9/2020.

ELLENŐRZÉSI JELENTÉS

**A Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum Beruházó Nonprofit
Közhasznú Kft. kezelésében álló ingatlanok szabályszerű bérbeadásának ellenőrzése**

Az ellenőrzést végző szerv/szervezeti egység: Hatvani Polgármesteri Hivatal, Belső ellenőrzése

Az ellenőrzött szerv/szervezeti egység: Hatvani Média és Rendezvényszervező Nonprofit Kft.
(a Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum Beruházó Nonprofit
Közhasznú Kft. jogutódja)

Az ellenőrzés tárgya: A Kft. kezelésében álló ingatlanok szabályszerű bérbeadásának ellenőrzése.

Az ellenőrzés típusa: szabályszerűségi és pénzügyi ellenőrzés.

Az ellenőrzés célja: annak vizsgálata, hogy a Kft. kezelésében álló helyiségek bérbeadása megfelel-e a jogszabályi követelményeknek.

Jogszabályi felhatalmazás: A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII. 31.) sz. Kormányrendelet.

Az ellenőrzés módszerei: dokumentumokon, nyilvántartásokon alapuló helyszíni és adatbekeréses ellenőrzés.

Az ellenőrzött időszak: 2019. év

Az ellenőrzés időtartama: 2020. október 5. – 2020. október 16.

Az ellenőrzött időszakban a vizsgált szervezeti egység vezetője: Dr. Borbás Zsuzsanna Éva
ügyvezető

Az ellenőrzést végezte: Hidvéginé Rodek Erzsébet belső ellenőrzési vezető és Szentgyörgyi
Natália belső ellenőr

Megállapítások

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján nemzeti vagyonba tartoznak az állam, vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok.

Hatvan Város Önkormányzatának képviselő-testülete az önkormányzati vagyonnal, mint a nemzeti vagyon részével, felelős módon történő rendeltetésszerű gazdálkodás, valamint az önkormányzati közfeladatok ellátásának biztosítása céljából - az Nvtv.18. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás, továbbá a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat és hatásköréről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontja alapján - elfogadta a 11/2012. (II.23.) számú rendeletben az önkormányzati vagyonnal történő gazdálkodás szabályait.

Hatvan Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 2011. augusztus 16-án azzal a céllal hozta létre a Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum Beruházó Nonprofit Közhasznú Kft-t, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. felügyelete alatt álló Grassalkovich-kastély épületében, kormányhatározat alapján kiemelt projektté nyilvánított, országos vadászati múzeum kialakítását lebonyolítsa.

A Kft. közhasznú fő tevékenysége mellett, kiegészítő jelleggel folytatott üzletszerű gazdasági tevékenységei közé tartozik a jelen ellenőrzés során vizsgálandó vagyonkezelés, ingatlan kezelés, valamint a saját tulajdonú ingatlan bérbeadási, üzemeltetési tevékenység.

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Beruházó Kft. alapítója és egyszemélyes tulajdonosa. A Kft. képviselőjére és üzletvezetésre az ügyvezető jogosult.

A cégvezetésben változás történt 2018. 02.01. napján, ekkor határozatlan időtartamra megválasztották az új vezetőt Dr. Borbás Zsuzsanna Évát, aki az ügyvezetéssel kapcsolatos feladatait a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:112. § (1) bekezdése alapján látja el.

I. A Beruházó Kft. által kezelt ingatlanok

a.) Az Önkormányzat által vagyonkezelésbe adott ingatlanok

Az Nvtv. 11. §-a alapján helyi önkormányzat vagyonkezelési szerződést versenyeztetés nélkül köthet. Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Az Önkormányzat és a Kft. által kötött vagyonkezelési szerződések célja, hogy – a környezeti, természetvédelmi és örökségvédelmi kulturális és művészeti, valamint turisztikai, sport, szabadidős szempontokat is figyelembe véve – biztosítsák a vagyonkezelő által kezelt önkormányzati vagyon rendeltetésszerű és hatékony működtetését, állagának, állapotának védelmét, értékének megőrzését, gyarapítását.

Ezen célok megvalósítása érdekében az Önkormányzat a Kft. vagyonkezelésébe adta:

- a hatvani 2711. hrsz.-ú, 4361 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar és kollégium megnevezésű, természetben Hatvan, Thurzó u. 16. szám alatti ingatlant (**Étterem és oktatási központ**);
- a hatvani 2713/6. hrsz.-ú, 1 ha 2075 m² nagyságú, beépített terület megjelölésű ingatlant a rajta lévő épületekkel, kiürített állapotban (**Vadászati élménytér**);
- illetve a „**Szűnyogsziget**” területén elhelyezkedő zártkerteket;

Sor-szám	Helyrajzi szám	Terület m ²
1.	2654/1.	803
2.	2654/2.	1884
3.	2655.	2146
4.	2656.	2974
5.	2657.	1351
6.	2658.	3426
7.	2659.	2756
8.	2660.	2977
9.	2661.	2380
10.	2662/1.	631
11.	2662/2.	631
12.	2662/3.	474
13.	2662/4.	474
14.	2662/5.	631
15.	2663.	2587
16.	2664.	1657
17.	2665.	2146
18.	2666.	3426
19.	2667.	1577
20.	2668.	3426
21.	2669.	623
22.	2670.	1143
23.	2671.	1077
24.	2672.	1276
25.	2673.	1186
26.	2674.	1030
27.	2675.	1613
28.	2676.	1794
29.	2677.	615
30.	2678.	275
31.	2679.	2059
32.	2680.	2003
33.	2681.	1876
34.	2682.	930
	Mindösszesen:	55.857m²

Az Önkormányzat a vagyonkezelői szerződés aláírásával az Nvtv. 11.§ (1), (3) és (13) bekezdése alapján a vagyonkezelő részére ellenérték nélkül, ingyenesen teremt vagyonkezelői jogot. A vagyonkezelői jog ellentételezéseként az ingatlanon előre meghatározott ütemterv szerint a vagyonelemek amortizációjának megfelelő mértékű felújításokat és beruházásokat kell végrehajtania a vagyonkezelőnek.

A vagyonkezelői jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került a vagyonkezelési szerződés megkötése után.

A vagyonkezelő az ingatlan birtokba vételétől kezdődően húzza annak hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt. A vagyonkezelő a szerződések tárgyát képező ingatlanokra vagyonbiztosítást köteles kötni, melynek meglétét félévente az Önkormányzat felé köteles

igazolni. A Kft. által kezelt ingatlanok mindegyike biztosított. Az anyagjellegű ráfordításokon belül az egyéb szolgáltatások összegéből a legjelentősebb tétel a vagyonkezelésben lévő ingatlanok vagyonbiztosítási díjai.

A Kft. köteles a vagyonkezelésbe adott vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit elkülönítetten nyilvántartani, úgy hogy az egyéb bevételeitől és költségeitől egyértelműen elhatárolható legyen. Ennek megfelelően, a vagyonkezelésben lévő ingatlanok nyilvántartása a külön gyűjtőkódon történik.

A vagyonkezelési szerződés szerint, a vagyonkezelő évente egyszer, a tárgyévet követő év február 15-ig köteles a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyak állapotának tárgyévi változásairól adatot szolgáltatni. Köteles továbbá évente üzleti tervet és ezzel egyidejűleg elszámolási nyilatkozatot készíteni, melynek határideje minden év június 10. napja.

A Kft. félévente beszámolót készít az Önkormányzat felé, melyben tájékoztatást ad az adott félév feladatainak végrehajtásáról, ennek része a mérleg és az eredménykimutatás.

A vagyonkezelő köteles a rábízott vagyonnal a vonatkozó jogszabályi rendelkezések és a vagyonkezelési szerződés alapján folyamatosan elszámolni. A szerződés megszűnésekor a vagyonkezelő által végzett építési munkák folytán beállott értékemelkedés mértékét a felek által közösen felkért igazságügyi ingatlanforgalmi és építész szakértő bevonásával végzik, majd a szakértői vélemény birtokában egymással elszámolnak.

b.) Saját tulajdonú ingatlanok

A hatékonyabb működtetés céljából az Önkormányzat és a Beruházó Kft. csereszerződéseket kötött egymással, melyek alapján a Kézilabdacsarnoknak és a Jégcsarnoknak helyet adó ingatlanok az Önkormányzat tulajdonába kerültek.

A vagyonkezelő és az Önkormányzat között 2016-ban és 2017-ben létrejött csereszerződésekben az alábbi ingatlanok érintettek:

- Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **774/2016. (IX. 29.) sz. képv. test. határozatában** döntött arról, hogy a **Hatvan Város Önkormányzata** kizárólagos tulajdonában álló **hatvani 893/38 hrsz.** alatt felvett, természetben 3000 Hatvan, **Szepes Béla u. 4-6. szám alatt található** kivett üzem művelési ágú, és 1743 m² területű **ingatlant elcseréli** a Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum **Beruházó Nonprofit Közhasznú Kft.** (cg.száma: 10-09-032167, székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.) kizárólagos tulajdonában álló **hatvani 5331/40 hrsz. alatt felvett, természetben 3000 Hatvanban található** kivett ipartelep művelési ágú, **1 ha 8245 m² területű ingatlanra.**
- Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete az **561/2017. (X. 26.) sz. képv. test. határozatában** döntött arról, hogy a **Hatvan Város Önkormányzata** kizárólagos tulajdonában álló **hatvani 6310/1 hrsz., hatvani 6310/2 hrsz., hatvani 6310/3 hrsz., hatvani 6310/4 hrsz., hatvani 6310/5 hrsz., hatvani 6310/6 hrsz., hatvani 6310/26 hrsz.** alatt felvett ingatlanokat (**Nagygombosi volt laktanya**) elcseréli a Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum **Beruházó Nonprofit Közhasznú Kft.** (cg.száma: 10-09-032167, székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.) kizárólagos tulajdonában álló **hatvani 5331/21 hrsz., hatvani 5331/42 hrsz., hatvani 5331/27 hrsz., hatvani 5331/41 hrsz.** alatt felvett ingatlanokra.

Minkét csereügylet esetében az ingatlanok vonatkozásában igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény készült, melyben a cserével érintett ingatlanok forgalmi értékét azonosnak ismerték el. Ebből kifolyólag a jogügylet során egymás részére értékkiegyenlítés megfizetésére nem került sor.

A vizsgált és a jelen időszakban a Beruházó Kft. saját tulajdonában az alábbi ingatlanok szerepelnek:

- **Nagygombosi volt laktanya terület egyes részei** 6310/1 hrsz. beépítetlen terület 9567 m², 6310/2 hrsz. beépítetlen terület 1 ha 1127 m², 6310/3 hrsz. út 3030 m², 6310/4 hrsz. beépített terület 6344 m², 6310/5 hrsz. út 540 m², 6310/6 hrsz. beépítetlen terület 4176 m², 6310/26 hrsz. beépítetlen terület 1949 m². Ezen ingatlanok összforgalmi értéke tulajdonba kerüléskor: 170.460.000.- Ft.
- **Hatvan, Szepes B. u. 4-6. üzem** 893/38 hrsz-ú 1743 m² ingatlan, melynek forgalmi értéke a tulajdon megszerzésekor az alábbi: telek értéke 6.240.000.- Ft, felépítmény értéke 53.260.000.- Ft.
- **Hatvan, Radnóti tér 2., a régi cukorgyári területek:** 5331/23. hrsz. út 3568 m², 5331/24. hrsz. irodaház, udvar 5476 m², 5331/20/B hrsz. lakás 86 m².

II. A Beruházó Kft. tulajdonában és vagyonkezelésében álló ingatlanok és ingóságok bérbeadási/üzemeltetési szerződés keretein belül történő hasznosítása

A Kft. tulajdonában és vagyonkezelésében álló ingatlanok és ingóságok hasznosítása bérbeadás-sal történik, melynek részletezését az **1. számú melléklet** tartalmazza.

A Kft. minden bérlővel bérleti szerződést kötött. Bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott ingatlan időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles. Vagyonkezelt ingatlan esetén a szerződés tartalmazza a vagyonkezelésbe vételre vonatkozó előzményeket, amelyben tájékoztatja a vagyonkezelőt a bérlőt arról, hogy jogosult az ingatlan bérbeadására.

A megkötött szerződések tartalmazzák a szerződés tárgyát, időtartamát, a bérleti díjra vonatkozó megállapodást, a felek jogait és kötelezettségeit, a szerződés módosításának és megszűnésének feltételeit és egyéb kikötéseket.

A bérlő a bérleményt saját részre, meghatározott célra, rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően veheti bérbe. Amennyiben más tevékenységet kíván a területen végezni, a bérbeadó hozzájárulását kell kérnie. A bérbeadó kikötötte, hogy az ingatlan harmadik félnek használatra át nem engedhető.

A bérleti szerződés előírja, hogy a bérlemény átadás-átvételéről a felek jegyzőkönyvet kötelesek felvenni, amelyben rögzítik az átadott ingóságokat, azok állagát, a bérlemény állagát, valamint a mérőórák állását (esetlegesen fényképpel igazoltan). Az ingatlanok bérbeadásakor a mérőórák állását dokumentálták.

A Kft. az ingóságai bérbeadásánál a bérleti szerződésben kiköti, hogy a bérlő az ingóságokat csak és kizárólag rendeltetésszerű használat keretében használhatja, továbbá kötelezettsége a használat fenntartása és az eszközök szakszerű és megfelelő karbantartása. A használati időtartam alatt köteles betartani a tevékenysége végzéséhez szükséges hatósági előírásokat és szabályokat. Valamennyi engedély beszerzése a tevékenységet végző kötelezettsége az annak elmulasztásából származó károkért a bérlő teljeskörű anyagi felelősséggel tartozik. Amennyiben az ingóságban kár keletkezik a bérlő köteles a használatba adónak megtéríteni.

A bérleti díjakat a szerződések tartalmazzák. Azok megfizetése számla ellenében, szerződéstől függően havonta vagy negyedévente, előre vagy utólag kerül átutalásra. Rögzítik továbbá, hogy a bérleti díj milyen szolgáltatásokat foglal magában, mely költségek terhelik a bérlőt és mely

terheket visel a bérbeadó.

A bérleti szerződésekben feltüntetik, hogy a nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Több szerződésben hibás megfogalmazás történt, miszerint „A felek megállapodnak abban, hogy a megjelölt díj késedelmes fizetése esetén a Bérbeadót a Ptk.-ban meghatározott mértékű késedelmi kamat terheli.” Valójában a Bérletet terheli a késedelmi kamat megfizetése nem a Bérbeadót. **Javasoljuk, a bérleti szerződések átvizsgálását és az előforduló hibák, elírások mielőbbi módosítását.**

1. Vagyonkezelt ingatlanok bérbeadása

Hatvan, Kossuth tér 24. (2713/6 hrsz-ú ingatlan) Vadászati élménytér

A Kft. által szabályozásra került a nyitva tartás rendje, a belépő jegyek árai valamint a bérlet keretében történő használat feltételeinek kialakítása. Külön bérbeadási szerződések keretében kerülnek hasznosításra a Nagy Endre Rendezvényterem és a Gyermekfoglalkoztató helységei.

Hatvan, Thurzó u. 16. (2711. hrsz-ú ingatlan) felépítményének emeleti része

A Hatvani, 2711 hrsz.-ú ingatlan emeleti részén kialakításra került a Hatvani Községi Felsőoktatási Képzési Központ, melynek működtetését a Budapesti Gazdasági Egyetem és a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem közösen együttműködve végzi.

Hatvan, Thurzó u. 16. (2711. hrsz-ú ingatlan) felépítményének földszinti része

2018. végére a Beruházó Kft. a Budapesti Gazdasági Egyetemmel és a Robert Bosch Kft.-vel együttműködve egy logisztikai labort alakított ki az épület földszintjén található teremben. A logisztikai labort 2019. szeptemberétől használják a hallgatók.

A Kft. 2014. március 14-én étterem és vendéglátó egység kialakítása céljából bérleti szerződést kötött a Floris-Gourmet Kft-vel a hatvani 2711. hrsz.-ú ingatlanon található felépítmény alaprajzon feltüntetett, földszinti helyiségeinek tárgyában 2019. február 28. napjáig tartó határozott időtartamra. A felek a bérleti díjat 100.000 Ft + ÁFA/hó összegben határozták meg. 2019. március 1-től új bérleti szerződés került megkötésre szintén a Floris-Gourmet Kft-vel határozatlan időtartamra, melyben a felek a bérleti díjat 150.000 Ft + ÁFA/hó összegben határozták meg. A bérlet fizetési kötelezettségének 2019. évben eleget tett, 1.968.500 Ft összegű befizetést teljesített a bérbeadó felé.

Szúnyogsziget 2654/2.-2682. hrsz.-ú ingatlanok (Vadfarm)

A vagyonkezelési szerződés alapján a vagyonkezelő kötelezettsége a megjelölt ingatlanokon pihenőparkot, kalandparkot, játszóteret és kisállat simogatót kialakítani. Az állatparkban karámok, kilátó és egy takarmánytároló épült, valamint fából készült asztalok, padok kerültek elhelyezésre. Folyamatosan bővítik a bemutatásra kerülő állatfajok számát, biztosítva azok optimális elhelyezési körülményeit. Megtörtént a vezetékes ivóvíz bevezetése a szigetre.

A Vadfarm üzemeltetését 2016.07.29-től a Hatvani Városgondnokság végezte 2017. 05.01-től az intézmény megszűnését követően annak jogutódja a Hatvani Szolgáltató Intézmény folytatja, határozatlan időre, a megállapodásban a felek 60.000 Ft + ÁFA/negyedév bérleti díjat határoztak meg. A bérlet fizetési kötelezettségének 2019. évben eleget tett, 304.800 Ft összegű befizetést teljesített a bérbeadó felé.

2. Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása:

- a Hatvan, Radnóti tér 2. (5331/20/B/3 hrsz.-ú) ingatlanon a Cukorgyári Emlékház üzemeltetését 2016.03.01-jén megkötött bérleti szerződés alapján az Integrált Könyvtár és Muzeális Gyűjtemény végzi. A szerződést határozatlan időre kötötték, melyben 20.000 Ft + ÁFA/negyedév összegű bérleti díjat határoztak meg. A 2019. évben a bérlő 101.600.- Ft bérleti díjat fizetett meg.
- a Hatvan, Radnóti tér 2. (5331/24. hrsz.) régi Cukorgyári Kastély épületét 2015.06.01-től a hatvani Ady Endre Könyvtár vette bérbe havi nettó 400.000 Ft + ÁFA ellenében, határozatlan időre. Az intézmény 2019. évben 5.588.000.-Ft bérleti díj átutalását teljesítette a Kft. felé.
- a Hatvan, Radnóti tér 2. (5331/24. hrsz.) „portai iroda épület”, emeletén található 80,4 m² alapterületű helyiségeket határozatlan időre a Swietelsky Magyarország Kft. vette bérbe havi 120.000 Ft + ÁFA összegért. A bérleti szerződés módosításra került 2017.03.14-én a bérlemény további helyiségekkel történő bővítése miatt, így a 113,65 m² alapterületű helyiségekért havi 180.000 Ft + ÁFA összegben állapodtak meg a felek. A bérlő 2019. évben összesen 2.514.600.- Ft bérleti díjat fizetett.
- a Hatvan, Radnóti tér 2. (5331/24. hrsz.) „portai iroda épület” földszintjén található 200 m² alapterületű helyiségeket határozatlan időre a TKD Spirit Egyesület edzőteremként hasznosítja 80.000 Ft + ÁFA/hó bérleti díj ellenében. 2019. évben csak 812.800 Ft összeg került átutalásra a bérlő részéről, 4 hónap bérleti díja hátralékként a 2020. évben került kiegyenlítésre.
- a Hatvan, Radnóti tér 2. (5331/24. hrsz.) „portai iroda épület” északi szárnyának emeleti részén található helyiséget 2019. március 29-től határozott időre 2019. november 30-ig a Beruházó Kft. a Gigászok Sportegyesület részére 40.000 Ft + ÁFA/hó összegért adta bérbe. Erre az időszakra az egyesület a 406.400.-Ft bérleti díjat megfizetett.
- a Hatvan Szepes B. u. 4-6. (893/38 hrsz.) alatt található ingatlant 2016.10.03-án kötött szerződés alapján a Kft. határozatlan időre, raktározás, tárolás céljára a Hatvani Városgondnokság részére adta bérbe 150.000 Ft + ÁFA/negyedév bérleti díj ellenében. 2019. évben 571.500.- Ft bérleti díj folyt be.

3. Saját tulajdonú ingóságok bérbeadása:

- A Hatvani Szolgáltató Intézmény, mint a Hatvani Városgondnokság jogutódja a vizsgált időszakban az alábbi gépeket bérlő a Beruházó Kft.-től:

Gépek/eszközök együtt összesen:

- Fűkasza HQ 545RX - 1 db
- Fűnyíró HQ LC353V - 1 db
- Sószóró CR2250 - 1 db
- Fedél sószóróhoz - 1 db
- Hótoló CR2250-hez 1300 mm széles - 1 db
- Kaszáló-traktor HQ TC338 - 1 db
- MTZ traktor+ forgalomba helyezés
- Nilfisk 2550 kefékkel és tartállyal+forgalomba helyezés.

Ezen ingóságokat, a bérleti szerződés alapján határozatlan időre bérlők 881.585 Ft + ÁFA/negyedév összegért. Az intézmény a 2019. évben összesen 4.478.288.- Ft bérleti díjat teljesített a Kft. felé.

Külön szerződés alapján bérelt gépek:

- HMB 3,2 aszfaltkonténerhez csatlakozó kiegészítő sószóró adapter, melyet határozatlan időre 82.700 Ft + ÁFA/negyedév értékben bérelnek, 2019. évben a bérlő 420.116.- Ft bérleti díjat fizetett.

- L-190 tolólap, melyet határozatlan időre 28.100 Ft + ÁFA/negyedév értékben bérelnék, 2019. évben a bérlő 107.061.- Ft bérleti díjat fizetett utána.

III. Számlázás, fizetési teljesítések

A bérbeadó a bérleti díjról szóló számlát szerződésenként eltérő időpontban állítja ki a Bérlő felé az alábbiak szerint:

BÉRLŐ	SZÁMLÁZÁS IDEJE
Swietelsky Magyarország Kft	tárgyhónapot megelőző hónap 1-5. napja
TKD Spirit Egyesület	tárgyhónapot megelőző hónap 1-5. napja
Gigászok Sportegyesület	tárgyhónap 10. napjáig
Integrált Könyvtár és Muzeális Gyűjtemény	tárgynegyedévet követő hó 10. munkanapjáig
Ady Endre Könyvtár	tárgyhónap 15. napjáig
Floris-Gourmet Kft	tárgyhónap 1. napjáig
Hatvani Szolgáltató Intézmény	
- Gépek/eszközök együtt	tárgynegyedévet követő hó 10. munkanapjáig
- HMB 3,2 aszfaltkonténerhez csatlakozó kiegészítő sósórá adapter	tárgynegyedévet követő hó 10. munkanapjáig
- L-190 tolólap	tárgynegyedévet követő hó 10. munkanapjáig
- Hatvan Szepes B. u. 4-6.	tárgynegyedévet követően
- Vadfarm üzemeltetés	tárgynegyedévet követően

A TKD Spirit Egyesület kivételével az összes bérlő betartotta a bérleti szerződésben foglalt fizetési határidőket és teljesítette az adott időszak bérleti díjainak utalását.

A vizsgált 2019. évben a TDK Spirit Egyesület 8 havi 812.800 Ft bérleti díjat átutalt, de 4 hónap díjhátraléka fennállt, melyet többszöri felszólítás következtében 2020. évben teljesített. A Beruházó Kft. és az Egyesület között létrejött bérbeadási szerződés 14. pontja szól a késedelmes fizetés esetén teendőkről. Jelentésünk korábbi részében már említésre került, hogy a szerződések ezen részei hibásan lettek megfogalmazva, jelen esetben a 14. pont miszerint „A felek megállapodnak abban, hogy a megjelölt díj késedelmes fizetése esetén, a Bérbeadót a Ptk.-ban meghatározott mértékű késedelmi kamat terheli.” Valójában a Bérlőt terheli a késedelmi kamat megfizetése nem a Bérbeadót.

Javasoljuk, a bérleti szerződés mielőbbi módosítását, valamint késedelmes teljesítés esetén a Ptk.-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatokkal terhelt bérleti díjak kiszámlázását.

Következtetések, javaslatok

A Széchenyi Zsigmond Kárpát-medencei Magyar Vadászati Múzeum Beruházó Nonprofit Közhasznú Kft.-nél végzett pénzügyi és szabályszerűségi ellenőrzésünk következtetései és javaslataink összefoglalva a következők:

Az Önkormányzat és a Kft. által kötött vagyonkezelési szerződések célja, hogy biztosítsák a vagyonkezelő által kezelt önkormányzati vagyon rendeltetésszerű és hatékony működtetését, állagának, állapotának védelmét, értékének megőrzését, gyarapítását. A felek által aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett vagyonkezelői szerződés az önkormányzat érdekeit védő garanciális elemeket tartalmazza.

Az Önkormányzat a vagyonkezelői szerződés aláírásával a vagyonkezelő részére ellenérték nélkül, ingyenesen alapított vagyonkezelői jogot. A vagyonkezelői jog ellentételezéseként az ingatlanon előre meghatározott ütemterv szerint a vagyonelemek amortizációjának megfelelő

mértékű felújításokat és beruházásokat kell végrehajtania a vagyongazdálkodónak.

A Kft. az általa kezelt ingatlanokra vagyongarantációt kötött.

A vagyongazdálkodó köteles a vagyongazdálkodásába adott vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit elkülönítetten nyilvántartani. A nyilvántartások vezetése ennek megfelelően külön gyűjtőkódon történik.

A Kft. félévente beszámolót készít az Önkormányzat felé, melyben tájékoztatást ad az adott félév feladatainak végrehajtásáról, ennek része a mérleg és az eredménykimutatás.

Az ingatlanok hasznosítása bérbeadással történik.

A Kft. minden bérlővel bérleti szerződést kötött. A felek által aláírt szerződések tartalmazzák a Beruházó Kft. (ezen keresztül az Önkormányzat) érdekeit védő garanciális elemeket, a szerződés tárgyát, időtartamát, a bérleti díjra vonatkozó megállapodást, a felek jogait és kötelezettségeit, a szerződés módosításának és megszűnésének feltételeit és egyéb kikötéseket.

A bérleti szerződés előírja, hogy a bérlemény átadás-átvételéről a felek jegyzőkönyvet kötelesek felvenni, amelyben rögzítik az átadott ingóságokat, azok állagát, a bérlemény állagát, valamint a mérőórák állását (esetlegesen fényképpel igazoltan). Az ingatlanok bérbeadásakor a mérőórák állását dokumentálták.

A bérleti díjakat a szerződések tartalmazzák. Azok megfizetése számla ellenében, szerződéstől függően havonta vagy negyedévente, előre vagy utólag kerül átutalásra. Rögzítik továbbá, hogy a bérleti díj milyen szolgáltatásokat foglal magában, mely költségek terhelik a bérlőt és mely terheket visel a bérbeadó.

A bérleti szerződésekben feltüntetik, hogy a nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Több szerződésben hibás megfogalmazás történt, miszerint „A felek megállapodnak abban, hogy a megjelölt díj késedelmes fizetése esetén a Bérbeadót a Ptk.-ban meghatározott mértékű késedelmi kamat terheli.” Valójában a Bérlőt terheli a késedelmi kamat megfizetése nem a Bérbeadót. **Javasoljuk, a bérleti szerződések átvizsgálását és az előforduló hibák, elírások mielőbbi módosítását.**

A TKD Spirit Egyesület kivételével az összes bérlő betartotta a bérleti szerződésben foglalt fizetési határidőket és teljesítette az adott időszak bérleti díjainak utalását.

A vizsgált 2019. évben a TDK Spirit Egyesület 8 havi bérleti díjat átutalt, de 4 hónap díjhátraléka fennállt, melyet többszöri felszólítás következtében 2020. évben teljesített. **Javasoljuk, az Egyesülettel kötött bérleti szerződés mielőbbi módosítását, valamint késedelmes teljesítés esetén a Ptk.-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatokkal terhelt bérleti díjak ki-számlázását.**

Összességében elmondható, hogy a bérbeadásra vonatkozó szabályokat a Beruházó Kft. betartotta.

Az ellenőrzés során a vizsgálatban érintettek maximális segítőkészséggel és információszolgáltatással támogatták munkánkat.

Hatvan, 2020. december 21.

A jelentést készítette:

Hidvéginé Rodek Erzsébet
belső ellenőrzési vezető

Szentgyörgyi Natália
belső ellenőr

Realizálási záradék

Az ellenőrzési jelentés tartalmát megismertem, egy példányát átvettem. A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII. 31.) Kormányrendelet 42. § (2) bekezdése értelmében:

- Észrevételt tehetek, és azt a jelentéstervezet kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles vagyok megküldeni az ellenőrzést végző szerv részére. Az észrevételezési határidő elmulasztása a jelentés megállapításával, következtetéseivel és javaslataival való egyetértésnek tekintendő.

Hatvan, 20

.....
alíírás