

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

9/483/47/2010

Budapest,
2010. július 3.

Tárgy: Gergely utcai lakóparkkal kapcsolatos
belső ellenőri jelentés kapcsán hozott
Pénzügyi Bizottsági javaslat

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gergely utcai lakóparkkal kapcsolatos belső ellenőri jelentést valamint az együttműködési megállapodás megszüntetésének, illetve az elszámolásra vonatkozó javaslatokat a Pénzügyi Bizottság több alkalommal megtárgyalta. Nyitott kérdés maradt továbbra is a vagyonesztés mértéke valamint a felelősség megállapításának kérdése.

A 2009. áprilisában kelt belső ellenőri jelentés tartalmazza : „A belső ellenőrzés a rendelkezésre álló dokumentumok, iratok, levelezések alapján úgy ítéli meg, hogy a céltársasággal a közös beruházásra kötött Megállapodás az abban rejlő kockázatok, bizonytalanságok, alá nem támasztott esetleges haszon reménye miatt nem szolgálta az Önkormányzat érdekeit. A Megállapodás nem nyújtott biztosítékot az építési ingatlanok értékének megtérülésére.”


Az anyag tartalmazza, hogy „a vagyonesztés mértékének ismeretében, az elszámolás lezárása után érdemes csak a felelősség kérdésére visszatérni”.

A Képviselő-testület elé több ízben került javaslat a Gergely utcai lakópark együttműködési megállapodásának megszüntetésére, az elszámolásra. Az elkészült anyagok alapján kimondható, hogy az Önkormányzatot vagyonesztés éri, melynek mértékét tisztázni kell, és a meg kell állapítani a felelősöket is.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a Gergely utcai lakópark ügyében ismeretlen tettes ellen tegyen büntető feljelentést.

Budapest, 2010. július 03.


Marksteinné Molnár Julianna
Pénzügyi Bizottság elnök

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
Szervezési és Ügyviteli Főosztály
Szervezési Osztály

KIVONAT
BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2009. december 17-i ülésének jegyzőkönyvéből


A kivonatot kapja: képviselő-testület

2043/2009. (XII. 17.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozata

(18 igen szavazattal, 6 tartózkodással)

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Gergely utcai lakóparkról készített belső ellenőrzési jelentést tudomásul veszi.

Budapest, 2010. július 5.


Korányiné Csősz Anna
osztályvezető

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Belső Ellenőrzési Osztály**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

18/903/31/2009.

Budapest, 2009. február 17.

"Bizalmas"

Tárgy: A Gergely utcai lakóparkkal
kapcsolatos ellenőrzés

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 1668/2008(XI.20), 1669/2008(XI.20.), illetve az 1854/2008.(XII.18.) határozatainak megfelelően a Belső Ellenőrzési Osztály a rendelkezésre álló, felkutatható dokumentumok, a könyvvizsgálói jelentés, a főosztályvezetők írásos tájékoztatása alapján a Gergely utcai lakóparkkal kapcsolatos ellenőrzést elvégezte, a jelentést határidőre felterjesztette.

Az ellenőrzés úgy ítélte meg, hogy a rendelkezésre álló dokumentumok alapján a Raiffeisen Ingatlan Zrt.-vel kötött Megállapodás nem szolgálta az Önkormányzat érdekeit, nem nyújtott biztosítékot az építési ingatlanok értékének megtérülésére.

A Megállapodásban az Önkormányzatnak lehetősége volt a társaság ügyvezetésének, könyveinek, az építkezés ütemeinek ellenőrzésére, de ennek fellelhető nyomát nem találta.

Nem került elő olyan hitelt érdemlő okmány, mely bizonyítaná, hogy 2003. január 23.tól 2007. április 25-ig az Önkormányzat részéről bárki érdeklődött volna az építkezés állásáról, a határidők csúszásának okairól, annak ellenére, hogy az építkezés I.ütemének befejezése 2004 augusztus 21-re, II. ütemének befejezése meg 2005.február21-ig volt tervezve.

Az építési ingatlanok értékébe egy dokumentum sem számolja el a közművesítés valós értékét, a telekkialakítás érdekében végzett tevékenység költségkihatásait.

Az elszámolás, a számlázások egyeztetése, az építkezési megmaradt anyagok további sorsa bizonytalan volt. Ezt tovább nehezítette, hogy a céltársaság a testület által már jóváhagyott elszámolási megállapodáson felül a 2009.február 16-ai egyeztető tárgyaláson a Megállapodástól eltérően további 20 MFt. -ot kért ÁFA címén.

További tárgyalások voltak 2009. évben, melyek nem vezettek eredményre. Az együttműködési megállapodás megszüntetése és elszámolása tárgyában Győri Dénes alpolgármester úr 2009. 11. 19-én tájékoztatást terjesztett be a testületnek. A testület 1862/2009.(XI.19.) számú határozatával az együttműködés lezárásáról szóló 2008.12.29-én aláírt megállapodástól elállt, felkérte a polgármestert a korábban felfüggesztett végrehajtás megindítására és annak vizsgálatára, hogy eredménnyel perbe vonható-e a REM Ingatlan Zrt. (korábban Raiffeisen Ingatlan Zrt).

Az Önkormányzatot az elszámolástól függetlenül vagyronveszteség éri, de annak mértéke még, a végleges elszámolás hiányában, a végrehajtás eredményének ismerete nélkül, nem állapítható meg.


A lakópark beruházása során a fontosabb döntéseket bizottsági, illetve képviselő-testületi döntések előzték meg. A személyi felelősséget a belső ellenőrzés eszközeivel megállapítani nem lehet.

Az ellenőrzési jelentést a Jogi, Pénzügyi, a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési bizottságok megtárgyalták, határozataikat a testületi ülésen ismertetik.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Gergely utcai lakóparkról készített belső ellenőrzési jelentést tudomásul veszi.

Budapest, 2009. december


Dr. Rugár Oszkár
Belső Ellenőrzési Osztályvezető

Törvényességi szempontból látta:

Budapest, 2009.


Dr. Neszteli István
Jegyző

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Belső Ellenőrzési Osztály**

Iktatószám:

ELLENŐRZÉSI JELENTÉS

**Az Önkormányzat, a Gergely u. Ingatlanfejlesztő Kft. valamint a Raiffesen Ingatlan Zrt.
közötti megállapodás vizsgálatáról.**

I.

Az ellenőrzést végző szerv:

Budapest Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri
Hivatal Belső Ellenőrzési Osztály.

Az ellenőrzött szerv:

az Önkormányzat illetékes szervei

Az ellenőrzés tárgya volt:

Az Önkormányzat, a Gergely u. Ingatlanfejlesztő
Kft. valamint a Raiffesen Ingatlan Zrt. közötti
megállapodás vizsgálata

**Az ellenőrzésre vonatkozó jogszabályi:
egyéb felhatalmazás:**

193/2003. (XI. 26.) Kormányrendelet a
kötségvetési szervek belső ellenőrzéséről, a
Budapest Kőbányai Önkormányzat Polgármestere
és Jegyzője 1/2007. számú közös utasítása, a
Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-
testülete 1668/2008.(XI. 20.)határozata

Az ellenőrzés módszerei:

szerződések és adatok bekérése, interjúk
készítése, a felmérés eredményének összevetése a
vonatkozó jogszabályi, önkormányzati rendeletek
rendelkezéseivel

Az ellenőrzés célja volt:

A megállapodás szabályszerűségének vizsgálata,
az esetleges felelősség megállapítása

Az ellenőrizendő időszak::

2002. január 01-től - 2009. január 30-ig

Az ellenőrzést végezte:

Dr Rugár Oszkár Belső Ellenőrzési Osztályvezető

Az ellenőrzés időtartama:

2009. január 30-2009.március 20.

II.

- 1 A Gergely utcai lakóparkkal kapcsolatos előterjesztések bizottsági, testületi határozatok vizsgálata során az ellenőrzés nem talált elő egy sor a vizsgálat tárgyához kapcsolódó előterjesztést, bizottsági és testületi határozatot.

A rendelkezésre álló testületi, bizottsági határozatok alapján az állapítható meg, hogy:

A képviselő-testület:

- a. Első alkalommal 2002.június 20-ai testületi ülésen foglalkozott a Budapest X. kerület, Gergely utcai lakópark közös beruházásban történő megvalósításával, bár a napirendi pont tárgya ingatlanok előközművesítése volt.. A napirendi pontot Csornai Károly irodavezető terjesztette elő. A testületi ülésen vita volt a telkek értékének meghatározásában, azon, hogy miért csak egy bankkal tárgyal az önkormányzat, egy projektterv szükségességéről, arról, hogy kinek kitől volt felhatalmazása a bankkal való tárgyalásra. A Beruházási és Városüzemeltetési Bizottság Kaszab Csaba szóbeli bejelentése alapján az előterjesztést elfogadásra javasolta. A Gazdálkodási és Költségvetési Bizottság 192/2002.(VI.19.) határozatában 7 igen egyhangú szavazattal javasolta az előterjesztés elfogadását,azzal a módosítással, hogy az előközművesítésre 40 MFt. legyen A testület 1054/2002.(VI.20.) számú határozatában 11 igen 6 tartózkodással indokoltnak látta, hogy a lakópark létesítésre koncepció készüljön, és a további döntést annak ismeretében hozza meg.
- b. A képviselő-testület 2002.június 11-én 1130/2002.(VI.11.) számú határozatával a lakópark területének külső víz-, és csatornahálózat kiépítésére 40 MFt. keretösszeget biztosított.
- c. A képviselő-testület 2120/2002.(XII.19.) számú határozatával a következő 2003. január 23-ai ülésen kívánta tárgyalni a lakópark közös beruházását.
- d. a Képviselő-testület a következő alkalommal 2003.január23-ai testületi ülésen foglalkozott a Budapest X. kerület, Gergely utcai lakópark közös beruházásban történő megvalósításával.

Az előterjesztésből kiderült, hogy a lakópark döntés-előkészítő tanulmányterveit már 2002. január hónapban elkészítették. A beruházás megvalósításához szükséges telekalakítási eljárás folyamatban van és várható befejezése 2003. február hónap. Előreláthatólag 2002. december 31-ig befejeződik a víz és csatornahálózat kiépítése, a gázvezeték illetve elektromos hálózat kiépítését 2003. június 30-ig tervezik végrehajtani, melyhez további kb. 20 MFt. pénzügyi forrás szükséges, mely tartalmazta a közműfejlesztési hozzájárulás költségeit is.

A Beruházási és Városüzemeltetési Bizottság 224/2002.(IX.05.) számú határozatában javasolta a lakópark közös beruházásban történő megvalósítását.

A Gazdálkodási és Költségvetési Bizottság 301/2002.(X.02.) számú határozata javasolta a képviselő-testületnek, hogy kössön megállapodást a közös beruházás megvalósítására, illetve a Polgármesternek, hogy a szerződést jogi szempontok alapján vizsgálta meg és azután kerüljön a képviselő-testület elé.

A Gazdálkodási és Költségvetési Bizottság 28/2003.(I.21.) határozatában 7 igen 1 ellenszavazattal elfogadásra javasolta az előterjesztést.

A képviselő-testületi vitában felmerült, hogy a szerződés mögött nincs garancia, az az önkormányzatnak nem előnyös, nem jó ha az önkormányzat vállalkozásba kezd.

A Raiffeisen Ingatlan Rt. képviselője Molnár Ferenc kifejtette, hogy "az önkormányzat vállalkozásba vitt tőkéjét igenis kockázatba kell, hogy tegye"

A testület 5/2003.(I.23.) számú határozatában 21 igen, 1 ellenszavazattal és 8 tartózkodással felkérte a polgármestert, hogy kössön együttműködési megállapodást a Raiffeisen Ingatlan Rt.-vel, valamint az SCT Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Kft.-vel a lakópark közös beruházásban történő megvalósítására. A gázvezeték és elektromos hálózat kiépítésére, valamint a közműfejlesztési hozzájárulásra 20 MFt.-ot biztosított a 2003. évi költségvetés terhére.

- e. A képviselő-testület a rendelkezésre álló dokumentumok alapján 2003. január 23-tól 2008. március 20-ig nem tárgyalta a Gergely utcai lakópark megvalósulásáról, a végrehajtás helyzetéről.
- f. A testület 2008. évben 7 határozatot hozott a Gergely utcai lakóparkról. A határozatok a sürgős intézkedések meghozatalával, peres eljárás megindításával, az együttműködési megállapodás megszüntetésével, az elszámolás rendezésével, a könyvvizsgálói, belső ellenőrzési vizsgálat elrendelésével foglalkoztak.
- g. A képviselő-testület végül 2008. december 18-án 1853/2008.(XII.18.) számú határozatával elfogadta az együttműködési megállapodás szóló megállapodást és az abban szereplő elszámolást.

A Bizottságok:

- h. **A Beruházási és Városüzemeltetési Bizottság** a rendelkezésre álló dokumentumok alapján 2002. évben 7 határozatban (42/2002.(II.20), 56/2002.(III.13.), 135/2002.(VI.05), 177/2002.(VI.26.), 218/2002.(IX.05.), 224/2002.(IX.05.), 225/2002.(IX.05.) 2003. évben 6 határozatban, 2004. évben 3 határozatban foglalkozott a lakóparkkal kapcsolatos kérdésekkel.

2002. évben 02.20-án a tervjavaslatokkal, 03.13-án a telekalakítási tervrajzokkal és annak költségkihatásával, 06.05-én az előközművesítési költségekkel (55 Mft.) és annak kivitelezőjével (NR BAU Kft), a telkek értékbecslési munkáinak elvégzésére költségek (187 500 Ft) biztosításával kapcsolatosan hozott határozatokat, illetve javaslatot tett a képviselő-testületnek megállapodás megkötésére (224/2002) és arra, hogy a szerződést jogi szempontok alapján a Polgármester vizsgálta meg.

2003. évben a közművesítésekkel és azokra költségek biztosításával, a telekkialakításhoz szükséges garázsáthelyezésekkel és 7 bérleményben WC kialakításával (2 162 000 Ft összegben) foglalkozott és hozott határozatokat. A közművesítések befejezésének határidejét 2003. július 31-vel határozták meg.

2004. évben a lakópark érdekében pénzügyi átcsoportosításról (37 981 000 Ft-ot a „Parki vízhálózat fejlesztésről), a közvilágítás kivitelezőjének szerződés módosításáról (Br. 5 776 256 Ft-ról 6 428 170 Ft-ra), a csatornázási pótmunkák elvégzésére vállalkozó kijelöléséről és arra forrás biztosításáról (940 000 Ft.) döntöttek.

A Vagyongazdálkodási és kerületüzemeltetési Bizottság 2007. évben 4 határozatában döntött, illetve tett javaslatot a szerződés módosításával, a céltársaság könyveinek és iratainak vizsgálatával, a telekhatáron húzódó „rézsüvel” kapcsolatosan. **2008 évben** a bizottság 9 határozatot hozott a lakóparkkal kapcsolatban. Az ingatlan kataszter nyilvántartásba vétellel, az önkormányzati tulajdoni rész közvilágítására vonatkozó szerződéssel, a területen lévő zöldterület karbantartásával, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetési, karbantartási díjával, könyvvizsgáló kivizsgálásával, egy mindenre kiterjedő vizsgálat szükségességével, illetve az együttműködési megállapodás lezárásával, elszámolásának elfogadásával kapcsolatban hozott a bizottság határozatokat.

- i.. **A Gazdálkodási és Költségvetési Bizottság** a rendelkezésre álló dokumentumok alapján **2002. és 2003. évben** is két-két határozatot hozott a lakópark építésével kapcsolatosan.

A 192/2002.(VI.19.) határozatban elfogadásra javasolta a bizottság az ingatlanok előközművesítését, de 20Mft. helyett 40Mft. összeggel, a 301/2002.(X.02.) számú határozat javasolta a képviselő-testületnek, hogy kössön megállapodást a közös beruházás megvalósítására, illetve a Polgármesternek, hogy a szerződést jogi szempontok alapján vizsgálta meg és azután kerüljön a képviselő-testület elé.

A 28/2003(I.21.)számú határozatban a bizottság javasolta a képviselő-testületnek elfogadásra a „Javaslat a Budapest X. Gergely utcai lakópark közös beruházásban történő megvalósítására” című előterjesztést azzal, hogy az Önkormányzat 2003. évi költségvetésében a 20 Mft. többlet kiadás tételesen kerüljön kimutatásra.

A 157/2003.(V:13.) számú határozatban a bizottság a lakópark telekkialakítása érdekében peren kívüli egyezséget javasolt a Berva 96 Kft.-vel 14 750 000Ft ügyvédi letétbe helyezésével

- j. **A Tulajdonosi Bizottság** 2003. évben 2, 2004. évben 1, és 2007. évben is 1 határozatot hozott a lakópark ügyében. 2003. évben a lakópark területére portaépület építésére, a közművekre valórákötésére adott hozzájárulást, illetve felkérte a polgármestert a telki szolgálmi jog alapítására. 2004-ben felkérte a polgármestert a lakópark szomszédságában lévő telek (Rockwel-D Kft telke) értékbecslésére, illetve

A Vagyongazdálkodási és kerületüzemeltetési Bizottság 2007 évben felkérte a Polgármestert, Kleinheincz Gábort, Györi Dénest és Dr. Pénzes Károlyt tárgyalásra a jogi helyzet tisztázása érdekében.

Dokumentumok hiányában nem sikerült választ kapni a következő kérdésekre:

- A 2002.VI.20-ai Képviselő-testületi ülést milyen megbeszélések, tárgyalások előzték meg? Ezek kinek a kezdeményezésére, kivel, kinek a vezetésével történtek.?
- Készült-e a Képviselő-testület 1054/2002.(VI.20.) határozatának megfelelően, a határozatot követően, a lakópark létesítésére koncepció, azt milyen szerv tárgyalta meg és milyen döntés született?
- A lakópark közművesítésére a Képviselő-testület, bizottságok saját hatáskörben mennyi összeget hagytak jóvá? Ez felhasználásra került-e? Ha igen a céltársaság milyen közművesítési feladatra számolt fel 24 196 743 Ft-ot?
- A 2002.VI.20-ai és 2003.I.23-ai Képviselő-testületi ülés között ki mit tett, illetve tárgyalt meg, illetve készült-e tanulmányterv, azt ki hagyta jóvá?
- A 2003. 01.23-ai Képviselő-testületi ülés előterjesztésében szerepel, hogy a Beruházási és Vagyonügyi Iroda jogi szempontból áttekintette a megállapodás tervezetét. Felkértek-e más jogi vélemény megadására Felhívták-e a testület figyelmét a megállapodás jogi, vagyoni kockázataira? A jogi vélemény kitért-e az önkormányzati vagyon ilyen módon történő vállalkozásba vitelének megítélésére?
- A megkötött megállapodás hivatkozik arra, hogy a Képviselő-testület határozatban a megállapodást jóváhagyta. Ennek a határozatnak mi a száma és mikor született, mert ez a Képviselő-testületi ülés határozatával nem egyezik meg?
- A megkötött Megállapodás többször hivatkozott mellékleteinek mi a tartalma?
- Ki, hány alkalommal és mikor ellenőrizte a céltársaság ügyvezetését, a társaság könyveit és iratait, illetve az építési ütemeknek megfelelő végrehajtás helyzetét?
- A megállapodás kiegészítést, módosítást mikor tárgyalta a Képviselő-testület, illetve milyen határozatot hozott?
- Az Önkormányzati telkek területe hogyan lett megállapítva? Mi az oka, hogy a javaslat a megállapodásra testületi anyag, a megállapodás és az adás-vételi szerződések más-más adatokat tartalmaznak?
- A Hivatal előtt mikor vált először ismerté és milyen módon, hogy a céltársaság ellen felszámolási eljárás indult?
- 2003. áprilisa és 2007 áprilisa között ki, mit tett a megállapodás megvalósulása valós helyzetének megismerésére?

- A megállapodás szerint a hatálybalépéstől számítva a 13. hónapban volt tervezve az I. ütem, a 20. hónapban a II. ütem befejezése. Ez a 2003.július 21-ei hatálybalépéstől számítva az I. üzemmél 2004. augusztus 21, a II. üzemmél 2005.február21. Az önkormányzat 2005.február 21-től 2007. 02.22-ig (a felszámolás kezdete) ellenőrizte-e, követte-e a teljesítést? Elszámoltatta-e a céltársaságot a késésről és annak okairól?
- Az I. ütem befejezése után miért nem készült tételes elszámolás, illetve miért nem történt lépés az opciós szerződésnek megfelelően a társaság megvásárlására?

2 Az Önkormányzat, a Gergely u. Ingatlanfejlesztő Kft.valamint a Raiffesen Ingatlan Zrt. közötti megállapodás elemzése.

A Kőbányai Önkormányzat az SCT Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Kft, valamint a Raiffeisen Ingatlan Rt. között létrejött Megállapodást 2003.január 24-én írta alá a Raiffeisen Ingatlan Rt vezérigazgatója és üzletág igazgatója, akik megegyeztek az SCT Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Kft aláíróival. Az önkormányzat részéről aláírta a megállapodást Andó Sándor polgármester ellenjegyezte Neszmélyiné Lencse Lenke aljegyző.

A „Megállapodás” mellékletei a vizsgálat végéig nem kerültek elő, így az azokra való hivatkozást a megállapodásban a belső ellenőrzés nem tudta vizsgálni.

A megállapodás 1.1.a.pontja az Önkormányzat ingatlanra vonatkozó „Beépítési Terv”-ére hivatkozik a 2.sz. melléklet szerint, amely megfelel a 3 sz. mellékletben szereplő Helyi Építési Szabályzatnak. Mellékletek hiányában az ellenőrzés nem vizsgálta.

A megállapodás 1.3.a.pontja „Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan közművesítését elvégzi oly módon, hogy a közművesítettség mértéke az ingatlanfejlesztést lehetővé tegye”. A megállapodás 5. sz. melléklete hiányában nem értékelhető, hogy milyen mérvű közművesítés tette volna lehetővé az ingatlanfejlesztést.

A megállapodás 1.3.b.pontja rögzítené a közművesítési fejlesztéseket az 5.sz. melléklet szerint. E nélkül a közművesítésekre jóváhagyott, felhasznált összegeket és a céltársaság közművesítésre vonatkozó követelését érdemben nem lehetett vizsgálni.

A 1.3. c. pont szerint a közművesítést legkésőbb a birtokbaadásig kell elvégezni, melynek költségei az Önkormányzatot terhelik.Ezt később 2003. július 01-ei aláírással a Megállapodás 1.sz. módosításában és kiegészítésében 2.3 pontjában módosították, időpont nélküli kötelezettségre. A Megállapodás 1.sz. módosítása és kiegészítése , a dokumentumok alapján nem került bizottsági, testületi jóváhagyásra.

A 2.c. pontban rögzítettek szerint az „Önkormányzat jogosult ellenőrizni a Céltársaság ügyvezetését, ennek keretében felvilágosítást kérhet, a Céltársaság könyveit és iratait megvizsgálhatja”. Az önkormányzat részéről a megállapodás aláírásától 2003.január 23-tól egyetlen dokumentált ellenőrzést sem tudunk előtalálni.

A 3.1.a. pont kimondja, hogy „Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Építési Ingatlanok lakóház építésére szolgáló területének nagysága legalább 21.400 m². (Ennek értéke 171 200 000 Ft az árrés 50 %-a nélkül)

A 3.2.a pont meghatározza, hogy az építési ingatlanok vételára 8000Ft/m², melynek megfizetése árrésből történik az ütemenkénti elszámolás részeként. A vételárat a megállapodás szerint értékbecslés alapján állapították meg, melyről hivatalos okmány nem található elő. A megállapodásból az sem derül ki, hogy a vételár közművesítés nélkül, vagy azzal együtt értendő. Ha közművesítéssel együtt kell érteni, nem lehet megállapítani, hogy a közművesítés költségeit mi alapján számolták ki az esetleges becslés során.

A 3.3.a . pont alapján az ingatlanok tulajdonjoga a céltársaságra átszáll az adásvételi szerződések megkötésének időpontjában. Az adás-vételi szerződés 2003. június 18-án került aláírásra. Ennek megfelelően az ingatlanok tulajdonjoga tulajdonképpen térítés és biztosítékok nélkül került a céltársaság birtokába.

A 3.3.c . pont alapján a birtokba adásról a felek képviselői jegyzőkönyvet vesznek fel. A birtokba adási jegyzőkönyvet nem sikerült előtalálni.

A 6.1.c. pontban a Raiffeisen Ingatlan garanciát vállal arra, hogy az Önkormányzatot a vételáron felül megillető nyereség-rész az Önkormányzat számára átadásra kerül. Ez a garancia csak a nyereség-részre vonatkozik, az önkormányzat ingatlanjai mégtérülésére a megállapodás semmilyen garanciát nem tartalmaz.

A 7.1.d. pont kimondja, hogy „Bármelyik fél azonnali hatállyal, írásbeli értesítéssel felmondhatja a Megállapodást, ha a másik Fél ellen adósságrendezési eljárás indul, vagy csődbe megy vagy felszámolási eljárás indul, vagy bármely más módon nem képes pénzügyi kötelezettségeinek eleget tenni.” A felszámolási eljárásról az önkormányzat bizonyíthatóan csak 2007. április 25-én kapott tájékoztatást.

A 11.1 pont rögzíti, hogy a megállapodást az Önkormányzat képviselő-testülete a 5/2003.(I.23.) számú határozatával jóváhagyta 2003. január hó 23-án. Ilyen határozatot a belső ellenőrzés nem talált. Az 5/2003.(I.23.) sz. határozatban csak az szerepel, hogy a testület felhatalmazza a polgármestert, kössön megállapodást.

A Megállapodás összességében előnytelen volt az Önkormányzat részére. Az építési telkek tulajdonjogát egy esetleges későbbi nyereség, a vételár mégtérülése reményében, tulajdonképpen biztosítékok nélkül, az önkormányzati vagyont kockáztatva adták át a céltársaságnak.

A megállapodás aláírását nem előzte meg hatás-, megvalósulási- tanulmány, a képviselő-testület által határozatban rögzített tanulmányterv elkészítését okmányok nem támasztják alá.

A képviselő-testület a megállapodást a jelzett hiányosságok, kockázatok mellett 5/2003.(I.23.) számú határozatában 21 igen, 1 ellenszavazattal és 8 tartózkodással felkérte a polgármestert, hogy kössön együttműködési megállapodást a Raiffeisen

Ingatlan Rt-vel, valamint az SCT Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Kft.-vel a lakópark közös beruházásban történő megvalósítására.

A Megállapodáson kívül az önkormányzat és a céltársaság 2003.május 14-én Opció szerződést kötött, illetve július 21-én aláírta a Megállapodás 1.számú módosítását és kiegészítését. A megállapodás kiegészítésére testületi felhatalmazást nem találtunk.

Az építési ingatlanok adásvételére a szerződő felek 2003. június 18-án Adásvételi Szerződést kötöttek. A Szerződés rögzíti a vételár Ft/m² értékét, de nem állapítja meg az ingatlanok értékbecslés alapján meghatározott összértékét. Az Adásvételi Szerződésben az ingatlanok területe 22 926 m². (Ennek alapján az ingatlanok értéke 183 408 000 Ft. az árrés 50 %-a nélkül).

3. A megállapodás megvalósulásával kapcsolatos levelezések, bírósági dokumentumok vizsgálata.

A Megállapodás megvalósulásával kapcsolatban 2007. április 25-ig írásban rögzített okmányt nem találtunk elő. A Raiffeisen Ingatlan Zrt. Üzletág és pénzügyi igazgatói tájékoztatják a Polgármestert, hogy lehetőséget látnak az I.ütem telkei vételárának készpénzben történő kiegyenlítésére. E mellett egy csatolt megállapodás tervezetben bejelentették, hogy az ingatlan fejlesztés II. üteme tekintetében elállnak a Megállapodástól és a szerződést fel kívánják bontani. Az I.ütem elszámolásaként öt lakást ajánlanak fel 80 269 000 Ft. áron és az Önkormányzat további igényt nem támaszt..

A KPMG Hungária Kft. által 2007. május 24-én aláírt független könyvvizsgálói jelentésből kiderül, hogy a társaság tőkéje (-66.878 EFt.), nem éri el 2006. évi IV. („GT”) törvényben előírt minimális szintet, és hogy a társaság ellen 2007. február 22-én felszámolási eljárás indult. A felszámolási eljárás megindításáról szóló értesítést a Raiffeisen Ingatlan Zrt.részéről nem találtunk.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 2007. augusztus 2-ai ülésén tárgyalta az RLP megvalósulásával kapcsolatban és a következő határozatokat hozta:

436/2007. (VIII. 2.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata (5 igen szavazattal és 1 tartózkodással). A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság felkéri a polgármestert, hogy vizsgálta meg az RLP Raiffeisen Lakópark Program Gergely u. Ingatlanfejlesztő Kft. (korábban SCT Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Kft.) könyveit és iratait, hivatkozva a 2003. január 24. napján aláírt megállapodás 2./c pontjára.

437/2007. (VIII. 2.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata (5 igen szavazattal és 1 tartózkodással). A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság felkéri a polgármestert, hogy értesítse az RLP Raiffeisen Lakópark Program Gergely u. Ingatlanfejlesztő Kft.-t (korábban SCT Ingatlanfejlesztő és Ingatlanhasznosító Kft.) a bizottság 436/2007. (VIII. 2.) számú határozatáról.

Az RLP ügyvezetője 2007.szeptember 11-én tájékoztatta az Alpolgármestert, a 2007.szeptember 5-ei tárgyalás utáni helyzetről, a kirendelt felszámoló biztos hozzájárulásának megtagadását a 2003.január24-ei Megállapodás visszamenőleges megszüntetéséhez.

A Polgármester 2007.szeptember 12-én hivatalosan kért tájékoztatást a felszámolás alapját képező ügylet részleteiről, melyre az RLP ügyvezetője 2007.szeptember 18-án válaszolt, úgy hogy az iratokba ügyvédjüknél be lehet tekinteni. A Polgármester még aznap válaszolt és kérte az elfogadható végelszámolásra vonatkozó javaslatot, megjegyezve hogy az Önkormányzat egyetlen forintot sem kapott a bevitt telkek után és azt hogy az áprilisi tárgyaláson szó sem volt felszámolásról. További tárgyalásra hívta fel a figyelmet.

2007. október 10-től 2008.március 18-ig személyes megbeszélések és levelezések alapján tárgyalások folytak az Önkormányzat és az RLP között az I. ütem elszámolásáról, a II. ütem rendezése érdekében sürgős intézkedésekről, az ideiglenesen kijelölt vagyonfelügyelői jóváhagyásról. Végül az Önkormányzat 2008. március 20-án keresetlevelet nyújtott be a Pest Megyei Bírósághoz az eredeti állapot helyreállítására.

Az Önkormányzat a keresetlevél beadásáról, valamint az ideiglenes vagyonfelügyelővel való tárgyalási készségről, a vitatott hitelezői igénynek megfelelő összeg ügyvédi letétbe helyezési készségről 2008. április6-án tájékoztatta a céltársaságot.

A felszámolási eljárást kezdeményező BAU-VIP Kft. Jogi képviselője 2008.április 14-én érkezett levelében tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy mivel az RLP. több tízmillió forinttal tartozik nekik, az ügyfele végrehajtási eljárást indít az RLP ellen, és ha a vagyonfelügyelői hozzájárulást az Önkormányzat meg is kapná a telkek visszaadásában, azt az ügyvédi iroda meg fogja támadni, és jogi lépéseket tesz az ingatlanok kimentése ügyében az Önkormányzattal szemben is.

A vagyonfelügyelő 2008.április 14-én ismételt megtagadta a hozzájárulását az ingatlan-nyilvántartási adatokban történő módosításhoz, hivatkozva a Fővárosi Bíróság 2008. április 10-én kézhezvett végzésére (megállapította az adós társaság fizetéseképtelenségét), illetve a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választott Bíróság 2008.február 27-ei ítéletére (a társaságot kötelezte 22 013 407 Ft és kamatai, valamint 3 861 772 Ft díj megfizetésére).

AZ RLP ügyvezetője 2008. április 23-án megküldte a társaság 2008. március31. fordulónappal készített közbülső mérlegét, és kifejezte készséget a könyvvizsgálói ellenőrzéshez. A közbülső mérleg 183 648 EFt rövid lejáratú kötelezettség mellett, 2 824 EFt. követelést mutattak ki, és a saját tőke - 51 599 Eft.

A BAU-VIP Kft. Ügyvezető igazgatója 2008.május 18-án a pereskedés elkerülésére az RLP felé fennálló 73 Mft. követelést 65 MFT-ért ajánlotta fel az Önkormányzatnak, mely alapján a felszámolási eljárási kérelmet visszavonnák és az ingatlanok átruházásához nem kellene a vagyonfelügyelő hozzájárulása sem.

A BAU-VIP Kft.-vel az Önkormányzattal 2008.június 26-án megállapodást írt alá, mely szerint az Önkormányzat valamennyi a kötelezettel (Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft.) szemben fenálló követelés feletti jogot megszerezte.

A Fővárosi Itélőtábla 2008.július 11-én végzést hozott arról, hogy a hitelezői pozícióba az Önkormányzat került.

2008.október1-jétől 2008.december2-ig az RLP és Győri Dénes alpolgármester között tárgyalások az RLP részéről ajánlatok, Megállapodás került betervezésre. A könyvvizsgáló véleményét 2008. november 10-én küldte meg. A képviselő- testület 2008.december 8-ai ülésén fogadta el az együttműködés lezárásáról szóló elszámolást és felkérte a polgármestert a Megállapodás aláírására.

A Fővárosi Itélőtábla 2009. január 16-án hozta meg végzését az első fokú bíróság végzésének hatályon kívül helyezéséről.

4. A könyvvizsgálói vizsgálatra a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 816/2008.(X.16.) számú határozata alapján került sor.

A könyvvizsgálói vélemény szerint:

„ a rendelkezésre bocsátott dokumentumok nem teljesek, nem alkalmasak arra, hogy teljes mélységben meg lehessen ítélni az elszámolás körülményeit, és az elszámolás körébe bevont értékeket. Az Önkormányzatot az elszámolásból is kimutathatóan jelentős veszteség éri, nem is beszélve arról, hogy az elszámolásban szereplő egyes tételek tartalma érték szempontjából messze hordoz bizonytalanságokat.”

A céltársaság által készített elszámolás elemzésével a könyvvizsgálói vélemény úgy ítéli meg, hogy „ a céltársaság jelenlegi állapota, vagyoni és pénzügyi helyzete nem biztosít fedezetet további követelések teljesítésére, mely alapján az elszámolás a Megállapodásban foglaltak szerint a veszteség minimalizálására való törekvés igazolva egy elemként elfogadható.”

A belső ellenőrzés egyetért a könyvvizsgálói véleménnyel, kiegészítve az elszámolásban szereplő bizonytalanságot, hogy nincs feltüntetve az ingatlanok becsült értékén felül a közművesítésre fordított önkormányzati rész (102.683.698,- Ft.), a lakópark telekkialakítása érdekében peren kívüli kötött egyezség a Berva 96 Kft.-vel 14 750 000Ft, illetve a telekkialakításhoz szükséges garázs áthelyezésekhez és 7 bérleményben WC kialakításához biztosított 2 162 000 Ft, mely tovább növeli a vagyonszűkülés mértékét.

A könyvvizsgálói véleményhez viszonyítva, - bár a véleményből nem derül ki a rendelkezésre állt dokumentumok köre - a belső ellenőrzés, a rendelkezésre álló eszközeivel és módszereivel sem tudott valamennyi, az objektív vélemény alkotáshoz szükséges dokumentumhoz, adathoz hozzájutni.

Ezt a tény tükrözi az 1. pontban leírt azon kérdések köre, melyek tisztázása az ellenőrzés nemzetközi standardokban, kormányhatározatban és pénzügyminisztériumi módszertanában megjelölt eszközökkel a továbbiakban nem lehetséges, azok meghaladják a belső ellenőrzés jog- és hatáskörét.

A belső ellenőrzés hatóköre nem terjedt ki a megállapodásban érintett külső szerv, a céltársaság ellenőrzésére, az általuk elküldött és kapott okmányok bekérésére.

A belső ellenőrzés által kért dokumentumok, iratok körének egy részét, melyek szélesebb körben adhattak volna válaszokat a tisztázatlan kérdésekre a főosztályok, irattár nem tudták előtalálni.

5. A Gazdasági és Pénzügyi Főosztály adatai, nyilvántartásai alapján:

A 2002. évben 46.937.500 Ft előirányzat mellett 47.179.690 Ft. összegű szerződés kötés történt az RLP közművesítése érdekében, melyből 45.106.956 Ft, illetve a csatornahálózat pályáztatásához kapcsolódóan 46.200 Ft került kifizetésre.

2003. évben 22.073.000 Ft. előirányzat mellett 14.848.490 Ft. összegű szerződést kötöttek (7 szerződés), melyből 3.662.000 Ft.(kettő szerződés) került kifizetésre. Ebben az évben 150.000.000 Ft bevétellel terveztek a telekingatlan értékesítéséből.

2004. évben 61.044.000 Ft előirányzat mellett 16 szerződés kötés történt 53.813.042 Ft. összegben, mely teljes egészében kifizetésre került. A 2002-2004 évi kiadási tételek 2004. évben 102.699.698 Ft összegben üzembe helyezésre kerültek a 42137/71 helyrajzi számú ingatlanra, mely a mai napig az Önkormányzat tulajdonaként a nyilvántartásban szerepel. Ebben az évben 180.000.000 FT bevétellel terveztek.

Az Önkormányzat nyilvántartásában 2005.március 31-ig szerepelt a 42137/33 hrsz. ingatlan 76.825.500 Ft értékben. (Ezután 5 új ingatlan lett belőle). Többszöri megosztás után a 42137/74-77 és a /80-82 hrsz. ingatlanok nem kerültek az Önkormányzat nyilvántartásába.

Az Önkormányzatnak visszaadott II. ütem telkei 2008.12.02-án kerültek be a nyilvántartásba 97.448.000 Ft értékben.(a 42137/74-77 és a 80-82 hrsz. ingatlanok)

6. A belső ellenőrzés következtetései, az esetleges felelősség megállapítása.

A belső ellenőrzés a rendelkezésre álló dokumentumok, iratok, levelezések alapján úgy ítéli meg, hogy a céltársasággal a közös beruházásban való részvételre kötött Megállapodás az abban rejlő kockázatok, bizonytalanságok, alá nem támasztott esetleges haszon reménye miatt nem szolgálta az Önkormányzat érdekeit. A Megállapodás nem nyújtott biztosítékot az építési ingatlanok értékének megtérülésére.

A Megállapodásban az Önkormányzatnak lehetősége volt a társaság ügyvezetésének, könyveinek, az építkezés ütemeinek ellenőrzésére, de ennek fellelhető nyomát nem találtuk.

Nem került elő olyan hitelt érdemlő okmány, mely bizonyítaná, hogy 2003. január 23.tól 2007. április 25-ig az Önkormányzat részéről bárki érdeklődött volna az építkezés állásáról, a határidők csúszásának okairól, annak ellenére, hogy az építkezés

I.ütemének befejezése 2004 augusztus 21-re, II. ütemének befejezése meg 2005.február21-ig volt tervezve.

A céltársaság a rendelkezésre álló dokumentumok alapján, nem tájékoztatta időben az Önkormányzatot valós anyagi, pénzügyi helyzetéről, az ellene 2007.02.22-én indult felszámolási eljárásról.

Az Önkormányzatot az elszámolástól függetlenül vagyronveszteség éri, de annak mértéke még, a végleges elszámolás hiányában nem állapítható meg.

Az elszámolás, a számlázások egyeztetése, az építkezési megmaradt anyagok átvételének tisztázása még nem fejeződött be. Ezt csak tovább nehezíti, hogy a céltársaság a tsetület által már jóváhagyott elszámolási megállapodáson felül a 2009.február 16-ai egyeztető tárgyaláson a Megállapodástól eltérően további 20 MFt. – ot kér ÁFA címén.


Az építési ingatlanok értékébe egy dokumentum sem számolja el a közművesítés valós értékét, a telekkialakítás érdekében végzett tevékenység költségkihatásait.

A Pénzügyi Iroda, Gazdasági és Pénzügyi Főosztály a 2002-2008 években megbízhatóan végezte az RLP-vel kapcsolatos előirányzatok, azok felhasználásának nyilvántartását, a számlák alapján történő kifizetéseket, a rendelkezésükre álló bizonylatok alapján az ingatlan nyilvántartást.

Az építési ingatlanok megállapodáskori valós értékének megállapíthatatlansága, a közművesítés valós értékének bizonytalansága, az elszámolás során átvételre kerülő építési anyagok, garázsok, gépjármű beálló helyek értékesíthetőségének kétsége, az ÁFA térítés vitája miatt a vagyronvesztés lehetséges mértékét jelenleg objektívan.megállapítani nem lehet.

A lakópark beruházás során a fontosabb döntéseket nem egyhangú bizottsági, illetve képviselő-testületi döntések előzték meg. A személyi felelőséget így a belső ellenőrzés eszközeivel megállapítani nem lehet. A vagyronvesztés mértékének ismeretében, az elszámolás lezárása után érdemes csak a felelősség kérdésére visszatérni.

Budapest, 2009. március 24.


Dr Rügár Oszkár
Belső Ellenőrzési Osztályvezető