

Tiszavasvári Város Önkormányzat
Belső ellenőre

Graczka István
4465 Rakamaz Kossuth út 68.
Tel.: 20-260-2519

Száma: TRH/5702-1/2022.

Ellenőrzési jelentés

**az 5702/13 hrsz-ú Tiszavasvári Strandfürdő önkormányzati ingatlanon 2013. óta
megvalósult vagyongazdálkodási feladatok ellenőrzése**

Kelt: Tiszavasvári, 2022. május 3.

Az ellenőrzést végző szerv, személy megnevezése:

Az ellenőrzést Tiszavasvári Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatalával szerződéses jogviszonyban lévő belső ellenőr folytatja le

Az ellenőrzött szerv megnevezése:

- Tiszavasvári Strandfürdő Kft. Adószám: 14401569-2-15 (továbbiakban: társaság)
- Tiszavasvári Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat)

Az ellenőrzés tárgya:

az 5702/13 hrsz-ú Tiszavasvári Strandfürdő önkormányzati ingatlanon 2013. óta megvalósult vagyongazdálkodási feladatok ellenőrzése

Az ellenőrzés típusa: Szabályszerűségi ellenőrzés

Az ellenőrzés elrendelője:

Az ellenőrzés Tiszavasvári Város Polgármesterének TPH/14176-5/2021. ügyiratszámú soron kívüli felkérése alapján került lefolytatásra

Az ellenőrzés tervezett időtartama:

Az ellenőrzés lefolytatásának határideje: 2022. január 31.

Az ellenőrzési jelentés leadási határideje:

2022. február 15.

Az ellenőrzött időszak:

2013-2021. évek

A helyi önkormányzat, illetve az ellenőrzött szervezet vezetői a vizsgált időszakban:

- Szőke Zoltán polgármester (2018. szeptember 16-tól)
- Dr. Fülöp Erik polgármester (2018. szeptember 16-ig)
- dr. Kórik Zsuzsanna jegyző (2018. november 6-tól), előtte Badics Ildikó jegyző
- Volosinóczki Béla ügyvezető

A vizsgálat célja az alábbiakról való meggyőződés volt:

Tiszavasvári Város Önkormányzata (képviselte: Dr. Fülöp Erik polgármester) és a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. (képviselte: Volosinóczki Béla ügyvezető) 2013. május 29-én Bérleti/Üzemeltetési Szerződést (továbbiakban: szerződés) kötöttek. A szerződés keretében az önkormányzat 15 évre szóló határozott időtartamra bérbe adta a:

- *tiszavasvári 5702/9 helyrajzi számú, Szentmihályi Gyógyfürdő elnevezésű, kivett strandfürdő, bejárati épület, gépház, 4 db medence, kereskedelmi-vendéglátó épület művelési ágú, a valóságban 4440 Tiszavasvári, Nyárfa utca 4. szám alatt található, 2.5816 m² nagyságú ingatlant (Terheli: a Tiszavasvári belterület 5702/3/A hrsz-t illető földhasználati jog, az E-ON ZRt. javára vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 423 m² területnagyságra vonatkozik), valamint*



- b.) *tiszavasvári 5704/11 helyrajzi számú, Szentmihályi Gyógyfürdő elnevezésű, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 4.3801 m² nagyságú ingatlant. (Terheli: az E-ON ZRt. javára vezetékJog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 2148 m² területnagyságra vonatkozik),*
- c.) *tiszavasvári külterület 0289/2 helyrajzi számú kivett közmű művelési ágú, 1339 m² nagyságú ingatlant. (Terheli: az E-ON ZRt. javára vezetékJog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 87 m² területnagyságra vonatkozik),*
- d.) *tiszavasvári 6623/2 helyrajzi számú kivett csónakázó - tó és park művelési ágú, 6.5327 m² nagyságú ingatlant. (Terheli: az E-ON ZRt. javára vezetékJog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 1221 m² területnagyságra vonatkozik, az E-ON ZRt. javára vezetékJog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre és földkábelre: 649 m² területnagyságra vonatkozik),*

valamint a Szentmihályi gyógyfürdő és a termálkút összekötését szolgáló termálvezetékét.

A belső ellenőrzés feladata az volt, hogy megállapítsa, hogy a szerződésben szereplő bérlői és bérbeadói vagyongazdálkodással összefüggő feladatok miként valósultak meg a szerződés hatályba lépésétől a jelen vizsgálat lefolytatásának időszakáig. Ennek keretében az ellenőrzés fókuszja nem elsődlegesen a pénzügyi és számviteli feladatok megvalósulására helyezte a hangsúlyt, mindinkább a szerződéses kötelezettségek betartásának mértékét kívánta felmérni, az önkormányzat polgármesterének felkérésére tekintettel. Ennek keretében vizsgálat alá került, hogy:

- *A 2013. március 20-án kelt, a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. megvételére készült pályázati anyag (Ajánlattevők: Sotkó Diána, Elex-Univill Kft.) beruházási terv részében felsorolt beruházások megvalósultak-e? A vállalt beruházások és fejlesztések a bérbeadóval előzetesen egyeztetésre kerültek-e, figyelembe véve a szerződés 5.2. pontjában foglaltakat?*
- *Az önkormányzat képviselő-testületének a 108/2013. (IV.30.) KT. számú határozatával elfogadott és 2013. május 29-én kelt bérleti/üzemeltetési szerződés (továbbiakban: szerződés) 1. számú mellékletében foglalt ingóságokról a bérlő vezeti-e a szerződés 1.2. pontjában előírt nyilvántartást?*
- *A pályázati anyagban vállalt fejlesztéseken felül, milyen fejlesztések és beruházások valósultak meg a szerződés általi bérelt területen? Ezekhez az előzetes hozzájárulások bekérésre kerültek-e a bérbeadótól a szerződés 5.2. pontja alapján?*
- *A bérlő által a szerződés 5.8. pontja alapján minden év november 30-ig a bérbeadó önkormányzat képviselő-testülete tájékoztatva lett-e a bérleményen megvalósuló munkálatokról és beruházásokról?*
- *A szerződés 5.12. pontja alapján a bérlő a bérelt ingatlanon készített-e évente leltárt, ennek időpontjáról előzetesen értesítette-e a bérbeadót?*
- *A bérlő által megvalósított engedélyköteles átalakítási és építési munkálatokról beszerezte-e a bérbeadó előzetes és írásos hozzájárulását a szerződés 5.13. pontjában foglaltak szerint?*

- A bérlő rendelkezik-e a bérelt vagyona vonatkozóan vagyoni- illetve felelősségbiztosítással a szerződés 5.15. pontja szerint?
- A szerződés 6. pontjában előírt, évi 200.000.-Ft bérleti díj megfizetése az előírt gyakorisággal és határidőben megtörténik-e?

Részletes megállapítások

I. Vezetői összefoglaló

Az ellenőrzés keretében a belső ellenőrzés elsődleges célja az volt, hogy felmérje és értékelje, hogy az önkormányzat tulajdonában álló 5702/13 hrsz-ú Tiszavasvári Strandfürdő önkormányzati ingatlanon a szerződés hatályba lépése óta milyen fejlesztések valósultak meg, illetve a szerződésben szereplő bérlői/üzemeltetési vállalások milyen mértékben teljesültek. A vagyongazdálkodási feladatok szabályszerű és szerződésszerű ellátása több szempontból is fontos és rendszeresen értékelendő kérdés a tulajdonos szempontjából. A szerződés keretében bérbe adott ingó és ingatlan vagyonelemek köztulajdonnak minősülnek, az ezekkel való gazdálkodás kiemelten kezelendő mind a bérbeadó, mind pedig a bérlői oldalról nézve. A szerződésben szereplő vagyontárgyakkal történő gazdálkodási feladatok kiemelten fontosak abból a szempontból is, hogy Tiszavasvári Város turisztikai szerepének szempontjából stratégiai is fontos az, hogy a bérbe adott vagyontárgyak állapota, teljessége, hogyan alakul a szerződés futamideje alatt.

A vizsgálat módszere többretű volt. Az önkormányzat oldaláról adatbekérés került megvalósításra, a bérlői oldalról pedig dokumentum alapú ellenőrzés és helyszíni bejárás keretében sikerült adatokat és tapasztalatokat szerezni az ellenőrzés tárgyára vonatkozóan. A helyszíni szemlére és ellenőrzésre 2022. január 20-án került sor, ennek alapján több számviteli jellegű kérdést és adatigénylést tettem fel írásban a társaság ügyvezetőjének és könyvelőjének. A feltett kérdésekre vonatkozóan 2022. április 22-én személyes egyeztetés is megvalósult a társaság könyvelőjének irodájában, majd ezt követően 2022. május 2-án kaptam kézhez a kért adatszolgáltatást írásban.

Az ellenőrzés megbizonyosodott arról, hogy a szerződés keretében bérbe adott vagyoneszközök céljellegű használata biztosított, azok teljes mértékben fürdő, közösségi, sport, kulturális szolgáltatás nyújtásához kerülnek rendeltetésszerűen felhasználásra az ellenőrzés időpontjában, figyelemmel a szerződés 3. pontjában foglaltakra.

Az üzemeltetéshez szükséges hatósági engedélyek rendelkezésre állnak, a folyamatos állagmegóváról, működtetésről, illetve a lehetőséget figyelembe vevő fejlesztésekről a társaság rendszeresen gondoskodik, a vagyontárgyak érvényes biztosítással fedezettek a lehetséges káreseményekkel szemben.

Hiányosságként értékelhető, hogy a szerződésben előírt tájékoztatási feladatok (leltározási tevékenységek egyeztetése, beszámolók, hozzájárulás kérések) csak részlegesen valósultak meg, az adatszolgáltatások nem voltak rendszeresek a vizsgált években.

További vizsgálandó kérdésként tekinthetünk az ingatlanon megvalósuló fejlesztések, a szerződés lejáratkor aktuálissá váló elszámolásának szabályaira is. A szerződés 5.18. pontja alapján lejáratkor a bérlő a beruházásokkal, fejlesztésekkel kapcsolatos semminemű

követeléssel nem él a bérbeadó felé. Emellett a rendes felmondás esetét a szerződés 10.2. pontja rögzíti, mely alapján ebben az esetben a bérbeadó megfizeti jelen szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül, számla ellenében bérlő részére a bérlő által szerződésszerűen megvalósított fejlesztéseknek, beruházásoknak a használati jog ellenértékének időarányos részével és az amortizációval csökkentett értékét.

Ezek alapján nélkülözhetetlen, hogy a bérbeadó naprakész információval rendelkezzen a szerződéssel érintett ingatlanon megvalósuló fejlesztésekről, mivel az előbb-utóbb a saját vagyonát fogja alkotni, és egy pénzügyi elszámolás tárgyát fogja képezni. Ez sajnos a szerződés eddigi futamidejében nem teljesült, az utóbbi 4-5 évben semmilyen konkrét információt és adatszolgáltatást dokumentált formában nem kapott az önkormányzat a társaságtól. A szerződésben foglalt vagyontárgyak aktuális nyilvántartási értékeire vonatkozóan az ellenőrzés keretében állnak rendelkezésre információk, melyek a jelentésben kerülnek ismertetésre. A leltározások időpontjáról szintén nem értesült időben az önkormányzat, így a közös számbavétel is elmaradt az utóbbi években.

II. Vagyongazdálkodási feladatok megvalósulásának értékelése

A helyszíni ellenőrzés időpontja 2022. január 20-án volt, amikor helyszíni bejárás keretében igyekeztem felmérni az ingatlanok, és azok felépítményei körét és állapotát, továbbá arra kerestem választ, hogy a szerződésben szereplő és előírt adatszolgáltatási és egyeztetési kötelezettségek miként valósultak meg az egyes fejlesztések tekintetében, illetve a vagyontárgyak rendszeres számbavétele vonatkozásában. Azon kérdéseket igyekezett az ellenőrzés megfogalmazni, amely a vizsgálat tárgyát képező szerződés rendelkezéseiből adódtak, azaz ennek megválaszolása által próbáltam választ adni a vagyongazdálkodási feladatok szerződésszerűségére. Ezek alapján, az alábbi információkra sikerült választ kapnom:

- 1. kérdés: A 2013. március 20-án kelt, a Tiszavasvári Strandfürdő Kft. megvételére készült pályázati anyag (Ajánlattevők: Sotkó Diána, Elex-Univill Kft.) beruházási terv részében felsorolt beruházások megvalósultak-e? A vállalt beruházások és fejlesztések a bérbeadóval előzetesen egyeztetésre kerültek-e, figyelembe véve a szerződés 5.2. pontjában foglaltakat?*

A helyszíni bejárás során megtekintésre kerültek a strand területén található építmények, felépítmények. Ezek alapján megállapításra került, hogy a 2013. évben kelt, a strand üzemeltetésére irányuló pályázatban szereplő beruházási tervből, az alábbi létesítmények kivitelezése és fejlesztése valósult meg:

- a gyermekmedence vízmelegítésének biztosítása megoldásra került
- Pancsoló medence kialakítása
- a szociális épület állagának javítása, karbantartása (láthatólag megvalósult)
- 200 méter mélységű hidegvizes kút üzembe helyezése (láthatólag megvalósult)
- élményelemek kialakítása
- úszómedence vízszigetelése
- Tanmedence kialakítása
- Termálmedence kialakítása



Figyelembe véve a pályázatban szereplő vállalatokat, megállapítható, hogy az abban foglalt fejlesztési vállalatok teljes körűen megvalósultak. A megvalósult fejlesztésekkel kapcsolatos előzetes egyeztetések és tájékoztatások igazolására, a jelentésben található táblázatban szereplő információkat sikerült az ellenőrzésnek fellelnie. Ez alapján megállapítható, hogy az adatszolgáltatások nem minden évre vonatkozóan valósultak meg, a beszámolók elektronikus formában, leírás szerűen, lényegesebb paraméterek (pl.: bekerülési érték) nélkül kerültek megküldésre az önkormányzat részére.

A megvalósult beruházási elemek számviteli értékei a bérlő vagyonának részét képezik, melyek létesítményenkénti nettó értékei, az alábbiak szerint alakultak a bérlő számviteli nyilvántartása alapján:

Eszköz megnevezése	Leltári száma	Bekerülési érték (Ft)	Nettó értéke 2021.12.31-én (Ft)
Pancsoló medence	00125	4 200 000	3 437 072
a szociális épület állagának javítása	00122	8 890 000	7 275 135
200 méter mélységű hidegvizes kút	00123	3 800 0000	3 109 732
élményelemek kialakítása Vizikunyhó	00062	3 815 820	217 136
úszómedence vízszigetelése	00126	20 540 000	16 808 918
Tanmedence kialakítása	00127	22 400 000	18 331 050
Termálmedence kialakítása	00128	22 100 000	18 085 545

A nyertes pályázatban szereplő vagyonelemek bekerülési és aktuális nettó értékei, a társaság által megküldött adatszolgáltatás alapján került a jelentésben szerepeltetésre.

2. kérdés: Az önkormányzat képviselő-testületének 108/2013. (IV.30.) KT. számú határozattal elfogadott és 2013. május 29-én kelt bérleti/üzemeltetési szerződés 1. számú mellékletében foglalt ingóságokról a bérlő vezeti-e a szerződés 1.2. pontjában előírt nyilvántartást?

A szerződés 1-2. melléklete szerinti eszközlista nyilvántartása külön nem kerül vezetésre, aktualizálása nem valósult meg a társaság által. Legutóbb a strand tekintetében a 2020.12.31-i fordulónappal készült leltárjegyzőkönyv. A leltározáson a bérbeadó nem vett részt. Készült helyiség leltár, a gépekről és berendezésekről leltár, továbbá az ingatlanok is külön leltározásra kerültek. A leltározási íveken az eszközök és ingóságok listája nem teljes körűen egyezik a szerződés mellékleteiben foglalt tartalommal, mely részben annak is köszönhető, hogy bizonyos eszközök már selejtezésre kerültek az évek folyamán. A selejtezés dokumentálása nem történt meg, a szerződés melléklete ezzel összefüggésben nem került módosításra. A legutóbbi leltár 2021. március 17-én kelt. A leltározási dokumentumok az ügyvezető tájékoztatása alapján megküldésre kerültek 2021. március 18-án Jeles Máriának, aki a Tiszavasvári Polgármesteri Hivatal munkatársa.

3. kérdés: Az 1. pont szerinti vállalt fejlesztéseken felül, milyen fejlesztések és beruházások valósultak meg a szerződés általi bérelt területen? Ezekhez az előzetes hozzájárulások bekérésre kerültek-e a bérbeadótól a szerződés 5.2. pontja alapján?

A szerződésben vállalt fejlesztéseken felül, az alábbi beruházások valósultak meg a helyszíni ellenőrzésen megvalósult bejárás alapján:

- Grill terasz és körbár összesen mintegy 100 m2 épületrész és a térkövezett terasz
- fagyizó helyiség 25 m2, mely részben mobilizálható helyiség
- Kneipp medence
- 16 m2 területű női és férfi öltöző
- Hullámmedence
- Kültéri női és férfi wc fa épület (nem építési engedélyköteles)
- camping kiépítése az 5702/11 hrsz-ú ingatlanon, melyen kivitelezésre került 110 m2 alapterületű szociális célú épület, illetve több tucat közmű csatlakozási pont, a lakókocsik vízzel, árammal történő ellátása érdekében.

A megvalósult beruházási elemek számviteli értékei a bérlő vagyonának részét képezik, melyek létesítményenkénti nettó értékei, az alábbiak szerint alakultak a bérlő számviteli nyilvántartása alapján:

Eszköz megnevezése	Leltári száma	Bekerülési érték (Ft)	Nettó értéke 2021.12.31-én (Ft)
Grill terasz és körbár	00129	8 500 000	6 955 979
fagyizó helyiség	00130	3 100 000	2 536 886
16 m2 területű női és férfi öltöző	00131	3 200 000	2 618 721
Hullámmedence	00089	58 004 551	42 952 381
Kültéri női és férfi wc fa épület	00132	5 600 000	4 582 762
camping kiépítése* az 5702/11 hrsz-ú ingatlanon (épület+építmények)	nincs aktiválva	40 470 309	40 470 309
Kneipp medence	00133	2 100 000	1 718 536
Kerítés	00134	1 350 000	1 104 773
Strand felújítás**	00135	49 075 262	40 160 763

*A camping létesítmény használatbavételi engedélye 2022. március 28-án jogerőssé vált, ám ennek számviteli aktiválása még nem valósult meg az ellenőrzés lezárásáig

**Strand felújításként nem egy konkrét létesítmény szerepel a számviteli nyilvántartásban, hanem egyfajta gyűjtőnévként funkcionál, értéke több eszköz bekerülési értékéből tevődik össze

4. kérdés: A bérlő által a szerződés 5.8. pontja alapján minden év november 30-ig a bérbeadó önkormányzat képviselő-testülete tájékoztatva lett-e a bérleményen megvalósuló munkálatokról és beruházásokról?



A megvalósult fejlesztésekkel kapcsolatos előzetes egyeztetések és tájékoztatások igazolására, a jelentésben található táblázatban szereplő információkat sikerült az ellenőrzésnek fellelnie. Ezek alapján megállapítható, hogy a tájékoztatások elektronikus levél formában történtek meg a 2013-2016. évekre vonatkozóan, az utóbbi 5 évben erre vonatkozóan nem találtam dokumentált tájékoztatást. Az ellenőrzési jelentés készítésének időszakában a társaság az önkormányzat felé benyújtotta a 2021. évi üzleti évről szóló írásos tájékoztatást. A beszámoló tartalmát a belső ellenőrzésnek nem volt módja vizsgálni.

5. kérdés: A szerződés 5.12. pontja alapján a bérlő a bérelt ingatlanon készített-e évente leltárt, ennek időpontjáról előzetesen értesítette-e a bérbeadót?

A leltározási feladatok az ügyvezető elmondása szerint évi rendszerességgel megvalósulnak, a legutóbbi leltározás 2020. december 31-i fordulónappal, 2021. március 17-én készült. Az ügyvezető tájékoztatása szerint ezen leltározási jegyzőkönyvek e-mailen megküldésre kerültek az önkormányzatnak minden évben. Az ellenőrzés során 2014. és 2015. évi leltárokról találtam írásos értesítést, azt követően nem talált az ellenőrzés dokumentált értesítést a tervezett leltárakról. A megvalósult leltárakon egyik alkalommal sem vett részt a bérbeadó önkormányzat részéről senki sem. A leltározások kellő dokumentáltsága mindenképpen hiányosnak mutatkozik, ami nagyban megnehezíti a vagyonkimutatások hitelességének kellő alátámasztottságát.

A társaság rendelkezik a bérlemény rendeltetésszerű működtetéséhez szükséges érvényes vízjogi üzemeltetési engedéllyel, melyet a Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság adott ki. Az engedélyezett főbb vízi létesítmények adatai:

- 1. számú termálkút
- 1. számú termálkút vízkivétel
- 2. számú termálkút
- 2. számú termálkút vízkivétel
- 1. számú hidegvizes kút
- Kútakna
- Vízvezeték
- 1. számú termálmedence
- 2. számú termálmedence
- Úszómedence
- Gyermekmedencék 3 db
- Tanmedence
- Hullámmedence
- Kneipp medence
- Közművek

A jelenleg hatályos vízjogi üzemeltetési engedély 2021.12.21-én került kiadásra, 2026. december 31-ig érvényes. A vízjogi üzemeltetési engedélyben szereplő létesítmények alapján megállapítható, hogy abban valamennyi vállalt fejlesztési célként megnevezett vízi létesítmény szerepel, illetve a vállaláson felül megvalósított vízi létesítmények is érvényes engedéllyel rendelkeznek.



6. kérdés: A bérlő által megvalósított engedélyköteles átalakítási és építési munkálatokról beszerezte-e a bérbeadó előzetes és írásos hozzájárulását a szerződés 5.13. pontjában foglaltak szerint?

A megvalósult fejlesztésekkel kapcsolatos előzetes egyeztetések és tájékoztatások igazolására, a jelentésben található táblázatban szereplő információkat sikerült az ellenőrzésnek fellelnie. A vizsgálat rendelkezésére álló információk alapján az új tározó, a hullámmedence és a kneipp medence kialakítására irányuló hozzájárulás kérésről lett hozzájárulás kérve a bérbeadó önkormányzattól. Az ügyvezető tájékoztatása alapján ezen beruházások minősültek engedélyköteles beruházásoknak.

Emellett a szerződés 5.2. pontja a fentiektől szigorúbb előírást tartalmaz erre vonatkozóan, mely szerint a bérlő köteles az önkormányzat előzetes hozzájárulását kérni, bárminemű fejlesztéshez, beruházáshoz.

A fentieket, illetve a fellelt hozzájárulás kéréseket figyelembe véve, az alábbi létesítmények, építmények kivitelezéséhez nem lett kérve előzetes önkormányzati hozzájárulás:

- Grill terasz és körbár (erről csak tájékoztatás történt az önkormányzat felé)
- fagyizó helyiség
- 16 m² területű női és férfi öltöző
- Kültéri női és férfi wc fa épület
- camping kiépítése az 5702/11 hrsz-ú ingatlanon (épület+építmények) (erről csak tájékoztatás történt az önkormányzat felé)

A társaság ügyvezetőjének véleménye szerint a feltüntetett építmények létesítése iránt is benyújtásra kerültek a hozzájárulás kérések az önkormányzat felé, de ezt utólagosan nem tudják hitelt érdemlő módon igazolni.

7. kérdés: A bérlő rendelkezik-e a bérelt vagyponra vonatkozóan vagypon- illetve felelősségbiztosítással a szerződés 5.15. pontja szerint?

A társaság rendelkezik az ellenőrzés időpontjában érvényes vagyponbiztosítással a bérelt vagyontárgyakra vonatkozóan. A biztosítás az UNION Vienna Biztosító Zrt.-vel került megkötésre, kötvényszáma: 48947025. A kockázatviselés kezdete: 2021.06.25.-től, lejáratá határozatlan idejű. A kötvény alapján az alábbi biztosítási elemek vannak hatályban:

- Épületbiztosítás – biztosítási összeg 171.000.000.-Ft
- Ingóságbiztosítás – biztosítási összeg 158.500.000.-Ft
- Géptörés – biztosítási összeg 7.937.000.-Ft
- ELBER
- Normál és speciális üveg
- Általános felelősségbiztosítás
- Bérbeadói felelősségbiztosítás
- Munkáltatói felelősségbiztosítás
- Szolgáltatás felelősség



A bérleti szerződés tárgyai ezek alapján biztosítottak minősülnek, bár az egyes vagyontárgyak biztosítási összegei a kötvényből nem állapíthatóak meg.

8. kérdés: A szerződés 6. pontjában előírt, évi 200.000.-Ft bérleti díj megfizetése az előírt gyakorisággal és határidőben megtörténik-e?

Az ügyvezető tájékoztatása szerint, a bérleti díjak a szerződésnek megfelelően negyedéves gyakorisággal megfizetésre kerülnek a bérbeadó részére.

A jelentésben szereplő kérdésekhez kapcsolódóan a bérbeadó és bérlő között megvalósult tájékoztatások és kérelmek paramétereinek bemutatása:

Tájékoztatás dátuma	Tájékoztatás tárgya	Tájékoztatás módja	Tájékoztatás címzettje
2014.07.18	2013-2014. évi fejlesztésekről beszámoló (fejlesztések felsorolásszerűen, bekerülési érték, paraméterek nélkül)	e-mail	toth.marianna@tiszavasvari.hu
2014.12.02.	Tájékoztatás a 2015. évi tervezett fejlesztésekről	e-mail	toth.marianna@tiszavasvari.hu
2014.12.18.	Értesítés 2014. évi leltárról	e-mail	toth.marianna@tiszavasvari.hu
2015.04.28	Tájékoztatás a pénztár átalakításáról, felújításáról	e-mail	toth.marianna@tiszavasvari.hu
2015.05.15	Tájékoztatás a Grill terasz (körbár) kialakításáról	e-mail	toth.marianna@tiszavasvari.hu
2015.06.30.	Tájékoztatás a kemping tervezett műszaki paramétereiről	e-mail	toth.marianna@tiszavasvari.hu
2015.11.17.	2015-ben megvalósult fejlesztésekről beszámoló (fejlesztések felsorolásszerűen, bekerülési érték, paraméterek nélkül)	e-mail	toth.marianna@tiszavasvari.hu
2015.11.30.	Tulajdonosi hozzájárulás kérés az új tározó építésének	e-mail	toth.marianna@tiszavasvari.hu

	hozzájárulása érdekében		
2016.01.04.	Értesítés 2015. évi leltárról	e-mail	toth.marianna@tizzasvasvari.hu
2016.04.27	Tulajdonosi hozzájárulás kérés a Hullám és a Kneipp medencék építésének hozzájárulása érdekében	e-mail	toth.marianna@tizzasvasvari.hu
2016.11.08.	Tájékoztató a 2016- ban megvalósult beruházásokról	e-mail	legeza.timea@tizzasvasvari.hu
2016.11.22	Tájékoztató a Grill terasz (körbár) kialakításáról	e-mail	legeza.timea@tizzasvasvari.hu

III. Belső ellenőri összefoglaló, javaslatok megfogalmazása

A belső ellenőrzés Tiszavasvári Város polgármesterének felkérésére, soron kívüli vizsgálat lefolytatását valósította meg, melynek tárgya az volt, hogy felmérje és értékelje az önkormányzat tulajdonában álló 5702/13 hrsz-ú Tiszavasvári Strandfürdő önkormányzati ingatlanon a szerződés hatályba lépése óta megvalósult vagyongazdálkodási feladatok gyakorlati megvalósulását. Az ellenőrzés alapját elsődlegesen az önkormányzat által rendelkezésemre bocsátott bérleti/üzemeltetési szerződés képezte, illetve a 2022. január 20-án megvalósult helyszíni szemle tapasztalatai. Vizsgálat alá került, hogy milyen fejlesztések valósultak meg, illetve a szerződésben szereplő bérlői/üzemeltetési vállalások milyen mértékben teljesültek.

A vizsgálat módszere többretű volt. Az önkormányzat oldaláról adatbekérés került megvalósításra, a bérlői oldalról pedig dokumentum alapú ellenőrzés és helyszíni bejárás keretében sikerült adatokat és tapasztalatokat szerezni az ellenőrzés tárgyára vonatkozóan. A helyszíni szemlére és ellenőrzésre 2022. január 20-án került sor. Az itt szerzett tapasztalatok alapján 2022. január 24-én több számviteli jellegű kérdést és adatigénylést küldtem el írásban a társaság ügyvezetőjének és könyvelőjének. Mivel a kért adatokat nem kaptam meg, ezt követően több alkalommal érdeklődtem az ügyvezetőtől, hogy mikor tudják részemre megküldeni a kért információkat, kimutatásokat. Ezt követően 2022. március 4-én újból egyeztetünk telefonon, amikor is ígéretet tett a kért adatszolgáltatás mielőbbi megküldésére. A kért adatszolgáltatás kapcsán 2022. április 22-én személyes egyeztetés is megvalósult a társaság könyvelőjének irodájában, majd ezt követően 2022. május 2-án kaptam kézhez a kért adatszolgáltatást írásban. Az ügyvezető az adatszolgáltatás késedelmét betegsége hivatkozva, és a könyvelő leterheltségével indokolta. Az előzőeknek köszönhetően a vizsgálatot a tervezett időponthoz képest csak késedelemmel van lehetőségem lezárni, illetve a megállapításokról jegyzőkönyvet készíteni.

Az ellenőrzés megállapította, hogy a szerződés keretében bérbe és üzemeltetésre átadott vagyoneszközök céljellegű használata biztosított, azok teljes mértékben a fürdő, közösségi,

sport, kulturális szolgáltatás nyújtásához kerülnek rendeltetésszerűen felhasználásra, figyelemmel a szerződés 3. pontjában foglaltakra.

A strandszolgáltatás üzemeltetéséhez szükséges hatósági engedélyek rendelkezésre állnak, a folyamatos állagmegóváról, működtetésről, illetve a lehetőséget figyelembe vevő fejlesztésekről a társaság gondoskodik, a vagyontárgyak érvényes biztosítással fedezettek a lehetséges káreseményekkel szemben.

Megállapításra került az is, hogy a szerződés időtartalma alatt az bérbeadói oldalról nem történt dokumentált ellenőrzés.

A társaság számviteli nyilvántartása alapján megállapítható, hogy a társaság strandüzemeltetési tevékenységéhez rendelkezésére álló eszközeinek nettó értéke 2021.12.31-én nettó 171.695.760.-Ft, illetve további nettó 40.470.309.-Ft értékű beruházás (camping) van befejezetlen beruházásként nyilvántartva.

A fenti összegből nettó 67.264.588.-Ft-ot képviselnek azon eszközök értékei, melyek a társaság pályázatában vállalásként kerültek kimutatásra. Ebből adódóan a társaság vagyonkimutatásában az önkéntesen kivitelezett eszközök nettó értékének összege 2021.12.31-én (a folyamatban lévő beruházással együtt) nettó 143.101.110.-Ft.

Hiányosságként értékelhető, hogy a szerződésben előírt tájékoztatási feladatok (leltározási tevékenységek, beszámolók, hozzájárulás kérések) csak részlegesen valósultak meg, a szerződésben előírt bérlői adatszolgáltatások nem voltak rendszeresek a vizsgált években. Az elvárt és szükséges teljes körű információáramlás nem volt biztosított a bérlő és a bérbeadó önkormányzat között a szerződés eddigi szakaszában. Figyelembe véve a szerződésben rögzített bérlői kötelezettségeket, az alábbi hiányosságok és mulasztások felmerülését állapította meg a belső ellenőrzés:

- a szerződés 1. számú mellékletében foglalt ingó vagyontárgyakról a bérlő nem vezeti a szerződés szerint előírt nyilvántartást, az eszközlista aktualizálása nem valósult meg a szerződés eddigi futamideje alatt, a kapcsolódó selejtezések dokumentált formában nem valósultak meg.
- A pályázati eljárás keretében tett fejlesztési vállalásokon felül megvalósított beruházásokról több esetben nem került megkérésre a szerződés 5.2. pontja szerinti tulajdonosi hozzájárulás (Grill terasz és körbár, fagyizó helyiség, 16 m2 területű női és férfi öltöző), Kültéri női és férfi wc fa épület, camping kiépítése az 5702/11 hrsz-ú ingatlanon
- 2017. évektől a tulajdonos önkormányzat (képviselő-testület) nem kapott beszámolót a tárgyévben elvégzett munkálatokról és beruházásokról, a szerződés 5.8. pontjában foglaltak ellenére
- A szerződés 5.12. pontjában előírt kötelező leltározás időpontjáról 2014-2015. évek kivételével az önkormányzat nem került kiértékelésre, így a megvalósult leltározásokon nem is vett rész az önkormányzat képviselőjében senki sem a szerződés eddigi futamideje alatt.

További vizsgálandó kérdésként tekinthetünk az ingatlanon megvalósuló fejlesztések, a szerződés lejáratakor aktuálissá váló elszámolásának szabályaira is., mivel erre vonatkozóan a



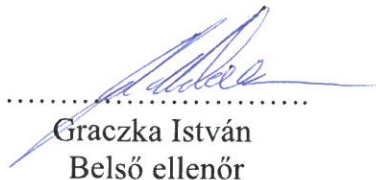
szerződés nem tartalmaz egyértelmű előírást. A szerződés 5.18. pontja alapján lejáratkor a bérlő a beruházásokkal, fejlesztésekkel kapcsolatos semminemű követeléssel nem él a bérbeadó felé. A rendes felmondás esetét pedig a szerződés 10.2. pontja rögzíti, mely alapján ebben az esetben a bérbeadó megfizeti jelen szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül, számla ellenében bérlő részére a bérlő által szerződésszerűen megvalósított fejlesztéseknek, beruházásoknak a használati jog ellenértékének időarányos részével és az amortizációval csökkentett értékét.

Ezek alapján nélkülözhetetlen, hogy a bérbeadó naprakész információval rendelkezzen a szerződéssel érintett ingatlanon megvalósuló fejlesztésekről, mivel az jelenleg is a saját vagyonát képezi, és a későbbiekben vélhetően egy pénzügyi elszámolás tárgyát fogja képezni.

A belső ellenőrzés a vizsgálat tárgyára vonatkozóan, az alábbi javaslatokat kívánja megfogalmazni:

- a szerződés 1. számú mellékletében szereplő ingóságok kerüljenek mihamarabb tételes felülvizsgálatra a szerződő felek részéről, szükség esetén a felmerülő esetekben végre kell hajtani a selejtezést
- minden, a szerződés hatálya alatt a szerződéssel érintett ingatlanokon megvalósuló fejlesztés bekerülési értéke, és annak jelenlegi nettó számviteli értéke kerüljön tételes kimutatásra a bérlő által.
- A bérlőnek visszamenőleg szükséges tájékoztatni az önkormányzat képviselő-testületét a szerződés hatályba lépését követően megvalósult fejlesztések, beruházások részletes paramétereiről (rendeletetés, méret, bekerülési érték). Ehhez fűződően a jövőben szükségesnek látom a rendszeres évi beszámolási feladatok megvalósítását, írásos, utólagosan ellenőrizhető és igazolható formában, évente november 30-ig.
- a leltározási tevékenység rendszeres megvalósítására fokozottabb figyelmet javaslok fordítani a jövőben, a leltározásokról minden esetben értesíteni szükséges a bérbeadót a szerződésben foglaltak szerint, annak érdekében, hogy részt tudjon rajta venni mint bérbeadó.
- Kerüljenek egyértelműsítésre a szerződő felek részére a szerződés lejáratakor történő elszámolás szabályai
- Javaslom továbbá a bérlő részére, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségeinek betartására, a jövőben fokozottabb figyelmet fordítson.

Kelt: Tiszavasvári, 2022. május 3.


Graczka István
Belső ellenőr

A jelentést kapják:

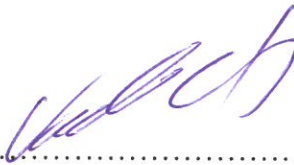
- Szőke Zoltán polgármester
- dr. Kórik Zsuzsanna jegyző
- Volosinóczi Béla ügyvezető



Záradék

Az ellenőrzési jelentés tartalmát megismertem, egy példányát átvettem. A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII.31.) Korm. rendelet értelmében nyilatkozom, hogy:

A jelentés tartalmára vonatkozó észrevételemet a jelentés kézhezvételétől számított 8 napon belül megküldöm az ellenőrzést végző személynek¹,



Volosinóczy Béla
ügyvezető

Kelt: Tiszavasvári, 2022. május 3.

1: A határidő elmulasztása a jelentésben foglaltakkal való egyetértést jelent