

Pécs Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Ellenőrzési Osztály
Pécs, Széchenyi tér 1.

Szám: 21–21/110-3/2008.

J E L E N T É S

**a Pécsi Városüzemelési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
ingatlanértékesítési tevékenységének ellenőrzéséhez**

Az ellenőrzésre vonatkozó jogszabályi hivatkozás: A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 92. § (11) bekezdésének b.) pontja, a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény 27. §-a, valamint Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 539/2006. (11. 09.) számú határozata.

Az ellenőrzést elrendelte: Pécs Megyei Jogú Város Polgármestere által a 21-404/2007. számon elrendelt pénzügyi-gazdasági céllenőrzés folytatásaként a P.M.J.V. Polgármesteri Hivatal Belső Ellenőrzési Vezetője

Az ellenőrzést végző szervezet: Pécs Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Ellenőrzési Osztály

Az ellenőrzést végezték:

Dr. Deákné dr. Pap Krisztina	belső ellenőr, vizsgálatvezető
Herendiné Örkényi Judit	belső ellenőr
Kárpáti Tiborné	belső ellenőr
Palkovics Sándorné	belső ellenőr

Az ellenőrzés célja: bizonyosság adása arról, hogy a Társaság feladatellátása mennyiben jogszerű, célszerű, gazdaságos és hatékony a fennálló kockázatok figyelembevételével

Az ellenőrzés tárgya: az ingatlanforgalmazáshoz kapcsolódó dokumentumok pénzügyi szemléletű áttekintése

Az ellenőrzött időszak: 2003 - 2007. év

A helyszíni ellenőrzés időtartama: 2007. december 13 - 2008. január 4.

Az ellenőrzés módszerei:

- 1) eljárások és rendszerek szabályzatainak elemzése és értékelés
- 2) dokumentumok és nyilvántartások vizsgálata

Az ellenőrzött időszakban a Társaságban levő vezetők neve, beosztása:

A Részvénytársaság vezérigazgatója:	Dr. Kelemen László
A Részvénytársaság gazdasági igazgatója:	Dr. Varga Józsefné

Tartalomjegyzék

Ellenőrzési megállapítások	4
1. Ingatlanértékesítés.....	5
1.1. Makay u. 55.	5
1.2. Hungária u. 37.	6
1.3. Siklósi u. 29. szám alatti garázs.....	6
1.4. Rákóczi u. 76-78./ Alsómalom u. 1-3.	6
1.5. Rákóczi u. 5-7. „Gödör”	7
1.6. Felsőmalom u. 3.	9
1.7. Anna u. 2., 4-6.	11
1.8. Zsolnay V. u. 2.....	12
1.9. Rákóczi u. 67.	13
1.10. Király u. 65-67., Alsóhavi u. 18-20., Márton u. 7.	13
1.11. Jókai u. 15-17-19. (18517/2, 18536 és 18537 hrsz.).....	14
2. Ingatlanvásárlás.....	17
2.1. A Pécs, Király u. 66. szám alatti társasházban lévő üzletek és a mélygarázs parkolóhelyeinek megvásárlása.....	18
2.1.1. Királyházban lévő üzletek adásvételének dokumentumai	19
2.1.2. A mélygarázsban lévő parkolóhelyek adásvételével kapcsolatos dokumentumok	21
2.2. A közbeszerzési szabályoknak való megfelelés	23
2.3. Pénzügyi elszámolás	24
Következtetések, javaslatok	26
Z á r a d é k.....	30

Rövidítések jegyzéke

P.M.J.V.	Pécs Megyei Jogú Város
Közgyűlés, Testület	P.M.J.V. Önkormányzatának Közgyűlése
GATUVÁB	P.M.J.V. Önkormányzata Közgyűlésének Gazdasági-, Tulajdonosi és Vállalkozási Bizottsága
Önkormányzat, Alapító Hivatal	P.M.J.V. Önkormányzata Baranya Megyei Közigazgatási Hivatal
OMvH	Országos Műemlékvédelmi Hivatal
APEH	Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal
PVV Zrt., Társaság, Zrt.	Pécsi Városüzemelési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Vagyonkezelő Kft., Városi Vagyonkezelő	Városi Vagyonkezelő Kft.
SZMSZ	Szervezeti és Működési Szabályzat
Ptk.	a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény
Kbt.	a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. Törvény
OTÉK	az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet
ÁFA	általános forgalmi adó
hrsz.	helyrajzi szám

A vizsgálati jelentésben a PVV Zrt. jelentés tervezetre tett észrevételeire való hivatkozás tízes betűmérettel, **a Társaság reagálásával kapcsolatos ellenőri válaszok dőlt, tizenkettes betűmérettel vannak jelölve**

A PVV Zrt. 2008. március 7-én kelt válaszlevelében a következőket fogalmazta meg. „Az ellenőrzés függetlensége, tárgy és tényyszerűsége véleményünk szerint megköveteli, hogy az ellenőrzött időszakra a jegyzőkönyv a teljes vezetői névsort tartalmazza, annál is inkább, mivel az ingatlan fejlesztési koncepció kidolgozás, végrehajtás, a tervezett eladás, vásárlás és ezekről való döntéshez az előkészítés, majd a döntés utáni végrehajtása az illetékes szakterület feladata volt... A gazdasági igazgatói beosztáshoz nem tartozott a fenti ügyekben való előkészítés, döntés, végrehajtás.”

A fentiekben idézettekre a vizsgálat megjegyzi, hogy a vizsgálat lefolytatását a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 92. § (11) bekezdésének b) pontja írja elő. Az ellenőrzési eljárás szabályait a költségvetési szervek belső ellenőrzéséről szóló 193/2003. (XI.26.) számú Kormányrendelete (továbbiakban: Ber.) rögzíti. A Ber. 27. § (1) bekezdése szerint a belső ellenőr ellenőrzési jelentésbe foglalja a megállapításait, következtetéseit, javaslatait, azaz nem jegyzőkönyvet készít. A Ber. 27. § (2) bekezdése előírja az ellenőrzési jelentés formai és tartalmi követelményeit, melyben nem szerepel a teljes vezetői névsor rögzítése. A Ber. értelmében a következőket kell az ellenőrzési jelentésnek tartalmaznia:

- a) az ellenőrzést végző szerv, illetve szervezeti egység megnevezését,
- b) az ellenőrzött szerv, illetve szervezeti egység megnevezését,
- c) az ellenőrzésre vonatkozó jogszabályi felhatalmazás megjelölését,
- d) az ellenőrzés tárgyát,
- e) az ellenőrzött időszakot,
- f) a helyszíni ellenőrzés kezdetét és végét,
- g) az ellenőrzés célját, feladatait,
- h) az alkalmazott ellenőrzési módszereket és eljárásokat,
- i) az ellenőrzési megállapításokat az ellenőrzési programnak megfelelően,
- j) a következtetéseket és javaslatokat,
- k) az ellenőrzött időszakban hivatalban levő vezetők (költségvetési szerv vezetője, gazdaság vezető) nevét, beosztását,
- l) a jelentés dátumát és az ellenőrök aláírását.

Az idézett jogszabályi rendelkezés alapján tartalmazza a Jelentés az ellenőrzött időszakban hivatalban lévő vezetők megnevezését. Nem értelmezhető „a teljes vezetői névsor”. Nem az ellenőrzés feladata, hogy az egyes megállapításokhoz felelős vezetőt keressen, nevesítsen.

Ellenőrzési megállapítások

Pécs M.J.V. Polgármestere 21-404/2007. számon elrendelte a Pécsi Városüzemelés és Vagyonkezelő Zrt. pénzügyi-gazdasági céllenőrzését, melyre 2007. év nyarán került sor.

A vizsgálat tárgyát képezte a Társaság ingatlanforgalmazási tevékenységének áttekintése. A Társaság az értékesítésre kijelölt ingatlanait a mindenkori Üzleti tervébe – összeggel megjelölve – rögzíti, melyet az Igazgatóság jóváhagy. A nevesített ingatlanokon túlmenően a tervek esetenként „Egyéb értékesítendő ingatlanok” elnevezéssel további értékesítendő ingatlanokat is tartalmaz egyösszegben. Azaz ezek konkrétan meghatározva nincsenek.

A vizsgálat az éves üzleti tervek és az üzleti jelentések összevetése során szűrőpróbaszerűen jelölte ki az egyes értékesítéseket. 2007. július 16-án a Baranya Megyei Rendőr-Főkapitányság a vizsgálatra kijelölt ingatlanok közül 11 ingatlan dokumentumait lefoglalta. E körülmény szükségessé tette, hogy külön jelentésbe rögzítsük az ingatlanforgalmazással kapcsolatos megállapításainkat a Rendőrség által lefoglalt dokumentumok ismeretében.

1. Ingatlanértékesítés

1.1. Makay u. 55.

A PVV Zrt. a GATUVÁB 128/2002. (04.22.) állásfoglalása alapján vásárolta meg 2002. április 25-én az ingatlant 100.000 eFt+ÁFA összegért. Az adásvétel után kifizetett illeték 12.102 eFt volt.

Az állásfoglalásnak megfelelően a Zrt. bérbeadás útján hasznosította az épületet, illetve a szükséges beruházásokat elvégeztette.

2006. augusztusában vételi ajánlat érkezett a következő vállalkozásoktól:

Ø 2006. augusztus 7-én a HUNGÁRIA BUILD Kft. 50.000 eFt-os ajánlatot tett

Ø 2006. augusztus 16-án a D and Dé Kft. vételi szándékát jelezte.

A Társaság 2006. szeptember 21-én hirdette meg értékesítésre a liciteljárást.

A 2006. október 2-i borítékbontásra egy ajánlat érkezett a HUNGÁRIA BUILD Kft-től, melyben bruttó 50.000 eFt összeget kínált a vállalkozás az alábbi módon:

Ø 30.000 eFt értékben egy üzlethelyiséget és autóhelyet

Ø 20.000 eFt készpénzt.

A Társaság vezérigazgatója 2006. október 5-én kelt levelében értesítette a Kft-t, hogy nem fogadják el az ajánlatát.

2006. november 27-én új ajánlatot tett a HUNGÁRIA BUILD Kft., mely szerint bruttó 84.000 eFt-ért megvásárolnák az ingatlant a következő feltételekkel:

Ø bruttó 30.000 eFt értékű – Hungária u. 37. szám alatti épületben lévő – új építésű üzlethelyiség és 2 db autóhely

Ø 54.000 eFt készpénz

Az ajánlatot az Igazgatóság 30/2006. (12.08.) számú határozatával elfogadta, az adásvételi szerződést az ajánlatban szereplő feltételekkel kötötték meg.

Az ingatlan fenti áron történő értékesítéséhez a Közgyűlés engedélyét a Társaság nem kérte. Az értékesítés idején hatályos Szervezeti és Működési Szabályzat kimondta, hogy az ingatlan értékesítések esetében 80.000 eFt felett a Közgyűlés hozzájárulása szükséges. **Az SZMSZ szövegében nem egyértelmű, hogy a 80.000 eFt-os összeghatár mire vonatkozik.**

A vizsgálat felhívja a figyelmet arra, hogy az ingatlan értéke lehet:

Ø könyvszerinti nettó érték (az értékcsökkenéssel csökkentett bruttó érték)

Ø bruttó eladási ár (ÁFA-val növelt eladási ár)

Ø ÁFA nélküli eladási ár, azaz a nettó eladási ár.

A Társaság nyilvántartásában az ingatlan 2006. szeptember 30-án nettó 105.097.180 Ft könyvszerinti értéken szerepelt.

Arra vonatkozóan, hogy a **Társaság** miért **nem kérte a Közgyűlés hozzájárulását az értékesítéshez**, azt a tájékoztatást adták, hogy az SZMSZ-ben meghatározott 80.000 eFt-os értékhatár ÁFA nélküli eladási értéket jelent. Ez a Makay u. 55. szám alatti ingatlan esetében 70.000 eFt volt.

2007. január 24-én adásvétellel vegyes csereszerződést kötött a HUNGÁRIA BUILD Kft. és a PVV Zrt. A 2006. szeptember 21-én kelt ingatlanbecslés szerint a Hungária u. 37. szám alatti üzlet és 2 db autóhely piaci értéke 26.370 eFt+ÁFA. Az ingatlant a vizsgálat idején bérbeadás útján hasznosították.

1.2. Hungária u. 37.

Az ingatlan az Önkormányzattal 2004. április 7-én kötött ingatlancsere szerződéssel került a Zrt. tulajdonába, melynek a szerződésben foglalt értéke 7.535 eFt+ÁFA volt. 2005. február 28-án a PVV Zrt. értékbecslője az ingatlan értékét 9.600 eFt-ban határozta meg.

A 2005. évi Üzleti terv a jelzett ingatlan értékesítését nevesítve nem tartalmazta. A vizsgálat nyilvános licit eljárásra vonatkozó iratot nem talált.

2005. március 21-én az ingatlant (428 m²) 10.000 eFt+ÁFA összegért a HUNGÁRIA BUILD Kft. részére értékesítették.

A telken a Kft. társasházat létesített, melynek földszintjén egy üzlethelyiséget, illetve autóhelyeket alakított ki.

A Makay u. 55. szám alatti ingatlan – a HUNGÁRIA BUILD Kft-vel kötött – adásvételénél a PVV Zrt. az eladási árba beszámította a Hungária u. 37. szám alatti társasházban lévő üzlethelyiséget, valamint 2 db autóhelyet.

1.3. Siklósi u. 29. szám alatti garázs

2006. április 13-án adásvételi szerződés keretében került a fenti ingatlan (16 m²-es, szerelőaknás garázs) 1.000 eFt+ÁFA vételárért a Zrt. vezérigazgató-helyettese tulajdonába, melyet az értékesítést megelőzően bérbeadás útján hasznosított a Társaság.

A PVV Zrt. nevében az adásvételi szerződést a vezérigazgató írta alá, mivel az SZMSZ alapján a 10.000 eFt alatti értékesítések a vezérigazgató hatáskörébe tartoznak.

A 2006. március 21-én kelt bérleményértékelő adatlap tanúsága szerint az ingatlanbecslő 1.000 eFt+ÁFA összegben állapította meg a garázs forgalmi értékét. Az összehasonlító adatokon alapuló értékelés szerint a Melinda u-i garázssoron lévő garázs (16 m²) bruttó 1.100 eFt, Melinda u-i garázssoron lévő garázs (17 m²) bruttó 1.200 eFt, Petőfi utcai 22 m² –es felújított, aknás garázs 2.200 eFt. Az eladási árat ennek figyelembevételével állapították meg.

Licit eljárásra vonatkozó irat nem állt a vizsgálat rendelkezésére.

A értékesítést a 2005. és 2006. évi Üzleti terv nevesítve nem tartalmazta.

1.4. Rákóczi u. 76-78./ Alsómalom u. 1-3.

Az ingatlan együttes értékesítését a Társaság 2005. évi Üzleti terve nevesítve tartalmazta. Az értékesítést célzó licit eljárást első alkalommal 2005. május 18-ára írták ki, a meghirdetett induló licit ár 180.000 eFt+ÁFA volt. Az eljárást érdeklődés hiányában eredménytelennek kellett minősíteni. Ezt követően szeptember hónapban került sor ismételt nyilvános liciteljárás lefolytatására, szintén eredménytelenül.

A két eredménytelen eljárást követően két vételi ajánlat érkezett a Társasághoz, melyek az alábbiak voltak:

- Ø 2005. december 16-án a DENHILL Kft. 160.000 eFt+ÁFA összegű ajánlatot tett
- Ø 2005. december 16-án a RAVIV Kft. és a FUSION Rt. írásban jelezte együttes szándékát vételi árra vonatkozó ajánlat nélkül.

Az utóbbi két vállalkozás 2005. december 16-i keltezésű levele szerint képviselői a PVV Zrt-t személyesen felkeresték 2005. december 7-én az ingatlan együttesre vonatkozó vételi szándék miatt. A levélben tájékoztatták a PVV Zrt-t, hogy a

beruházási jövedelmezőségi számítások elkészülte után, 2006. január 31-ig ismét felveszik a kapcsolatot a Társasággal.

Ezt követően a Társaság Igazgatósága 2005. december 20-án úgy döntött, hogy az ingatlant a DENHILL Kft. által alapítandó CROMOLIN Kft. ba. (bejegyzés alatt) részére értékesítik.

Az értékesítést P.M.J.V. Közgyűlése a 17/2006. (01. 26.) számú határozatában a vételi ajánlat szerinti összegben jóváhagyta. Az adásvételi szerződést a felek 2006. február 2-án kötötték meg.

A vizsgálat kifogásolja, hogy ismételten nem hirdettek meg liciteljárást, az értékesítés ennek hiányában történt.

A vizsgálat által is igazolt két sikertelen licit eljárás után a vételi ajánlatot tevő és az ingatlant megvásárolni szándékozó vevő ajánlatát a Társaság Igazgatósága és a P.M.J.V. Közgyűlése is elfogadta és az értékesítést jóváhagyta. A jóváhagyott, de sikertelen licit eljárás követően egyedüli jelentkező esetén az értékesítésre lehetőség nyílik, a licitkiírásban megfogalmazott feltételekkel.

A vizsgálat a megállapítás megítéletekor abból indult ki, hogy a rendelkezésre bocsátott dokumentumok alapján az ingatlan megvásárlására más jelentkező is volt – melyet a fentiekben ismertettünk (RAVTV Kft.).

Az ingatlan együttes az alábbi ingatlanokat foglalta magába:

- Ø Rákóczi u. 76. (19029 hrsz.) 1.794 m² területű földrészlet, gazdasági épületekkel (raktárak)
- Ø Alsómalom u. 1-3. (19030 hrsz.) 125 m² területű földrészlet gazdasági épületekkel (műhelyek)
- Ø Alsómalom u. 1. (Zsinkó u. 1. 19031 hrsz.) 164 m² földterület gazdasági épületekkel (műhelyek)
- Ø Rákóczi u. (19034 hrsz.) 204 m² földterület
- Ø Rákóczi u. 78. (19035 hrsz.) 2.578 m² földterület gazdasági épületekkel (raktárak)

A 19029 hrsz-ú ingatlan alá húzódik P.M.J.V. Önkormányzatának tulajdonát képező mélypince (142 m² területű óvóhely), mely nem képezte az adásvétel tárgyát.

A területen lévő épületeket a Társaság bérbeadás útján hasznosította, a 19035 hrsz-ú 2.578 m²-es területen pedig parkolókat üzemeltetett szintén bérbeadás útján.

2004. év során több alkalommal készített a Társaság az ingatlan együttes hasznosítására jövedelmezőségi számítását. A 2004. július 5-i számítások szerint a beépíthető 2900 m² alapterületen 5 szintes épület építhető, összesen 11.600 m² alapterületen. A tervezett 139 lakás és 22 üzlet, valamint az 5.800 m²-es mélygarázs beruházási költségét 1.995.248 eFt-ra becsülték. A lakások 240 eFt/ m², az üzletek 260 eFt/ m², a gépkocsi férőhelyek pedig 2.000 eFt/férőhely tervezett értékesítési áron 2.444.800 eFt bevételt eredményeztek volna. A Társaság által elvárt haszon mértéke 15 %, mely a jelen esetben 299.287 eFt. Mindezeket figyelembe véve a telek értékére 150.264 eFt „marad”, ami azt jelenti, hogy ez alatt az ár alatt az ingatlant értékesíteni nem szabad. (Az értékadatok valamennyi esetben ÁFA nélküli nettó árak).

1.5. Rákóczi u. 5-7. „Gödör”

A Travelpoint Kft. 2004. február 25-én írásban jelezte vételi szándékát a kérdéses ingatlanra (18686/2 hrsz.). Vételi ajánlata 54.000 Ft+ÁFA/m² (összesen 140.562

eFt+ÁFA) volt. 2004. március 1-jén a PVV Zrt. vételi jogot biztosító szerződést kötött az ajánlatot tevő gazdasági társasággal.

Ugyanebben az időszakban egy másik társaság is vételi szándékkal jelentkezett, a Vezérigazgató a vételárat 200.000 eFt+ÁFA-ban jelölte meg.

2004. május 7-én adásvételi szerződést kötött a PVV Zrt. és az IMMOPOINT Bt. (Travelpoint Kft. tulajdonosa az IMMOPOINT Bt.)

2004. május 13-án P.M.J.V. Közgyűlése a 205/2004. (05.13.) számú határozatában jóváhagyta, hogy a Zrt. az ingatlant az IMMOPOINT Bt-nek 150.000 eFt+ÁFA összegért az előterjesztéshez csatolt és aláírt szerződésben foglalt feltételekkel értékesítse. **Súlyos hiányosság, hogy az adásvételt jóváhagyó közgyűlési döntés későbbi időpontban született, mint az adásvételi szerződés.**

2004. július 27-én a vevő kérésére szerződésmódosításra került sor, mivel a vevő továbbértékesítési lehetősége nem realizálódott. Ennek következtében az eredeti fizetési határidőt (2004. június 7.) 2004. augusztus 31-re módosították.

Ismételt módosítást hajtottak végre 2004. augusztus 30-án, melynek eredményeként a következő megállapodás született:

- Ø a vevő 2004. szeptember 15-ig 4.000 eFt+ÁFA-t fizet, mely foglalónak minősül
- Ø 2004. szeptember 30-ig 40.000 eFt+ÁFA előleget fizet
- Ø 2004. október 30-ig 106.000 eFt+ÁFA vételárat fizet.

A vételár legvégső kiegyenlítési határidejének 2004. december 15-ét jelölték meg, azzal, hogy 2004. november 1-től a jegybanki alapkamattal növelt vételárat kell megfizetni. Továbbá kikötötték, hogy amennyiben a vevő december 15-ig nem fizeti ki a teljes vételárat, úgy az eladó egyoldalúan eláll a jogügylettől.

2005. március 17-én az eredeti adásvételi szerződést kiegészítették oly módon, hogy a PVV Zrt. tulajdonában lévő 18686/1 hrsz-ú ingatlanból 267 m² területre útszolgalmi jogot alapítottak a 18686/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai javára.

2005. április 5-én a Zrt. értesítette a Ferencesek Kft-t (feltehetően e társaságnak akarta továbbértékesíteni az ingatlant az IMMOPOINT Bt.), hogy a 18674 hrsz-ú ingatlanból (Rákóczi u. 11., Városi Múzeum) átcsoportosítanak 663 m² területet a 18686/2 hrsz-ú ingatlanhoz azzal a feltétellel, ha az IMMOPOINT Bt. a PVV Zrt-nek a 18686/2 hrsz-ú ingatlan vételárat 2005. április 11-ig megfizeti.

2005. április 5-én a Zrt. a telekalakításról intézkedett. Ennek megfelelően 2005. április 21-én a Társaság vezérigazgatója írásban is megerősítette, hogy a 663 m² területet a Ferencesek Kft-nek eladják a telekalakítás után.

Mivel az IMMOPOINT Bt. a vételárat nem fizette meg, ezért a PVV Zrt. vezérigazgatója 2005. május 25-én levélben értesítette a vevőt, hogy eláll a szerződéstől. A szerződés felbontására 2005. június 4-én került sor.

A vevő részére a foglaló visszatartásával az addig megfizetett előleget visszautalták.

Ezt követően egy ingatlan iroda 2005. július 13-án jelezte vételi szándékát. A vételi ajánlat 190.000 eFt+ÁFA volt. Az ajánlatot a Zrt. arra hivatkozva nem fogadta el, hogy konzorcium tulajdonjogot nem szerezhetsz és kérte a vevő/k/ pontos megnevezését. Erre vonatkozóan további iratot a vizsgálat a rendelkezésre bocsátott dokumentumok között nem talált.

2005. augusztus 26-án Mohács Város Jegyzője engedélyezte a telekalakítást. Így a 2603 m² 3266 m²-re növekedett, valamint a szolgalmi jog a 18686/1 hrsz-ú telekre bejegyzésre került.

2006. május 30-án adásvételi szerződést kötött a PVV Zrt. a Castrum-Pécs Kft-vel. A vételár 180.000 eFt+ÁFA összeg volt.

Megítélésünk szerint az értékesítéshez ismételten kérni kellett volna az Alapító hozzájárulását, tekintettel az alábbiakra:

- Ø ingatlan területe 663 m² –el növekedett, valamint szolgálmi jogot alapítottak javára
- Ø a vevő személye megváltozott
- Ø megváltozott a vételár is.

Ismét súlyos hiányosság, hogy az értékesítés liciteljárás nélkül történt.

1.6. Felsőmalom u. 3.

A 16645 hrsz-ú 1.861 m² területű ingatlan - melyen 7 lakásos társasház állt - 1996. november 6-án az Önkormányzattal kötött adásvételi szerződéssel került a PVV Zrt. jogelődjének - Pécsi Vagyonkezelő Kft - a tulajdonába 9.400 eFt értékben. Az adásvételt P.M.J.V. Közgyűlésének 296/1996. (06.26.) számú határozata hagyta jóvá.

A szerződésben foglaltak szerint a Kft-nek vállalnia kellett a vételár megfizetésén túl, hogy 1997. december 31-ig a bérlők részére 7 lakást biztosít, melyeket a város tulajdonába ad.

A Vagyonkezelő Kft. a megvásárolt ingatlanon található leromlott állagú épületek lebontására bontási kérelmet adott be az illetékes Országos Műemlékvédelmi Hivatalhoz, melyet az 1997. február 25-én elutasított azzal, hogy az épület műemléki védelem alatt áll.

1997. május 5-én a fenti illetékes Hivatal a lakások és helyiségek bérletére, valamint azok elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXXIII. törvény 55. § (4) bekezdése alapján a tárgyi épület elidegenítéséhez nem járult hozzá, mert:

- Ø a szerződés 7. pontja szerint szerződő felek az ingatlant, mint szanálandó ingatlan említik, s ez ellentétben állt az Önkormányzat vagyonátadás során vállalt kötelezettségeivel, miszerint az épület teljes értékű felújítását 3 éven belül (1997. december 31-ig) megkezdi
- Ø a Vagyonkezelő Kft. a tárgyévben az ingatlan melléképületére, amely szintén műemléki védelem alatt állt bontási kérelmet terjesztett elő, melyet az OMVH elutasított.

A szerződést a fentiek miatt az alábbiak szerint egészítették ki 1997. június 6-án:

- Ø az adásvételi szerződés 7. pontja akként módosul, hogy a Városi Vagyonkezelő Kft. vállalja, hogy a teljes műemléki helyreállításra kerülő ingatlanban lévő bérlők elhelyezésére 7 lakást biztosít 1997. december 31-ig, és azokat az Önkormányzat tulajdonába adja.
- Ø A Városi Vagyonkezelő vállalja, hogy a részletes rendezési terv módosítását követően 1999. március 31-ig az ingatlanra hasznosítási tervet nyújt be a Műemléki Hatósághoz.

Az adásvételi szerződés vételárra vonatkozó pontját 1997. december 30-án módosították. A Vagyonkezelő Kft. a 7 lakást átadta az Önkormányzatnak, így a természetben teljesített lakások tulajdonjogának átadása folytán az eredeti 9.400 eFt vételár 21.725 eFt-ra módosult.

1998. októberében az ingatlan műemléki megkutatására, valamint engedélyezési és tendertervezési munkáira 4.496 eFt+ÁFA összegben egy tervezőirodát bízott meg a Vagyonkezelő Kft.

A 14 önálló lakóegységből álló nyugdíjsház és közösségi helyiségekre vonatkozó jogerős építési engedélyt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2000. április 25-én megadta.

Az udvari melléképületek bontásának munkálatait 2002. évben a Társaság megrendelte, a számla kifizetésére bruttó 2.375. eFt értékben 2002. július 10-én került sor.

A terület beépítését a PVV Zrt. nem kezdte meg. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2002. augusztus 1-jén a Felsőmalom utca 3. sz. alatt álló műemlék épület utcai homlokzatának – az 1999. évben készült tervek szerinti - felújítására kötelezte a PVV Zrt-t.

2004. szeptember 21-én a PVV Zrt. értékbecslője a 16645 és a vele szomszédos 16646 hrsz-ú ingatlanok értékbecslését elvégezte. A kiállított bérleményértékelő adatlapon a 16645 hrsz-ú (Felsőmalom u. 3.) ingatlan forgalmi értékét 36.720 eFt+ÁFA, a 16646 hrsz-ú (Felsőmalom u.1/2.) ingatlan értékét 19.900 eFt+ÁFA összegben állapította meg. Az értékelő laphoz csatolt, a tervezett beruházás hozamszámítása alapján úgy ítélte meg, hogy a beruházás gazdaságtalan, ezért az ingatlan piaci értékesítését javasolta.

2004. október 19-én a divízió akkori igazgatója tájékoztatta az Igazgatóságot, hogy a két ingatlan területének összevonására a hatályba lépő szabályozási terv nem ad módot. A Társaság számára csak a két ingatlan együttes értékesítése célszerű, ami biztosítja a piac bejáratától északra lévő utcafront teljes felújítását. A hasznosítást alapvetően befolyásolja, hogy a műemléki védettség alatt álló épületben – a korábban lefolytatott építési engedélyezés során - csak az eredeti lakófunkciónak megfelelő állapot visszaállítását engedélyezte a OMvH, ami csak a vevő saját hasznosítása esetén jelent jelentős értéket. Az épület felújításának költsége az ingatlan területén megvalósítható fejlesztés nyereségének jelentős részét felemésztí. A vételárat alapvetően befolyásolja a fejlesztési cél és az adott építményhez OTÉK szerint előírt parkolószám területen belüli biztosításának lehetősége. Az ingatlanról 1998. évben műemléki leltár készült. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal kötelezése az utcafront teljes műemléki felújítására hatályban van 2004. december 1-jei határidő tűzésével, melyet a PVV Zrt. fedezet hiányában nem tud végrehajtani. Ezért a divízió igazgató az ingatlan értékesítését javasolta amellet a tájékoztatás mellett, hogy az értékesítés a Társaság 2004. évi Üzleti tervében nem szerepel.

2004. október 15-én a DENHILL Kft. mindkét ingatlanra vonatkozó írásbeli vételi ajánlatot tett 55.000 eFt+ÁFA összegben.

Az ajánlatra reagálva a Társaság vezérigazgató helyettese és fejlesztési osztályvezetője 2004. november 15-én írásban tájékoztatta az ajánlatot tevő vállalkozást, hogy a Társaság szabályainak megfelelően az értékesítésre licitáljást kell lefolytatni, melyet 2004. november 25-én tartanak 56.000 eFt+ÁFA induló licitárral.

Az Igazgatóság a két ingatlan 56.000 eFt+ÁFA értékkel történő meghirdetéshez a 61/2004. (11.02.) számú határozatában hozzájárult.

A nyilvános licitáljárásra vonatkozó hirdetés a Pécsi Hírek 2004. november 18-i számában jelent meg.

A megtartott licitáljárásról készült jegyzőkönyv szerint a DENHILL Kft. egyedüli érdeklődő volt, ezért a hatályos licitáljárási szabályok alapján a meghirdetett 56.000 eFt+ÁFA alapáron értékesítette a Társaság az ingatlant a DENHILL Kft. részére.

Az adásvételi szerződést 2004. december 6-án írták alá, a teljes vételárat a vevő 2004. december 16-án fizette meg.

1.7. Anna u. 2., 4-6.

Az Anna u. 4. és 6. szám alatti ingatlan a 2001. július 6-án a PVV Zrt. és P.M.J.V. Önkormányzata között megkötött csereszerződés útján került a Társaság tulajdonába P.M.J.V. Közgyűlésének 335/2001. (06.21.) számú határozatában foglaltak szerint.

A két telek telekegyesítése 2003. június 6-án jogerőssé vált, melyre a Társaság 44 férőhelyes kétszintes mélygarázst és egy 12 lakásos társasházat szándékozott megépíteni.

2003. július 15-én a PVV Zrt. építési engedélyt kapott a tervezett kétszintes lakóépület, valamint az alagsori mélygarázs építésére. A határozatot a közvetlenül határos ingatlanok tulajdonosai a Közigazgatási Hivatalnál megtámadták. 2003. november 22-én a Hivatal az I. fokú építési hatóság által kiadott engedélyt megváltoztatta és a PVV Zrt. építési engedély iránti kérelmét elutasította.

A 2003. februárjában 9.340 eFt+ÁFA összegért elkészített tervek a Társaság 2004. december 31-én kiselejtezte.

2005. szeptember 14-én a DENHILL Kft. mindkét telekre vonatkozó vételi szándékát jelezte, 15.000 eFt, illetve 35.000 eFt+ÁFA értékben.

Ezt követően az ingatlanfejlesztési osztályvezető értékesítési javaslata alapján a vezérigazgató-helyettes tájékoztatta az Igazgatóságot, mely a 64/2005. (09.27.) számú határozatával az ingatlanok 31.040 eFt+ÁFA, illetve 13.000 eFt+ÁFA áron történő értékesítéséhez hozzájárult. Az Igazgatóság ülésére készített előterjesztésben a vezérigazgató-helyettes kérte, hogy a Társaság 2005. évi Üzleti tervét a két ingatlan értékesítése miatt módosítsák, mert a terv azt nem tartalmazta.

A nyilvános licit eljárásra való felhívás 2005. október 1-jén a Pécsi Hirdetőben jelent meg.

Az október 6-i licit eljárásról kiállított jegyzőkönyv tanúsága szerint a DENHILL Kft. egyedüli résztvevő volt, ezért a meghirdetett alapon értékesítették az ingatlanokat.

A licit eljáráson a DENHILL Kft. bejelentette, hogy a licit tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában a beruházás lebonyolítására egy új céget kíván létrehozni, mely folyamatban van. Vállalta, hogy a létesítendő cég társasági szerződését, valamint a Cégbíróság arra vonatkozó igazolását, hogy az bejegyzés alatt áll, becsatolja 2005. október 14-ig. Amennyiben az okiratokat ez időpontig nem csatolná, abban az esetben a vevő a DENHILL Kft. lesz.

Az értékesítés iratai között szerepelt a licit eljárást megelőző napon a DENHILL Kft. és az INVERSOR Kft. közötti megállapodás, mely szerint az INVERSOR Kft. 5.000 eFt-ot átad a DENHILL Kft. képviselőjének, melyet az kizárólag abból a célból használhat fel, hogy a licit kiírási feltételei szerinti bánatpénzt a PVV Zrt. pénztárába befizesse. Megbízta továbbá a DENHILL Kft-t, hogy az vegyen részt a licit eljáráson és ott vételi ajánlatot tegyen. Amennyiben a DENHILL Kft. a licit eljáráson jogot szerez arra, hogy az ingatlanokat megvásárolhassa, abban az esetben a DENHILL Kft. engedményezi a vételi jogosultságát az INVERSOR Kft. javára, melynek folytán az ingatlanok megvásárlására nevezett társaság lesz jogosult. A Megállapodásban az INVERSOR Kft. képviselője kijelentette, hogy a társaságot megalapították, azonban a Cégbíróságra még nem került benyújtásra, így a Társaság előtársaságként működik.

Az iratokhoz csatolták a Társaság alapítóira vonatkozó adatokat, mely alapján a vizsgálat megállapította, hogy a DENHILL Kft. tagjai nem voltak alapítói az

INVERTOR Kft-nek, tehát a két társaság semmilyen összefüggésben nem áll egymással az alapítók vonatkozásában.

Ennek ellenére a PVV Zrt. 2005. október 19-én a két ingatlan adásvételére vonatkozó szerződést az INVERTOR Kft-vel kötötte meg.

Az ismertetettek alapján a PVV Zrt. olyan társaság részére értékesítette a telkeket, mely a liciteljáráson részt sem vett.

1.8. Zsolnay V. u. 2.

A PVV Zrt. 2003. május 15-én meghívásos eljárás eredményeként bontásra vonatkozó tervezési szerződést kötött egy vállalkozással.

2003. július 29-én kapott a Társaság jogerős bontási engedélyt a Zsolnay u. 2. sz. alatti épületekre („JUNO Tanszék”), melynek alapján pályázatot írtak ki a bontási munkákra. 2003. augusztus 12-én egy egyéni vállalkozóval kötöttek szerződést 500 eFt+ÁFA összegben e tevékenység elvégzésére.

2003. szeptember 12-én a műszaki átadás-átvétel megtörtént, melynek során a következőket igazolta a PVV Zrt. műszaki ellenőre:

„.... szerződés tartalmának megfelelő minőségben és mennyiségben elkészült a munka”. Ennek alapján az óvadék visszaigénylésére jogosulttá minősítette a vállalkozót. 2003. szeptember 16-án a Baranya megyei Állami Közútkezelő Kht. kifogásolta, hogy a bontás során az alapok nem kerültek eltávolításra, az épület alatti pincék terepszintig feltöltésre kerültek a bontott téglával, törmelékkel, mely nem felel meg az eredeti bontási megállapodásnak. A pincéket homokfeltöltéssel kellett volna betömedékelni, mivel az útpálya egy része a pincék fölé került.

A Kht. kérte az alapokat tükörszintig elbontatni és a pincegödörből a bontott téglát és törmeléket elszállíttatni.

A bontás után 1832 m² nagyságú telek alakult ki, melyre a Dél-dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség 68.950 eFt+ÁFA összegű vételi ajánlatot tett 2004. július 6-án.

2004. szeptember 6-án a Tölgyes Invest Kft. jelezte vételi szándékát. A telekre üzemanyag töltőállomás megépítését tervezte.

A PVV Zrt. értékbecslője 2004. október 18-án készített becslése alapján a területet 56.890 eFt+ÁFA összegre becsülte.

A Társaság Igazgatósága a 60/2004. (11.02.) számú határozatában jóváhagyta, hogy a Zsolnay V. u. 2. szám alatti telket 80.000eFt+ÁFA összegben nyilvános liciteljárás keretében értékesítsék.

2004. november 25-én került sor a licitre, melyen érdeklődő nem jelent meg, ezért az eljárást eredménytelennek minősítették.

A telket 2004. december 8-án adásvételi szerződés útján a TUMANIX Bt-nek a PVV Zrt. liciteljárás lefolytatása nélkül eladta.

2004. december 8-án a Tölgyes Invest Kft. levélben tájékoztatta a Társaságot, hogy a 2004. november 25-i liciteljáráson nem tudott megjelenni, mert a kiírás és az eljárás lefolytatása közötti idő túl rövid volt, ezen túlmenően pedig vételi szándékát megerősítette.

2004. december 10-én kelt levélben a Társaság értesítette a Kft-t, hogy az ingatlant 2004. december 8-án a 2004. november 25-re meghirdetett liciteljárás feltételei szerint értékesítette. A vevő a vételárat 2004. december 14-én kiegyenlítette.

Az értékesítés időpontjában hatályos SZMSZ szerinti értékhatár miatt az értékesítéshez a Közgyűlés hozzájárulását kellett volna kérni, melyet a Társaság elmulasztott.

Nettó 80.000 eFt értékhatárig a döntés az Igazgatóság hatáskörébe tartozik, és ezen értékesítést a 60/2004. (11.02.) számú határozatával jóváhagyta.

A Társaság a válaszában az SZMSZ-ben rögzített értékhatárt nettó 80.000 eFt-nak értelmezi. Az SZMSZ szövegéből pontosan nem határozható meg hogy a rögzített értéket nettó vagy bruttó összegben kell értelmezni. A szövegrész pontosításának kezdeményezése szükséges.

1.9. Rákóczi u. 67.

2001. évben 75.000 eFt+ÁFA, 2002. évben 59.000 eFt+ÁFA összegű vételi ajánlat érkezett az ingatlanra.

A PVV Zrt. az ingatlanon lévő romos épületre 2001. április 5-én jogerős bontási engedélyt kapott. A munkálatokkal pályázat alapján egy egyéni vállalkozót bíztak meg, aki feladatot 95 eFt+ÁFA összegért végezte el.

A Társaság saját beruházásban 7 műtermet és 6 gépkocsi tároló megépítését tervezte, azonban az építés iránti kérelmet a hatóság 2002. október 9-én elutasította. 2003. január 20-án a Társaság az ingatlan – mely az ún. Egyetemi Pincét is magában foglalja - piaci értékét 75.400 eFt-ra becsülte.

Egy vállalkozás 2003. október 7-én 70.000 eFt+ÁFA összegű vételi ajánlatot tett.

Ugyanennek a vállalkozásnak az ismételt ajánlata 2003. október 20-án 65.000 eFt volt.

A PVV Zrt. ingatlanbecslője a 2003. október 28-án készített becslés alapján az ingatlan piaci értékét már csak 60.000 eFt+ÁFA értékben állapította meg.

A Társaság Igazgatósága az értékbecslés napján, 2003. október 28-án az ingatlanbecslő által megbecsült értékben hozzájárult az ingatlan értékesítéséhez a 64/2003. (10. 28.) számú határozatával.

2003. december 23-án a Rákóczi u. 67. szám alatti ingatlant 60.000 eFt+10.000 eFt ÁFA értékben **liciteljárást nélkül értékesítette a Társaság a HBC Center Kft. részére, mely vállalkozás nem azonos a korábbi ajánlatokat tevők egyikével sem.**

1.10. Király u. 65-67., Alsóhavi u. 18-20., Márton u. 7.

Az 1807 m² beépítetlen területre 2007. március 12-én vételi ajánlat érkezett egy Kft-től az alábbiak szerint:

Ø 60.000 eFt készpénz

Ø 72.000 eFt értékben üzlethelyiség

2007. március 30-án licit eljárás keretében az ingatlant a PVV Zrt. értékesítette. Az induló licitár 110.000+ÁFA volt. Az eljáráson két vállalkozás vett részt, melyek közül a Lakatos és Fiai Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft. tette meg a nyertes 110.100 eFt-os ajánlatot. A másik résztvevő ezen összegnél jelezte, hogy a licitból „kiszáll”.

A nyertes ajánlat megtétele után a Kft. jelezte, hogy egy cégbejegyzés alatt álló gazdasági társaság, az EURÓPA-PASSAGE Kft. – melynek 94 százalékban üzletrész tulajdonosa – szeretné megkötni az adásvételi szerződést a licit tárgyát képező ingatlanok tekintetében. A PVV Zrt. ehhez a kéréshez hozzájárult.

Az adásvételi szerződést a Társaság az EURÓPA-PASSAGE Kft-vel 2007. április 10-én kötötte meg.

A licit eljárást megelőzően 2007. március 28-án a Társaság értékbecslője a tárgyban szereplő ingatlanok forgalmi értékét bruttó 132.000 eFt-ban állapította meg.

Annak ellenére, hogy a Király u. 65-67. szám alatti ingatlan a nyilvántartásban beépítetlen területként szerepelt, azon épület található, melyet a Társaság az értékesítést megelőzően a Szerencsejáték Zrt. és egy vendéglátóipari Kft. részére bérbeadás útján hasznosított.

Az adásvétellel kapcsolatban további észrevétel, hogy az ingatlanon közvetlenül az értékesítést megelőzően telekegyesítést hajtott végre a Társaság. A rendelkezésre bocsátott dokumentumok alapján megállapítható, hogy a telekegyesítés az értékesítés idején folyamatban volt, a jóváhagyó határozatot 2007. május 4-én adta ki az illetékes hatóság.

A PVV Zrt. 2007. évi Üzleti tervében az ingatlanok értékesítésre ki voltak jelölve az adásvételi szerződés szerinti összegben. A Társaság – az értékesítés időpontjában - hatályos SZMSZ-e alapján **az értékesítéshez a Közgyűlés hozzájárulását kellett kérni, melyet a PVV Zrt. elmulasztott.**

A fenti értékesítés során 5 db ingatlan került eladásra, melyek egyike sem érte el a nettó 80 millió Ft-os értékhatárt, mely után a Közgyűlés jóváhagyását kellett volna kérni. Az SZMSZ-ben foglalt értékhatárok értelmezése mindig egy helyrajzi szám szerinti ingatlan értékesítésére vonatkoztak. A jelentésben keveredik a nettó érték és a bruttó érték, ami félreértésre adhat lehetőséget, hiszen bruttó 132.000 eFt ugyanaz, mint a nettó 110.000 eFt+ÁFA!

A vizsgálat a PVV Zrt. fentiekre tett kifogását nem fogadja el, a Jelentés-tervezetet az alábbiakkal egészíti ki: A rendelkezésre bocsátott dokumentumok alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2007. január 30-án az említett telkek összevonásához hozzájárult, és a Társaság az illetékes hatóságnál a telekegyesítési eljárást elindította. A PVV Zrt. a liciteljárást – a telekegyesítéssel egyidejűleg – 2007. március 22-én és 23-án hirdette meg a helyi médiában. Az ingatlan együttest a Társaság a liciteljárás során maga is egy ingatlanként kezelte, melyet az támaszt alá, hogy az induló licitár egy összegben (110.000 eFt+ 20% ÁFA) lett a liciteljárás felhívásban meghatározva. Megjegyezzük, hogy a telkek értékbecslése a liciteljárásra való felhívás meghirdetése előtt, 2007. március 28-án történt. A besúlt értékesítési árat, valamint a licitkiírásban meghirdetett induló licitárat figyelembe véve – a Társaság hatályos SZMSZ-e alapján - az értékesítéshez az Alapító hozzájárulását kellett volna kérni. Az ingatlan értékesítésre tett korábbi észrevételt a vizsgálat továbbra is fenntartja.

1.11. Jókai u. 15-17-19. (18517/2, 18536 és 18537 hrsz.)

A két ingatlan szomszédos belvárosi ingatlan, műemléki környezetben lévő, illetve műemlékkel (kolostorfal) szomszédos.

A Társaság fejlesztési terveiben több éven keresztül is, mint megtartandó ingatlan került felsorolásra az ingatlanfejlesztési elképzelések miatt. Beépítésére 2001. évben készült javaslat, de annak továbbtervezése a környezetében lévő vegyes tulajdoni viszonyok, illetve egyéb okok miatt nem folytatódott.

Mivel a terület környezetében az egyéb építkezések során több jelentős régészeti értéket találtak, ezért szükségesnek tartották a tervezést megelőző szakaszban a terület régészeti kutatását. A Társaság középtávú tervében a beépítést megelőzően a tulajdonviszonyok rendezése, a tömbbelső – Jókai u. 15. és Irgalmasok utca 16. szám közti terület – feltárása, valamint a tömbbelsővel együtt kezelt fejlesztés szerepelt.

2006. nyarán három vállalkozás jelezte vételi szándékát a Jókai u. 17-19. számú ingatlanra, melyek értékesítését az Igazgatóság elnapolta, arról döntést nem hozott.

Ezt követően az értékesítési lehetőség 2007. év tavaszán ismét felmerült.

Az Igazgatóság 2007. március 30-án tárgyalta a vezérigazgató helyettes értékesítésről szóló előterjesztését.

A módosított határozati javaslatot a jelenlévő tagok egyhangúlag elfogadták az alábbiak szerint:

„a 18536, 18537, valamint a 18524/2 hrsz-ú ingatlanok (Jókai u. 15. és Irgalmasok u. 16. szám közötti tömbbelső) értékesítésével abban az esetben ért egyet, ha az Önkormányzattól a közel jövőben a Társaság tulajdonába kerülő 18517/2 hrsz-ú ingatlan (Jókai u. 15.) is az adásvétel tárgyát képezi. Az Igazgatóság hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanok a mellékletben kalkulált fajlagos négyzetméter áron

(59.417 Ft/m²) kerüljenek a nyilvános licit eljárás keretében meghirdetésre. Érvényes ajánlat esetén az adásvételi szerződés az Igazgatóság jóváhagyásával jöhet létre.” (7/2007. (03.30.) sz. Igazgatósági határozat)

Pécs M.J.V. Önkormányzatának Közgyűlése a 28/2007. (02.01.) számú határozatában kötelezettséget vállalt arra, hogy a PVV Zrt. által felújítandó 43 önkormányzati bérlakás ellentételezésére önkormányzati ingatlanok tulajdonjogát ruházza át a Társaságra. A 45.135.013 Ft értékű felújítás fejében átadott ingatlanok adásvételéről, valamint a megkötendő vállalkozási szerződésről a Közgyűlés 152/2007. (04.05.) számú határozata rendelkezett.

Adásvételi szerződés keretében az Önkormányzat a vállalkozási szerződésben foglalt összeggel azonos értékű ingatlanokat értékesített a PVV Zrt. részére. A felsorolt ingatlanok között szerepelt a Jókai u. 15. szám alatti 18517/2 hrsz-ú ingatlan is bruttó 39.030 eFt értékben. Az Önkormányzat, mint eladó a tulajdonjogát a vételár megfizetéséig – az ellenértéket képező felújítási munka 2007. szeptember 30. napjáig történő elvégzése, illetve annak műszaki-átadás átvétele – kifejezetten fenntartotta.

E körülmények ismeretében a PVV Zrt. nyilvános licit eljárásra való felhívást jelentetett meg 2007. április 12-én. Értékesítésre a 18536 és 18537 (Jókai u. 17. és 19. szám) hrsz-ú ingatlanokat hirdette meg a Társaság induló 79.500 eFt+ÁFA licitárral. A nyilvános felhívás azt is tartalmazta, hogy az értékesítés feltétele a tömbbelsőben lévő 18524/2 hrsz-ú 261 m² területű és a 18517/2 hrsz-ú, 1001 m² területű (Jókai u. 15.) ingatlanok megvásárlási kötelezettsége 2007. december 20-ig.

A 2007. április 19-én megtartott nyilvános licit eljáráson két érdeklődő jelent meg, melyek közül a nyertes ajánlatot a 18536 hrsz-ú ingatlan (Jókai u. 17.) tekintetében 42.660 eFt+16.100 eFt ÁFA=58.760 eFt a „BaranyaCapital” Befektető, Tanácsadó és Szolgáltató Kft. tette, míg a 18537 hrsz-ú ingatlan (Jókai u. 19.) esetében 37.840 eFt+7.568 eFt ÁFA=45.408 eFt volt nyertes ajánlat. A két adásvételi szerződést 2007. április 25-én kötötték meg. A Jókai u. 17. szám alatti ingatlan adásvételi szerződésében rögzítésre került, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a 18524/2 hrsz-ú ingatlanra, valamint a 18517/2 hrsz-ú (Jókai u. 15.) ingatlanra – mely a szerződés aláírásakor P.M.J.V. Önkormányzat tulajdonát képezte – előszerződést kötnek, mely a szerződés 2. számú mellékletét képezte.

Az előszerződés hatályosulásának feltétele a 18517/2 hrsz-ú (Jókai u. 15.) ingatlan tekintetében a PVV Zrt. tulajdonjogának az ingatlan nyilvántartásban széljegyként történő feltüntetése. Ellenkező esetben az előszerződést megszüntetik, a végleges adásvételi szerződés megkötésétől elállnak. A végleges adásvételi szerződés megkötésének legkésőbbi időpontjául 2007. december 30-át jelölték meg.

Az előszerződés vételárra vonatkozó pontjai licit eljáráson kialakult vételárat tartalmaznak az alábbiak szerint:

Ø 18524/2 hrsz – 261 m² ingatlan: bruttó 18.841 eFt

Ø 18517/2 hrsz – 1001 m² ingatlan: bruttó 72.264 eFt

Megjegyzi a vizsgálat, hogy a két ingatlan licit eljárás keretében történő értékesítéséről jegyzőkönyv nem áll rendelkezésre, annak időpontja nem ismert.

A jelentés megjegyzi, hogy a 18524/2 és a 18517/2 ingatlanok licit eljárás keretében történő értékesítéséről jegyzőkönyv nem áll rendelkezésre, annak időpontja nem ismert.

A jelentés ugyanezen az oldalon az ellenőrzött iratok alapján a következő tényeket közli. „A nyilvános felhívás azt is tartalmazta, hogy az értékesítés feltétele a tömbbelsőben lévő 18524/2 hrsz-ú 261 m² területű és a 18517/2 hrsz-ú, 1001 m² területű (Jókai u. 15.) ingatlanok megvásárlási kötelezettsége 2007. december 20-ig.” Ebből következik, hogy

a vevőnek erre a két ingatlanra is licitálni kellett a 2007. április 19-én megtartott nyilvános licitáláson. Az adásvételi szerződéssel egyidőben a nevezett két belső ingatlan vételére is készült adásvételi előszerződés.

A PVV Zrt. válaszában meghivatkozott tényekből nem következik, hogy a másik két ingatlanra is licitálni kellett 2007. április 19-én. A felhívásban a Társaság közzétette, hogy a két ingatlan értékesítésének feltétele a tömbbelsőben levő két másik ingatlan megvásárlási kötelezettsége 2007. december 20-ig. Sem a licitálási felhívás, sem a licit jegyzőkönyv nem tartalmazza, hogy a tömbbelsőben levő ingatlanok 2007. december 20-ig történő megvásárlási kötelezettsége milyen vételáron fog végbenemni, avagy következetesen alkalmazni kell a két meghirdetett ingatlan esetében létrejött fajlagos árat.

Ennek alapján fenntartjuk az értékesítésre tett észrevételt.

Az alábbi táblázat ismerteti a vizsgált ingatlanértékesítéseket.

ingatlan címe	hrsz	terület (m ²)	Jelleg	Bruttó értékesítési ár(eFt)	fajlagos ár (Ft/m ²)	Értékesítés éve	könyv szerinti nettó érték	Megjegyzés
Felsőmalom u. 1/2.	16646	909	lakóház, udvar, gazdasági épület	20 016 100	22 020	2004.	6 285 763	műemlék
Felsőmalom u. 3.	16645	1861	lakóház, udvar, gazdasági épület	37 775 500	20 298	2004.	19 714 735	műemlék
Zsolnay V. u. 2.	40707	1833	üzlet	100 000 000	54 555	2004.		
Anna u. 2.	17616	279	iroda, földrészlet	18 750 000	67 204	2005.	200 668	
Anna u. 4-6.	17614	776	beépítetlen terület	43 750 000	56 379	2005.	28 160 000	
Hungária u. 37.	4346	428	beépítetlen terület	12 500 000	29 206	2005.	8 198 989	
Rákóczi u. 76.	19029	1794	földrészlet gazdasági épületekkel	73 750 000	41 109	2006.		
Alsómalom u. 1-3.	19030	125	földrészlet gazdasági épületekkel	5 125 000	41 000	2006.	16 331 417	
Alsómalom u. 1.	19031	164	földrészlet műhellyel	6 750 000	41 159	2006.		
Rákóczi u.	19034	204	beépítetlen terület	8 375 000	41 054	2006.		
Rákóczi u. 78.	19035	2578	földrészlet raktárral, udvarral	106 000 000	41 117	2006.		
Rákóczi u. 3.-5./ Várady A. u. 10. "Gödör"	18686/2	3266	7 db.garázs, 2 db.tároló,4db.raktár, bontandó iroda, garázs	216 000 000	66 136	2006.	2 418 525	
Siklósi u. 29.	23891/81/A629	16	garázs	1 200 000	75 000	2006.	808 626	
Jókai u. 15.	18517/2	1001	kivett közterület	72 264 000	72 192	2007.	39 030 000	
Jókai u. 17.	18536	709	lakóház, udvar, gazdasági épület	51 192 000	72 203	2007.	1 630 537	Régészeti- leg védett terület
Jókai u. 19.	18537	629	lakóház, udvar, gazdasági épület	45 408 000	72 191	2007.	5 529 899	
Jókai u. belső udvar	18524/2	261	beépítetlen terület	18 840 000	72 184	2007.		
Király u. 65.	16685	370	beépítetlen terület	27 024 000	73 038	2007.		
Király u. 67.	16686*	419	beépítetlen terület	30 743 000	73 372	2007.		
Alsóhavi u. 18.	16687*	427	beépítetlen terület	31 188 000	73 040	2007.	30 671 274	
Alsóhavi u. 20.	16688*	387	beépítetlen terület	28 272 000	73 054	2007.		
Márton u. 7.	16689*	204	beépítetlen terület	14 904 000	73 059	2007.		
Makay u. 55.	1292/46	5672	telephely és épület	84 000 000	14 810	2007.	105 097 180	

* telekegyesítés során 16685 hrsz-ra változott

2. Ingatlanvásárlás

A műszaki fejlesztésekkel (új létesítmények létrehozásával, illetve a meglévő ingatlanok eredményesebb hasznosíthatóságának megteremtésével) kapcsolatos feladatokat és az ezek végrehajtása során alkalmazandó dokumentumok körét az F-14 számú folyamatleírás tartalmazza.

Az ingatlanvásárlás és az ingatlancsere folyamatának előírt főbb lépéseit az alábbiakban foglaljuk össze.

- a) A műszaki fejlesztési feladatok tervezése: a teljes ingatlanállomány hosszú távú stratégiai, középtávú, valamint éves fejlesztési céljainak meghatározása.
Az éves és középtávú fejlesztési tervet a fejlesztési osztályvezető készíti. A tervet – a vezérigazgató helyettes javaslata alapján, a Társaság vezérigazgatójának előterjesztésére – az igazgatóság fogadja el.
- b) A műszaki fejlesztési feladatok előkészítése:
- Gondoskodni kell a szükséges iratok (30 napnál nem régebbi tulajdoni lap, hiteles térképmásolat, érvényes Pécsi Építési Szabályzat és Pécsi Szabályozási Terv, valamint a műemléki és egyéb előírások) beszerzéséről.
 - Az ingatlancsere előkészítése során meg kell győződni az ingatlan terheiről, helyszíni szemle megtartása javasolt, melyet a tevékenységért felelős előadó a B-13-01-02 Bérlemény értékelő adatlapon dokumentál.
 - A tevékenységért felelős előadó összeállítja a B-14-00-05 Ingatlannal kapcsolatos információk adatlapját a főelőadó és a fejlesztési osztályvezető kötelező együttműködésével.
 - Az igazgatóság – a vezérigazgató helyettes javaslata alapján, a vezérigazgató előterjesztésére – meghozza az ingatlanvásárlásra, ingatlancserére vonatkozó döntést.
 - A fejlesztési osztályvezető javaslatára történő program – az ingatlanvásárlásban, ingatlancserében résztvevő ingatlanok hasznosíthatóságának programja – meghatározása után az értékesíthetőség vagy bérleti díjak árbevétele és a ráfordítások elemzése során kialakítandó várható nyereségtartalom meghatározott időtávon kiszámítandó.
A program meghatározását és a gazdaságossági számítás elkészítését a B-14-00-06 Megtérülési számítási adatlapon a tevékenységért felelős előadó végzi.
 - Az ingatlanvásárlás, ingatlancsere – a fejlesztési osztályvezető javaslatára, a főelőadó kötelező együttműködésével, a vezérigazgató helyettes tájékoztatása mellett – a vezérigazgató írásos engedélyével indítható a B-14-00-07 Belső engedélyezési feljegyzés bizonylaton.
 - A vételi ajánlat megtételére a kijelölt előadó/főelőadó által elkészített B-14-00-08 Vételi- vagy csereajánlat megtétele, ajánlat bizonylat alapján – a fejlesztési osztályvezető és a jogi iroda együttműködésével, a vezérigazgató helyettes tájékoztatása mellett – a vezérigazgató írásos engedélyével kerülhet sor.

Az F-14 számú folyamatleírás 4.3.2. pontja szerint: „Ingatlan vásárlása esetén a Közbeszerzési Törvényben meghatározott értékhatár alatt a vezérigazgató dönt. A Közbeszerzési Törvényben meghatározott értékhatár feletti vásárlás esetén a PVV Zrt. közbeszerzési szabályzatában meghatározottak szerint kell eljárni.

Az ingatlancsere esetén, főleg Pécs M.J.V. Önkormányzatával lebonyolítandó ügyletekben, az önkormányzati eljárási rendnek megfelelően kell eljárni.”

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az **F-14 számú folyamatleírás a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvényben meghatározott értékhatár alatti ingatlan vásárlásokkal kapcsolatos döntési jogosultságról a Társaság Szervezeti és Működési Szabályzatától (továbbiakban SZMSZ) eltérően rendelkezik.** Az SZMSZ értelmében ugyanis beruházási ügyekben 10 MFt értékhatárig a vezérigazgató, 10 MFt felett pedig az igazgatóság jogosult dönteni.

A jövőben – az ingatlan vásárlásokra vonatkozó döntési jogosultságok tekintetében – a belső szabályzatok közötti összhang megteremtése szükséges.

A PVV Zrt. észrevételt fogalmazott meg a jelentés-tervezet fenti megállapításaira, mely szerint: „...az SZMSZ-ben meghatározott értékhatárok az ingatlanok elidegenítésére vonatkoznak. Ingatlan vásárlásra nincs korlátozás”.

Az SZMSZ 3.d) pontja értelmében beruházási ügyekben a vezérigazgató 10 M Ft értékhatárig dönthet.

Felhívjuk a figyelmet a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 7. pontjára, mely szerint a tárgyi eszköz beszerzés, így az ingatlanvásárlás is beruházásnak minősül.

Fentiek alapján az ingatlanvásárlással kapcsolatos döntési jogosultságok tekintetében a belső szabályzatok közötti összhang megteremtését továbbra is szükségesnek tartjuk.

c) A műszaki fejlesztés eredményességének vizsgálata:

Félévente mindazon tényezőket számba kell venni, amelyek a fejlesztések irányát és végeredményét befolyásolják (esetleg kimaradtak vagy utólag módosultak a fejlesztési folyamat során). Az eredmények átvizsgálását dokumentálni kell a B-03-00-01 Adatelemzés lapon. Változás esetén az elfogadott éves vagy középtávú fejlesztési terv módosítása és elfogadása szükséges a vezérigazgató döntése alapján és az igazgatóság tájékoztatása mellett.

d) A műszaki fejlesztési tevékenység tapasztalatainak hasznosítása:

A projekt megvalósulása után szükséges vizsgálni és dokumentálni a megvalósulás tapasztalatait. A jelentést évente egyszer a fejlesztési osztályvezető készíti a B-KK-00-01 Felső vezetői átvizsgáláshoz szakterületi vezetők, folyamatgazdák összefoglaló jelentése bizonylaton a vezérigazgató helyettes és a vezérigazgató tájékoztatása mellett.

2.1. A Pécs, Király u. 66. szám alatti társasházban lévő üzletek és a mélygarázs parkolóhelyeinek megvásárlása

A PVV Zrt. és a WIGO Ingatlanfejlesztő és Tanácsadó Kft. (továbbiakban WIGO Kft.) között létrejött – a Pécs, Király u. 66. szám alatti ún. Királyházban lévő üzletekre és a mélygarázs parkolóhelyeire vonatkozó – adásvételi szerződésekkel kapcsolatban a következőket állapítottuk meg.

2.1.1. Királyházban lévő üzletek adásvételének dokumentumai

a.) A PVV Zrt. a **2005.07.05-i keltű adásvételi szerződés** értelmében a WIGO Kft-től megvásárolta a Pécs, Király u. 66. szám alatti társasházban az alábbi három ingatlant:

- földszint 2. szám alatt elhelyezkedő, 16573/9/A/3 hrsz-ú, a társasház alapító okiratához csatolt alaprajzon **Ü.002.** számmal jelölt 191,73 m² alapterületű üzletet a közös tulajdonból hozzá tartozó 19173/1104414-ed tulajdoni részzelöltséggel együtt,
- földszint 5. szám alatt elhelyezkedő, 16573/9/A/6 hrsz-ú, a társasház alapító okiratához csatolt alaprajzon **Ü.005.** számmal jelölt 58,27 m² alapterületű üzletet a közös tulajdonból hozzá tartozó 5827/1104414-ed tulajdoni részzelöltséggel együtt,
- földszint 6. szám alatt elhelyezkedő, 16573/9/A/7 hrsz-ú, a társasház alapító okiratához csatolt alaprajzon **Ü.006.** számmal jelölt 58,27 m² alapterületű üzletet a közös tulajdonból hozzá tartozó 5827/1104414-ed tulajdoni részzelöltséggel együtt.

Szerződő felek a fenti ingatlanok teljes vételárát bruttó 350.000 Ft/ m² fajlagos érték figyelembevételével bruttó 107.894.500 Ft-ban határozták meg, melyből 11.000.000 Ft-ot foglaló címén a szerződés aláírását követő 10 napon belül kellett megfizetni, a fennmaradó 96.894.500 Ft-ot pedig a – legkésőbb 2006.01.31-én történő – műszaki átadás-átvételt követő 15 napon belül kellett átutalni a WIGO Kft. részére.

A Zrt. 2005. évi fejlesztési tervében a fenti három üzlet megvásárlását nem rögzítették, illetve – a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok szerint – az elfogadott éves terv módosítására sem került sor, ami a Társaság műszaki fejlesztésekkel kapcsolatos belső szabályaival ellentétes.

A PVV Zrt. Igazgatósága 42/2005. (05.31.) számú határozatában támogatta a vezérigazgatót a Királyházban kialakítandó „3 db üzlet vásárlására történő tárgyalások folytatására”. **Az igazgatósági határozatban az ingatlanok konkrét megnevezése és a jóváhagyott vételár nem szerepel.**

Az igazgatósági ülésre 2005.05.30-án készített – a vezérigazgató és a menedzser asszisztens által aláírt – előterjesztés szerint a Zrt. a Királyházban a 191,73 m² alapterületű **Ü.002.** számú, az 58,40 m² alapterületű **Ü.004.** számú és az 58,27 m² alapterületű **Ü.005.** számú üzleteket vásárolná meg nettó 280.000 Ft/m² fajlagos ár figyelembevételével összesen 86.352.000 Ft + ÁFA összegért. Az előterjesztés a három üzlettel kapcsolatos gazdaságossági számításokat is tartalmazza, mely szerint az ingatlanok vételára együttesen alig több, mint 6,5 év alatt térül meg.

Az igazgatósági ülésre készített előterjesztésben szereplő ingatlanok köre nincs összhangban a 2005.07.05-i keltű adásvételi szerződésben foglalt ingatlanokkal, így az igazgatóság nem a ténylegesen megvételre kerülő üzletekről hozott döntést.

b.) **2005.10.12-én az ÁFA mértékének változása miatt a 2005.07.05-i keltű szerződés módosítására került sor.** Ennek értelmében az Ü.002., az Ü.005. és az

Ü.006. számú üzletek teljes vételárát 280.000 Ft + ÁFA/ m² fajlagos érték figyelembevételével 86.315.600 Ft + ÁFA összegben határozták meg.

A Társaság 2005. évi gazdálkodásáról szóló üzleti jelentés – a Zrt. adott évi terveiben nem szereplő beruházások között – sem tartalmazza a Királyházban lévő fenti három üzlet megvásárlásával kapcsolatos tárgyévi teljesített kiadásokat.

c.) A PVV Zrt. és a WIGO Kft. között **2006.01.26-án létrejött adásvételi szerződés** szerint a Zrt. megvásárolta a Pécs, Király u. 66. szám alatti társasházban a földszint 1. szám alatt elhelyezkedő, 16573/9/A/2 hrsz-ú, a társasház alapító okiratához csatolt alaprajzon Ü.001. számmal jelölt üzlet 717 m² területű részét, melyet a későbbiekben két részre osztottak. Ennek során egy 239,80 m² alapterületű, **Ü.11.** számmal jelzett helyiséget, valamint egy 477,20 m² alapterületű, **Ü.12.** számmal jelzett helyiséget alakítottak ki. A szerződés értelmében az előbbi ingatlanrész szerkezetkész állapotban, az utóbbi üzlethelyiséget pedig kulcsrakész állapotban kellett a Zrt. rendelkezésére bocsátani. Az Ü.11. számú ingatlan teljes vételárát bruttó 68.601.984 Ft-ban, míg az Ü.12. számú ingatlanét bruttó 157.132.416 Ft-ban határozták meg. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy amennyiben a WIGO Kft. a műszaki átadási kötelezettségének az Ü.11. számú üzlet vonatkozásában 2006.03.01-jéig, az Ü.12. számú üzlet esetében pedig 2006.07.31-ig nem tesz eleget, úgy ezt követően a PVV Zrt. részére 3.300 Ft/ m²/hó + ÁFA összegű késedelmi kötbért köteles fizetni.

d.) 2006.03.21-én a Zrt. és a WIGO Kft. **megállapodást** kötött a közöttük 2005.07.05-én létrejött és 2005.10.12-én módosított – az Ü.002., Ü.005. és Ü.006. számú ingatlanokra vonatkozó – adásvételi szerződés visszaható hatállyal történő felbontásáról. Az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy a vevő által az eredeti szerződés teljesítéseként kifizetett foglaló összegét a vevőnek visszautalja.

e.) A 2006.04.05-i keltű adásvételi szerződésben foglaltak szerint a WIGO Kft. a PVV Zrt. részére értékesítette a Pécs, Király u. 66. szám alatti társasház alábbi három üzletét:

- földszint 2. szám alatt elhelyezkedő, 16573/9/A/3 hrsz-ú, a társasház alapító okiratához csatolt alaprajzon **Ü.002.** számmal jelölt 191,73 m² alapterületű helyiséget a közös tulajdonból hozzá tartozó 19173/1104414-ed tulajdoni részzelöltséggel együtt,
- földszint 3. szám alatt elhelyezkedő, 16573/9/A/4 hrsz-ú, a társasház alapító okiratához csatolt alaprajzon **Ü.003.** számmal jelölt 58,47 m² alapterületű üzletet a közös tulajdonból hozzá tartozó 5847/1104414-ed tulajdoni részzelöltséggel együtt,
- földszint 4. szám alatt elhelyezkedő, 16573/9/A/5 hrsz-ú, a társasház alapító okiratához csatolt alaprajzon **Ü.004.** számmal jelölt 58,40 m² alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 5840/1104414-ed tulajdoni részzelöltséggel együtt.

A szerződésben az Ü.002., az Ü.003. és az Ü.004. számú ingatlanok teljes vételárát 85.135.600 Ft + ÁFA összegben határozták meg.

Szerződő felek megállapodtak abban, hogy ha az eladó a műszaki átadási kötelezettségének 2006.04.30-ig nem tesz eleget, úgy az ezt követő naptól köteles a

vevő javára késedelmi kötbért fizetni, melynek mértéke az Ü.002. számú ingatlan esetében naponta 10.000 Ft, az Ü.003. és az Ü.004. számú ingatlanokra vonatkozóan pedig ingatlanonként napi 5.000 Ft.

A Zrt. 2006. évi fejlesztési terve a Királyházban található – fentiekben részletezett – üzletekkel kapcsolatban a következőket tartalmazza: „A Királyház földszintjén lévő 4 db üzlet megvásárlása folyamatban van. A szerződésben szereplő vételár 299.428 e Ft. Az ingatlan bérbeadással kerül hasznosításra.”

A 2006. évi fejlesztési terv alapján nem lehet megállapítani, hogy az igazgatóság mely üzletek megvásárlását hagyta jóvá, így az sem egyértelmű, hogy a 2005.07.05-i keltű adásvételi szerződés felbontására, továbbá a 2006.01.26-i és a 2006.04.05-i keltű szerződések megkötésére az igazgatóság jóváhagyásával került-e sor.

Tekintettel arra, hogy a 2006-ban megvásárolt üzletekre vonatkozó gazdaságossági számításokról, valamint a Zrt. ingatlanvásárlással kapcsolatos belső szabályozásában előírt eljárási rendnek megfelelő egyéb intézkedésekről semmilyen dokumentumot nem adtak át részünkre, ezért az üzletek adásvételével kapcsolatos társasági döntések megalapozottsága és jogszerűsége megkérdőjelezhető.

Szükséges, hogy az ingatlan vásárlásokat a jövőben az F-14 számú folyamatleírásban meghatározott eljárási rend szerint bonyolítsák és az elvégzett feladatokat az előírásoknak megfelelően dokumentálják.

A Királyházban megvásárolt üzleteket a Társaság bérbeadás útján hasznosítja.

2.1.2. A mélygarázsban lévő parkolóhelyek adásvételével kapcsolatos dokumentumok

A PVV Zrt. – a 2006.11.08-án kelt szerződés értelmében – a WIGO Kft-től megvásárolt a Pécs, Király u. 66. sz. alatt lévő 16573/9/A/1 hrsz-ú mélygarázsban 132 db gépkocsi beállót 2.000.000 Ft + ÁFA/db, összesen 264.000.000 Ft vételáron.

Az ügylet – rendelkezésre bocsátott – dokumentumait áttekintettük és az alábbiakat állapítottuk meg.

Előzmények

- P.M.J.V. Önkormányzatának Közgyűlése a 371/2005. (06.23.) sz. határozata alapján térítésmentes aláépítési jogot biztosított a WIGO Kft. részére a Pécs, Búza téri 16573/10 hrsz-ú ingatlanon mélygarázsok felépítése céljából.
- 2005.06.29-én P.M.J.V. Önkormányzata nevében a polgármester megállapodást kötött a PVV Zrt. vezérigazgatójával, melynek értelmében a PVV Zrt. a Wigo Kft. által a 16573/10 hrsz-ú ingatlanon létesítendő mélygarázsokra tulajdonjogot szerez, majd 31 férőhelyre használati jogot engedélyez a Pécs, Koller u. 4. sz. alatti Garzonház mindenkorai tulajdonosa számára. A használati jog ellenében az Önkormányzat 5.000 Ft+ÁFA/db/év díjat fizet a PVV Zrt. részére.

- A PVV Zrt. 2005.08.03-án adásvétellel vegyes csere előszerződést kötött a WIGO Kft-vel, mely szerint a Társaság a 16573/9/A/1 hrsz-ú, Pécs, Király u. 66. sz. alatt épülő mélygarázsban 86 db, a 16573/10 hrsz-ú, Búza téren épülő mélygarázsban 140 db gépkocsi beálló helyet vásárol 2.000.000 Ft/db + ÁFA áron a Kft-től. A felek megállapodtak, hogy a PVV Zrt. a vételárat részben készpénzért, részben a belvárosban elhelyezkedő, fejlesztésre alkalmas, kölcsönös megegyezéssel kiválasztásra kerülő csereingatlan betudásával egyenlíti ki. Továbbá kötelezettséget vállaltak, hogy a szerződésben rögzített időpontban, illetve feltételek mellett a végleges adásvételi szerződést megkötik.

A Zrt. és a Kft. 2006. márciusáig két alkalommal – szerződésbe foglalva – módosította és kiegészítette az adásvétel feltételeit.

Ezen szerződésekben kijelölték azon csereingatlanok körét, melyeket a PVV Zrt. a gépkocsi beállók vételárába – 197.750.000 Ft + ÁFA értékben – beszámítva, csereként átad a WIGO Kft-nek. A kérdéses ingatlanok értékbecslését a PVV Zrt. ingatlanbecslője készítette el.

A PVV Zrt. Alapító Okiratának V. fejezete szerint a részvénytársaság vagyonából történő elidegenítés 10.000.000 Ft-ig a vezérigazgató, 10.000.001 – 80.000.000 Ft-ig az igazgatóság, 80.000.001 Ft felett az alapító hatáskörébe tartozik.

Tekintettel arra, hogy a fentiekben vázolt csereügyletben a PVV Zrt. kérdéses ingatlanjai kikerültek volna a tulajdonukból, továbbá a csereingatlanok összértéke (sőt a vásártér – az ún. Búza téri piac nem fedett területe – és árusító csarnok egyedüli értéke is) a 80.000.000 Ft-ot meghaladja, ezért a Közgyűlés hatásköre lett volna a döntés meghozatala. Enélkül a PVV Zrt. vezérigazgatója az előszerződéseket nem írhatta volna alá.

A 2005.10.12-i keltű szerződésmódosításban foglaltak szerint az „Eladó kötelezettséget vállal, hogy a 16636 hrsz-ú ingatlanon az új beruházás során a Vevővel közösen kialakításra kerülő piac funkciót biztosítani fogja azzal, hogy a PVV Zrt. az elkészült piac ingatlant, beruházást követően azt üzemeltetés céljából megvásárolja.”

A szerződés ezen kitétele – konkrét adatok hiányában – a vizsgálatot végzők számára nem értelmezhető. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Társaság szerződésben rögzített kötelezettségeket csak úgy vállaljon, hogy az egyértelműen értelmezhető legyen az esetleges polgári jogi viták elkerülése érdekében.

A 2006.11.08-án kelt végleges adásvételi szerződésben a felek nyilatkoztak, hogy a korábbi (fenti) szerződéseket felbontottnak tekintik.

Műszaki fejlesztések belső szabályai

- A 2006. évi Üzleti tervben a fenti ingatlanokra vonatkozó vételi terv megjelent. A PVV Zrt. igazgatósága a 42/2005. (05.31.) számú határozatában támogatta a vezérigazgatót a Királyházban történő mélygarázsok vásárlására vonatkozó tárgyalások folytatásában, a 25/2006. (09.29.) számú határozatában pedig hozzájárult ahhoz, hogy az ügyvezetés – a megváltozott körülmények figyelembe vételével – készpénzzel (hitellel) fizessen a királyházi garázsokért.
Javasoljuk, hogy a jövőben az igazgatóság a határozataiban konkrétan, pontosan és egyértelműen rögzítse a döntéseit.

- A PVV Zrt. kijelölt dolgozója 2005.05.30-án és 2006.09.29-én készített megtérülési számításokat, ami alapján 226 beállóhely vásárlása esetén 7 év alatt, 132 parkolóhely megvétele esetén 4,5 év alatt térül meg a beruházás.

A számítások során alapadatként jelent meg – többek között –, hogy a kihasználtság foka nappal az 1. és 2. évben 40 %-on, majd a későbbiekben 50, illetve 60 %-on fog teljesülni. Az nem került feltüntetésre, hogy mi alapján számoltak ilyen nagyságrendű adatokkal.

Az elemzést készítő a mélygarázs üzemeltetési és karbantartási költségeinek számbavételétől eltekintett. A működés során bebizonyosodott, hogy ezen kiadások jelentős terhet rónak a Társaságra.

Ugyancsak nem vette figyelembe a számításokat végző dolgozó a kumulált kamat és egyéb banki költségeket.

A fentiek alapján a gazdaságossági számítások nem tekinthetők relevánsnak, kellően megalapozottnak, mivel nem veszik figyelembe a beruházás megvalósításához, a mélygarázsok üzemeltetéséhez, karbantartásához kapcsolódó PVV Zrt-re háruló terheket.

A PVV Zrt-t érintő költségeket vizsgálva megállapítható, hogy tetemes kiadás kapcsolódott a beruházáshoz, melyet – a rendelkezésre álló iratok szerint – a tervezési szakaszban nem számszerűsítettek.

A beruházás megvalósításához kapcsolódóan 2005-2007. években a Búza téri „Kispiacon” árusító pavilon bérlőknek közel 11.000 eFt + ÁFA értékű kártalanítást fizetett a Társaság a bérleti jogról történő lemondásért.

A 264.000 eFt-os vételárat 31.680 eFt-os illeték terhelte. Továbbá, mivel a vételár kiegyenlítése hitelből történt, ezért annak kamatait is finanszírozni szükséges.

A működés első nyolc hónapjában az egy beállóhelyre jutó közös költség 5.111 Ft/hó volt, – amely a bérbeadásból származó csekély mértékű bevételre figyelemmel (2007.03.01-2007.06.25. között 1.049 eFt) – komoly veszteséget jelent a PVV Zrt. számára.

Megjegyezzük, hogy a Társaság már 2007-ben tárgyalásokat kezdett a közös képviselőt ellátó szervezettel a költségek csökkentésének lehetőségéről.

- Az előzőekben a műszaki fejlesztési feladatok előkészítésének bemutatásakor felsorolt bizonylatok (B-14-00-05, B-14-00-07 és a B-14-00-08) a rendelkezésre álló iratok között – sem a PVV Zrt. székhelyén rendelkezésre álló, sem a Baranya Megyei Rendőr-főkapitányságon lévő lefoglalt iratok között – nem voltak fellelhetőek.

Ezen **dokumentumok megléte nélkül az ügylet szabályos lebonyolítása megkérdőjelezhető.**

2.2. A közbeszerzési szabályoknak való megfelelés

A közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (továbbiakban Kbt.) 242. § (2) bekezdése szerint a nemzeti értékhatárokat elérő értékű közbeszerzéseknél az ingatlan tulajdonjogának megszerzése is árubeszerzésnek minősül és a törvény Harmadik részének hatálya alá tartozik.

Az árubeszerzésre vonatkozó nemzeti értékhatárokat a 2004.01.01–2005.12.31. közötti időtartamra a Kbt. 402. § (1)-(2) bekezdése tartalmazza, a 2006. évre és azt

követően pedig – a 244. § (1) bekezdése értelmében – az éves költségvetési törvény állapítja meg.

Fenti jogszabályok alapján az ingatlan vásárlásra vonatkozó nemzeti közbeszerzési értékhatár 2004.01.01-2005.12.31. között nettó 25 MFt, míg 2006-ban nettó 30 MFt volt.

A Társaság 2005. évi közbeszerzési tervében – az adott évre vonatkozó fejlesztési tervvel összhangban – **ingatlan vásárlás nem szerepelt és a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok szerint a tervet 2005-ben nem módosították.**

A tervekkel ellentétben 2005-ben – a ténylegesen megvalósult közbeszerzésekről szóló statisztikai összegzés szerint – **egy 7.800 eFt értékű ingatlan adásvételét bonyolították hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás keretében.**

A PVV Zrt. és a WIGO Kft. között 2005.07.05-én létrejött és 2005.10.12-én módosított adásvételi szerződés ellenére **a Királyházban lévő Ü.002., Ü.005. és Ü.006. számú üzletek megvételével kapcsolatban, melyek teljes összege nettó 86.315.600 Ft volt, közbeszerzési eljárás lefolytatására – szabálytalanul – nem került sor.**

A Zrt. 2006. évi közbeszerzési terve ingatlan vásárlást nem tartalmazott, ezzel szemben a fejlesztési tervben 1.086.428 eFt értékű ingatlan vásárlást irányoztak elő. (Ezen belül a Királyházban található 4 db üzlet megvételére 299.428 eFt összegű kifizetést, a mélygarázsban lévő parkolóhelyek adásvételével összefüggésben pedig 472.000 eFt kiadást terveztek.) **A közbeszerzési tervet** – a rendelkezésünkre bocsátott iratok szerint – a 2005. évhez hasonlóan **nem módosították.**

A Társaság által készített statisztikai összegzés szerint 2006-ban a Pécs, Rákóczi út 9/2. szám alatti, 45.000 eFt értékű ingatlan és a Királyház mélygarázsában lévő 132 db, összesen 264.000 eFt értékű parkolóhely megvételét bonyolították közbeszerzési eljárás keretében.

A Királyházban – a 2006.01.26-i és a 2006.04.05-i keltű adásvételi szerződések alapján – megvásárolt Ü.001. (megosztást követően Ü.11. és Ü.12. számmal jelzett), Ü.002., Ü.003. és Ü.004. számú üzletekre vonatkozóan közbeszerzési eljárást nem folytattak le. A 4 db üzlet teljes vételára nettó 273.247.600 Ft volt.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a nemzeti közbeszerzési értékhatárt elérő értékű ingatlan vásárlások esetén a jövőben – a Kbt. és az U-09-02 számú Közbeszerzési szabályzat előírásainak megfelelően – kötelező közbeszerzési eljárás lefolytatása.

2.3. Pénzügyi elszámolás

2007.10.16-án a PVV Zrt. a WIGO Kft-nek megküldte a Királyházban megvásárolt üzletek és a mélygarázs parkolóhelyeinek adásvételével kapcsolatos pénzügyi elszámolását. Ebben kimutatásra kerültek – többek között – a WIGO Kft. által korábban kiszámlázott összegekhez képest a Társaságot terhelő, pénzügyileg rendezetlen tételek, az ingatlanok bejegyzett – a társaság alapító okirata szerinti – alapterületeinek a tervtől, vagyis az adásvételi szerződésekben szereplő alapterületektől való eltérése miatti vételár módosítás összege, az ingatlanok késedelmes birtokbaadása következtében felmerült – még el nem számolt – kötbérigény, valamint a használatba vételi engedély beszerzésének késedelme,

illetve a mélygarázs beléptető rendszerének szükségszerű újbóli beszereltetése miatti kártérítés összege.

A Királyházban megvásárolt ingatlanokra vonatkozó pénzügyi elszámolás fenti elvek szerint meghatározott egyenlegét – ingatlanok szerinti bontásban – az alábbi táblázat mutatja be.

adatok Ft-ban					
Megnevezés	Pénzügyileg rendezetlen összeg	Alapterület különbség miatt elszámolandó vételár különbség összege	Még el nem számolt késedelmi kötbér összege	Kártérítés összege	Egyenleg
Ü.11. sz. üzlet	-6.860.199	0	2.348.493	0	-4.511.706
Ü.12. sz. üzlet	-15.713.241	22.397.626	5.879.104	6.144.000	18.707.489
Ü.002. sz. üzlet	0	2.671.590	-460.000	0	2.211.590
Ü.003. sz. üzlet	0	774.662	1.030.000	69.677	1.874.339
Ü.004. sz. üzlet	0	-20.677.508	1.030.000	1.114.839	-18.532.669
Parkolóhelyek (beléptető-rendszerrel együtt)	-18.882.931	0	488.400	13.100.445	-5.294.086
Összesen	-41.456.371	5.166.370	10.315.997	20.428.961	-5.545.043

A negatív előjelű összegek a Társaság WIGO Kft-vel szemben fennálló tartozását, a pozitív előjelű számok pedig a követeléseit jelölik.

A táblázatban szereplő összegeken túl – mely szerint a PVV Zrt. tartozása a WIGO Kft-vel szemben 5.545.043 Ft – a Társaság pénzügyi elszámolásában az építészeti tervtől eltérő műszaki tartalom miatti értékcsökkenés címén 24.376.740 Ft, a várható javítási költségekre 46.068.000 Ft, illetve garanciális tartalék címén 48.074.855 Ft igényt jelentett be a WIGO Kft-nek. Tekintettel arra, hogy a Társaság 5 db légkondicionáló berendezés árát, azaz 8.801.108 Ft-ot még nem fizette ki a Kft-nek, így az eladóval szembeni követelések teljes összegét 104.173.444 Ft-ban határozták meg.

A Cégbíróság nyilvántartásának adatai szerint az APEH 2007.08.03-án végrehajtást rendelt el a WIGO Kft-vel szemben, ami nehezítheti a Zrt. fenti követeléseinek megtérülését.

Következtetések, javaslatok

Az ingatlanok értékesítésénél alkalmazandó szabályokat az U-09-01 Utasítás tartalmazza.

Az ismertetett ingatlanértékesítések dokumentumainak áttekintése során megállapította a vizsgálat, hogy az alkalmazott gyakorlat eltér az Utasításban foglaltaktól.

Több esetben is előfordult, hogy a Társaság liciteljárás mellőzésével értékesített ingatlanokat. Ilyen esetek voltak: Siklósi u.-i garázs, Rákóczi u.76-78/Alsómalom u.1-3., Rákóczi u. 5-7.(Gödör másodszeri értékesítése), Zsolnay V. u. 2., Rákóczi u. 67., Jókai u. 15. szám alatti ingatlanok értékesítése.

A hivatkozott utasítás 4.2.5. pontja rögzíti a liciteljáráson történő részvétel általános feltételeit, szabályait, mely szerint: „.....szervezet nevében eljáró személy bírósági igazolással (gazdasági társaságnál cégkivonattal) igazolja a szervezetet, a gazdasági társaság képviseletében eljáró köteles továbbá aláírási címpéldányt és meghatalmazást felmutatni, amennyiben nem a társaság képviseletére jogosult képviseli a céget. A liciteljáráson való részvételre való jogosultságot a liciteljárás megindítását megelőzően a levezető elnöknek ellenőriznie kell.”

Ezen szabályozással ellenkező módon folytatták le az Anna u. 2., 4-6. szám alatti ingatlanok értékesítését. A liciten megjelent társaság nem azonos az adásvételi szerződésben megnevezett vevővel. Az iratokhoz csatolták ugyan e két gazdasági társaság megállapodását, a kiállított licit jegyzőkönyv szerint a megjelent személy saját cége nevében volt jelen, és nem a megállapodást kötő nevében.

A vizsgált értékesítések idején hatályos Alapító Okirat V. A Társaság Szervezete fejezete a Zrt. vagyonából történő elidegenítés esetére az alábbiak szerint rendelkezik:

- Ø 10.000.000 Ft-ig a vezérigazgató
- Ø 10.000.001 Ft-tól 80.000.000 Ft-ig az Igazgatóság
- Ø 80.000.001 Ft felett az alapító jogosult.

Az Alapító Okiratban nem egyértelműen meghatározott az értékhatár, mivel a fenti szabályozás nem nevesíti, hogy az értéken: könyvszerinti nettó értéket (az értékcsökkenéssel csökkentett bruttó érték), bruttó eladási árat (ÁFA-val növelt eladási ár), illetve ÁFA nélküli eladási árat, azaz nettó eladási árat kell érteni. Javasoljuk, hogy egyértelműen határozzák meg az elidegenítésre vonatkozó szabályozást.

A gyakorlatban ettől eltérően két ingatlan esetében jártak el: Makay u. 55. és Zsolnay V. u. 2.

A Rákóczi u. 5-7. („Gödör”) szám alatti ingatlan esetében az értékesítés előtt kérte a Társaság az Alapító hozzájárulását, melyhez az, az adásvételi szerződés megkötése után, utólag járult hozzá. A megkötött adásvétel a vevő hibájából nem ment teljesedésbe, ezért az ingatlant más vevő számára értékesítették. A két értékesítés között telekalakítást hajtottak végre, mely által a telek területe megnövekedett. Hiányosság, hogy a másodszeri értékesítés alkalmával nem kérték a Közgyűlés hozzájárulását, tekintettel az alábbiakra:

- Ø ingatlan területe 663 m² –el növekedett, valamint szolgalmi jogot alapítottak javára
- Ø a vevő személye megváltozott
- Ø megváltozott a vételár is.

A Jókai u. 15. számú ingatlan esetében a vizsgálat megítélése szerint a Társaság az értékesítéskor helytelenül járt el, mivel a 2007. május 3-án a PVV Zrt. és Önkormányzat között megkötött adásvételi szerződés 4. pontjában foglaltak szerint az Önkormányzat a szerződés tárgyát képező ingatlanokon tulajdonjogát az ellenértéket képező felújítási munka elvégzéséig, illetve annak műszaki átadás-átvételéig kifejezetten fenntartotta. A Ptk. 368. § (2) bekezdése kimondja, hogy a vevő a tulajdonjog-fenntartás hatályossága idején a dolgot nem idegenítheti el, és nem terhelheti meg.

A PVV Zrt. a vizsgált időszakban a Pécs, Király u. 66. szám alatti ingatlanban üzleteket és gépkocsi beállókat vásárolt. Az ingatlan beruházások során a Társaság belső eljárási rendjét megsértették, valamint a Kbt. előírásainak nem minden esetben tettek eleget. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok alapján az ingatlan vásárlásokkal kapcsolatos döntések megalapozottsága megkérdőjelezhető.

A Cégbíróság nyilvántartásának adatai szerint az APEH 2007.08.03-án végrehajtást rendelt el a WIGO Kft-vel szemben, ami nehezítheti a Társaság Kft-vel szembeni követeléseinek megtérülését.

Javaslatok

1. Az értékesítésre kijelölt ingatlanokat az Üzleti tervben tételesen kell szerepeltetni
2. Az Üzleti tervben szereplő tervezett értékesítési árat minden esetben ingatlan értékbecsléssel kell alátámasztani
3. A terven felüli értékesítések esetén az Üzleti tervet minden esetben módosítani szükséges
4. A licit eljárásra vonatkozó utasítást minden esetben és teljeskörűen be kell tartani
5. Az Alapító Okiratban meghatározott értékhatárt pontosítani kell a Jelentésben foglaltak szerint
6. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az F-14 számú folyamatleírás a Kbt-ben meghatározott értékhatár alatti ingatlan vásárlásokkal kapcsolatos döntési jogosultságról a Társaság SZMSZ-étől eltérően rendelkezik. A jövőben a belső szabályzatok közötti összhang megteremtése szükséges.
7. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Zrt. vagyonából történő elidegenítésre az Alapító Okiratban foglaltak betartása mellett kerülhet sor.
8. Javasoljuk, hogy az ingatlan vásárlásokkal kapcsolatos döntéseket az igazgatósági határozatokban és a fejlesztési tervekben konkrétan, pontosan és egyértelműen rögzítsék.
9. Szükséges, hogy az ingatlan vásárlásokat a jövőben a belső szabályozásban meghatározott eljárási rend szerint bonyolítsák és az elvégzett feladatokat az előírásoknak megfelelően dokumentálják.
10. A beruházási döntések meghozatala előtt, azok megalapozása érdekében minden esetben készítsenek releváns gazdaságossági számításokat.

11. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a nemzeti közbeszerzési értékhatárt elérő értékű ingatlan vásárlások esetén – a Kbt. és az U-09-02 számú Közbeszerzési szabályzat előírásainak megfelelően – kötelező közbeszerzési eljárás lefolytatása.

A PVV Zrt. észrevételt fogalmazott meg a Jelentés – tervezet Javaslatok 1. pontjához, mely a következő:
Az értékesítésre kijelölt ingatlanok az Üzleti tervben mindig tételesen szerepelnek.

Nem helytálló a Társaság arra vonatkozó kijelentése, hogy az Üzleti terv mindig tételesen tartalmazza az értékesítésre kijelölt ingatlanokat. A Társaság figyelmébe ajánljuk pl. a 2006. évi Üzleti terv 6. számú mellékletét. A tételes ingatlan felsoroláson túl a terv 845.000 eFt értékben „Egyéb nem nevesített” ingatlan értékesítését tartalmazza.

A PVV Zrt. észrevételt fogalmazott meg a Jelentés – tervezet Javaslatok 2. pontjához, mely a következő:
Az Üzleti tervben szereplő és a terven felüli értékesítendő ingatlanok eladási ára, minden esetben értékbecslés alapján kerültek meghatározásra.

A vizsgálat az Üzleti tervben felsorolt ingatlanok értékbecslésének hiányát kifogásolta. Nem helytálló a Társaság válasza, miszerint minden esetben az Üzleti tervben szereplő ingatlanokról minden esetben készült értékbecslés. Pl.: a - az 1. pontnál már jelzett - 2006. évi Üzleti terv 845.000 eFt. értékű „Egyéb nem nevesített” ingatlanértékesítés tétele. Ha nem volt nevesítve egy adott ingatlan értékesítése a tervben, akkor hogyan lehetett „azt” a tervezés idején felértékelni?

A PVV Zrt. észrevételt fogalmazott meg a Jelentés – tervezet Javaslatok 3. pontjához, mely a következő:
Minden terven felüli értékesítés esetén történő termódosítás a gyakorlatban nehezen képzelhető el, hiszen rövid időn belül (akár hetente) több vételi szándék érkezik és realizálódhat. A terv módosítás nemcsak a bevételi oldal változását kell, hogy kövesse, de a kiadási oldal változását is. Az Üzleti terv módosításához minden esetben az Igazgatóság jóváhagyása szükséges.

A terven felüli értékesítések esetén történő termódosításra adott magyarázatot a vizsgálat nem fogadja el. A 10.000 eFt fölötti értékesítésekhez az Igazgatóság jóváhagyása szükséges, e miatt a Testületet mindenképpen össze kell hívni. Igen lényeges körülmény, hogy a terven felül befolyt bevételből milyen kiadásokat kell finanszírozni, illetve a be nem folyt bevétel esetén a már megtervezett kiadásokat lehet-e teljesíteni. A kiadási oldal módosításának hiányában ellehetetlenül a tulajdonosi ellenőrzés. A kiadási oldalon meg kell jelölni, hogy a többletbevételből működési hiányt, illetve beruházást vagy fejlesztést kell finanszírozni. A terven felüli 10.000 eFt. értékhatár alatti – az SZMSZ szerint vezérigazgatói hatáskör - ingatlaneladások esetében egy időszakon belül történt értékesítések bevételét kell a kiadási oldalon is megjeleníteni, ehhez szükséges az Igazgatóság döntése.

A PVV Zrt. észrevételt fogalmazott meg a Jelentés – tervezet Javaslatok 5. pontjához, mely a következő:
Az Alapító Okiratban meghatározott értékhatárok pontosítását Társaságunk több ízben kezdeményezte az Alapítónál.

Arra vonatkozóan, hogy az SZMSZ-ben rögzített értékhatárok módosítását a Társaság az Alapítónál több alkalommal kezdeményezte a vizsgálat idején dokumentumot nem adott át, a Jelentés-tervezetre adott válaszlevelükhöz sem csatolták.

A PVV Zrt. észrevételt fogalmazott meg a Jelentés – tervezet Javaslatok 6. pontjához, mely a következő:
Az SZMSZ-ben meghatározott értékhatárok a vagyontól történő elidegenítésre vonatkoznak. Ingatlan vásárlás az Igazgatóság hatáskörébe tartozik.

A PVV Zrt. reakciójával ellentétben az SZMSZ rendelkezik az ingatlan vásárlással kapcsolatos döntési jogosultságról is. Az SZMSZ 3.d) pontja értelmében beruházási ügyekben, így – a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 7. pontja alapján – ingatlan vásárlás esetén 10 M Ft értékhatárig a vezérigazgató jogosult dönteni.

A PVV Zrt. észrevételt fogalmazott meg a Jelentés – tervezet Javaslatok 10. pontjához, mely a következő:
A Fejlesztési osztály által előkészített beruházások döntése előtt minden esetben készült gazdaságossági számítás.

A jelentés-tervezetben nem a gazdaságossági számítások hiányára hívtuk fel a figyelmet, hanem a beruházási döntések meghozatalához szükséges releváns gazdaságossági számítások készítésére tettünk javaslatot, melyet továbbra is fenntartunk. (Megjegyezzük, hogy a Királyházban 2006-ban megvásárolt üzletekre vonatkozóan gazdaságossági számításokat a PVV Zrt. sem a vizsgálat alatt, sem pótlólag nem bocsátott rendelkezésre.)

Dr. Deákné dr. Pap Krisztina
belső ellenőr

Kárpáti Tiborné
belső ellenőr

Herendiné Örkényi Judit
belső ellenőr

Palkovics Sándorné
belső ellenőr

Z á r a d é k

A Ber. 29. § (1) bekezdésének megfelelően az **egyeztetett, véglegesített jelentés** alapján – határidő és felelős megjelölésével – az ellenőrzés által tett észrevételek, javaslatok gyakorlati megvalósítására intézkedési tervet kell készíteni, melyet a mellékelt táblázat szerint, valamennyi pontra adott válasszal 15 napon belül kérek megküldeni az Ellenőrzési Osztály részére.

Pécs, 2008. május 7.

Dr. Nász László
főosztályvezető-helyettes