



Előterjesztés

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. december 15-i rendes ülésére

az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2022.IV. és 2023. I.-II. negyedévére vonatkozó intézkedési tervének  
elfogadásáról

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Jogi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért  
felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

dr. Bartos Diána Petra  
aljegyző  
Jogi Csoport

dr. Németh Mónika  
jegyző

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

1. Előterjesztés

---

Tisztelt Képviselő-testület!

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. (székhelye: 1012 Budapest, Pálya u. 7., Cg.: 01-09-265573, képviseli: Békési Zoltán, a továbbiakban: I. kerületi Házgondnoksági Kft., vagy Társaság) az előterjesztés 2. sz. mellékletében szereplő - a Társaság gazdálkodásával kapcsolatban végzett vizsgálatok eredményeként beterjesztett - Megállapítások alapján elkészítette a 2022. IV. és 2023. I.-II. negyedévére vonatkozó intézkedési tervét (a továbbiakban: intézkedési terv), amelyről az ügyvezető tájékoztatni kívánja a Képviselő-testületet és ezért 2022. november 15. napján benyújtotta a Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármester Hivatal részére.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy a döntésnek nincs költségvetési vonzata.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, továbbá az Möt. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a t. Képviselő-testületet a mellékletben szereplő intézkedési terv megtárgyalására és annak elfogadása tárgyában a döntés meghozatalára!

## 2. Döntési javaslat

---

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2022. (...) önkormányzati határozata

az I. kerületi Házgondnoksági Kft. 2022. IV. és 2023. I.-II. negyedévére vonatkozó intézkedési tervének elfogadásáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az I. kerület Házgondnoksági Kft. 2022. IV. és 2023. I.-II. negyedévére vonatkozó intézkedési tervét - a határozat melléklete szerinti tartalommal - tudomásul veszi.

Határidő: 2023. II. negyedév

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: I. kerületi Házgondnoksági Kft. ügyvezetője

2022. december " "

## 3. Az előterjesztés melléklete(i)

---

1. melléklet: I. kerületi Házgondnoksági Kft. intézkedési terve (dátum: 2022. november 15.)
2. melléklet: Megállapítások

**I. kerületi Házgondnoksági Kft**  
Intézkedési terv

Budapest, 2022. november 15.

**Budapest Főváros I. Kerület Budavári Polgármesteri Hivatal**  
**V. Naszályi Márta Polgármester Asszony részére**

1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

Tárgy: Intézkedési terv

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott Békési Zoltán mint az I. kerületi Házgondnoksági Kft (Cégjegyzékszám: 01-09-265573, Adószám: 10858433-2-41, Székhely: 1012 Budapest, Pálya u. 7., a továbbiakban: „HÁZGA”) ügyvezetője 2022. november 15.-én az alábbi módosított intézkedési tervet nyújtom be.

**1. A Társaság szervezeti és működési szabályzatának (a továbbiakban: „SZMSZ”) felülvizsgálata, kiegészítése és aktualizálása – Határidő 2023. I. negyedév**

Az SZMSZ jelenleg hatályban lévő, 2006. májusában elfogadott változata számos tekintetben meghaladottá vált, amelyre tekintettel a legfontosabb az SZMSZ rendelkezéseinek jelenleg fennálló állapothoz való igazítása, így különösen a HÁZGA alapvető adatainak és végzett tevékenységeinek az aktualizálása, a munkaszervezetre vonatkozó rendelkezések teljes átdolgozása a munkavállalói létszámot és struktúrát érintő jelentős változásokra tekintettel. A megváltozott szervezeti struktúrára tekintettel (pl.: közép szintű vezetői státuszok teljes eltűnése) szükséges a feladatok, hatáskörök és felelősségi rendelkezések pontosítása. Az SZMSZ-be indokolt továbbá beépíteni a HÁZGA átvilágítása során feltárt alábbi hiányosságokat: (1) munkafolyamatok rögzítése [Ügyvitel rendje fejezetbe], (2) helyettesítési rend meghatározása [Ügyvitel rendje fejezetbe], (3) tartós távollét fogalmának beépítése [Ügyvitel rendje fejezetbe], valamint (4) ellenőrzési nyomvonal készítése [Ügyvitel rendje fejezetbe], (5) Kártyahasználattal kapcsolatos szabályok és pénztárellenőri funkció beépítése [Bankszámla feletti rendelkezés és utalványozás részbe].

**2. Közbeszerzési szabályzat – Határidő: 2023. I. negyedév**

A HÁZGA jelenlegi közbeszerzési szabályzata 2005. március 1. napján kelt, amely óta több alkalommal is teljes mértékben megváltoztak a közbeszerzési jogszabályok. Erre tekintettel szükséges közbeszerzésekkel foglalkozó szakember bevonásával a szabályzat hatályosítása vagy új szabályzat készítése céljából, különös tekintettel arra, hogy nem zárható ki a jövőre nézve, hogy a HÁZGA esetében közbeszerzés kiírása válik szükségessé.

# I. kerületi Házgondnoksági Kft

## Intézkedési terv

### 3. Cafeteria szabályzat

Tudomásom és a könyvelőtől kapott információk szerint a HÁZGA egyetlen munkavállalója sem részesül béren kívüli juttatásban, amelyen jelenleg nem is tervezünk változtatni. Erre tekintettel megítélésem szerint jelenleg Cafeteria szabályzat készítésére nincs szükség.

### 4. A HÁZGA könyvvizsgálójának bejelentése a cégbíróság részére – *Határidő 2023. II. negyedév*

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: „Ctv.”) a közhitelesség elvének érvényre juttatása érdekében a cégek kötelezettségévé teszi, hogy a cégjegyzékadataiban bekövetkezett változásokat bejelentsék a cégbíróság részére. A Ctv. 34. § (1) bekezdése alapján főszabály szerint erre a társaságoknak 30 napos határidejük van.

A HÁZGA esetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 3:129. § (1) bekezdése alapján a könyvvizsgáló megválasztása a legfőbb szerv hatáskörébe, azaz Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő Testülete hatáskörébe tartozik. Így ahhoz, hogy a könyvvizsgáló személyének bejelentése megtörténhessen mindenképpen testületi döntés szükséges erről, illetve szükséges a HÁZGA alapító okiratának megfelelő módosítása, szintén a képviselő testület által.

Az átvilágítás során feltárt probléma orvoslására elméletileg két módon lehetséges, a gyakorlatban azonban inkább egy féle mód jöhet szóba az alábbiak szerint. Amennyiben ugyanis korábban született képviselő testületi döntés a könyvvizsgáló megválasztására és az alapító okirat módosításáról és csak annak cégbírósági bejelentése maradt el, akkor lehetőség lenne arra, hogy a korábbi határozatok alapján kérje a HÁZGA a cégjegyzékben szereplő adatok átvezetését. Ez azonban a Ctv. 34. § (2) bekezdésére tekintettel nem javasolt, mivel a 30 napot jelentősen meghaladó változásbejegyzési kérelem benyújtásával 50.000,- Ft-tól 900.000,- Ft-ig terjedő pénzbírság kiszabását kockáztatná a társaság.

Erre tekintettel intézkedési javaslatom, hogy a képviselő testület hozzon új döntést a könyvvizsgáló megválasztásáról és a társasági szerződés megfelelő módosításáról és annak alapján történjen meg a változások cégbírósági átvezetési, valamint a törvényes és közhiteles állapot helyreállítása. Tekintettel arra, hogy a képviselő testületi döntés meghozatala időigényes lehet a kérdésben, ezért került 2023. II. negyedéve megjelölésre teljesítési határidőként.

### 5. 2021. évi éves beszámoló elfogadása és közzététele – *Határidő: 2023. I. negyedév*

A Ptk. 3:109. § (2) bekezdése alapján a HÁZGA legfőbb szervének hatáskörébe tartozik a számviteli törvény szerint beszámoló jóváhagyása és a nyereség felosztásáról való döntés. Erre tekintettel a hiányosság orvoslásához képviselő testületi döntés szükséges. Tekintettel arra a körülményre, hogy a felügyelőbizottság a beszámolót elfogadta, a könyvvizsgáló pedig kiadta a független könyvvizsgálói jelentést, így javasoljuk, hogy a 2021. évi beszámoló mielőbb kerüljön újra a képviselő testület napirendjére. Elfogadás esetén pedig ügyvezetőként a könyvelő bevonásával haladéktalanul intézkedni fogok a beszámoló jogszabályoknak megfelelő közzététele iránt.

# I. kerületi Házgondnoksági Kft

## Intézkedési terv

### 6. Leltárkészítési és leltározási szabályzat, értékelési szabályzat és a pénzkezelési szabályzat jóváhagyói aláírása – *Határidő 2022. év IV. negyedév*

Tekintettel arra a körülményre, hogy itt a szabályzatok rendelkezésre állnak és csak adminisztratív hiányosság áll fenn, amely a 2021. január 1. napján kelt szabályzatok tekintetében pótolható, így a szabályzatok részemről történő aláírására 2022. IV. negyedévében sor fog kerülni.

### 7. Pénzkezelési szabályzat felülvizsgálata – *Határidő: 2022. év IV. negyedév*

A pénzkezelési szabályzat 2022.december 31.-ig felülvizsgálatra kerül, amelyben aktualizálásra kerülnek a jogszabályi előírások és a pénzkezelés rendje.

### 8. Számviteli politika elkészítése (különösen Sztv. 14. § (4) bek.-nek való megfelelés) – *Határidő: 2022. év IV. negyedév*

A számviteli politika 2022.december 31.-ig felülvizsgálatra kerül. Teljes dokumentáció ellenőrzésre és átvilágításra kerül a hatályos Sztv. alapján.

### 9. Számlarend és számlatükör készítése – *Határidő: 2022. év IV. negyedév*

A számlarend és számlatükör 2022.december 31.-ig felülvizsgálatra kerül összhangban a számviteli politika ellenőrzésével együtt.

### 10. 2022. december 31-i fordulónappal leltár elkészítése, amely tételesen, ellenőrizhetően tartalmazza a fordulónapon meglévő valamennyi eszközt és forrást mennyiségben és értékben – *Határidő: 2022. év IV. negyedév*

A leltár 2022.december 31.-ig elkészítésre kerül a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

### 11. Szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása (készpénzfelvételi utalvány, bevételi és kiadási pénztárbizonylatok, pénztárjelentés) – *Határidő: 2022. év IV. negyedév*

A szigorú számadású nyomtatványok rendjét 2022.december 31.-ig felülvizsgáljuk összevetve a meglévő szabályzatokkal.

Tisztelettel,

  
I. kerületi Házgondnoksági Kft

Békési Zoltán ügyvezető

I. kerületi Házgondnoksági Kft.  
1012 Budapest, Pálffy utca 7.  
Céginformációs Részleg  
Adószám: 1588433-2-41  
Tel: 06-265573

# MEGÁLLAPÍTÁSOK

**Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. vizsgálatáról**

Cg: 01-09-265573

Adószám: 10858433-2-41

2022. július 29.

## **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat**

(székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.;

adószám: 15735643-2-41) részére

### **Bevezetés**

Végrehajtottuk azokat a vizsgálati eljárásokat, amelyekben Önökkel megállapodtunk a 2022.03.31-én kelt ajánlati felhívásban és az eljárást követően készült megbízási szerződésben a Szerződő Felek előtt ismert tartalommal.

Ezennel nyilatkozunk, hogy teljesen függetlenek vagyunk a szerződésben foglalt feladatok tevékenységeitől és pénzügyi lebonyolításától.

### **A vizsgálat keretében elvégzett feladatok**

Az I. kerületi Házgondnoksági Kft. (székhelye: 1012. Budapest, Pálya út 7. továbbiakban „a Társaság”) 1993.07.01.-én alakult. A Társaság fő tevékenysége ingatlankezelés. A Társaság egyedüli tulajdonosa Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő testülete – képviseli: a mindenkori polgármester. Jogi formája korlátolt felelősségű társaság, melyet a tulajdonos 28 710 eFt jegyzett tőkével alapított. A Társaság jelenlegi jegyzett tőkéje 2009.02.25-től 3 millió Ft. A Társaságnak székhelyén kívül nincs más bejegyzett telephelye, fióktelepe.

A Társaság a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzattal (mint tulajdonossal) megkötött megbízási szerződés alapján az Önkormányzat tulajdonát képező és a területén fekvő egyéb tulajdonú ingatlanok kezelését végzi.

A Társaság működésére a könyvvezetés és a beszámolás tekintetében a 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Sztv.) és 2013.01.01.-től a 2012. évi CXLVII. törvény a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról (továbbiakban: KIVA tv.) szabályai az irányadók.

A Társaság rendelkezik Szervezeti és Működési Szabályzattal, mely szabályzat 2006.05.25.-től hatályos és a mai napig nem került módosításra, aktualizálásra. A Társaság alapító okirata az ellenőrzött időszakban az FB tagok illetve az ügyvezetők személyi változásai miatt több alkalommal módosult (2020. 10.01., 2020.10.15., 2021. 07.08., 2021.07.15., 2021.08.16., 2021.10.21., 2021.11.18.) A személyi változások Cégbíróság felé történő bejelentése megtörtént.

A Társaság általános irányítását a társaság Alapítója, operatív irányítását az ügyvezető látja el. A társaság pénzügyeinek és gazdálkodásának ellenőrzésére az Alapító 3 tagú Felügyelő Bizottságot és Könyvvizsgálót nevezett ki. A Társaság a Sztv. 155. §-ban foglaltak szerint



könyvvizsgáltra nem kötelezett, az Alapító írta elő a könyvvizsgálati kötelezettséget a Társaság részére.

A Társaság ügyvezetőjének személye a vizsgált időszakban változott, 2020.10.01.-től Békési Zoltán került kinevezésre:

- Szabó Dezső László: képviselő módja: önálló, Jogviszony: 2016.06.23.-2020.10.01.
- Békési Zoltán: képviselő módja: önálló, Jogviszony: 2020.10.01 -

A Társaság könyvvizsgálója a vizsgált időszakban:

AUDITRON Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Üdülő sor 163., Cg: 13-09-152957, nyilvántartási szám: 004185), személyében felelős könyvvizsgáló Kántor Dezső (nyilvántartási szám: 007245). A Cégbírósághoz a választott könyvvizsgáló bejelentése 2017.10.01-2019.09.30.-ig megtörtént. A könyvvizsgáló ismételt megválasztásának Cégbíróság felé történő bejelentése elmaradt.

Szervezeti felépítés

A Társaság ügyvezetőjének közvetlen irányítása alatt működik:

- a Titkárság
- Kezelési ágazat
- Gazdasági ágazat

A szervezeti egységek, munkakörök és az alkalmazotti létszám jelentősen átalakult a hatályos Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltakhoz képest. A szervezeti változások nem kerültek a szabályzatban átvezetésre. Az SzMSz szerint az ügyvezető munkáját 43 fő támogatja és a bérszámfejtés, jogi szolgáltatás, munka-és tűzvédelmi feladatok, biztonsági-és portaszolgálat ellátására külső szolgáltatót vesz igénybe. A Társaság 2021. évi beszámolójában foglaltak szerint jelenleg az ügyvezetőn kívül 5 főállású munkavállaló vesz részt a Társaság feladatainak ellátásában. A szervezeti felépítés vonatkozásában a szabályzat módosítása szükséges.

A Társaság által kezelt házak, albetétek száma 2021.12.31.-én:

- 81 db kezelt ház
- 1 466 db kezelt albetét
- 98 456 m<sup>2</sup>

A Társaság 2020. évben az ügyvezetőn kívül 6 főállású munkavállalót foglalkoztatott, melyből 2021. évben 1 munkavállaló felmondott és egy fő nyugdíjba vonult, mely jelentős kihívást jelentett a Társaság működésének biztosítása szempontjából. Az év során sikerült a pozíciókra új kollégák felvétele. A munkaerő fluktuáció megállítására béremelést hajtottak végre, hogy a meglévő tapasztalt munkatársakat megtartsák.

## **Az üzleti terv vizsgálata kiemelten a megalapozott kiadások és a tervezett bevételek megalapozottságának függvényében**

A Társaság a vizsgált időszakban rendelkezett üzleti tervvel, a terv egy számszaki üzleti tervből (bevétel – költségek alakulásának bemutatása) és egy szöveges kiegészítésből állt. A számszaki rész a várható bevételek és várhatóan felmerülő költségek részletezését tartalmazta. A 2020. évre vonatkozóan üzleti terv nem került csatolásra, de a 2021. év terv – tény adatainak összehasonlítását a következő táblázatban részletezzük, az üzleti tervben foglalt számokat átdolgoztuk egy főkönyvi számonként megbontott, felmerült költségek, ráfordítások és bevételek bemutatására alkalmas táblázatban. A Társaság üzleti terve inkább Cash-Flow alapú megközelítésben készült, de így összehasonlíthatók az adatok a főkönyvben, beszámolóban szereplő adatokkal. Az eltérések oszlop a terv/tény adatok eltérését mutatja.

A 2021. évi tervezés során bevételnövekedéssel nem kalkuláltak, melynek oka egyrészt a járványhelyzet miatti fizetőképesség romlás illetve az előző évek hibás működéséből fakadó rossz reputáció volt. A piaci összehasonlításban alacsony díjak megemelését ebben a gazdasági és piaci környezetben bizonytalan kimenetelűnek ítélték és a rendelkezésre álló munkaerőlétszámmal új házakat nem tudtak vállalni. A Társaságnak számolnia kellett az FB tagok és a könyvvizsgáló díjával, ráadásul az előző vezetés által ki nem fizetett FB tagok megbízási díjai és az irodahelyiség elmaradt bérleti díjának összege is terhelte a költségvetést. A Társaság az irodahelyiséget a GAMESZ-től bérlő, mely szintén önkormányzati tulajdonú épület és jelentős felújításra szorul.

2021. évben 6 társasháznál leváltották a képviselői megbízásból a Társaságot. Több korábbi munkavállaló, illetve ügyvezető ellen van bűncselekmény elkövetése (csalás, sikkasztás...stb.) miatt eljárás folyamatban. Az eljárásokról nincs pontos információnk, a szöveges beszámolókból nyertük ezen információkat. Az ügyvezető elsődleges feladata a korábbi cégvezetés által okozott károk enyhítése, a bizalom visszaszerzése és a korrupció szigorú tilalmának betartatása volt.

Véleményünk szerint a 2021. év tervezése a bemutatott körülmények és a tény adatok tükrében is megalapozott volt. 2021. évre a bevezetett költségcsökkentő intézkedések már megtakarítást hoztak: mobil flotta szerződés módosítás, munkaerő létszámcsökkentés, házkezelő szoftver költség minimalizálás.

Az üzleti terv készítése során javasoljuk az egyes Eredménykimutatás sorokkal történő egyezőség biztosítását.

A Társaság éves nettó árbevétele 2021. évben mintegy 5 millió Ft-tal esett vissza. A legjelentősebb tétel a bérköltség, mely 2019. évhez képest mintegy 15 mFt-os növekedést mutat. A korábbi ügyvezetés hibáiból fakadóan a Felügyelő Bizottság tagjainak elmaradt megbízási díjainak kifizetésére került sor 2021. évben. A megbízási díjak összege nem került 2020. évben elhatárolásra, 2021. évi költségként került elszámolásra és kifizetésre. Az igénybe vett szolgáltatásokon belül a GAMESZ részére határidőben ki nem fizetett irodabérleti díj (bruttó 6 525 eFt) is rendezésre került. 2021. évben a tulajdonos Önkormányzat 17 millió Ft értékben pótbefizetés keretében biztosította a többlet kiadások fedezetét. Az elfogadott és csatolt beszámolóban a pótbefizetés nem jelenik meg lekötött tartalékként a társaság saját tőke elemei között. Főkönyvi karton nem került csatolásra, így nem rendelkezünk információval arról, hogy esetleg év közben visszafizetésre került-e a tulajdonos részére. A Saját tőke / Jegyzett tőke arány nem süllyedt a törvényben előírt mérték alá.

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.	2020.	2021.
a	b	c	d	e
<b>1</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>728</b>	<b>605</b>	<b>482</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	728	605	482
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
<b>29</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>18 335</b>	<b>12 786</b>	<b>9 295</b>
30	I. KÉSZLETEK	0	0	0
37	II. KÖVETELÉSEK	4 598	2 668	1 330
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK	13 737	10 118	7 965
<b>56</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>489</b>	<b>593</b>	<b>3 464</b>
<b>60</b>	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>19 552</b>	<b>13 984</b>	<b>13 241</b>

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.	2020.	2021.
a	b	c	d	e
<b>61</b>	<b>D. Saját tőke</b>	<b>12 412</b>	<b>4 332</b>	<b>6 799</b>
62	I. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	3 000
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
65	III. TÖKETARTALÉK	13 194	13 194	13 194
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-3 918	-3 782	5 138
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
68	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0		0
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	136	-8 080	-14 533
<b>72</b>	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>76</b>	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>6 488</b>	<b>9 100</b>	<b>5 818</b>
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	6 488	9 100	5 818
<b>105</b>	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>652</b>	<b>552</b>	<b>624</b>
<b>109</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>19 552</b>	<b>13 984</b>	<b>13 241</b>

## **Eszközgazdálkodás értékelése**

A befektetett eszközök értéke 2020. és 2021. év alatt mindösszesen 123 ezer Ft-tal csökkent. 2021. év során megtörtént az iroda és az irattár villamoshálózatának felújítása, de kizárólag csak a szükséges minimális mértékben. Egyéb eszközbeszerzés csak a leszükségesebb mértékben történt (1 db mobiltelefon vásárlása). 2020. év során 333 eFt, 2021. évben 81 eFt értékben került sor tárgyi eszköz beszerzésre. Az eszközpark működésének fenntartása érdekében elsősorban karbantartási költségek merültek fel.

Selejtezés az ellenőrzött időszakba nem volt.

A Számviteli törvény által előírt, kiegészítő mellékletben kötelezően bemutatandó tárgyi eszköz mozgástábla az ellenőrzött időszak vonatkozásában csatolásra került, de nem a törvény által előírt részletezettséggel. A Sztv. 92. § (1) bekezdése rendelkezik a bemutatandó információkról: „be kell mutatni az immateriális javak, a tárgyi eszközök nyitó bruttó értékét, annak növekedését, csökkenését, záró bruttó értékét, külön az átsorolásokat, továbbá a halmozott értékcsökkenés nyitó értékét, tárgyévi növekedését, csökkenését, záró értékét, külön az átsorolásokat, a tárgyévi értékcsökkenési leírás összegét legalább a mérlegképezési szerinti bontásban.,,

A társaság tulajdonában lévő eszközök bérbeadására a vizsgált időszakban nem került sor. A legutolsó Számviteli törvény által előírt 3 évente kötelezően elvégzendő mennyiségi leltárfelvétel időpontjáról nem árt rendelkezésünkre információ, de annak elvégzése, tekintettel a korábbi ügyvezetők és munkavállalók még teljesen nem tisztázott cselekedeteire, és a beszámolóban szereplő adatok alátámasztása érdekében mindenképpen szükséges. A tárgyi eszköz analitikus listában szerepel olyan tétel pl. Vagyoni értékű jog „valami” megnevezéssel 5 499 eFt bekerülési értékben 2007.01.01.-ei nyilvántartásba vétellel, melynek felülvizsgálata szükséges.

## **A készletek vizsgálata**

A Társaság az ellenőrzött évek vonatkozásában nem rendelkezett készlettel.

## **Munkaerő- és illetménygazdálkodás**

A Társaság átlagos állományi létszáma 2020. évben 7 fő volt, 2021. évben 6 fő volt az ügyvezetővel együtt. Az ellenőrzött időszak alatt az átlagos állományi létszám 1 fővel csökkent. Az ellátandó feladatok csökkenésével párhuzamosan 1 fő csökkenéssel kellett számolniuk. Bevezetésre került a cafeteria juttatás a dolgozók részére és béremelésre is sor került a fluktuáció csökkentése érdekében. A korábban ismertettek szerint az előző ügyvezetés alatt az FB tagoknak ki nem fizetett megbízási díjak többletkiadást jelentettek. Cafeteria juttatást kaptak a dolgozók, de Cafeteria Szabályzat nem került csatolásra.

adatok ezer Forintban

Sorszám	A tétel megnevezése	2021	2021	Eltérés
		Terv	Tény	
		Összesen	Összesen	
<b>I.</b>	<b>I.</b>	<b>Beruházás/Eszközbekzerzés</b>		
		-	81	81
1.			81	81
<b>II.</b>	<b>II.</b>	<b>Személyi jellegű kiadások</b>		
		45 698	40 397	- 5 301
<b>1.</b>	<b>Béreköltség + járulékok</b>	40 870	40 397	- 473
	Hátralékok: FB bér 2020.12.31.-ig	1 735	1 735	
	Hátralékok: Iroda bérleti díj 2020.12.31.-ig	3 093	3 093	
<b>III.</b>	<b>III.</b>	<b>Anyag jellegű kiadások</b>		
		650	653	3
1.	Vásárolt anyagok költsége	650	653	3
<b>IV.</b>	<b>IV.</b>	<b>Igénybevett/közvetített/egyéb szolgáltatások</b>		
		9 465	13 500	4 035
1.	Szállítás, raktározás	-	2 040	2 040
2.	Posta, telefon, internet költség	1 940	1 584	- 356
3.	Bérleti díjak	4 480	6 995	2 515
4.	- ebből: iroda bérleti díj	4 080	4 682	602
5.	- ebből: Eszközök bérleti díja	-	80	80
6.	- főkönyvben nem részletezett bérleti díj (nyomtató bérlet)	400	2 192	1 792
7.	egyéb bérleti díjak		41	41
8.	Fénymásolás, nyomtatás		176	176
9.	Jogi szolgáltatás		-	-
10.	Informatikai szolgáltatás	700	116	- 584
11.	Könyviteli szolgáltatás (könyvelő, könyvvizsgáló)	1 345	1 296	- 49
12.	Egyéb igénybe vett szolgáltatás	700	533	- 167
13.	Karbantartás		5	5
14.	Hirdetés, reklám, propaganda költségek		18	18
15.	Egyéb szolgáltatások költségei	300	737	437

<b>I.</b>	<b>I.</b>	<b>Bevételek</b>			
		41 301	40 156	- 1 145	
		Értékesítés nettó árbevétele (Budavári Önkormányzattól várható)	41 301	40 156	- 1 145
		- ebből: Társasház kezelési díj		39 357	39 357
		- ebből: postaköltség és egyéb költség tovább 2021 számlázás		799	799
<b>II.</b>	<b>II.</b>	<b>Egyéb saját bevételek</b>			
		425	540	115	
	<b>I.+II.</b>	<b>Bevételek mindösszesen</b>			
		41 726	40 696	- 1 030	

A 2020. és 2021. évi beszámoló adatok az alábbiak szerint alakultak:

		adatok ezer Ft-ban		
Sorszám	A tétel megnevezése	Eredménykimutatás		
		2019.	2020.	2021.
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	46 982	45 301	40 156
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
03.	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	46 982	45 301	40 156
04.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
05.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
06.	<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±04+05)</b>	0	0	0
07.	<b>III. Egyéb bevételek</b>	453	425	540
08.	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
09.	Anyagköltség	949	1 296	653
10.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 638	7 388	9 018
11.	Egyéb szolgáltatások értéke	703	682	737
12.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4632	2181	308
14.	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (09+10+11+12+13)</b>	14 922	11 547	10 716
15.	Béreköltség	25 273	35 394	40 071
16.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 007	1 601	301
17.	Bérfeladások	0	81	25
18.	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (15+16+17)</b>	27 280	37 076	40 397
19.	<b>VI. Értékcsökkenési leírás</b>	337	456	253
20.	<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	1 613	1 633	1 205
21.	Ebből: értékvesztés			
22.	<b>A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	3 283	-4 986	-11 875
23.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
24.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
25.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
26.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
27.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
28.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
29.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1	1	0
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
31.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
32.	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33.	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (23+25+27+29+31)</b>	1	1	0
34.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
35.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
37.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
39.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
40.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
41.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	1
42.	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43.	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (34+36+38±40+41)</b>	0	0	1
44.	<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	1	1	-1
45.	<b>C. Adózás előtti eredmény (±A±B)</b>	3 284	-4 985	-11 876
46.	<b>X. Adófizetési kötelezettség</b>	3148	3095	2657
47.	<b>D. Adózott eredmény (±C-X)</b>	136	-8 080	-14 533

Megbízási díjak (Forintban)	2020.	2021.
Megbízásos jogviszonyosok összesen	6 658 000	14 757 098
Békési Zoltán ügyvezető	2 900 000	10 800 000
Horváth Adrián (FB tag: 2014.07.01-2019.06.30.)	120 000	-
Lengyel Szilvia (FB tag 2020.02.21-2021.07.15)	618 000	389 032
Nádas Ágnes (FB tag: 2014.07.01-2019.06.30)	120 000	-
Pass Dániel (FB elnök 2020.02.21-2021.10.21.)	2 060 000	1 935 484
Tölgyszéki Papp Attila (FB tag: 2020.02.11-2022.01.20)	840 000	806 130
Budai Balázs (FB tag: 2021.10.21-2025.02.20.)	-	464 516
Dr. Hegyesiné Orsós Éva (FB tag: 2021.07.16.-2025.02.20)	-	330 968
Szuromi Benedek (FB tag 2022.01.13.-tól)	-	30 968

A Felügyelő Biztosság tagjain kívül, az ügyvezető is megbízási jogviszonyban látta el feladatait a Társaságnál az ellenőrzött időszakban. Betöltetlen létszámhelytekintetében nem rendelkezünk információval, erről nem kaptunk a Társaságtól tájékoztatást.

#### A gazdálkodás szabályszerűsége

A Társaság rendelkezett a pénzügyi és vagyongazdálkodást megalapozó belső szabályzatokkal, de a szabályzatok nem feleltek meg a jogszabályi előírásoknak. A Számviteli törvényben (2000. évi C. törvényben, továbbiakban: Sztv.) 14.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján „a törvényben rögzített alapelvek, értékelési előírások alapján kell kialakítani és írásba kell foglalni a gazdálkodó adottságainak, körülményeinek leginkább megfelelő számviteli politikát.” A Társaságnak az ellenőrzött időszakban 2 hatályos Számviteli Politikája volt. Az egyik 2020.01.01.-től, a másik 2021.01.001-től volt hatályos. A szabályzatok nem kerültek aláírásra.

A Társaság nem rendelkezett a Sztv. előírásainak megfelelő Számlarenddel és számlatükörrel. A Társaság ellenőrzött időszak alatt hatályos Számviteli politikái II.12. pontjában foglaltak szerint a Számviteli Politika melléklete tartalmazza a vállalkozás számlarendjét és számlatükrét. Ez sajnos egyik szabályzat esetében sem került csatolásra.

A Sztv. 14. § (4) bekezdése szerint „a számviteli politika keretében írásban rögzíteni kell - többek között - azokat a gazdálkodóra jellemző szabályokat, előírásokat, módszereket, amelyekkel meghatározza, hogy mit tekint a számviteli elszámolás, az értékelés szempontjából lényegesnek, jelentősnek, nem lényegesnek, nem jelentősnek, kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak továbbá meghatározza azt, hogy a törvényben biztosított választási, minősítési lehetőségek közül melyeket, milyen feltételek fennállása esetén alkalmaz, az alkalmazott gyakorlatot milyen okok miatt kell megváltoztatni.” A Társaság számviteli politikája megítélésünk szerint nem tartalmaz erre vonatkozó teljeskörű bemutatást.

Az Sztv. 14.§ (5) bekezdésében foglaltak szerint „a számviteli politika keretében el kell készíteni:

- a) az eszközök és a források leltárkészítési és leltározási szabályzatát;
- b) az eszközök és a források értékelési szabályzatát;
- c) az önköltségszámítás rendjére vonatkozó belső szabályzatot;
- d) a pénzkezelési szabályzatot.”

A Társaság ellenőrzött időszak alatti hatályos Számviteli Politikáiban foglaltak szerint a Leltárkészítési és leltározási szabályzat, az értékelési szabályzat és a Pénzkezelési Szabályzat a Számviteli Politika elválaszthatatlan részét képezik. Ezek a szabályzatok 2020.01.01. és 2021.01.01.-ei hatállyal csatolásra kerültek, a jóváhagyó vezetők által a szabályzatok nem kerültek aláírásra.

A Társaságnak önköltségkészítési szabályzattal jogszabályi előírás alapján nem kellett rendelkeznie.

A Sztv. 14. § (11) bekezdésében foglaltak szerint „Az újonnan alakuló gazdálkodó a (3)-(4) bekezdés szerinti számviteli politikát, az (5) bekezdés szerint elkészítendő szabályzatokat a megalakulás időpontjától számított 90 napon belül köteles elkészíteni. Törvénymódosítás esetén a változásokat annak hatálybalépését követő 90 napon belül kell a számviteli politikán keresztülvezetni.” A táblázatban bemutatott, néhol még csak hatályba sem helyezett szabályzatok jogszabályi változások miatti felülvizsgálata a Társaságnál nem történt meg.

Javadalmazási szabályzattal a Társaság nem rendelkezett. A Közbeszerzési Szabályzat 2005. évben készült, azóta a Közbeszerzésre vonatkozó jogszabályok jelentős mértékben változtak, a szabályzat felülvizsgálata szükséges.

Szabályzat neve	Kelte	Hatályos (-tól)	Jóváhagyó	Megjegyzés
Javadalmazási Szabályzat				Nem került megküldésre
Leltárkészítési és Leltározási Szabályzat	2020.02.01	2020.01.01	Szabó Dezső László	A szabályzat nem került aláírásra
Leltárkészítési és Leltározási Szabályzat	2021.02.01	2021.01.01	Békési Zoltán	A szabályzat nem került aláírásra
Pénzkezelési Szabályzat	2005.01.01	2005.01.01	Nincs jóváhagyó, az SZMSZ része	SZMSZ 7.számú melléklete
Pénzkezelési Szabályzat	2020.02.01	2020.01.01	Szabó Dezső László	A szabályzat nem került aláírásra
Pénzkezelési Szabályzat	2021.02.01	2021.01.01	Békési zoltán	A szabályzat nem került aláírásra
Számviteli Politika	2020.02.01	2020.01.01	Szabó Dezső László	A szabályzat nem került aláírásra
Számviteli Politika	2021.02.01	2021.01.01	Békési Zoltán	A szabályzat nem került aláírásra
Számlatükör				A Számviteli Politikában foglaltak szerint a Számviteli Politika melléklete a Számlarend és a Számlatükör, de ez nem került megküldésre
Szervezeti és Működési Szabályzat	2006.05.30	2006.05.25	Deézi Tibor	



Közbeszerzési Szabályzat	2005.03.01	2005.03.01	Nincs jóváhagyó, az SZMSZ része	SZMSZ 8. sz. melléklete
Értékelési Szabályzat	2020.02.01	2020.01.01	Szabó Dezső László	A szabályzat nem került aláírásra
Értékelési Szabályzat	2021.02.01	2021.01.01	Békési Zoltán	A szabályzat nem került aláírásra

A szabályzatokkal kapcsolatosan általánosságban megállapítható, hogy dátumot tartalmaznak, de a jóváhagyó szerv/testület határozat számát, illetve a jóváhagyó aláírását, valamint az esetleges módosítást jelző verzió számot nem.

A Társaság a Számv. tv. 69. § (1) bekezdésében és a Leltározási szabályzatban foglaltakkal ellenében nem állított össze leltárt, amely tételesen, ellenőrizhető módon tartalmazta volna a mérleg fordulónapján meglévő valamennyi eszközét és forrását mennyiségben és értékben.

Az ellenőrzött években nem történt teljes körű mennyiségi leltárfelvétel. A mérlegsorokat analitikus nyilvántartásokkal, Pénztár jegyzőkönyvvel (a jegyzőkönyv aláírásokat nem tartalmazott) alátámasztotta, de külön Leltározási Ütemterv, Leltározási utasítás kiadására nem került sor. A beszámoló főkönyvi kivonattal, analitikával való alátámasztottsága biztosított volt az ellenőrzött években. A pénztár záró értéke nem haladta meg a Pénzkezelési szabályzatban foglalt záró értéket. Az eszközökben és forrásokban bekövetkezett változások a főkönyvi könyvelésben átvezetésre kerültek az analitikus nyilvántartásokkal egyezően.

Az ellenőrzött években hatályos számviteli Politikákban foglaltak szerint a Társaság éves beszámolót készített. A Könyvvizsgáló jelentés 2019. és 2020. évre egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáról szól. A 2021. évi éves beszámoló könyvvizsgálata megtörtént, az FB jóváhagyta (1/2022.(05.19.)), elfogadta a beszámolót, a könyvvizsgáló 2022.05.12. -ével kiadta a független könyvvizsgálói jelentést, taggyűlési határozat nem került csatolásra. A 2021. évi beszámoló közzétételére a mai napig nem került sor.

### **Pénzgazdálkodás szabályszerűsége**

A Társaság 3 db Pénzkezelési Szabályzatot csatolt. A Pénzkezelési Szabályzatok 2005.01.01.-től; 2020.01.01.-től és 2021.01.01.-től hatályosak. A készpénzkezelés helyszíne a szabályzat szerint a székhely.

### **Pénztár**

A Társaságnál a csatolt fordulónapi Pénztárjegyzőkönyvek és a főkönyvi kivonat alapján egy forint pénztár működik. A Társaságnál az utalványozás, az érvényesítés, a pénztár ellenőrzése és a pénztári feladatok is egy kézben összpontosulnak, az ügyvezető kezében. Véleményünk szerint vagy külön pénztáros megbízására van szükség, vagy lennie kell egy pénztár ellenőrnek (akár a tulajdonos részéről kijelölve szűrőpróbaszerű ellenőrzési feladatokra) a pénzkezelés szabályosságának biztosítása érdekében és az egy kézben összpontosuló pénzkezelés visszaélésre okot adó sajátosságaira tekintettel.

A szabályzat minden bizonnyal egy minta szabályzat alapján készült, ami nem került teljes körűen a Társaságra jellemző sajátosságokkal felülvizsgálatra. A 17. oldalon már

utalványozásra jogosult az ügyvezető igazgató, a gazdasági vezető, vagy azok helyettesei. Ezek a munkakörök nem is relevánsak a Társaság esetében. A Szabályzatot teljes körűen felülvizsgálni és a hatályos jogszabályoknak megfelelően aktualizálni szükséges.

Az elszámolásra kiadható előleg maximális mértéke nem került a szabályzatban meghatározásra. A házipénztárban tartható napi záró pénzkészlet maximális értéke 200 000 Ft, a többletet a pénztáros köteles bankszámlára befizetni. Az ellenőrzött időszakban 2020.12.31.-én 125.805,- Ft, 2021.12.31.-én 124.730,- Ft volt. Nem haladta meg a szabályzatban foglalt maximális mértéket. A Társaság az ellenőrzött évek vonatkozásában főkönyvi kartonokat nem csatolt, így a záró pénzkészlet alakulása az egyes napokon nem volt megállapítható.

### **Pénzforgalmi számlák**

A cégkivonat és a 2020., 2021. évi főkönyvi adatok alapján a Társaságnak egy OTP –nél vezetett pénzforgalmi bankszámlája volt az ellenőrzött időszakban. A szabályzat helyesen tartalmazza a cégkivonat szerinti pénzforgalmi bankszámla számát. A bankszámla feletti rendelkezésre kizárólag az ügyvezető Békési Zoltán jogosult. A bankszámlához tartozó bankkártya felhasználási limit. 100 eFt.

Szigorú számadású nyomtatványokról rendelkezik a szabályzat: készpénzfelvételi utalvány, bevételi és kiadási pénztárbizonylatok, pénztárjelentés. A szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása nem került csatolásra.

### **Összegzés**

Az átvilágítás során végzett eljárásaink és a megállapításunkban fentebb részletezett egyéb eljárásaink alapján megállapítottuk, hogy a Társaság a vizsgált időszakban nem felelt meg teljes körűen a belső szabályzatokban, valamint a jogszabályi és számviteli előírásokban előírtaknak. A szabályozottságra és a szabályzatok aktualizálására nagyobb figyelmet kell fordítaniuk. Mindenképpen szükség van a szabályzatok felülvizsgálatára és hatályosítására, illetőleg a Felügyelő Bizottság jóváhagyására. Az üzleti terv elkészítése során a beszámolóban és az üzleti tervben szereplő adatok összehasonlíthatóságát és megfeleltetést biztosítani kell.

A Társaság a lehetőségeihez mérten próbál a rendelkezésre álló erőforrásokkal hatékonyan gazdálkodni, törekszik a törvényes működés visszaállítására és a Társaság reputációjának visszaszerzésére egy gazdaságilag minden piaci szereplő tekintetben nehéz időszakban. A fennálló kötelezettségeit igyekszik folyamatosan határidőben teljesíteni. Éven túli lejárt tartozási és kintlévőségei nincsenek. A vizsgált időszakban NAV és más Hatósági ellenőrzés nem volt a Társaságnál. Az adófolyószámlák egyenlege az ellenőrzött időszakban az adókötelezettségek folyamatos bevallásáról tanúskodnak és a kötelezettségek folyamatos teljesítését tükrözik.

A Társaság tevékenysége 2020. évben is veszteséges volt, de 2021. évre a vesztesége jelentős mértékben növekedett. Az árbevétel csökkenése önmagában nem magyarázza az eredmény csökkenését. A Társaságnál a személyi jellegű ráfordítások aránya indokolatlanul magas. A 2021. évi beszámoló adatai szerint a megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak ráfordítása a személyi jellegű ráfordítások 36,5%-át teszi ki, az árbevétel arányában 36,7%-ot mutat. A Társaság a KIVA

törvény hatálya alatt van, bérjárulékokkal nem kell számolnia. A bértömeg ezzel szemben jelentős terhet ró a Társaságra. Javasoljuk a megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak díjainak felülvizsgálatát.

Amennyiben a megállapításunkban megfogalmazottakkal kapcsolatban kérdéseik merülnek fel, azok megvitatása céljából készséggel állunk rendelkezésükre.

Vizsgálatot vezette:	Töröcsik Erika, könyvvizsgáló
Vizsgálatban részt vett:	Priskin Tamás, könyvvizsgáló
	Gulyás Csaba, könyvvizsgáló

Budapest, 2022. július 29.

  
Gulyás Csaba  
ügyvezető

**GMB AUDIT**  
Könyvvizsgáló és Tanácsadó Bt.  
1097 Budapest, Vaskapu u. 1/a.2.e.1.  
Adószám: 27930027-1-43