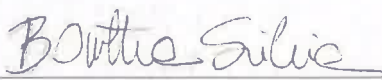



Csobánka Község Önkormányzat
Ellenőrzés azonosító száma: 1/2024.

Jóváhagyom	
Név:	Bartha Szilvia belső ellenőrzési vezető
Aláírás:	
Dátum:	2024. április 17.

A jelentést elfogadom és az intézkedési terv elkészítését elrendelem:	
Név:	dr. Imre Gábor jegyző
Aláírás:	
Dátum:	2024.04.17

ELLENŐRZÉSI JELENTÉS

A lakás és nem lakás céljára használható ingatlanokkal való gazdálkodás folyamatának vizsgálata a Polgármesteri Hivatalban című vizsgálathoz

Kelt: 2024. április 17.

I./
AZ ELLENŐRZÉS SZERVEZÉSÉRE VONATKOZÓ ADATOK

Az ellenőrzést végző szervezet:	Bartha Szilvia E.V.
A vizsgálat tárgy és célja:	<i>Az ellenőrzés tárgya:</i> a lakás és nem lakás céljára használható ingatlanokkal való gazdálkodás folyamata <i>Az ellenőrzés célja:</i> annak megállapítása, hogy a lakás és nem lakás céljára használható ingatlanokkal való gazdálkodás folyamata megfelelő-e.
Ellenőrzött szervezet(ek):	Csobánka Község Polgármesteri Hivatala
Az ellenőrzés típusa:	Szabályszerűségi ellenőrzés
Vonatkozó jogi háttér:	A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet
Alkalmazott ellenőrzési eszközök és módszertanok:	Dokumentum alapú ellenőrzés.
Ellenőrzött időszak:	2023. év
Az ellenőrzés időtartama:	2024. február 05 – 2024. április 17.
Időigény (ellenőri órák száma):	20 munkaóra
Vizsgálatvezető:	Bartha Szilvia a 2024.01.10-én aláírt megbízólevéllel
Az ellenőrzés időszakában hivatalban lévő vezetők:	Völgyes József – polgármester dr. Imre Gábor – jegyző

II./ VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgálat során felmértük és értékeltük Csobánka Község Önkormányzat 17/2015. (XI.27.) számú önkormányzati rendeletét az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának, valamint a lakásgazdálkodás szabályaira vonatkozó rendelkezésről. Bekértük továbbá a 3 lakás céljára szolgáló, valamint 1 választott nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti szerződéseket és az azokhoz tartozó egyéb dokumentumokat (pályáztatás, stb.). Megvizsgáltuk továbbá az Önkormányzat 2/2023. (III.7.) számú Önkormányzati rendeletét Csobánka Község Önkormányzatának 2023. évi költségvetéséről, melyet a képviselőtestület is jóváhagyott.

Meg vagyunk győződve arról, hogy az elvégzett munka elégséges volt ahhoz, hogy megalapozott véleményt formálhassunk.

Főbb megállapításaink a következők:

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete 17/2015. (XI.27.) számon megalkotta az Önkormányzat rendeletét az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának, valamint a lakásgazdálkodás szabályairól. A rendelet 2016. január 01-én lépett hatályba és jelenleg is hatályos. A rendeletet a Képviselő testület fogadta el és a polgármester Völgyes József, valamint a jegyző dr. Imre Gábor látta el kézjeggyével. A rendelet megalkotása Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében és 36. § (2) bekezdésében kapott feladatkörében eljárva történt.

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 3 bérlakás és egy szolgálati lakás, valamint 6 üzlethelyiség található. A rendeletben foglaltaknak megfelelően mind a lakások, mind pedig a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadás útján kerültek hasznosításra, elidegenítésre 2023. évben nem került sor. *Az évenkénti bérlemény ellenőrzések megtörténtek, azonban azokat nem a Hivatal pénzügyi csoport munkatársai, hanem a műszaki ügyintéző és a karbantartó kolléga végzi.* A vizsgált pályázati felhívások és az ezek nyomán kötött szerződések a rendeletben foglaltaknak szintén megfelelték. Kedvezményes bérbeadás csak a szolgálati lakás esetében volt. A 2023. évi költségvetési tervben sem beruházásra, sem felújításra nem lett keret előirányozva, azonban a Fő út 61. szám alatti I. számú lakásban a bojler cseréjére sor került, valamint a szolgálati lakás pályázati úton felújításra került.

A megállapítások és a javaslatok részletes leírása az ellenőrzési jelentés további részében található.

Az ellenőrzési jelentést az ellenőrzött területek vezetőivel egyeztettük.

Az ellenőrzés nyomán kialakított véleményünk a vizsgált területről, illetve folyamatokról összességében:

MEGFELELŐ

III.

FŐBB MEGÁLLAPÍTÁSOK ÉS JAVASLATOK

A lakás és nem lakás céljára használható ingatlanokkal való gazdálkodás folyamatának vizsgálata a Polgármesteri Hivatalban című vizsgálathoz

Srsz.	Megállapítás	Rangsor	Kockázat / Hatás	Javaslat
1.	A rendelet 8. § (4) bekezdése alapján az ellenőrzést a vagyongazdálkodási feladatokat ellátó Hivatal pénzügyi csoportja végzi, azonban a valóságban ezt a feladatot a műszaki ügyintéző és a karbantartó végzik.	átlagos	közepes	Javasoljuk, hogy a rendeletet a gyakorlatnak megfelelően módosítsák.

Kiemelt jelentőségűnek minősül a megállapítás, ha olyan tényre mutat rá, amely megakadályozza, hogy valamely tevékenység, funkció vagy szervezeti egység alapvetően eleget tegyen legfontosabb céljainak és célkitűzéseinek, vagy olyan helyzetet tár fel, amelyben a szervezet kockázati kitettsége jelentős. Ide tartozhat az eljárásrend nyilvánvaló megszegése, a jogszabályi, illetve kormányzati rendelkezések be nem tartása, az olyan általánosan bevett gyakorlat szándékos figyelmen kívül hagyása, amellyel a szervezet jelentős költségmegtakarítást érhetne el vagy hatékonyabban működhetne. A kiemelt jelentőségű megállapítások azonnali intézkedést igényelnek a vezetés részéről.

Átlagos jelentőségűnek minősül a megállapítás, ha olyan tényre mutat rá, amely valamely fontos cél vagy célkitűzés megvalósítását hátráltathatja, de azt nem akadályozza meg.

Csekély jelentőségűnek minősül a megállapítás, ha olyan tényről tájékoztat, illetve korrekciós intézkedést igényel, de nem hátráltatja jelentősen a cél vagy célkitűzések megvalósítását. Az ilyen tény ugyanakkor ronthatja bizonyos műveletek hatékonyságát és minőségét.

IV./ RÉSZLETES MEGÁLLAPÍTÁSOK

IV./1. Kockázatelemzés

A belső ellenőrzés az önkormányzat hosszú távú ellenőrzési stratégiája, az éves belső ellenőrzési terveiben azonosított kockázati tényezők, a vonatkozó hatályos jogszabályok, a Pénzügyminisztérium és az Állami Számvevőszék módszertani ajánlásai, valamint az érvényes belső szabályzatok alapján értékelte az ellenőrzésre kerülő intézmény és tevékenységek kockázatait.

Tapasztalataink szerint a vizsgált szervezet rendelkezik érvényes Szervezeti és Működési Szabályzattal, az alapító okiratát időben és megfelelő tartalommal elkészítették és aktualizálták. Rendelkeznek továbbá a jogszabályoknak megfelelő szabályzatokkal. Összességében megállapítottuk, hogy a helyi tervező szervek a hatályos jogszabályokat és más központi előírásokat, ajánlásokat betartották, és megfelelően alkalmazták.

A Polgármesteri Hivatal vezetője (a jegyző) több éve dolgozik ebben a feladatkörben, Csobánkára 2019. évben került. Végzettsége és tapasztalata megfelelő. A hivatalban 2019. évben személyi változások voltak, egyébként jellemző a stabil személyi állomány. Előbbieket figyelembe véve **az eredendő kockázatot közepesre értékeljük.**

A kockázat esetleges bekövetkezése miatt valószínűsíthető kár értéket **az ÁSZ módszertan szerint közepes mértékűre értékeljük**, mivel az előírások betartása a normatív bevételek és felhasználások terén egy kényszerű egyensúlyt követel meg. A költségvetés elfogadása és végrehajtása során a külső és belső jogszabályi környezet nem teszi lehetővé a településnek nagyon jelentős kár okozását.

Előzőek alapján **az önkormányzat kockázatainak összesített mértékét – azt is figyelembe véve, hogy a szervezeti-személyi kérdések remélhetően hosszabb távra megoldottnak tekinthetők - közepesnek minősítjük.**

IV./2. A lakás és nem lakás céljára használható ingatlanokkal való gazdálkodás folyamatának vizsgálata

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete 17/2015. (XI.27.) számon megalkotta az Önkormányzat rendeletét az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának, valamint a lakásgazdálkodás szabályairól. A rendelet 2016. január 01-én lépett hatályba és jelenleg is hatályos. A rendeletet a Képviselő testület fogadta el és a polgármester, valamint a jegyző látta el kézjeggyével. A rendelet megalkotása Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében és 36. § (2) bekezdésében kapott feladatkörében eljárva történt.

A rendelet tárgyi hatálya kiterjed Csobánka község valamennyi önkormányzati tulajdonú lakására és az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint az Önkormányzat által bérelt olyan helyiségekre, amelyek további bérbeadását annak tulajdonosa engedélyezte.

A rendelet 1. és 2. számú melléklete alapján az Önkormányzat az alábbi, a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanokkal rendelkezik:

I. Önkormányzati tulajdonú bérlakások				
Ssz.	Hrsz.	Cím	m ²	Megjegyzés
1.	664/1	Fő út 61.	25	
2.	664/2	Fő út 63. I. épület	41	
3.	664/2	Fő út 63. II. épület	28,18	
II. Önkormányzati tulajdonú szolgálati lakások				
1.	920	Rózsa u. 19.	61	közzetesi megbízott szolgálati lakása
III. Önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek				
1.	940	Vörösvári út 12.	1. sz. helyiség: 3,563 m ²	irodahelyiség
			2. sz. helyiség: 21,37 m ²	irodahelyiség (kábeltvé fejlődés)
			3. sz. helyiség: 69,00 m ²	irodahelyiség (tankezületnek vagyonkezelési szerződés alapján átadva 2018.03.01-től)
2.	961/3	Béke út 4.	35	üzlethelyiség
3.	961/3	Béke út 4.	45	üzlethelyiség
4.	406/125	Híd u. 1.	25	üzlethelyiség

A rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja a rendeletben foglaltak szerint. A bérbeadói jogokat átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja. **Az ellenőrzés folytatása során interjút folytattam az Önkormányzat megbízott munkatársaival, akiktől azt az információt kaptam, hogy 2023. évben elidegenítés nem történt. A rendeletben jelzett helyiségek mindegyike kiadás útján hasznosított, amely megfelel a rendelet 4. § (1) bekezdésében foglaltaknak, mely szerint a fent jelzett helyiségek elsődleges hasznosítási formája a bérbeadás, míg a másodlagos az elidegenítés.**

A rendelet 5. § (1) bekezdése szerint a bérlakást üzleti alapon lehet hasznosítani. A (2) bekezdés alapján a bérbeadás mindig határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig, illetve határozatlan időre történhet. A 6. § (1) bekezdése szerint a bérlakás üzleti alapon, pályázat útján adható bérbe. A pályázat kiírásáról – a lakás megüresedése esetén – a polgármester gondoskodik, a pályázatokat a polgármesterhez címezve kell benyújtani. A (3) bekezdés alapján a bérleti szerződést a pályázat nyertesével az Önkormányzat nevében a polgármester köti meg. A 7. § határozza meg a bérleti szerződés tartalmi feltételeit.

A **Fő út 61. szám alatt található lakás** bérleti jogának átadására az Önkormányzat 2023. június 30-án pályázati felhívást tett közzé. A pályázat szerint a lakásbérlet időtartama 2023.07.15-től 2028.07.14. napjáig tart. A pályázati felhívást a polgármester írta alá. A felhívásra egyetlen pályázat érkezett. Az érkezett pályázatok bontásáról jegyzőkönyv készült. A bontáson a Hivatal munkatársai voltak jelent, akik ezt aláírásukkal is igazolták. **Az érkezett pályázat a feltételeknek megfelelt, így a lakás a pályázónak bérbeadásra került. A szerződés aláírására 2023. július 19. napján került sor.**

A **Fő út 63. szám alatt található I. számú lakás** bérleti jogának átadására a pályázati felhívás 2013. május 30-án került kiírásra. A pályázat benyújtásának határideje 2023. június 15. napja volt. A felhívásra 2013. június 07. napján érkezett pályázat érvényes volt, mely a 110/2013. KT-határozattal elfogadásra került. A bérleti szerződés aláírására 2013. július 25-én került sor. A szerződés 2.1. pontja alapján a bérlet határozatlan időtartamra szól. A 4.1. pont alapján a birtokbaadás dátuma 2013.07.25. napja. **A szerződés tartalma megfelel a rendelet 7. §-ában foglaltaknak és az akkori polgármester és a bérlő írták alá.**

A **Fő út 63. szám alatt található II. számú lakás** pályázati felhívását nem bocsátották rendelkezésemre. Az 1/2022. (IV.25.) számú polgármesteri határozat szerint azonban az ennek a lakásnak a bérleti jogára vonatkozó pályázat eredményes volt, a nyertes pályázó megnevezésre került. Ennek alapján a **bérleti szerződés aláírására 2022. április 29-én került sor.** A szerződés 2. pontja szerint a bérlet időtartama 2022. május 01. napjától 2027. április 30. napjáig tart, azaz határozott időtartamra szól.

A szerződés tartalma megfelel a rendelet 7. §-ában foglaltaknak és a polgármester és a bérlő mellett a jogi és pénzügyi ellenjegyző aláírása is megtalálható rajta. A bérlemény átadására 2022. április 29-én került sor, melyet jegyzőkönyvben rögzítettek. A jegyzőkönyv szerint a bérlemény festésre szorult, amelyet a bérlő vállalt.

A rendelet 7. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a lakbér megfizetésére a bérbeadó legfeljebb 2 hónapra adhat haladékat, részletfizetés csak a hátralékra engedélyezhető, maximum 1 éves időtartamra. Az Önkormányzat tájékoztatása szerint *sem haladék, sem részletfizetés engedélyezésére nem volt szükség 2023-ban.*

A rendelet 8. § (1) bekezdése szerint a bérleti szerződés aláírását követően három munkanapon belül a bérlakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell a bérlő részére birtokba adni. *A vizsgált bérleti szerződések esetében a birtokbaadás minden esetben határidőben megtörtént.* a (3) bekezdés alapján a bérlakás átadásakor (birtokbaadás) jegyzőkönyvet kell felvenni, rögzítve abban a (4) bekezdésben foglaltakat. A bérbeadó a bérlakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő által a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente a helyszínen ellenőrzi. Az ellenőrzést a vagyongazdálkodási feladatokat ellátó Hivatal pénzügyi csoportja végzi. *A rendelkezésemre bocsátott bérbeadási dokumentumok között egy birtokbaadási jegyzőkönyv volt megtalálható, annak tartalma a rendelettel megegyezően került megállapításra. A fenti ellenőrzést az Önkormányzat tájékoztatása alapján helyszíni bejárásokkal végzik, melynek során a látható problémák rögzítésre kerülnek, valamint az esetleges hibákról a bérlő is tájékoztatást ad.* Az Önkormányzat rendelkezésemre bocsátotta a Műszaki ügyintézőként és a település-karbantartóként foglalkoztatott munkatársak munkaköri leírásait. A feladataik között megtalálható a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség kezelésével és üzemeltetésével kapcsolatos feladatok. Ez azonban *ellentmond a rendelet előírásainak, mely szerint az ellenőrzési feladatokat a Hivatal pénzügyi csoportja végzi. Javasoljuk, hogy a rendeletet módosítsák a gyakorlatnak megfelelően.*

A rendelet 13. (1) bekezdése szerint a bérlakások havi lakbérének összegét a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza, mely szerint a lakbér egységesen 1 200 Ft/m². A (6) bekezdés alapján a szolgáltatási lakásra kedvezményes bérleti díj állapítható meg, amennyiben és ameddig a bérlő munkakörének ellátásával a település érdekeit is megfelelően szolgálja. *A szolgáltatási lakásban jelenleg a körzeti megbízott lakik, aki részére a rendelet alapján kedvezményes bérleti díjat állapított meg az Önkormányzat.*

A rendelet 17. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a Lakástörvényben meghatározott megszűnési formákon belül abban az esetben, ha a bérbeadó a határozatlan időre szóló bérleti szerződést írásban felmondja, a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával elvégzett korszerűsítés és átalakítás költségeivel a bérbeadó köteles a bérlő felé elszámolni. Ilyen jellegű **felmondás 2023. évben nem történt.**


A rendelet IV. fejezete határozza meg az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának szabályait. A 20. § (1) bekezdése alapján a megüresedett, vagy újonnan létesült helyiség bérleti jogát meghirdetett pályázat útján lehet megszerezni. A 21. § (1) bekezdése szerint a pályázatot természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező társaság és egyéb szervezet nyújthat be. A (2) bekezdés alapján az Önkormányzat nevében a polgármester azzal köt bérleti szerződést, aki a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

A 961/3. hrsz.-ú, Béke út 4. szám alatt található 76 m²-es üzlethelyiség bérleti jogára vonatkozó pályázati felhívást az Önkormányzat nem bocsátotta a rendelkezésemre, azonban a szerződés preambuluma szerint Csobánka Község Önkormányzata 2023. június 9-én pályázati kiírást tett közzé a fent jelzett üzlethelyiség bérbeadására. A pályázati kiírásra egyetlen pályázat érkezett, a bérbevevőtől. *A bérleti szerződés aláírására 2023. július 12-én került sor. A szerződést a polgármester és a bérlő mellett a jogi és a pénzügyi ellenjegyző írta alá. A szerződés 2.1. pontja szerint a szerződés időtartama 2023. július 13-tól 2029. június 30-ig, határozott időre szól. A szerződés 2023. decemberében módosításra került. A bérlő nem kérte a bérleményre fordított többletköltség megtérítését, cserébe kérte, hogy a bérleti jog 2034. június 30-ig meghosszabbodjon.*

Az Önkormányzat tájékoztatása alapján a 2/2023. (III.07.) számú önkormányzati rendelet Csobánka Község Önkormányzatának 2023. évi költségvetéséről 10. számú melléklete tartalmazza a beruházásokat és felújításokat. A melléklet szerint Csobánka Község Önkormányzata 2023. évben beruházásokra 82 477 000 Ft-ot, míg felújításokra 200 000 Ft-ot irányzott elő. Az előirányzat szerint sem az önkormányzati lakások, sem a lakás céljára nem szolgáló helyiségek felújítására nem került sor. 2023. szeptemberében azonban jelzés érkezett a Fő út 61. szám alatt található I. lakásból, mely szerint a bojler elromlott, ennek cseréje megtörtént. Teljeskörű felújításon esett át továbbá a szolgálati lakás, annak állagmegóvása céljából. A felújításra Csobánka Község Önkormányzata pályázat útján nyert 20 000 000 Ft-ot.

Keltezés: 2024. április 17.

Aláírás:



Név: Bartha Szilvia

vizsgálatvezető

1. sz. melléklet a Cs-1/2024. sz. Belső ellenőrzési jelentéshez

TELJESSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott DR. IMRE HÁBOR (név, beosztás), büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a belső ellenőr részére átadott dokumentumok, legjobb tudásom szerint, mindazon dokumentumok, nyomtatványok, adatok, információk, melyek szükségesek az adott állapot felméréséhez. Kijelentem továbbá, hogy ezek a dokumentumok, adatok és információk megbízható, teljes körű információt tartalmaznak.

Csobánka, 2024. április „ „

az ellenőrzött szervezet vezetője



2. sz. melléklet a Cs-1/2024. sz. Belső ellenőrzési jelentéshez

ZÁRADÉK

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

- észrevételt kívánok tenni, és azt a jelentés kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül megküldöm a belső ellenőr részére *; (a határidő elmulasztása egyetértést jelent)

- észrevételt nem kívánok tenni*.

Csobánka, 2024. április „ „

az ellenőrzött szervezet vezetője



*a megfelelő szöveget alá kell húzni

** nyilatkoznia kell az ellenőrzött terület, illetve szervezeti egység vezetőjének, illetve annak, akire vonatkozóan a jelentés megállapítást vagy javaslatot tartalmaz

