



EDAWGJEC24W

Nemzeti Vízművek Zrt.

1118 Budapest, Homonna utca 2-4.



NEMZETI VÍZMŰVEK

EDV-VIG23/00001-6/2023

www.nemzetivizmu.hu

Iktatószám: V/20091-3/2023

ELLENŐRZÉSI JELENTÉS

Állami tulajdonú vagyonelemekre vonatkozó hasznosítási szerződések vizsgálata

1. Ellenőrzés program adatai

Ellenőrzést végző szerv/szervezeti egység: Vagyongazdálkodási és fejlesztési igazgatóság

Ellenőrzés elrendelője: Nemzeti Vízművek Zrt.

Ellenőrzött gazdasági társaság: Északdunántúli Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Ellenőrzés tárgya: Az állami tulajdonú vagyonelemekre vonatkozó hasznosítási szerződések és az azokhoz kapcsolódó dokumentumok vizsgálata.

Ellenőrzés típusa: Szabályszerűségi ellenőrzés

Ellenőrizendő időszak: 2022. év

Ellenőrzés tervezett időtartama és időigénye: 2023.05.01-2023.05.31.

Ellenőrzés célja: A 2022. évben hatályos, az állami tulajdonban lévő vagyonelemekre vonatkozó hasznosítási szerződések és az eseti vagyonkezelési díjak meghatározásának vizsgálata.

Vizsgálendő dokumentumok:

- eseti vagyonkezelési díj megállapítását érintő üzleti célú hasznosítási szerződések – a jogviszonyt keletkeztető alapszerződés, valamint a jelenleg hatályban lévő szerződés másolatai.
- a vizsgált évben esedékessé vált eseti vagyonkezelési díjból származó bevételeket tartalmazó összesítő táblázat, kiegészítve az érintett ingatlanok tételes listájával, helyrajzi szám megjelölésével.
- a hasznosítással érintett ingatlanokhoz tartozó közhiteles ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap másolata, valamint esetlegesen rendelkezésre álló térképmásolat
- a hasznosítási ügyletből fakadó pénzügyi bizonylatok másolatai

Az ellenőrzés részletes feladatai:

- annak megállapítása, hogy az adott ügylettel kapcsolatban a Társaság rendelkezik hatályos hasznosítási szerződéssel, a szerződés formai és tartalmi elemei megfelelőek az állami vagyon kezelését érintően, továbbá tartalmazza az állami vagyon hasznosítására vonatkozó kötelező klauzulákat.



- a hasznosítási szerződésben részt vevő partner átláthatósági szempontból eleget tesz-e a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerinti fogalomnak)
- összesítő táblázatban megküldött hasznosítási szerződéshez kapcsolódó ingatlanok adatainak összevetése a szerződésben, illetve a pénzügyi bizonylatokon szerepeltetett adatokkal.
- pénzügyi bizonylatok tartalmi, és formai elemeinek ellenőrzése

1. Az ellenőrzés során alkalmazott jogszabályok:

- az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) kormányrendelet
- a víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény
- a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény
- az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I. 11.) kormányrendelet
- az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény

A vizsgálatot Kocsó Éva vagyronkezelési szakértő, valamint dr. Hatvani Ádám jogi referens végezte a V/20091-1/2023 számú megbízólevél alapján.

2. Jogszabályi hivatkozások

Az állami vagyron gazdálkodásáról szóló 254/2007. (X.4) Kormány rendelet tartalmazza, hogy a tulajdonosi joggyakorló rendszeresen ellenőrzi az állami vagyron használóját, vagyronkezelőjét és haszonélvezőjét megillető jogok gyakorlását, annak szabályszerűségét, a kötelezettsége teljesítését. A rendelet 20 § (2) pontja tartalmazza az ellenőrzés célját, az állami vagyronnal való gazdálkodás ellenőrzését, ennek keretében a rendeltetésellenes, jogszerűtlen, szerződésellenes, vagy a tulajdonos érdekeit sértő, illetve a költségvetést hátrányosan érintő vagyrongazdálkodási intézkedések feltárását és a jogszerű állapot helyreállítását, továbbá a vagyronnyilvántartás hitelességének, teljességének és helyességének biztosítását.

Az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 27 §-a tartalmazza, hogy A vagyronkezelő köteles a vagyronkezelésbe került állami vagyont - a törvényi kijelölés alapján történő vagyronkezelésbe adás jogcímén - nyilvántartásba venni, és arról e törvény végrehajtási rendelete szerint adatot szolgáltatni a tulajdonosi joggyakorló részére.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) pontja tartalmazza, hogy a nemzeti vagyron hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyron hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.



3. Megállapítások

Az ellenőrzési eljárás a Nemzeti Vízművek Zrt. által jóváhagyott ellenőrzési terv alapján került végrehajtásra.

A Társaság az ellenőrzéshez szükséges dokumentumokat, adatokat meghatározott időre, és formában bocsátotta rendelkezésre.

A vizsgálat elsősorban a Társaság által megküldött dokumentáció áttekintésén, a szűrőpróbaszerűen kiválasztott, ellenőrzés alá vont állomány vizsgálatán alapult, mely a teljes hasznosítási szerződéssel érintett állomány 20%-a. A vizsgálat kizárólag a megküldött tételekre és a hozzájuk kapcsolódó bizonylatokra terjedt ki. A vizsgálat tárgya nem terjedt ki a pénzügy és számviteli háttérállományra, analitikára.

Az ellenőrzés során vizsgált tételek:

Sorszám	Hasznosítással érintett ingatlanok		Szerződő fél neve	Hatályos szerződés megléte Igen/Nem	Szerződés tárgya	Hasznosítási szerződés száma	2021. évben számlák alapján ténylegesen számlázott összeg (nettó Ft)	2022. évben számlák alapján ténylegesen számlázott összeg (nettó Ft)	2022. évben esedékessé vált bevétel (nettó Ft)	2022. évre vonatkozó Eseti vagyonekeltési díj összege (nettó Ft)	Pénzügyi bizonylat tartalmi és formai megfelelése Igen/Nem	Szerződés tartalmi és formai megfelelése Igen/Nem
	Település neve	Ingatlan helyrajzi száma										
1.	Aka	161	Vantage Towers Zrt. (Jogelőd: Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.)	Igen	Bérelti szerződés Aka vitorony - bázisállomás üzemeltetése	EDV-21015/2017 EDV-SZE22/000391/2022 Helyszín szám: 2125-O-A	1 090 651	1 146 274	1 146 274	114 627	Igen	Nem
2.	Alcsútdoboz	099/1	CETIN Hungary Zrt. (Jogelőd: Telenor Magyarország Zrt.)	Igen	Bérelti szerződés távközlési állomás üzemeltetése	EDV-1879/2020 EDV-6360/2020 Szerződés állomás azonosító: FE-0294/1M	450 968	473 967	473 967	47 397	Igen	Nem
3.	Bábolna	401/4	Magyar Telekom Nyrt.	Igen	Bérelti szerződés Bábolna glóbusz (antennarendszer elhelyezése)	EDV-3211/2019 Állomásnév: Bábolna 1	747 686	785 818	785 818	78 582	Igen	Nem
4.	Bakonybánk	011/2	Vantage Towers Zrt. (Jogelőd: Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt.)	Igen	Bérelti szerződés bakonybánki hidroglobusz-távközlési hálózat építése, üzemeltetése	MI-3288/2003 EDV-SZE22/000140-1/2022 Helyszín száma: R0006, 3868-O-A	1 089 276	1 144 828	1 144 828	114 483	Igen	Nem
5.	Csép	07/2	CETIN Hungary Zrt. (Jogelőd: Telenor Magyarország Zrt.)	Igen	Bérelti szerződés glóbusz - távközlési állomás üzemeltetése	EDV-8485-8/2017 EDV-6361/2020 Állomás azonosító: KO-0192	787 067	827 208	827 208	82 721	Igen	Nem
6.	Tatabánya	0132/1	Magyar Telekom Nyrt.	Igen	Bérelti szerződés Tatabánya Szennyvíztelep védterület - bázisállomás üzemeltetése	EDV-21722/2012 Szerződésszám: 20000476 Állomásnév: Tatabánya 5	1 611 522	1 693 716	1 693 716	169 372	Igen	Nem
7.	Tatabánya	11814/4	Azbeszt Diagnosztika Kft.	Igen	Bérelti szerződés Tatabánya, Táncsics u. 106 m ² nagyságú műhely	EDV-4201/2021	-	1 521 096	1 521 096	152 110	Igen	Nem releváns

3.1. Aka belterület 161 hrsz-hez kapcsolódó bérleti szerződés esetében történt megállapítások:

A bérleti szerződést a Felek 2032. december 31-ig határozott időtartamra kötötték meg. Bérelő a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, a felek egymás közötti szerződése erre kitér. A hatályban lévő szerződés azonban **nem tartalmazza** az állami vagyon hasznosítására vonatkozó, kötelezően alkalmazandó klauzulákat.

A 2022. évre vonatkozó számlát a Társaság a rendelkezésünkre bocsátotta. A kifizetést igazoló bizonylat alapján a pénzügyi teljesítés megtörtént.

A bérleti díjnak alakulása függ a KSH által hivatalosan közzétett, fogyasztói árindex (éves inflációs ráta) változás mértékétől, a díj mértékének meghatározása figyelembe veszi az árindex mozgását.

A Bérelő felé történő számlázott összeg összhangban van az ügylet alátámasztásául szolgáló bérleti szerződéssel. A kiállított vevői számla formai, és tartalmi szempontból megfelelő, tartalmazza a szerződésben meghatározott követelményeket.

Tulajdoni jogviszonyok: Magyar Állam 1/1 arányban tulajdonosként, tulajdonosi joggyakorlóként az NV Zrt., míg vagyronkezelőként a Társaság van bejegyezve.

3.2. Alcsútdoboz külterület 099/1 hrsz-hez kapcsolódó bérleti szerződés esetében történt megállapítások:

A bérleti szerződést 2028. december 31-ig határozott időtartamra kötötték meg. Bérelő a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, a felek egymás közötti szerződése erre kitér. A hatályban lévő szerződés azonban **nem tartalmazza** az állami vagyon hasznosítására vonatkozó, kötelezően alkalmazandó klauzulákat.

A 2022. évre vonatkozó 9320056771 sorszámú számlát a Társaság a rendelkezésünkre bocsátotta. A kifizetést igazoló bizonylat alapján nem a valós pénzügyi teljesítés megtörtént.

A bérleti díjnak alakulása függ a KSH által hivatalosan közzétett, tárgyévet megelőző évre (az év január-december időszakára) vonatkozó fogyasztói árindex (éves inflációs ráta) változás mértékétől, a díj mértékének meghatározása figyelembe veszi az árindex mozgását.

A Bérelő felé történő számlázott összeg összhangban van az ügylet alátámasztásául szolgáló bérleti szerződéssel. A kiállított vevői számla formai, és tartalmi szempontból megfelelő, tartalmazza a szerződésben meghatározott követelményeket.

Tulajdoni jogviszonyok: A Magyar Állam 1/1 arányban tulajdonosként, az NV Zrt. tulajdonosi joggyakorlóként, a Társaság pedig vagyronkezelőként van bejegyezve.

3.3. Bábolna belterület 401/4 hrsz-hez kapcsolódó bérleti szerződés esetében történt megállapítások:

A bérleti szerződést 2026. december 31-ig határozott időtartamra kötötték meg, Bérló a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, erre a tényre a felek közötti szerződés is kitér. A hatályban lévő szerződés azonban **nem tartalmazza** az állami vagyon hasznosítására vonatkozó, kötelezően alkalmazandó klauzulákat.

A 2022. évre vonatkozó számlákat a Társaság a rendelkezésünkre bocsátotta. A kifizetést igazoló bizonylatok alapján a pénzügyi teljesítés megtörtént.

A bérleti díjnak alakulása függ a KSH által hivatalosan közzétett, fogyasztói árindex (éves inflációs ráta) változás mértékétől, a díjak mértékének meghatározása figyelembe veszi az árindex mozgását.

A Bérló felé történő számlázott összegek összhangban vannak az ügylet alátámasztásául szolgáló bérleti szerződéssel. A kiállított vevői számlák formai, és tartalmi szempontból megfelelőek, tartalmazzák a szerződésben meghatározott követelményeket.

Tulajdoni jogviszonyok: Tulajdonosként BÁBOLNA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA van bejegyezve.

3.4. Bakonybánk külterület 011/2 hrsz-hez kapcsolódó bérleti szerződés esetében történt megállapítások:

A bérleti szerződést 2031. december 31-ig határozott időtartamra kötötték meg. A felek közti szerződésből nem meg állapítható, hogy Bérló a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül e. A hatályban lévő szerződés azonban **nem tartalmazza** az állami vagyon hasznosítására vonatkozó, kötelezően alkalmazandó klauzulákat.

A 2022. évre vonatkozó számlákat a Társaság a rendelkezésünkre bocsátotta. A kifizetést igazoló bizonylatok és számlaegyenleg részletező alapján a pénzügyi teljesítés megtörtént.

A bérleti díjnak alakulása függ a KSH által hivatalosan közzétett, tárgyévet megelőző évre (január-december időszakára) vonatkozó fogyasztói árindex mértékétől, a díjak mértékének meghatározása figyelembe veszi az árindex mozgását.

A Bérló felé történő számlázott összegek összhangban vannak az ügylet alátámasztásául szolgáló bérleti szerződéssel. A kiállított vevői számlák formai, és tartalmi szempontból megfelelőek, tartalmazzák a szerződésben meghatározott követelményeket.

Tulajdoni jogviszonyok: A Magyar Állam 1/1 arányban tulajdonosként, NV Zrt. tulajdonosi joggyakorlóként, a Társaság pedig vagyonkezelőként van bejegyezve.

3.5. Csép külterület 07/2 hrsz-hez kapcsolódó bérleti szerződés esetében történt megállapítások:

A bérleti szerződést 2026. december 31-ig határozott időtartamra kötötték meg. Bérelő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, a felek között szerződés ki tér, viszont hatályban lévő szerződés azonban **nem tartalmazza** az állami vagyon hasznosítására vonatkozó, kötelezően alkalmazandó klauzulákat.

A 2022. évre vonatkozó 9320059426 sorszámú számlát a Társaság a rendelkezésünkre bocsátotta. A kifizetést igazoló bizonylat és fizetési értesítő alapján a pénzügyi teljesítés megtörtént.

A bérleti díjnak alakulása függ a KSH által hivatalosan közzétett, tárgyévet megelőző évre (január-december időszakára) vonatkozó fogyasztói árindex mértékétől, a díj mértékének meghatározása figyelembe veszi az árindex mozgását.

A Bérelő felé történő számlázott összeg összhangban van az ügylet alátámasztásául szolgáló bérleti szerződéssel. A kiállított vevői számla formai, és tartalmi szempontból megfelelő, tartalmazza a szerződésben meghatározott követelményeket.

Tulajdoni jogviszonyok: A Magyar Állam 1/1 arányban tulajdonosként, NV Zrt. tulajdonosi joggyakorlóként, a Társaság pedig vagyonkezelőként van bejegyezve.

3.6. Tatabánya külterület 0132/1 hrsz-hez kapcsolódó bérleti szerződés esetében történt megállapítások:

A bérleti szerződést 2021. január 01-től számítva 4 év határozott időtartamra kötötték meg. Bérelő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, a felek között szerződés ki tér erre, viszont a hatályban lévő szerződés azonban **nem tartalmazza** az állami vagyon hasznosítására vonatkozó, kötelezően alkalmazandó klauzulákat.

A 2022. évre vonatkozó számlát a Társaság a rendelkezésünkre bocsátotta. A kifizetést igazoló bizonylat közlemény rovatban a 9320057346-as sorszámú számlaszámra hivatkozva a pénzügyi teljesítés megtörtént.

A bérleti díjnak alakulása függ a KSH által hivatalosan közzétett, tárgyévet megelőző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékétől, a díj mértékének meghatározása figyelembe veszi az árindex mozgását.

A Bérelő felé történő számlázott összeg összhangban van az ügylet alátámasztásául szolgáló bérleti szerződéssel. A kiállított vevői számla formai, és tartalmi szempontból megfelelő, tartalmazza a szerződésben meghatározott követelményeket.

Tulajdoni jogviszonyok: A Magyar Állam 1/1 arányban tulajdonosként, NV Zrt. tulajdonosi joggyakorlóként, a Társaság pedig vagyonkezelőként van bejegyezve.

3.7. Tatabánya 11814/4 hrsz-hez kapcsolódó bérleti szerződés esetében történt megállapítások:

A bérleti szerződést 2021. április 01-től határozatlan időtartamra kötötték meg. A Társaság szóbeli nyilatkozata alapján **a tárgyi ingatlan nem a Magyar Állam tulajdonát képezi, hanem saját tulajdonú ingatlanra vonatkozik a szerződés.**

A 2022. év negyedéves időszakokra vonatkozó számláit a Társaság a rendelkezésünkre bocsátotta. A kifizetést igazoló bizonylatok alapján a számlák pénzügyi teljesítése megtörtént.

A Bérbeadó a bérleti díjat minden év december 31-ig felülvizsgálja és egyoldalúan növelheti az aktuális árszabályzata alapján.

A Bérelő felé történő számlázott összegek összhangban vannak az ügylet alátámasztásául szolgáló bérleti szerződéssel. A kiállított vevői számlák formai, és tartalmi szempontból megfelelőek, tartalmazzák a szerződésben meghatározott követelményeket.

Tulajdoni jogviszonyok: ÉSZAKDUNÁNTÚLI VÍZMŰ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG 1/1 arányban van tulajdonosként bejegyezve.

4. Intézkedési program

A szűrőpróba szerű ellenőrzés eredménye alátámasztja, hogy a hasznosítási szerződések tekintetében nem egységesen történik az állami vagyon hasznosítására vonatkozóan kiadott kötelező klauzulák alkalmazása. Elrendeljük, hogy a későbbiekben megkötött hasznosítási szerződések esetében a Társaság a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló 339/2019. (XII.23) Korm. rendelet 3.§. alapján a kontrolltevékenységek részeként a hasznosítási szerződések megkötésére vonatkozó eljárásrendet az ellenőrzési nyomvonalban rögzítse.

Elrendeljük, hogy haladéktalanul kezdjék meg a vonatkozó társasági eljárásrend felülvizsgálatát, továbbá a vizsgált tételeken felül a már hatályban lévő teljes szerződésállományánál is az említett klauzuláknak megfelelő alkalmazását írjuk elő.

A vizsgált szerződések több esetben nem tartalmazták az átláthatóságról való rendelkezést, felhívjuk a Társaság figyelmét az erre irányuló szerződés módosítására vagy az erre vonatkozó nyilatkozatok bekérésére, illetőleg az átláthatósági vizsgálat haladéktalan lefolytatására.

A vagyonkezelt állami vagyon hasznosításából származó bevételeiről vezetett nyilvántartását a Társaság rendelkezésünkre bocsátotta, melyben külön kiemelte az állag- és értékmegőrzésére, fenntartására fordított összeget a 2022. évre.

A Társaság által 2022.02.15-én a teljességi nyilatkozattal együttesen megküldött adatszolgáltatási összesítő táblázatban szereplő 2022. évi nettó bevétel összege utólag 2023.05.05-én módosításra került. A korábban megküldött táblázat szerint összesen 36.733.602, - Ft nettó árbevétel számoltak el, melyet az ellenőrzés során utólag 36.744.877, - Ft összegre korrigált a Társaság.

Amennyiben a kiszámlázott díjak és a kimutatásban szerepelt értékek eltérése indokolt, szükséges az annak alátámasztásául szolgáló írásbeli magyarázat megküldése is. Az adatszolgáltatási kötelezettséget 2023. április 15. napjáig kellett minden Társaságnak teljesítenie. A jövőben a határidőn túl megküldött adatszolgáltatásra vonatkozó módosításokat nem tudjuk figyelembe venni.

A javítással érintett tételeket egyedileg megvizsgáltuk. A szűrőpróbaszerű vizsgálat során a rendelkezésre álló pénzügyi bizonylatok alapján a kiszámlázott összegek összhangban vannak a módosított kimutatásban szereplő összeggel, azonban az alábbi anomáliát tapasztaltuk:

Tatabánya 11814/4 hrsz-hez kapcsolódó Azbeszt Diagnosztika Kft.-vel megkötött bérleti szerződés vonatkozásában megállapítottuk, hogy az ÉDV Zrt. 1/1 arányban tulajdonosként van bejegyezve a vagyonyilvántartásban.

Elrendeljük, hogy haladéktalanul vizsgálják felül, hogy a tárgyi ingatlan valóban a Magyar Állam tulajdonát képezi-e vagy saját tulajdonú ingatlanra vonatkozik a szerződés. Amennyiben bebizonyosodik, hogy a valóságban nem a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanra kötötték a bérleti szerződést úgy felszólítjuk a Társaságot, hogy kerüljön kivezetésre az adatszolgáltatási nyilvántartásból az ingatlan hasznosításából származó nettó bevétel, majd gondoskodjanak - teljességi nyilatkozattal együttesen - a módosított kimutatás ismételt feltöltéséről is.

A 2022. évi eseti vagyionkezelési díjak esetében jelzett problémák kiküszöbölésére felhívjuk a Társaság figyelmét a munkafolyamatokba foglalt ellenőrzési pontok kiépítésébe az ilyen jellegű esetleges hibák további elkerülésére érdekében tekintettel arra, hogy az adatszolgáltatási kimutatás megbízható és valós képet kell adjon az állami vagyionkezelt vagyon hasznosításából származó bevételekről.

Kérjük, hogy a IV. pontban jelzett hiányosságok pótlását vagy az arra tett intézkedéseket - a szerződésmódosítások kivételével - a jelen ellenőrzési jelentés a kézhezvételtől számított 30 napon belül a Nemzeti Vízművek Zrt. részére megküldeni.

Amennyiben a bérleti szerződés kötelező tartalmi és formai elemei az előírásoknak nem felelt meg, illetve a hasznosítási szerződéssel érintett ingatlan tulajdonjoga nem rendezett, abban az esetben a **hiánypótlás határideje: 2023. december 31.**

Tájékoztatom, hogy az Ellenőrzési jelentés végrehajtásának ellenőrzése utóellenőrzés keretében a Társaság belső ellenőre által fog megvalósulni és az erről szóló jelentés határideje 2024. január 31.

Budapest, 2023. 10.



Volencsik Zsolt
Nemzeti Vízművek Zrt.
Vezérigazgató