



1000066454977

ikt. szám. FPH006 /77 - 280 /2015

## ELLENŐRZÉSI JELENTÉS

„A Fővárosi Önkormányzat és tulajdonában lévő szervezetek ingatlan tulajdoni helyzetének felülvizsgálata különös tekintettel az ingatlan nyilvántartás szabályozottságára, rendezettségére” szabályszerűségi ellenőrzéséről

(kivonat: BKV Zrt.)



*Janza Péter*  
dr. Janza Péter  
önálló osztályvezető

2015. november

### III.2.5. BKV Zrt.

Az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló BKV Zrt. 2012. május 1-jétől a BKK Zrt.-vel kötött közszolgáltatási szerződés alapján működik.

#### a) Az ingatlan nyilvántartás szabályozottsága

A szabályozottság vizsgálata elsősorban a Társaság által megalkotott számviteli politika, leltározási szabályzat és eszköz-forrás értékelési szabályzat meglétére, azok formai és tartalmi megfelelőségére terjedt ki.

A Társaság 2013. december 21-től hatályos számviteli politikája a Számv. tv. előírásainak megfelelően tartalmazza az eszközök elszámolásával, nyilvántartásával, a rájuk vonatkozó beszámolóssal (kiegészítő melléklet) kapcsolatos teendőket.

A Társaság rendelkezik megfelelő tartalmú leltározási és értékelési szabályzattal. A hatályos leltározási szabályzat 5.2. pontja részletesen meghatározza a telkek, valamint az épületek, és építmények leltározására vonatkozó szabályokat.

A szabályzat alapján valamennyi ingatlantípust 3 évente kell leltározni. A számviteli nyilvántartásra is szolgáló integrált vállalati szoftver (továbbiakban SAP) adatait minden évben egyeztetni kell az analitikus nyilvántartással, az eltéréseket pedig rögzíteni kell a könyvekben.

Az ingatlan nyilvántartás munkafolyamatát nem szabályozták külön, ugyanakkor a leltározási szabályzat egyértelműen utal az ingatlan nyilvántartás vezetési kötelezettségre és a felelős szervezeti egységre is.

#### b) Az ingatlanok nyilvántartása

Az ingatlanok számviteli nyilvántartása az SAP rendszerben történik, emellett az Ingatlanhasznosítási Osztály analitikus nyilvántartást vezet a Társaság által használt, tulajdonolt, üzemeltetett ingatlanokról, melyet évenként egyeztetnek a számviteli nyilvántartásokkal.

Az ingatlanok összesített nettó értéke a 2014. évi beszámolójában, főkönyvében és az SAP analitikus nyilvántartásában megegyezett.

Az egyes ingatlanokat a Társaság által használt SAP ügyviteli szoftver zárt rendszerben tartja nyilván. Az egyedi értékek szűrőpróbaszerű ellenőrzése során a bruttó értékek rögzítése, ill. és az értékcsökkenés elszámolása kapcsán az ellenőrzés hiányosságát nem tapasztalt.

#### c) Egyéb megállapítások

A helyszíni vizsgálat időpontjában 540 ingatlan szerepelt a BKV Zrt. analitikus ingatlan-nyilvántartásában, melyek megoszlását az alábbi táblázat mutatja.

2. számú táblázat: A BKV Zrt. által használt, tulajdonolt, üzemeltetett ingatlanok megoszlása

(db)

Ingatlanok száma a nyilvántartásban	540
- ebből saját tulajdonú ingatlanok	284
- használt közterületek (fővárosi önkormányzati, vagy kerületi önkormányzati tulajdonban)	58
- bérelt ingatlanok	26
- üzemeltetett lakások	172
Rendezetlen ingatlanok száma	161
- ebből Önkormányzat tulajdonában álló	159
Ingatlanok száma a kataszterben	$13^1 + 25^2 = 38$
Ingatlanok száma a Vagyonkimutatásban	$38 + 159 = 197$
Téves rögzítések száma a kataszterben	0

A fenti ingatlanokat - tekintettel azok jelentős számára - véletlenszerű kiválasztással ellenőriztük, a további megállapítások minden esetben mintavételen alapulnak.

A fővárosi önkormányzati tulajdonban lévő közterületek használata a vizsgált esetekben az önkormányzattal kötött érvényes közterület használati megállapodás alapján történt.

A BKV Zrt.-vé átalakulási vagyonáról készült hiteles apportlistát nem tudtak bemutatni az ellenőrzés részére. A Fővárosi Közgyűlés 1606/1992. sz. határozata kimondja, hogy a jogelőd Budapesti Közlekedési Vállalat közüzemi lakásai a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képezik, azonban a Fővárosi Önkormányzat nem gondoskodott a lakások önálló helyrajzi számon való bejegyeztetéséről a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba.

***A BKV Zrt. által üzemeltetett közüzemi lakások közül 36 helyrajzi számon bejegyzett 159 db lakás a Fővárosi Önkormányzat közhiteles ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonát képezi (Fővárosi Közgyűlés 1606/1992. sz. határozata), azonban a földhivatali ingatlan-nyilvántartásokban azok a helyrajzi számú ingatlanok, amelyeken a lakások találhatóak a BKV Zrt. tulajdonát képezik.***

A Fővárosi Önkormányzat ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonában lévő 159 db lakás nem a Vagyonkataszterben, hanem az Önkormányzat Vagyonkimutatásában szerepel, ill. az Önkormányzat számviteli nyilvántartásában - a Számv. tv.-nek megfelelően számlarendjében elkülönítetten - kerülnek kimutatásra.

<sup>1</sup> Lakások, melyek esetében a Fővárosi Önkormányzat tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

<sup>2</sup> Fővárosi tulajdonú közterületek.

A további 13 db BKV üzemi területen lévő lakás esetében a Fővárosi Önkormányzat tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, ennek megfelelően az Önkormányzat vagyongatászerében a 13 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás szerepel.

A Fővárosi Önkormányzat 2015-2019. évi választási ciklusra szóló Gazdasági Programjának lakásgazdálkodásról szóló fejezete a ciklus során megvalósítandó tervek közé sorolja a Fővárosi Önkormányzat ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonában és a BKV Zrt. használatában álló 159 db bérlakás tulajdonjogának a Társaság részére történő átadását. Ezt azzal indokolja a program, hogy a lakások a társaság közszolgáltatási feladatellátását szolgáló ingatlanokon, telephelyeken helyezkednek el és azoktól funkcionálisan nem is választhatók el.

A vagyongazdaként eljáró Vagyongazdálkodási Főosztálytól kapott tájékoztatás szerint a Fővárosi Önkormányzat ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonában lévő közüzemi lakások helyzetének – a Gazdasági Programnak megfelelő – rendezése érdekében szükséges lépéseket megkezdték.

A Társaság tulajdonában 2 üdülő céljára szolgáló ingatlan van (Balatonfenyvesen és Galyatetőn).

***A Budapest, 24710/4. hrsz.-ú ingatlant (cím: Budapest, V., Kossuth tér 6-8.) a Társaság apport jogcímén 1/1 arányban kapta tulajdonába részvénytársasággá alakulásakor, azonban a BKV Zrt. nem tudta bejegyeztetni a tulajdonjogát a cég átalakulási apportvagyron listája alapján. Az ingatlan tulajdoni lapján ellentmondásos bejegyzések szerepelnek.***

***A Budapest, 24359. hrsz.-on fekvő ingatlan (cím: 1052. Budapest, Deák F. tér) a cég átalakulási apport listájában szerepel, de a tulajdonjog bejegyzése nem történt meg, az eljárás felfüggesztésre került.***

Ingatlanok száma a kataszterben	Téves rögzítések száma a kataszterben	Ingatlanok száma a céges nyilvántartásban	- ebből önkormányzati tulajdonú ingatlanok száma	Rendezetlen ingatlanok száma	(db)
					ebből az Önkormányzat tulajdonában álló rendezetlen ingatlanok
13+25=38	0	540	25 + 172 =197	161	159

Az ellenőrzés során tett megállapítások alapján a vizsgált időszakban az ellenőrzés összesített véleménye szerint **az ingatlan nyilvántartás szabályozottsága, rendezettsége:**

- **a feladatellátás és a kontrollfunkciók szabályozottsága kiváló;**
- **a feladatellátás végrehajtásának szabályszerűsége kiváló;**
- **a meglévő kontrollok működése kiváló.**