



## JAVASLAT

a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. 2017. évi követeléskezelési  
tevékenységéről szóló beszámoló elfogadására

Készítette: **Trefán László**  
vezérigazgató  
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Előterjesztő: **Trefán László**  
vezérigazgató  
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Az előterjesztés egyeztetve:  
dr. Vincze Anikó aljegyzővel  
Kubriczkyné Kolonics Ilona városgazdálkodási ágazat irodavezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:  
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**Dr. Szeles Gábor**  
jegyző

Az előterjesztés leadva:  
2018. június 21.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2018. évi ..... 132 ..... sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2018. 06. 28.

Testületi ülés időpontja:  
2018. június. 28.

## Tisztelt Képviselő Testület!

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megtárgyalásra és elfogadásra benyújtja tájékoztatását a 2017. évi követeléskezelési tevékenységéről, különös tekintettel a hátralékkezelésre és a kapcsolódó kintlévőségek kezelésére.

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. Követeléskezelési csoport munkatársai 2017. évben 670 db fizetési felszólítás került kiküldésre, ebből 31 db bérleti jogviszony került felmondásra.

A kiküldött felmondásokból 15 db visszavonásra került, mivel 7 esetben a bérlő rendezte hátralékát, 7 bérlő részletfizetési megállapodást kötött Társaságunkkal, illetve 1 bérlő együttműködött a Humán Szolgáltatások Igazgatóságával.

A Követeléskezelési csoport a lakásokra és helyiségekre vonatkozóan 2017. évben összesen 43 esetben, 21.593eFt értékben fizetési meghagyás kibocsátását kérelmezte a Magyar Országos Közjegyzői Kamara rendszerén keresztül.

2017. évben 7 db végrehajtási eljárás került elindításra ingatlanok kiürítésére.

A jelenlegi követelés állományból 51 ingatlanra behajthatatlan követelésként javasolunk elszámolni 58.706 e Ft-ot. A behajthatatlan követelések meghatározásánál a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3.§ (4) bekezdésének 10 pontját alkalmaztuk (a továbbiakban Sztv.) az óvatosság elvének figyelembevételével, továbbá az államháztartás számviteléről szóló 4/2013.(I.11.) Korm. rendelet 1. § (1) bek. 1. pontjában leírtakat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a beszámolót és a behajthatatlan követelések leírásának javaslatát érdemben tárgyalja meg és fogadja el.

Budapest, 2018. június 20.

*dr. Kárpáti Judit*  
**Trefán László**  
vezérigazgató *lu*  
  
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Mellékletként csatolva:

- 2017. évi követeléskezelési tevékenységről szóló beszámoló
- könyvvizsgálói jelentés

## 1. határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. 2017. évi követeléskezelési tevékenységéről, különös tekintettel a hátralékkezelésre és a kapcsolódó kintlévőségek kezelésére szóló 2017. évi beszámolóját elfogadja.

**Határidő:** azonnal

**Végrehatásért felelős:** Trefán László, vezérigazgató

**Végrehajtás előkészítésért felelős:** Trefán László, vezérigazgató

A határozati javaslatok elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

## **2. határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a jelenlegi követelésállományban lévő, az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti 2/a., 2/b., 2/c., és 2/d. jelölésű táblázatban szereplő, 58.705.905.-Ft elévült követelés leírását az 2013. évi V. tv. IV.fejezet (Az elévülés) 6:22. § - 6:23. § alapján engedélyezi.

<b><u>Határidő:</u></b>	2018. június 30.
<b><u>Végrehatásért felelős:</u></b>	Trefán László vezérigazgató
<b><u>Végrehajtás előkészítésért felelős:</u></b>	Trefán László vezérigazgató Szedes Istvánné Városgazdálkodási Ágazatvezető

A határozati javaslatok elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

## EGYEZTETŐ LAP

a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.  
2017. évi követeléskezelési tevékenységről szóló beszámoló elfogadására

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó  
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2018. június 21.



dr. Vincze Anikó  
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Kubriczkyné Kolonics Ilona  
városgazdálkodási ágazat irodavezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2018. június 22.



Kubriczkyné Kolonics Ilona  
városgazdálkodási ágazat irodavezető

1. számú melléklet: a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. 2017. évi követeléskezelési tevékenységről szóló beszámoló
2. számú melléklet: független könyvvizsgálói jelentés

## A VAGYONKEZELŐ 2017. ÉVI KÖVETELÉSKEZELÉSI TEVÉKENYSÉGE

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgatója által 2016. május 6-án elfogadott intézkedési tervben foglaltaknak megfelelően a kintlévőségek felülvizsgálatát követően hátralékosonként, jocím szerint, illetve ügýtípusonként kerültek kategorizálásra.

2016. évben fejlesztésre került a csoport által használt Apolló programcsomag, mellyel a korábban manuálisan végzett feladatok – fizetési felszólítások kiküldése, részletfizetési megállapodások kezelése és ellenőrzése, statisztikák készítéséhez szükséges adatok kigyűjtése – elvégzése már a rendszerből generálhatóvá vált.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) Kt. rendelet módosításának köszönhetően a mindenkori bérleti díjjal megegyező összegre csökkent a lakáshasználati díj, illetve kedvezőbbé váltak a részletfizetési megállapodás megkötésének feltételei.

A 2017. évben kialakításra került a követeléskezelési eljárás menete, mely az alábbi két szakaszból áll.

**A jogi igényérvényesítést megelőző szakasz** azon intézkedések és eszközök összessége, amelyek segítségével Társaságunk megkísérli felvenni ügyfeleinkkel a kapcsolatot, és az együttműködő ügyfelekkel közös megoldást találni a tartozás rendezésére. Ezen szakasz keretében az ügyfeleinket telefonos megkereséssel, levél útján, illetve személyes találkozás keretében felhívjuk a fizetési kötelezettségük teljesítésére. Az eljárás az ügyfél együttműködésére épül, Társaságunk törekszik arra, hogy megkímélje az ügyfeleket a felesleges költségektől, előmozdítva a közös megoldásokat.

Amennyiben az előző eljárásunk sikertelennek bizonyul, az igényérvényesítési eljárás **jogi úton** folytatódik. A jogi eljárás rendszerint az alábbi eljárásokat jelenti, illetve jelentheti:

- fizetési meghagyásos eljárás;
- peres eljárás;
- bírósági végrehajtás;
- egyéb eljárások (pl. hagyatéki eljárás, gazdálkodó szervezet adós esetén csődeljárás, felszámolás).

A Társaság az adott ügylet teljes körű ismeretében, a rendelkezésre álló adatok alapján a lehetőségek mérlegelésével dönt a megfelelő jogi eljárás megindításáról.

## ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ HELYISÉGEKRE ÉS BÉRLAKÁSOKRA VONATKOZÓAN:

A korábbi terveknek megfelelően 2016. év végére elkészült az Apolló szoftver követeléskezelési moduljának továbbfejlesztése. Telepítést követően 3 hónapos tesztelés következett, majd 2017 márciusától már élesben használtuk az új funkciót. A bérlő késedelmes fizetése esetén, még a hátralék felhalmozásának megkezdése előtt törekedtünk a fizetési felszólítás kiküldésére. Sajnos a Követeléskezelési Csoport egész éves teljesítményén az látszik, hogy év közben folyamatos humánerőforrás problémákkal küzdött. A létszámhiány év vége felé némileg normalizálódott – bár még ekkor is több betöltetlen státusz volt a csoportban – ezért ekkortól a hatékonyság javulása mutatkozott a számokon. Ezek részletezése a következőkben történik:

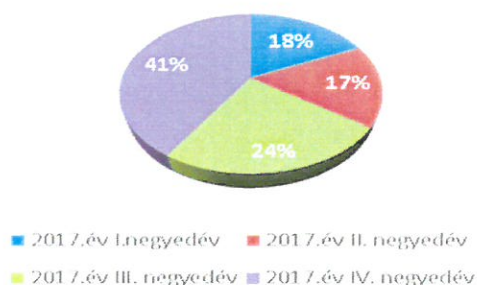
Azoknál a bérlőinknél, ahol felszólítás került kiküldésre - a korábbi gyakorlatnak megfelelően - a kiküldött levelekben tájékoztatást adtunk az esetlegesen igénybe vehető segítségéről (Humán Szolgáltatóság Igazgatósága, Csepeli Gyermejköltségi Központ).

A tavalyi év során a csoport **670 db fizetési felszólítást** küldött ki, **136.086 eFt** hátralék összegre, melynek következményeként 3 helyiség- és 28 lakásbérleti szerződés került felmondásra. Az összesen 31 db bérleti szerződés felmondásából 20 db volt közjegyzői okiratba foglalva, melynek eljárási díját Társaságunk előlegezte meg és a jogi eljárás során behajtásra kerül az adóson.

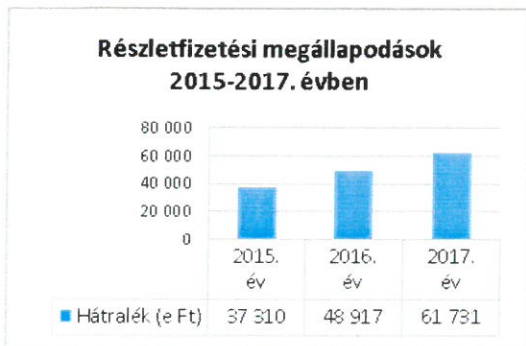


A táblázatból kiderül, hogy az év végére emelkedő tendenciát mutatott a kiküldött felszólítások darabszáma, bár ez nem érte el a kötelezően kiküldendő felszólítások számát. Ennek egyértelmű oka az volt, hogy nem volt megfelelő számú operatív ügyintéző.

**Fizetési felszólítások %-os aránya negyedéves bontásban**



A kiküldött felmondásokból **15 db** került az 5/2011 (II.25.) Kt. rendeletben foglaltak szerint visszavonásra, mivel 7 esetben a bérlő még a felmondás hatálybalépését megelőzően rendezte hátralékát, 7 bérlő részletfizetési megállapodást kötött, illetve 1 adós együttműködött a Humán Szolgáltatások Igazgatóságával (kapott támogatási összeg: 119.694,- Ft).

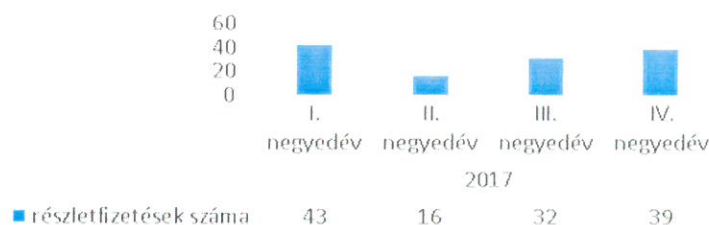


2017. évben összesen 130 **részletfizetési megállapodás** megkötésére került sor, 61.731 eFt hátralék összegre. Ebből a hátralékból 6.173 eFt a megállapodások megkötésekor azonnal kiegyenlítésre került. Tekintettel arra, hogy lakásbérelőink esetében maximum 24 havi részlet adható, 2017. december 31. napján még 138 db részletfizetési megállapodás volt folyamatban. A Követeléskezelési Csoport

számításai alapján egész évben összesen 30.214 eFt folyt be a részletfizetési megállapodás kezdőbefizetéseiből, illetve törlesztő részleteiből. Összehasonlítva azt a munkabér és/vagy nyugdíj letiltásokból befolyó bevétellel, látható, hogy közel azonos mértékben térül meg a kintlévőség önkéntes teljesítés (részletfizetés), illetve már végrehajtási cselekmény során „letiltott” teljesítés esetén.

Részletfizetésből	30.214.000 Ft
Letiltásból befolyt összeg	28.470.000 Ft

Részletfizetési megállapodások száma  
negyedéves bontásban



A rendeletben foglaltak értelmében bérelőink maximum 24 havi kamatmentes részletfizetést vehetnek igénybe. A választott futamidő a szerződések többségében a maximális 24 hónap. Kevés azon bérelőink száma, akik a megállapodást 12 hónapnál rövidebb

futamidőre kötik.

**Peresített eljárások, bírósági keresetek:** abban az esetben, ha a bérleti szerződés nincs közjegyzői okiratba foglalva, a szerződés felmondását követően bírósági keresetet nyújtunk be az ingatlan kiürítése céljából. A hátralék behajtására a gyorsabb, fizetési meghagyásos eljárást alkalmazzuk. 2017. évben összesen 6 keresetet nyújtottunk be az illetékes Bíróságon, tekintettel arra, hogy az újonnan megkötött bérleti szerződéseket már közjegyzői okiratba foglaltatjuk. A keresetek és a fizetési meghagyások száma jelentős mértékben csökkent.

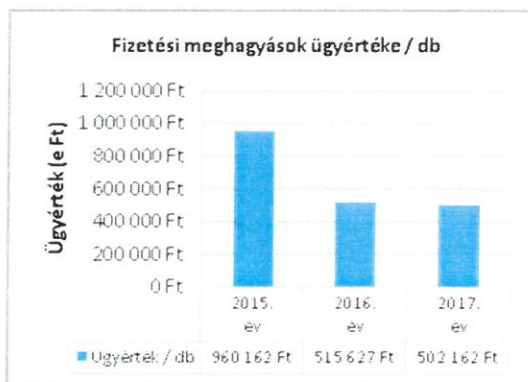
Bíróság által, helyiségekre nem indítottunk végrehajtási eljárást, mert valamennyi szerződés közjegyzői okiratba van foglalva.

A csoport 2017. évben 6 végrehajtási eljárást kezdeményezett ingatlan kiürítése tárgyában, illetve 58 eljárást indított pénzkövetelésre, összesen 29.999 eFt hátralék összegre. A végrehajtási eljárásokból 19-et kezdeményeztünk Közjegyző Irodán keresztül (végrehajtási záradék). A peresített eljárások összegének 21% került eddig befizetésre.



**Fizetési meghagyások:** a követeléskezelési csoport lakásokra és helyiségekre vonatkozóan 2017. évben összesen 43 esetben, 21.593 eFt értékben fizetési meghagyás kibocsátását kérelmezte a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elektronikus rendszerén keresztül.

A kibocsátott fizetési meghagyások száma csökkent (2016-ban: 59 db, 2017-ben: 43 db), mivel egyre több bérleti szerződést közokiratba foglaltat Társaságunk (A közokiratba foglalt szerződések esetében végrehajtási záradék kiállítását kérjük az illetékes Közjegyző Irodán keresztül). Fizetési meghagyások kiadása után azok végrehajthatóvá válnak, melyek főként munkabér letiltás útján teljesülnek.



Fizetési meghagyások kibocsátása 2017.01.01 - 2017.12.31.	
Kibocsátva összesen:	43 db
Ebből perré alakult:	0 db
Fizetett eljárási díj összesen:	654.552,- Ft
Ebből helyiségre vonatkozik:	1 db
Ebből lakásra vonatkozik:	42 db
Kit terhel az eljárási díj?	Társaságunk előlegezi meg, Adóson behajtásra kerül

Mivel a szerződések többsége - mind lakás, mind pedig helyiség esetén - már közjegyzői okiratba van foglalva, ezért a jövőre nézve várhatóan kis számban fognak előfordulni fizetési meghagyások.

**Bérleti szerződések felmondása:** amennyiben a bérlő érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik és a kiküldött fizetési felszólítás eredménytelen marad, úgy a bérleti szerződés felmondásra kerül. 2017. évben összesen 3 helyiség és 34 lakás bérleti szerződésének felmondására került sor. Az előző évekhez képest kevesebb a helyiség bérleti szerződések felmondása. Az így összesen felmondott 37 db bérleti szerződés felmondásának közjegyzői költsége 366.250 Ft, amely utólag kerül behajtásra az adósokon. A helyiség bérleti felmondásai közül két esetben jelenleg aktív végrehajtói fázisban tart a folyamat. Harmadik esetben a felmondás visszavonásra került, mert az ügyfél a felmondás hatására teljes hátralékát egy összegben rendezte. A lakások felmondása esetén az a tendencia figyelhető meg, hogy a felmondás hatására, a rendeletben előzetesen meghatározott feltételek mellett, a bérlő részletfizetési megállapodást köt. Ez a 2017. üzleti évben 9 esetben történt meg, teljes hátralékát 10 esetben, 1.216 eFt összegben rendezték, 1 bérlő pedig együttműködött a Humán Szolgáltatások Igazgatóságával (Adósság rendező program).

A kiküldött fizetési felszólítások számából látszik, hogy bérlőink közel 20%-a él a kamatmentes részletfizetés lehetőségével, így Társaságunk „legalább” a 10%-os befizetést biztosan tudja realizálni.

2017. évben összesen 136.000.000.-Ft összegben került kiküldésre fizetési felszólító, ennek a 20% ( 27.200.000.-Ft) kötött részletfizetési megállapodást.

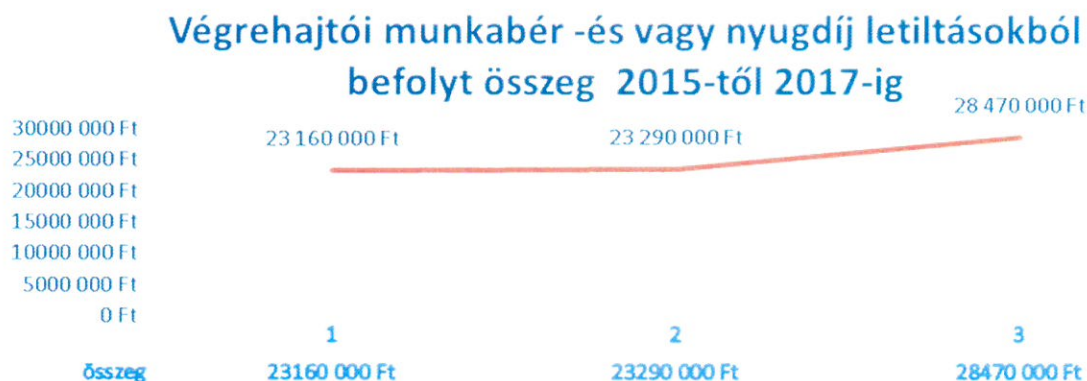
## Végrehajtási eljárások (közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződések esetén):

2017. évben a csoport 7 db végrehajtási eljárást kezdeményezett ingatlan kiürítése céljából. Társaságunk 16 db eljárást kezdeményezett pénzkövetelésre, összesen 4.459 eFt hátralékos összeg vonatkozásában.

2017. évben összesen 7 kilakoltatás volt kitűzve, ebből 5 esetben került sor kilakoltatásra. Az egyik esetben a bérlő önként leadta a lakást, a másikban pedig a végrehajtó (Dr. Zoltán Ákos) nem jelent meg az eljárás lefolytatásán. Az év végi (december 31.) állapot szerint a kiürítésre irányuló végrehajtási eljárások közül 2 esetben már a Bíróság pénzbírságot szabott ki az adósra, illetve 7 esetben megérkezett a rendőrség közreműködésével történő kikényszeríthetőségről szóló bírósági végzés, melynek jogerőre emelkedését követően a 2017. évi CXXXV. tv. a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. módosítása 182/A § (1) bek. után kitűzhetővé válik a kilakoltatás időpontja. Ezen kilakoltatások 2018. második negyedévében várhatók.

Végrehajtási záradékok (db)		
2017. év	lakás	helyiség
kiürítésre	3	0
hátralékra	14	2

**Munkabér letiltásokból** összesen 2017. évben 28.470 eFt összeg folyt be.



A táblázatokból egyértelműen látható, hogy a hatékony jogi eljárások következményeképp évről évre emelkedik a munkabér, illetve nyugdíj letiltásokból származó bevétele Társaságunknak.

**Távhő:** a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVII. tv. rendelkezései alapján az Önkormányzat, mint bérbeadó köteles helytállni a bérlők által felhalmozott távhődíj hátralékokért.

A lenti táblázat a 2017. évi távfűtési kintlévőséget mutatja.

Megnevezés	nyitó hátralék 2016.12.31.	2017. évben keletkezett	2017. évben beszedett	záró hátralék 2017.12.31.
DHK megállapodás fűtési díj hátralék	240 741 403	-12 006 079	22 083 608	<b>206 651 716</b>

KÖVETELÉSÁLLOMÁNYBAN LÉVŐ ELÉVÜLT KÖVETELÉS LEÍRÁSI JAVASLATÁNAK BEMUTATÁSA

A jelenlegi követelésállományban 97.581.031.-Ft elévült követelést, ebből 58.705.905.-Ft leírásra javasolt hátralékot tartunk nyilván.

Az 1. számú táblázat bemutatja az aktuális követelésállományt.

Az Sztv. 65. § (7) bekezdés nevesíti, hogy a mérlegben behajthatatlan követelést nem lehet kimutatni, következésképpen ezeket részben, vagy egészében hitelezési veszteségként, a zárás folyamán ki kell vezetni a nyilvántartásból. A leírásra javasolt tételekre az elmúlt években értékvesztés került elszámolásra.

A kintlévőségek részletezését az Sztv. szerinti bontásban a 2/a., 2/b., 2/c. és 2/d. számú táblázatok tartalmazzák, ezen követelések keletkezésének ideje 2012. december 31., vagy az azt megelőző időszak.

A 2/a. számú táblázat a Díjbeszedő Holding Zrt. (a továbbiakban: Díjbeszedő Zrt.) által nyilvántartott, 12 ingatlan hátralékait tartalmazza, mindösszesen 6.470.726.-Ft értékben.

A lakbér és ahhoz kapcsolódó közüzemi díjak beszedését 2005. január 01-ig a Díjbeszedő Zrt. végezte. Azon hátralékokat, melyeknél a szolgáltató már korábban jogi eljárást kezdeményezett – együttműködési megállapodás alapján – továbbra is kezeli. A tábla összege 2004. december 31-ig számlázott tételeket tartalmaz, mely esetekben a Díjbeszedő Zrt. által kezdeményezett végrehajtás nem vezetett eredményre - tekintettel arra, hogy az adós nem rendelkezik jövedelemmel, lefoglalható ingatlannal vagy ingósággal.

A 2/b. számú táblázat kintlévőségeinek összege: 49.460.108.-Ft, mely a kisösszegű lakbéréket és ehhez kapcsolódó közüzemi díjakat, nem fellelhető bérlők hátralékait, illetve az elhunyt hátralékait tartalmazza, akik esében hagyatéki eljárás nem indult.

A 2/c. táblázat a nem lakás célú helyiségek kintlévőségeit tartalmazza, mindösszesen 2.423.843.- Ft összegben. Egyik esetben a követelés alacsony összege, a másik esetben a felszámoló behajthatatlansági nyilatkozata indokolja a követelés könyvekből való kivezetését.

A 2/d. táblázat a közterület bérbeadásából származó követelésinket tartalmazza, melyből 5 bérlő esetében kisösszegű kintlévőség, 1 bérlő az elévült követelés indokolja a leírást.

A táblázat tételeinek vizsgálatai esetében a behajthatatlan követelések meghatározásánál az Államháztartás számviteléről szóló 4/2013.(I.11.) Korm. rendelet 1. § (1) bek. 1. pontjában leírtakat alkalmaztuk, mely hivatkozik az Sztv. 3. § (4) bekezdés 10. pont a)-g) alpontjaira azzal az eltéréssel, hogy nem tekinthető behajthatatlannak a követelés, ha a végrehajtás közvetlenül nem vezetett eredményre és a végrehajtást szüneteltetik.

A kisösszegű hátralékok értékhatára, összhangban a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC törvény 68. §-val 100 000.-Ft.

Tekintettel arra, hogy a követelések még 2014. március 15-e előtt megkötött szerződésekből keletkeztek, tekintettel erre, a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. 324. § - 327. § alapján elévültek, ezért javasoljuk a leírásukat.

A 2. számú táblázatokat a Felügyelő Bizottság javaslata alapján, a benyújtást megelőzően Társaságunk könyvvizsgálója felülvizsgálta, mely kiterjedt a leírások törvényi hátterének a vizsgálatára is.

**Önkormányzat megbízásából végzett feladatokhoz kapcsolódó vevőállomány kintlévősége  
2017. év**

adatok Ft-ban

Megnevezés	Lejárt követelés	Elévült követelés	90 napon túl lejárt követelés	összesen 2017 december 31.
Lakásbérleti és közüzemi díj	13 788 346	39 630 236	417 622 040	471 040 622
Lakásbérleti és közüzemi díj (DÍJBESZEDŐ)		6 470 726	27 603 208	34 073 934
Piaci bérlakás és közüzemi díj	432 589		13 702 234	14 134 823
Nem lakás céljára szolg.helyiség bérleti és közüzemi díj.	32 993 673	28 625 061	204 508 839	266 127 573
Közterület	0	1 400 648	0	1 400 648
DHK megállapodás szerint ( távhő)	0	17 420 622	189 231 094	206 651 716
Intézmények bérleti díja	460 535		578 869	1 039 404
Közintézmények bérleti és közüzemi díja	644 789		3 439 832	4 084 621
Megváltozott munkaképességűek csomagolási díja	241 424		269 053	510 477
Nem szociális bérlakás hátralék alakulása II. Rákóczi F.u. 97-105.	2 501 432	2 758 396	42 909 827	48 169 655
Nem szociális bérlakás hátralék alakulása II. Rákóczi F.u. 93-95	2 553 369	1 275 342	21 519 898	25 348 609
<b>Önkormányzat bevételeinek hátralékos kimutatása mindösszesen</b>	<b>53 616 157</b>	<b>97 581 031</b>	<b>921 384 894</b>	<b>1 072 582 082</b>

2/a. számú táblázat

**Leírásra javasolt tételek Díjbeszedő Zrt által**

4/2013.(I.11.)Korm. Rendelet 1.§.1.a)

Számviteli törvény 2000.C. 3.§. (4) bekezdés 10. g) pont szerint

Név	ir.szám	Cím	Összeg	hátralék keletkezésének dátuma
1. bérlő	1214	Nap utca 6. 10. em. 39.	327 398	2002
2. bérlő	1215	Árpád utca 6/C. 9. em. 72.	320 078	2003
3. bérlő	1214	Nap utca . 9. em. 33.	565 522	2003
4. bérlő	1212	Dunadülő utca 5/A. 6. em. 39.	270 761	2003
5. bérlő	1214	Zrínyi utca 1. 4. em. 8.	596 917	2003
6. bérlő	1212	Szent István út 1/C. 9. em. 54.	210 331	2000
7. bérlő	1214	Simon Bolívar stny. 13. 2. em. 12.	636 409	2002
8. bérlő	1214	Bánya utca 15. fsz. 2.	920 227	2003
9. bérlő	1214	Zrínyi utca 2. 4. em. 16.	806 950	2003
10. bérlő	1214	Zrínyi utca 1/A. 1. em. 1.	632 953	2003
11. bérlő	1215	Árpád utca 6/B. 6. em. 54.	339 422	2003
12. bérlő	1212	Kossuth Lajos utca 64. 3. em. 10	843 758	2003
<b>Mindösszesen</b>				<b>6 470 726</b>

## Önkormányzat nevében kiszámlázott lakbér, illetve vele egy tekintet alá eső közüzemi díjak leírásra javasolt tételei

4/2013.(I.11.)Korm. Rendelet 1.§.1.a)

Számviteli törvény 2000.C. 3.§. (4) bekezdés 10. e.) pont szerint

## Kisösszegű kintlévőség

Név	Ir.sz.	Cím	lakbér hátralék	DHK által átadott	Összesen	Hátralék keletkezésének dátuma
13. bérlő	1211	II. Rákóczi Ferenc út 93-95. II. ép. D. 1. em. 2.	8 131		8 131	2007
14. bérlő	1215	II. Rákóczi Ferenc út 93-95. D. 2. em. 1.	40 805		40 805	2010
15. bérlő	1215	II. Rákóczi Ferenc út 93-95. VI. ép. D. fsz. 5.	33 218		33 218	2007
16. bérlő	1215	II. Rákóczi Ferenc út 97-105. C. 1. em. 1.	16 915		16 915	2010
17. bérlő	1214	Simon Bolívar stny. 11. 1. em. 7.	18 924	50 917	69 841	2012
18. bérlő	1215	II. Rákóczi Ferenc út 97-105. I. 2. em. 2.	14 567		14 567	2010
19. bérlő	1215	II. Rákóczi Ferenc út 97-105. V. ép. C. 2. em. 9.	9 890		9 890	2007
			<b>142 450</b>	<b>50 917</b>	<b>193 367</b>	

## Önkormányzat nevében kiszámlázott lakbér, illetve vele egy tekintet alá eső közüzemi díjak leírásra javasolt tételei

4/2013.(I.11.)Korm. Rendelet 1.§.1.a)

Számviteli törvény 2000.C. 3.§. (4) bekezdés 10. pont szerint f) alpont

Név	Ir.sz.	Cím	lakbér hátralék	DHK által átadott	Összesen	Hátralék keletkezésének dátuma
20. bérlő	1214	Nap utca 6. 10. em. 39.	254 117	159 946	414 063	2012
21. bérlő	1214	Kossuth Lajos utca 148 9/45	1 723 162	1 972 618	3 695 780	2010
22. bérlő	1215	Árpád utca 6/C. 9. em. 72.	1 086 685	728 846	1 815 531	2011
23. bérlő	1214	Nap utca . 9. em. 33.	1 901 233	1 243 771	3 145 004	2011
24. bérlő	1215	II. Rákóczi Ferenc út 93-95. II. ép. D. fsz. 1.	761 846		761 846	2007
25. bérlő	1212	Dunadülő utca 5/A. 6. em. 39.		229 762	229 762	2009
26. bérlő	1214	Zrínyi utca 1. 4. em. 8.	849 476	1 110 594	1 960 070	2009
27. bérlő	1212	Szent István út 1/C. 9. em. 54.	598 310	1 208 571	1 806 881	2010
28. bérlő	1215	II. Rákóczi Ferenc út 97-105. I. 2. em. 1.	212 431		212 431	2007
29. bérlő	1214	Simon Bolívar stny. 13. 2. em. 12.	3 206 866	622 048	3 828 914	2010
30. bérlő	1214	Bánya utca 15. fsz. 2.	3 540 447	2 189 856	5 730 303	2012
31. bérlő	1215	II. Rákóczi Ferenc út 97-105. III. ép. A. fsz. 2.	435 861		435 861	2007
32. bérlő	1215	II. Rákóczi Ferenc út 93-95. I. ép. G. 1. em. 2.	431 342		431 342	2007
33. bérlő	1215	II. Rákóczi Ferenc út 97-105. I. ép. H. 3. em. 1.	2 068 732		2 068 732	2007
34. bérlő	1214	Zrínyi utca 2. 4. em. 16.	3 797 731	1 580 286	5 378 017	2012
35. bérlő	1214	Zrínyi utca 1/A. 1. em. 1.	3 477 139	1 592 689	5 069 828	2012
36. bérlő	1215	Árpád utca 6/B. 6. em. 54.	785 925	1 248 364	2 034 289	2010
37. bérlő	1212	Kossuth Lajos utca 64. 3. em. 10	546 760	688 985	1 235 745	2010
			<b>25 678 063</b>	<b>14 576 336</b>	<b>40 254 399</b>	

## Önkormányzat nevében kiszámlázott lakbér, illetve vele egy tekintet alá eső közüzemi díjak leírásra javasolt tételei

4/2013.(I.11.)Korm. Rendelet 1.§.1.a)

Számviteli törvény 2000.C. 3.§. (4) bekezdés 10. f.) pont szerint

## Elhunyt bérlők

Név	Ir.sz.	Cím	lakbér hátralék	DHK által átadott	Összesen	Hátralék keletkezésének dátuma
38. bérlő	1212	Dunadülő utca 3/C 9. em.55.	530 408	322 913	853 321	2012
39. bérlő	1212	Dunadülő utca 3/C fsz.3.	3 782 088	1 325 721	5 107 809	2012
40. bérlő	1215	Károli Gáspár utca 22 fsz.3.	379 800		379 800	2012
41. bérlő	1211	Ady Endre út 3. 5. em. 11.	432 508	398 027	830 535	2011
42. bérlő	1215	Ady Endre út 45. 10. em. 42.	1 078 533	746 708	1 825 241	2012
43. bérlő	1212	II.Rákóczi F.út.127. Fsz1.4.	15 636		15 636	2012
			<b>6 218 973</b>	<b>2 793 369</b>	<b>9 012 342</b>	

**Nem lakás célú helyiségek leírására javasolt tételei**

4/2013.(I.11.)Korm. Rendelet 1.§.1.a)

Számviteli törvény 2000.C. 3.§. (4) bekezdés 10. e) pont szerint

Név	Ir.sz.	Cím	bérletidő hátralék	Hátralék keletkezésé- nek dátuma
44. bérlő	1214	Csikó sétány 2/A	33 825	2008
			<b>33 825</b>	

4/2013.(I.11.)Korm. Rendelet 1.§.1.a)

Számviteli törvény 2000.C. 3.§. (4) bekezdés 10. pont szerint

Név	Ir.sz.	Cím	bérletidő hátralék	Hátralék keletkezésé- nek dátuma
45. bérlő	1214	Kossuth Lajos utca 172.	2 390 018	2012
			<b>2 390 018</b>	

2/d. táblázat

**Közterület leírására javasolt tételei**

4/2013.(I.11.)Korm. Rendelet 1.§.1.a)

Számviteli törvény 2000.C. 3.§. (4) bekezdés 10. e) pont szerint

Név	Ir.sz.	Cím	bérletidő hátralék	Hátralék keletkezésé- nek dátuma
46. bérlő		Közterület	81 750	2011
47. bérlő		Közterület	8 175	2011
48. bérlő		Közterület	49 050	2011
49. bérlő		Közterület	8 175	2011
50. bérlő		Hobby telek	55 296	2011
			<b>202 446</b>	

**Közterület leírására javasolt tételei**

4/2013.(I.11.)Korm. Rendelet 1.§.1.a)

Számviteli törvény 2000.C. 3.§. (4) bekezdés 10. g) pont szerint

Név	Ir.sz.	Cím	bérletidő hátralék	Hátralék keletkezésé- nek dátuma
51. bérlő		Közterület	148 782	2011
			<b>148 782</b>	



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI VÉLEMÉNY

a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tulajdonosa számára

**a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.  
2017. évi követeléskezelési tevékenységéről készült  
beszámoló felülvizsgálatáról**

Készült: a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt megbízása alapján a Zrt. tulajdonosa részére

### **A könyvvizsgálat célja:**

Annak megállapítása, hogy a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. 2017. évi követeléskezelési tevékenységéről szóló beszámoló számszaki és szöveges adatai megfelelően kerültek-e kimutatásra.

A jelentés során figyelembe vett jogszabályok:

- a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény,
- az Államháztartás számviteléről szóló 4/2013.(I.11.) Kormányrendelet,
- Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. évi költségvetéséről szóló 3/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelet

A vizsgálat kiterjedt arra, hogy a követeléskezelési tevékenységről készült beszámoló lényeges tévedéseket nem tartalmaz-e valamint, hogy a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. behajthatatlan követelések összegére tett javaslata megbízható, valós képet ad-e az adott követelés állományról?

Készítette: Lauf-Audit Könyvelő- és Könyvvizsgáló KFT  
8900 Zalaezerszeg, Petőfi u. 7. 1/5.  
Kamarai nyilv.szám: 001465

Borsosné Pál Ildikó  
Költségvetési minősítésű bejegyzett könyvvizsgáló  
Költségvetési minősítésének száma: KM001005  
Kamarai nyilv.szám: 000970

Nagyné László Erzsébet  
Könyvvizsgáló asszisztens  
Regisztrációs száma: 178353

## ELŐZMÉNYEK

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 2017. évi éves költségvetési beszámolójáról az Önkormányzat Képviselő-testülete részére 2018. április 24-én kelt könyvvizsgálói véleményünket az alábbi tartalommal adtuk ki:

*„Elvégeztük Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10. PIR törzsszáma: 735847) 2017. évi éves költségvetési beszámolójának könyvvizsgálatát. Az éves költségvetési beszámoló a 2017. évre vonatkozó*

➤ *költségvetési jelentésből, amelyben:*

- *a teljesített bevételek összege 30.350.244.230 Ft, amelyből a teljesített költségvetési bevételek összege 14.100.042.908 Ft a teljesített finanszírozási bevételek összege pedig 16.250.201.322 Ft,*
- *a teljesített kiadások összege 25.419.149.616 Ft, amelyből a teljesített költségvetési kiadások összege 7.572.242.085 Ft a teljesített finanszírozási kiadások összege pedig 17.846.907.531 Ft.*

➤ *maradványkimutatásból, amelyben az összes maradvány 4.931.094.614 Ft.*

➤ *további adatszolgáltatásokból, (elszámolásokból), valamint*

➤ *2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 72.133.016.952 Ft, a mérleg szerinti eredmény 1.010.124.754 Ft (nyereség), és*

➤ *az ugyanezen időponttal végződő költségvetési évre vonatkozó eredmény-kimutatásból áll.*

*Véleményünk szerint a mellékelt éves költségvetési beszámoló meghízható és valós képet ad Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 2017. évi éves költségvetésének teljesítéséről, az Önkormányzat 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő költségvetési évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: számviteli törvény), valamint az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I.11.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: az államháztartás számviteléről szóló kormányrendelet) összhangban. ”*

Könyvvizsgálatunk során a beszámoló részeként vizsgálatuk a 12/A mérlegjelentés D/1/4b. sorát, amely a költségvetési évben esedékes követelések működési bevételre, ezen belül a tulajdonosi bevételekre vonatkozóan 541.597.891 Ft összegben tartalmazta ezen követelés 2017.12.31-i záró állományát.

Ebből a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. által kimutatott követelés tulajdonosi bevételekre 2017.12.31-i fordulónapra készített leltára alapján az alábbi:

(adatok Ft-ban)

Megnevezés	Költségvetési évben esedékes követelések
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit KFT	999.063.816 Ft
Nem szoc. bérlakás II. Rákóczi Ferenc u. 97-105.	48.169.655 Ft
Nem szoc. bérlakás II. Rákóczi Ferenc u. 93-97.	25.348.609 Ft
<b>Követelés tulajdonosi bevételekre</b>	<b>1.072.582.080 Ft</b>
<i>Csepeli Városgazda értékvesztése</i>	<i>-548.236.328 Ft</i>
<b>Követelés tulajdonosi bevételekre</b>	<b>524.345.752 Ft</b>

A fentiekben bemutatottak alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 2017. évi éves költségvetési beszámolójához úgy adtuk ki a könyvvizsgálói jelentésünket, hogy a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 65. § (7) bekezdése szerint követelmény betartására figyelemmel voltunk, mely szerint a mérlegben behajthatatlan követelést nem lehet kimutatni, ezeket részben vagy egészben hitelezési veszteségként a zárás folyamán ki kell vezetni a könyvekből.

A tulajdonosi bevétel 1.072.582.080 Ft összegéből ezért értékvesztésként levonásra került 548.236.328 Ft, és egyenlegében 524.345.752 Ft szerepel a beszámolóban. Ezen követelések minősítése a korábbi évhez hasonlóan megtörtént. Az elszámolt értékvesztést tételesen felülvizsgáltuk, annak számítására vonatkozóan könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki, amelyben a kimutatott értékvesztés elszámolását javasoltuk.

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. követeléskezelési beszámolójában az került kimutatásra, hogy 2017. évben a követelések megtérülésének bizonytalansága miatt melyek azok a követelések, amelyek behajthatatlanok.

#### JAVASLATOK

- Javasoljuk felülvizsgálni azokat a követeléseket, amelyek esetében a követelés behajtására nem indult eljárás. A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. 2017. évre vonatkozó követeléskezelési beszámolója szerint nem indult eljárás az Önkormányzat nevében kiszámlázott lakbér, illetve vele egy tekintet alá eső közüzemi díjak 123.526 Ft összegére, továbbá az Önkormányzat nevében kiszámlázott lakbér, és a vele egy tekintet alá eső közüzemi díjak 3.910.212 Ft összegére.
- Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata Eszközök és Források Értékelési Szabályzata rendelkezik arról, hogy a követelések egyedi vizsgálatával kell meghatározni az értékvesztés százalékanak mértékét. Javasoljuk a Számviteli törvény óvatosság elve alapján különös figyelmet fordítani az értékvesztés százalékanak

meghatározására a lakbér és közüzemi díjtartozást maguk után hagyó olyan elhunyt bérlők esetében, ahol nincs a tartozás fedezetül szolgáló vagyon és örökös.

## JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

- 2000. évi C. törvény a számvitelről 3 §. 4. bek. a-g) alpontok
- 4/2013. (I. 11.) Korm. rendelet az államháztartás számviteléről
- 2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról
- Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének a 2018. évi költségvetéséről szóló 3/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete

Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének a 2018. évi költségvetéséről szóló 3/2018. (II. 28.) önkormányzati rendeletének 16. §-a az alábbiak szerint határozta meg a behajthatatlan követelések kezelését :

### 16.§

- (1) Behajthatatlan fizetési követelések mérséklésére, illetve elengedésére
  - a) 100.000.- Ft egyedi értékhatárig költségvetési intézmény vezetője,
  - b) 100.000-500.000.- Ft egyedi értékhatár között a polgármester,
  - c) 500.000.- Ft egyedi értékhatárt meghaladó ügyekben a Képviselő-testület jogosult.
- (2) Az (1) bekezdés a) pontban meghatározott jogkör a jegyző egyidejű tájékoztatása mellett gyakorolható.
- (3) Az (1) bekezdés b) pontban meghatározott jogkör a jegyző ellenjegyzése mellett gyakorolható.

## ÖSSZEGEZÉS

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 65. § (7) bekezdése nevesíti, hogy a mérlegben behajthatatlan követelést nem lehet kimutatni, következésképpen ezeket részben vagy egészben hitelezési veszteségként a zárás folyamán ki kell vezetni.

A Számviteli tv. előírja azokat a dokumentumokat, amelyek birtokában egy követelést behajthatatlannak lehet minősíteni. Ezekkel a dokumentumokkal a mérlegkészítés időpontjáig kell rendelkeznie a vállalkozásnak.

Lauf-Audit Könyvelő- és Könyvvizsgáló KFT.  
8900 Zalaegerszeg, Petőfi u. 7. 1/5.  
Tel: 20/973-2368, 92/598-424  
Email: laufaudit@t-online.hu

Véleményünk szerint Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata követelésállományában lévő elévül követelések leírását alátámasztó dokumentumok a vonatkozó törvényi előírások szerintiek, azok alapján 58.705.905 Ft követelések leírását javasoljuk az alábbi megbontásban:

- 6/2017.(II.23) önkormányzati rendelet 16. § (1) bek. a.) pont: 445.274 Ft
- 6/2017.(II.23) önkormányzati rendelet 16. § (1) bek. b.) pont: 3.720.031 Ft
- 6/2017.(II.23) önkormányzati rendelet 16. § (1) bek. c.) pont: 54.540.600 Ft

Budapest, 2018. június 18.

*Borsosné Pál Ildikó*

**Borsosné Pál Ildikó**  
**LAUF-AUDIT Könyvelő- és Könyvvizsgáló KFT**  
**bejegyzett könyvvizsgáló**  
**könyvvizsgálói kamarai bejegyzési szám 000970**