

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Korlátolt Felelősségű Társaság

JOGI ÁTVILÁGÍTÁS – KIEGÉSZÍTŐ JELENTÉS

Budapest, 2020. február 17.

Bizalmas – A jelen jelentés a felek között létrejött megbízási szerződés rendelkezéseivel összhangban készült, kizárólag a megbízó részére bizalmas felhasználásra. Nem vállalunk felelősséget azért, ha a jelentés bármilyen formában harmadik személy részére hozzáférhetővé válik.

ÁTVILÁGÍTÁSI JELENTÉS - SZIGORÚAN BIZALMAS

Budapest, 2020. február 17.

Címzett: Niedermüller Péter Polgármester Úr részére, Budapest Főváros VII. Kerület Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Ön megbízásából a Bálint, Kállai és Kende Ügyvédi Iroda (1118 Budapest, Villányi út 47., a továbbiakban: az „Iroda”) az **Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Korlátolt Felelősségű Társaság** (1071 Budapest, Akácfa utca 42-48., Cg. 01-09-298784, a továbbiakban: a „Társaság”) tekintetében átfogó jogi átvilágítást végzett a 2019. november 26. és 2019. december 18. közötti időszakban.

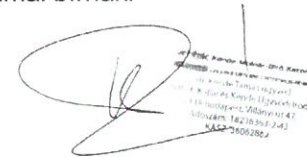
A Társaság tekintetében az Iroda által készített jogi átvilágítási jelentés (a továbbiakban: „**Jelentés**”) összefoglalta mindazt az információt, amelyet az Iroda a Társaság vonatkozásában az Iroda számára átadott iratanyag alapján feltárt, ugyanakkor a részünkre átadott információk hiányos voltára tekintettel az Iroda 2020. január 13-án egy kiegészítő kérdéslista (a továbbiakban: „**Kiegészítő kérdéslista**”) megküldése útján a pótlólagos vizsgálat elvégzéséhez további információt, dokumentumokat kért be a Társaság ügyvezetőjétől azon ügyletek, dokumentumok tekintetében, amelyek kockázatérzékenységi szempont alapján megítélésünk szerint további elemzést igényeltek.

A jelen összefoglaló (a továbbiakban: „**Kiegészítő Jelentés**”) a fentieknek megfelelően tartalmazza mindazon megállapításainkat, amelyek a pótlólagos iratbekérés nyomán rendelkezésünkre bocsátott anyagok átvizsgálása során kerültek feltárára. A Kiegészítő Jelentés ugyanakkor kizárólag a pótlólagos iratbekérés eredményeként kapott információk és dokumentumok elemzésére, a pótlólagos vizsgálat megállapításaira szorítkozik a Kiegészítő kérdéslista alapján.

A Kiegészítő Jelentés a Jelentés részét képezi, az Iroda a Jelentésben tett megállapításait és a Jelentéssel összefüggésben tett nyilatkozatait – amennyiben azok a Kiegészítő Jelentés megállapításaival nem ellentétesek – változatlanul fenntartja. A Jelentésben a korlátozások, felelősség fejezet megállapításai a Kiegészítő Jelentés tekintetében is megfelelően alkalmazandók.

A Kiegészítő Jelentésben nagybetűvel írt, de nem definiált fogalmak a Jelentésben meghatározott tartalommal bírnak.

Tisztelettel,



dr. Kende Tamás ügyvéd

Megállapítások

1. A Társaság belső szabályzatai, különös tekintettel a közbeszerzési, illetve a beszerzési szabályzatra (Kiegészítő kérdéslista 1. pont)

Az Iroda részére a korábban rendelkezésre nem bocsátott szabályzatok közül átadásra került a Közbeszerzési szabályzat (2017.08.01.) és a Beszerzési szabályzat (2017.08.01.).

A Közbeszerzési szabályzat szabályozza a közbeszerzésben az ajánlatkérő oldalán részt vevő személyeket, a felelősségi köröket, valamint az eljárás teljes folyamatát, illetve dokumentálását.

A Beszerzési szabályzat rögzíti, hogy a Társaság áru és szolgáltatás tárgyú beszerzések esetén a nettó 1.000.000,- Ft beszerzési értéket, illetve építési tárgyú beszerzések esetén a nettó 2.000.000,- Ft beszerzési értéket meghaladó, közbeszerzési értékhatárokat el nem érő beszerzések esetében legalább 3 ajánlatot köteles bekérni. **Fontos kiemelni, hogy a szabályzat számtalan kivételt tesz a fenti eljárásrend alól, így nem szükséges a beszerzési eljárás lefolytatása pl. jogszabály vagy korábban megkötött szerződés alapján fennálló kizárólagos jogok miatt a beszerzés tárgya tekintetében egyetlen ajánlattevővel megköthető szerződés, vagy ha a Társaság más ajánlattevővel történő szerződéskötés esetén az ajánlatkérő jogok érvényesítésétől esik el, az lehetetlenné válik, vis maior, katasztrófhelyzet vagy az ügy rendkívüli sürgőssége esetén. Álláspontunk szerint ez a szabályozás visszaélésre adhat okot, hiszen jelentős, beszerzésenként akár nettó 15 millió Ft-ot elérő szerződések megkötésére is lehetőséget ad beszerzési eljárás lefolytatása nélkül.**

2. A Társaság és az Önkormányzat közötti jogviszonyt szabályozó feladatellátási szerződés (Kiegészítő kérdéslista 2. pont)

Az Iroda részére a Kiegészítő kérdéslista alapján az alábbi dokumentumok kerültek átadásra:

- a Társaság és az Önkormányzat közötti feladatellátási szerződés (2017.09.21.),

- a Társaság és az Önkormányzat közötti feladatellátási szerződés a módosításokkal egységes szerkezetben (2018.04.19.),
- a Társaság és az Önkormányzat közötti feladatellátási szerződés a módosításokkal egységes szerkezetben (2018.06.07.),
- a Társaság és az Önkormányzat közötti feladatellátási szerződés a módosításokkal egységes szerkezetben (2019.03.08.)

A feladatellátási szerződés alapján a Társaság feladatát képezi egyrészt az Önkormányzat tulajdonát képező piacok üzemeltetésével, bérbeadásával kapcsolatos feladatok ellátása, a piacok hasznosítása, másrészt bonyolító szerződések alapján egyéb feladatok ellátása. A feladatellátási szerződés szerint a Társaságot többek között az alábbi ellenszolgáltatások illetik meg: a Klauzál téri csarnok üzemeltetéséért havonta 2.300.000,- Ft feladatellátási díj, ezen felül, amennyiben a beszedett bérleti díjak a bérleti szerződés szerinti üzemeltetési díjat is magukban foglalják, úgy a Társaság jogosult a befolyt bérleti díjak 70%-át az Önkormányzat részére kiszámlázni. **Az Irodának a konstrukció gazdasági racionalitása kapcsán felmerült aggályait a Jelentés részletezi. Az Iroda javasolja a konstrukció gazdaságossági/pénzügyi/adózási szempontú vizsgálatának elvégzését.**

3. A Társaság vevőivel kötött szerződések, különös tekintettel a Klauzál téri Vásárcsarnok esetében kötött üzemeltetési szerződésekre, illetve ezen belül a HAYAD Kft.-vel kötött – az Önkormányzattól 2018. szeptember 15-én átvett – szerződésre (Kiegészítő kérdéslista 3. pont)

A Jelentésben jeleztük, hogy ugyan az Átadott Anyagok tartalmazták a Garay téri Vásárcsarnok és a Klauzál téri Vásárcsarnok vonatkozásában az üzlethelyiségek bérlőivel kötött bérleti szerződéseket és a kapcsolódó összefoglaló táblázatokat, ugyanakkor a Társaság által az Iroda részére vevői szerződés, illetve üzemeltetési szerződések, és ezen belül a HAYAD Kft.-vel 2012. december 1. napján kötött – az Önkormányzattól 2018. szeptember 15-én átvett – üzemeltetési szerződések nem kerültek átadásra.

A korábban hiányolt, fentiekben megjelölt dokumentumok a Kiegészítő kérdéslista alapján sem kerültek az Iroda részére rendelkezésre bocsátásra, így a Jelentésben tett megállapításaink kiegészítése és/vagy módosítása nem állt

ÁTVILÁGÍTÁSI JELENTÉS - SZIGORÚAN BIZALMAS

módunkban.

Átadásra került ugyanakkor az Új Garay Tér Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft. (Garay Center Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Kft. jogelődje) és az Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság között a VII. kerület, Garay tér 20. szám alatt található, kb. 63 nm területű iroda és egyéb helyiségek tárgyában 2010. június 30. napján kötött bérleti szerződés. **A szerződés a kapott dokumentumok szerint utoljára 2014. január 30. napján került módosításra, kérdéses, hogy azóta sor került-e módosításra, különösen a bérbeadó, illetve bérlői oldalon történt jogutódlások tekintetében.**

4. Az Átadott Anyagok részeként átadott hibás fájlok – elsősorban a Klauzál téri Vásárcsarnok vonatkozásában átadott bérleti szerződések (Kiegészítő kérdéslista 4. pont)

A Klauzál téri Vásárcsarnok vonatkozásában korábban átadott bérleti szerződések mindegyike megnyitható formában átadásra került, azokkal kapcsolatban további megjegyzésünk nincs.

5. MAX Neon Kft.-vel 2018. 11. 07. napján és 2018. 11. 08. napján kötött szerződések (Kiegészítő kérdéslista 5. pont)

A Jelentésben jeleztük, hogy a MAX Neon Kft.-vel 2018.11.07. és 2018.11.08. napján a Klauzál téri csarnok érintésvédelmi hibáinak javítása tárgyában létrejött szerződések esetében kérdéses, hogy milyen racionális ok indokolhatja, hogy mindössze 1 nap eltéréssel azonos tárgyban azonos felek két szerződést is kötöttek, eltérő vállalkozói díj alkalmazásával.

A Kiegészítő kérdéslistában jeleztük, hogy a fentiek megvizsgálása érdekében szükséges lenne az elszámolások és a teljesítési igazolások áttekintése. A tárgykörrel összefüggésben **további érdemi információt tartalmazó iratanyagot nem**

kaptunk, így nem világos, hogy a vállalkozó a 2018.11.08. napján kötött szerződés alapján pontosan milyen tevékenységet végzett. Ennek megfelelően a Jelentésben a tárgyban tett megállapításaink kiegészítése és/vagy módosítása nem állt módunkban.

A fentiek alapján álláspontunk szerint indokolt a szerződés alapos szükségességi, célszerűségi és gazdasági megalapozottságú vizsgálata.

6. A Társaság által használt Szoftverekkel kapcsolatos dokumentumok (Kiegészítő kérdéslista 6. pont)

A Jelentésben jeleztük, hogy a használt Szoftverek köre nem ismert és azok jogszerű használata, illetve tulajdonjoga nem alátámasztott. A tárgykörrel összefüggésben **további érdemi információt tartalmazó iratanyagot nem kaptunk, így a Jelentésben tett megállapításaink kiegészítése és/vagy módosítása nem állt módunkban.**

7. A Társaság munkaszerződései (Kiegészítő kérdéslista 7. pont)

A Jelentésben jeleztük, hogy a Társaság által az Iroda részére munkaszerződések nem kerültek átadásra, a Kiegészítő kérdéslistában ennek pótlását kértük.

A Társaság által a Kiegészítő kérdéslista alapján rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok (munkaszerződések és módosításaik) megfelelnek a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, azok jogszabálytól eltérő rendelkezéseket, jelentős eltérést a munkavállalók javára nem tartalmaznak.

ÁTVILÁGÍTÁSI JELENTÉS - SZIGORÚAN BIZALMAS

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Az Iroda által kiküldött pótlólagos iratbekérés – Kiegészítő kérdéslista
- 2. sz. melléklet: Kiegészítő kérdéslista alapján átadott dokumentumok listája

ÁTVILÁGÍTÁSI JELENTÉS - SZIGORÚAN BIZALMAS

1. sz. Melléklet

Az Iroda által kiküldött pótlólagos iratbekérés

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.
1071 Budapest, Akácfa utca 42-48.

Rókay Attila ügyvezető úr részére

Tárgy: kiegészítő kérdéslista jogi átvilágításhoz kapcsolódóan

Tisztelt Ügyvezető úr!

Alulírott dr. Kende Tamás ügyvéd (Bálint, Kállai és Kende Ügyvédi Iroda; 1118 Budapest, Villányi út 47.) az alábbiakról tájékoztatom.

Niedermüller Péter polgármester úr megbízásából átfogó jogi átvilágítást végeztünk az Önök társaságánál 2019. november 26. és 2019. december 18. közötti időszakban. A jogi átvilágításról készült jelentés alapján Polgármester úr azzal bízta meg irodánkat, hogy egyes ügyleteket a lehető legrészletesebben vizsgáljunk meg, és a pótlólagos vizsgálat elvégzéséhez szükség esetén kérjünk be további információt Önöktől.

A fentiek alapján kérjük, hogy szíveskedjenek a **mellékelt táblázat**ban kért iratokat és információkat a lehető leghamarabb a rendelkezésünkre bocsátani.

Budapest, 2020. január 13.

Tisztelettel:

dr. Kende Tamás
ügyvéd

ÁTVILÁGÍTÁSI JELENTÉS - SZIGORÚAN BIZALMAS

	Partner, szerződés kelte	Kérdés	Megjegyzés
1.		Hiányzó irat: Társaság belső szabályzatai, különös tekintettel a közbeszerzési, illetve beszerzési szabályzatra	A jogszerűségi szempontú ellenőrzés miatt szükséges.
2.		Hiányzó irat: A Társaság és az Önkormányzat közötti jogviszonyt szabályozó feladatellátási szerződés	A jogszerűségi szempontú ellenőrzés miatt szükséges.
3.		Hiányzó irat: a Társaság vevőivel kötött szerződések, különös tekintettel a Klauzál téri Vásárcsarnok esetében kötött üzemeltetési szerződésekre, illetve ezen belül a HAYAD Kft.-vel kötött – az Önkormányzattól 2018. szeptember 15-én átvett – szerződésre	A jogszerűségi szempontú ellenőrzés miatt szükséges. Javasoljuk a piacüzemeltetési tevékenység Önkormányzat által külön gazdasági társaságba történő kiszervezésének gazdasági racionalitását pénzügyi/adószakértővel felülvizsgáltatni.
4.		Hibás irat: Az Átadott Anyagok közül számos fájl – elsősorban a Klauzál téri Vásárcsarnok vonatkozásában átadott bérleti szerződések – nem nyitható meg annak hibás volta, sérülése vagy egyéb ok miatt.	A jogszerűségi szempontú ellenőrzés miatt szükséges.
5.	MAX Neon Kft,	Hiányzó irat: elszámolások	A Klauzál téri csarnok érintésvédelmi hibáinak javítása tárgyában létrejött

ÁTVILÁGÍTÁSI JELENTÉS - SZIGORÚAN BIZALMAS

	2018. 11. 07., 2018. 11. 08.	teljesítési igazolások	szerződések esetében kérdés, hogy milyen racionális ok indokolja, hogy mindössze 1 nap eltéréssel azonos tárgyban azonos felek két szerződést is kötöttek, eltérő vállalkozói díj alkalmazásával. Ennek megvizsgálása érdekében szükséges lenne az elszámolások és a teljesítési igazolások áttekintése.
6.		Hiányzó irat: A társaság által használt Szoftverekkel kapcsolatos dokumentumok.	A Társaság által használt Szoftverek köre nem ismert és azok jogszerű használata, illetve tulajdonjoga nem alátámasztott.
7.		Hiányzó irat: A társaság munkaszerződései	A jogszerűségi szempontú ellenőrzés miatt szükséges.

Átadott dokumentumok listája

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

