



## **A Mohácsi Városgazdálkodási Nonprofit Kft. komplex átvilágításáról szóló 73/2020. (VI.11.) Polgármesteri határozat**

Mohács Város Képviselő-testülete - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§-ának (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Mohács Város Polgármestere,

elrendeli a Mohácsi Városgazdálkodási Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Társaság) célszerűségi-és megfelelőségi vizsgálatát komplex jogi, műszaki, pénzügyi/számviteli, vagyongazdálkodási stratégiába illeszkedési, beszerzési szabályszerűségi, piaci észszerűségi és ár/költséghatékonysági vizsgálati szempontrendszer felállításával.

1./ A célszerűségi-és megfelelőségi vizsgálat első lépéseként– külső szakértők és a társaság munkavállalóinak együttműködése útján - a „Panoráma Társasház” beruházásának komplex átvilágítását jelölöm meg, különös tekintettel az alábbiakra:

- **JOGI ÁTVILÁGÍTÁS keretében** az alkalmazott konstrukciók jogszabályi környezetnek megfelelése, ennek keretében különösen az alkalmazott jogi normák gyakorlatba ültetése és annak vizsgálata kiemelten, hogy a tárgyi beruházás bonyolítása során az irányítási-és felügyeleti jogköröket gyakorló munkavállalók a munkaszerződésekben előírtak szerint teljesítettek-e.

Ugyanígy kiemelt annak témaköre, hogy a beruházó az általa megrendelt munkanemek kapcsán az egyes alvállalkozókkal szemben hatékonyan léphessen fel a pénzügyi és szavatossági igényeinek érvényesítése, kikényszerítése során (pl. esetleges kár-vagy kötbérigény, jóteljesítési garancia, stb.) és az albetéti ingatlanok vevői felé az eladói helytállási kötelezettség (pl. késedelmi kötbérigény, szavatossági igények áthárítása) minimalizálható, kompenzálható legyen.

Adott részfeladatot az átvilágítás törvényes kereteit is felügyelni köteles **Pécsi 19. sz. Ügyvédi Iroda** (székhelye: 7624 Pécs, Mátyás király utca 6., ügyintéző ügyvéd: dr. Sziptner Attila, adószáma: 20073390-1-02) látja el, mely iroda az Önkormányzattal már megkötött, jogi tanácsadásra és jogi képviseletre létrejött jogviszony keretében jár el. Az átvilágítás során a megbízott iroda az egyéb közreműködőkkel szervesen együttműködik, a megoldási javaslatokat jogi szempontból véleményezi.

- **A BESZERZÉSI SZABÁLYSZERŰSÉGI VIZSGÁLAT keretében** a beruházás vizsgálata kiterjed a Társasági szabályzatok betartásának ellenőrzésére, a beruházó ajánlatkérői minősége értékelésére, közbeszerzési törvény hatálya alá való tartozására, ez esetben arra, hogy a beruházó a közbeszerzési illetve közbeszerztetési kötelezettsége megvalósulása szempontjából szabályosan járt-e el. Amennyiben közbeszerztetési kötelezettség kerül megállapításra, akkor annak lehetséges fajtájának meghatározása, illetve a kapcsolódó jogkövetkezmények vizsgálata, értékelése a prioritált munkaelem.

Adott részfeladatot az **Ignác utca 17. Kft.** (székhely: 7625 Pécs, Ignác utca 17.; cégjegyzékszám: 02-09-076220; adószám: 22929314-2-02; képviseli: dr. Bálint Tamás

## MOHÁCS VÁROS POLGÁRMESTERE

ügyvezető) megbízott az Önkormányzattal már megkötött tanácsadói jogviszony keretében látja el.

- **A KÖNYVSZAKMAI ÁTVILÁGÍTÁS keretében megbízott** okleves könyvvizsgáló megvizsgálja a korábbi évek pénzügyi beszámolóit és az azokat alátámasztó dokumentációkat, véleményezi a projekt indításakor kimunkált gazdaságossági megtérülési számításokat, a beszállítói és vevői kapcsolatokat illetve a Társasági belső folyamatokat is ellenőrzi.

Adott részfeladatot a megbízott **Gyurics Tamás egyéni vállalkozó** (székhely: 7630 Pécs, Kocsz u. 13.; nyilvántartási szám: 42484082; adószám:72855418-1-22) az Önkormányzattal megkötött tanácsadói jogviszony keretében látja el.

- **Az ÁTFOGÓ MŰSZAKI ELLENŐRZÉS** várhatóan 3.000.000.- Ft-ot meghaladó megbízási díjára tekintettel az Önkormányzat az ajánlattételi felhívására összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő közreműködőt jelöli, ezen gazdasági társaság a vállalt tevékenységét megbízási szerződése keretében végzi. A szakmai közreműködővel szemben támasztott elvárás az, hogy a megbízott igazságügyi építész-szakértő közreműködését vegye igénybe.

A tárgyi megbízásra kibocsátott ajánlattételi felhívásban a megbízott terhére rótt kötelezések:

- annak feltárása, hogy a projekt előkészítő fázisai és a már eltakart munkarészek tekintetében a vonatkozó építésjogi normákban lefektetett, azokon túl pedig a szokásos szakmai gyakorlat alapján elvárt tételes-és komplex követelmények teljesítésének dokumentációi hiánytalanul rendelkezésre állnak-e
- a beruházás eddigi részteljesítéseinek szakmai felülvizsgálata (a tárgyi projekt eddigi munkálatai megfelelőségének/kivitelezési hibáinak feltárása, építésjogi háttérszabályoknak megfeleltetés)
- a kiadási oldalon megjelenő pénzügyi elszámolások szokásos piaci tételekkel és a beruházó által leadott megrendelésekkel, al/vállalkozói kivitelezési, építési-szerelési szerződésekkel való összevetése, a bevételi oldalhoz viszonyított arányosság vizsgálata
- a beruházás megvalósulásáig hátralévő időszakban esedékes munkafázisok szakszerű megvalósítása érdekében iránymutatás, javaslat a szükséges kontrollrendszer kialakításáról.

A szakértői vizsgálat tárgyát képezi, hogy az építmény megfelel-e a rendeltetési célja szerint

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- b) a tűzbiztonság,
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
- e) a zaj és rezgés elleni védelem,
- f) az energiatakarékosság és hővédelem,

## MOHÁCS VÁROS POLGÁRMESTERE

g) az élet- és vagyónvédelem, valamint  
h) a természeti erőforrások fenntartható használata  
alapvető követelményeinek és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

Szakértő feladatai közé tartozik a következő kérdések megválaszolása is:

- szerződésszerű volt-e a teljesítés (tervek, ajánlat, szerződés), tervdokumentáció és költségvetés összevetése helyszíni tapasztaltakkal
- szakmai szempontoknak (pl: a kivitelezés idején hatályos szabványok, előírások) megfelel-e a teljesítés
- amennyiben a teljesítés bármely tekintetben hibás, az milyen kockázatot jelent, szükséges-e beavatkozás, ha igen pontosan milyen, mekkora időbeli-és költségvonzat vagy értékcsökkenés mellett
- volt-e bejelentett elszámolható vagy nem elszámolható többletmunka igény
- mely alvállalkozónak és milyen munkálatok kapcsán van nyoma a naplóban
- a mennyiségi összevetés mellett minőségi változtatások kimutatása és az, hogy egyenértékű vagy nem egyenértékű új műszaki megoldások születtek, ezek alátámasztói dokumentumai rendelkezésre állnak-e vagy sem.
- építési napló lezárásának és munkaterület visszavétel kérdései
- az építési napló vezetése megfelelt-e az előírásoknak, ha nem akkor milyen tekintetben nem.
- a beépített anyagokra vonatkozó meglévő dokumentációval kapcsolatos hiányosságok listájának felülvizsgálata (tanúsítványok, szállító jegyek stb.), ezek meglétének ellenőrzése
- a még hátralévő, az eredeti vállalási tartalomban szereplő munkálatok költségvetési mennyiségei alapján azok befejezési költségeinek szakértői prognosztizációja.
- a még hátra lévő munkálatok elvégzésének prognosztizált műszaki és relatív időterve
- tételes véleményezése annak, hogy a kivitelező által esetlegesen közölt akadályok megalapozottak-e, részletesen indokolja álláspontját. Amennyiben az akadályok megalapozottak, a kivitelezés késedelme akadályonként hány nap késedelemben indokolt, az akadály elhárításához milyen feladat elvégzése szükséges, milyen időigénnyel.
- amennyiben az akadály megalapozott, az kizárja-e bármilyen egyéb kivitelezési rész munka elvégzését, részletesen indokolja álláspontját.
- a műszaki ellenőr által igazolt teljesítés a beruházás készültségi fokának megfelel-e,
- a kivitelező jelentett-e be pótmunka igényt, amennyiben igen, mit, hol, mikor, milyen mértékben, a bejelentett pótmunka igény megalapozott-e

## MOHÁCS VÁROS POLGÁRMESTERE

- határozza meg, mely munkafázis elvégzése a következő kivitelezői feladat.
- keletkeztek-e olyan károk az elkészült építményekben, amely a szerződő partnerek tevékenységével függ össze, esetlegesen a munkaterület őrizetlenül hagyásával, ha igen határozza meg a kár „értékét” (összegét)
- megfelel-e az eddigi kivitelezés azon alapkövetelményeknek, miszerint az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékrendszerét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából - a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül - hozzáférhetőek legyenek, valamint azok a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal
  - a) feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt - a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal - az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,
  - b) nyújtsanak védelmet a várható hatások okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használatának során, és
  - c) feleljenek meg és álljanak ellen a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak.
- annak megállapítása a dokumentációból, hogy az építési műszaki ellenőr és/vagy a felelős műszaki vezető az építőipari kivitelezési tevékenység teljes folyamatában elősegítette és ellenőrizte-e a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását, ennek keretében különösen a következő tételeket:
- építési–szerelési munka ellenőrzése az építési engedély, a hozzákapcsolódó építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kiviteli dokumentáció szerint
- az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartása
- építési naplók folyamatos vezetése, ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése, illetve a hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése.
- a műszaki illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető felé
- eltakarás előtt a munkák mennyiségi és minőségi ellenőrzése
- egyes építményfajták műszaki teljesítményjellemzőinek, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése
- a beépített termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése
- teljesítési igazolás vagy műszaki igazolás kiállítása

## MOHÁCS VÁROS POLGÁRMESTERE

- a szerződésben meghatározott vállalkozói díj és a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása
- azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok szakszerű meghatározása
- szakértői releváns megállapításainak összegzése

A tárgyi projekt építész-szakértői kontrolljának közreműködője a **VILLA INTERNATIONAL TERVEZÉSI, SZAKÉRTÉSI ÉS KIVITELEZÉSI ZRT** ((1026 Budapest II. Trombitás út 30. mfszt. 7., adószám: 12519945-2-41, bankszámlaszám: 11600006-00000000-78035429, képviseli Bokor Péter vezérigazgató).

2./ Az egyes közreműködők tevékenységének előfeltétele az, hogy a megbízó által biztosított tartalmi követelményeknek megfelelő titoktartási-és adatkezelési nyilatkozatot írjanak alá.

3./ Az egyes közreműködők alvállalkozók igénybe vételére jogosultak a megbízó egyidejű tájékoztatása és a rájuk rótt törvényi kötelezettségek (pl. titoktartás) garantálása mellett.

4./ Az átvilágítás során a Társaság a szükséges infrastruktúrát, okiratokat – az általuk kért módon és formátumban - megbízottak rendelkezésére bocsátja, a feladat ellátásában a Társaság ügyvezetője személyesen és az adatszolgáltatás biztosításával is közreműködik.

5./ A Társaság ügyvezetője a fenti feladatok ellátásához értelemszerűen szükséges dokumentáció megismerésén, átadásán túl a következő, Társaságnál fellelhető iratok rendelkezésre bocsátásáról is gondoskodik a tárgyi beruházás vizsgálata keretében, annak körében:

- a tárgyi beruházás előkészítésében, lebonyolításában irányítási-vagy felügyeleti jogkörrel bírt alkalmazottak munkaszerződése és munkaköri leírása
- a beruházás elindításához szükséges, Társaságon belüli döntési folyamat bemutatása az alapul szolgáló okiratokkal (pl. pénzügyi-és megvalósítási terv)
- a beruházással érintett valamennyi külsős közreműködőt, azok teljesítési segédeit érintő dokumentáció (pl. ajánlatkérés, ajánlat, ajánlatok összevetését igazoló értékelés, szerződés annak valamennyi módosításával és mellékletével, teljesítésigazolások, pénzügyi teljesítések bizonylatokkal, levélváltás, feljegyzés, stb.)
- felügyelő bizottság ügyrendje, valamennyi, a tárgyi beruházást érintő előterjesztés, jegyzőkönyv és határozat
- a tulajdonos Önkormányzat által írásban közölt valamennyi döntés, utasítás, felkérés, tájékoztatás
- az előző 3 üzleti év kapcsán a tulajdonos Önkormányzat véleményezése az éves beszámoló tervezetéről
- a tulajdonos Önkormányzat által megtett javaslatok a szükséges intézkedésekre

## MOHÁCS VÁROS POLGÁRMESTERE


- a tulajdonos Önkormányzat felé előterjesztett valamennyi nyilatkozat, közlés, kérelem, stb.
- a Társaságon belüli szakmai és pénzügyi kontroll dokumentumai
- az ellenőrzésben közreműködő társasági alkalmazottak illetve az ügyvezető teljességi nyilatkozata az átadott dokumentumok hiánytalanságáról.

Felelős: Mohácsi Bugarszki Norbert ügyvezető igazgató

Határidő: azonnal

Mohács, 2020. június 11.



  
Csorbai Ferenc polgármester