**Szám:** ÖNK/1-9/2026.

# ELŐTERJESZTÉS
# Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2026. november 26-i Közgyűlésére

**Tárgy:** Döntés a VKSZ Zrt. Ingatlanértékesítéseit Vizsgáló Munkacsoport létrehozásáról

**Előterjesztő:** Porga Gyula polgármester

**Az előterjesztésért előkészítésében részt vett:** dr. Lohonyai Bernadett aljegyző, irodavezető

**Az előterjesztést megtárgyalta:** Veszprém MJV Önkormányzata Közgyűlésének:
Tulajdonosi Bizottsága
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:**

Madarászné dr. Ifju Bernadett
csoportvezető

**Tisztelt Közgyűlés!**

A "VKSZ" Veszprémi Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaságban Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 98,74 %-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vr.) szerint *a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi a gazdasági társaságban az Önkormányzatot megillető társasági részesedés, továbbá az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működő gazdasági társaságok használatában lévő vagyon*.

A vagyont érintő tulajdonosi jogkörök a Közgyűlést, illetve rendeleti hatáskör-átruházás alapján a Közgyűlés szerveként működő, kijelölt bizottságot illetik meg. A Vr. a gazdasági társaságokban fennálló önkormányzati részesedést mint vagyont érintően meghatározza a tulajdonosi jogok gyakorlóját az alábbiak szerint:

*„13. § (3) A gazdasági társaságokkal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlása körében a polgármester gyakorolja azokat a hatásköröket, amelyet a rendelet nevesítetten nem utal a Tulajdonosi Bizottság vagy a Közgyűlés hatáskörébe, kivéve, ha a tulajdonosi jogok gyakorlása törvény alapján a Közgyűlés át nem ruházható hatáskörébe tartozik."*

A tulajdonosi jogok gyakorlásának részét képezi a gazdasági társaság alapítása, gazdasági társaságban részesedés szerzése, gazdasági társaság átalakítása, a tulajdonosi szerkezet átalakítása, megszüntetés, üzletrész, részvény elidegenítése, létesítő okirat módosítása, a társaság törzstőkéjének felemelése, leszállítása, az egyes részvényfajtákhoz fűződő jogok megváltoztatása, az ügyvezető igazgató, vezérigazgató, igazgatósági tag, kinevezése, felmentése, a felügyelő bizottsági tag és a könyvvizsgáló megválasztása, 50.000.000 forint vagy azt meghaladó értékű ingatlan, ingatlan tulajdoni hányada elidegenítése, amennyiben az elidegenítés a társaság legfőbb döntést hozó szervének hatáskörébe tartozik, 50.000.000 forint érték alatti, 20.000.000 forint érték feletti ingatlan vagy tulajdoni hányada elidegenítése, amennyiben az elidegenítés a társaság legfőbb döntést hozó szervének hatáskörébe tartozik, a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása és az adózott eredmény felhasználása, felmentvény megadása, amennyiben a legfőbb döntést hozó testület hatáskörébe tartozik, a szervezeti és működési szabályzat elfogadása, módosítása, az éves üzleti terv elfogadása, a következő évi gazdasági tevékenységgel szemben támasztott főbb követelmények meghatározása.

A Vr. tartalmaz rendelkezést a gazdasági társaság vagyonának elidegenítése, megterhelése vonatkozásában, mely kérdéskört a létesítő okiratban kell rendezni. A társaság legfőbb szervének hatáskörébe tartozik a társaság által kötendő olyan adósságot keletkeztető, továbbá vagyon elidegenítésére, megterhelésére irányuló szerződés jóváhagyása, amikor a szerződési érték a törzstőke legalább ¼-ét és a 20 millió forintot meghaladja. Nem kizárólagos önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság alapításakor a partnerek felé ajánlatot kell tenni arra vonatkozóan, hogy a társaság társasági szerződésben rögzítésre kerüljön ezen rendelkezés.

A gazdasági társaságok alapítására és működésére ezen túl vonatkoznak többek között a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: Cégtv.), valamint a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény rendelkezései.

A Ptk. a jogi személyek tekintetében meghatározza azokat a szerveket, amelyek a működésben, irányításban vesznek részt.

A döntéshozó szerven (részvénytársaság esetén közgyűlés) kívül a vezető tisztségviselő (zártkörűen működő részvénytársaság esetén vezérigazgató) felel a jogi személy érdekeinek megfelelő működéséért.

Részvénytársasági formában működő gazdasági társaság esetén az ügyvezetést az igazgatóság látja el.

A jogi személy tulajdonosi ellenőrzése a felügyelőbizottságon keresztül érvényesül, amelynek feladata, hogy az ügyvezetést a jogi személy érdekeinek megóvása céljából ellenőrizze.

A Ptk. a felügyelőbizottság működéséhez széles körű jogosítványokat biztosít: a döntéshozó szerv elé kerülő előterjesztések megvizsgálása, az ezekkel kapcsolatos álláspont ismertetése, a jogi személy irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe való betekintés, felvilágosítás kérése, fizetési számla, pénztár, értékpapír- és áruállomány, valamint szerződések megvizsgálása, szakértővel történő megvizsgáltatása.

A legfőbb szerv által választott állandó könyvvizsgáló feladata, hogy a könyvvizsgálatot szabályszerűen elvégezze, és ennek alapján független könyvvizsgálói jelentésben foglaljon állást arról, hogy a gazdasági társaság beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak és megbízható, valós képet ad-e a társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, működésének gazdasági eredményeiről. A Ptk. a törvényesség biztosítását szolgáló eszközként szabályozza tehát a jogi személy állandó

könyvvizsgálóját. A könyvvizsgálónak széles körű ellenőrzési jogokat kell biztosítani feladata hatékony megvalósítása érdekében. Ha ellenőrzése során a jogi személy vagyonának jelentős csökkenését vagy a vezető tisztségviselők, felügyelőbizottsági tagok felelősségét megalapozó körülményeket észlel, azt elsősorban a társasági döntéshozatal keretében kell megkísérelni rendezni, ennek elmulasztása esetén viszont a könyvvizsgáló kötelezettsége a törvényességi felügyeletet ellátó nyilvántartó bíróság értesítése.

A cégbíróság jogosult törvényességi felügyeleti eljárást lefolytatni, amelyre okot adó körülményeket a Cégtv. 74. § (1) bekezdése határozza meg. Ilyen ok többek között, amikor a cég a működése során nem tartja be a szervezetére és működésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, illetve a létesítő okiratában foglaltakat. A cégbíróság eljárása indulhat hivatalból vagy kérelemre.

Fentiekből is egyértelműen megállapítható, hogy gazdasági társaságok esetén a feladat- és hatáskörök megoszlása rendkívül sokrétű, a tulajdonosi jogok gyakorlása és a működést érintő kérdések vizsgálata a jogszabályi felhatalmazások alapján más-más szervet illetnek, illetve terhelnek, így a hatáskörök gyakorlása összetett, a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján a hatáskörök egymásra épülnek. A VKSZ Zrt. alapszabálya ezen előírásoknak megfelelve készült.

Annak a képviselői javaslatnak, amely Ideiglenes Vizsgáló Bizottság létrehozását indítványozta a VKSZ Zrt.-nél megvalósult ingatlanértékesítések vizsgálata kapcsán, a tulajdonosi igény jogosságát nem vitatva, de a feladat- és hatásköri szabályoknak megfelelve, a törzsvagyont érintő tulajdonosi jogok korlátain belül arra teszek javaslatot, hogy munkacsoporti működés keretében történjenek meg az előzetes tényfeltárások, amelyek alapján a Közgyűlésnek lehetősége lesz a megfelelő döntést meghozni, esetlegesen a hatáskörrel rendelkező szerv eljárását kezdeményezni.

Ennek kapcsán külön kiemelést érdemel a felügyelőbizottság és az állandó könyvvizsgáló intézményére történő figyelemfelhívás, amelyek éppen az indítványban megfogalmazott jogosítványokat gyakorolják, ellenőrzéseket hivatottak lefolytatni a jogszabályi rendelkezésekből fakadóan, szakmai és iratismereti kompetencia birtokában.

A munkacsoport feladatát képezné a 2015. január 1. és 2026. október 1. közötti időszakban az érintett jogügyletek feltárása, az értékesítések során keletkezett értékbecslések, szakértői vélemények, döntéselőkészítő anyagok, hirdetések, szerződések és testületi döntések áttanulmányozása. A munkacsoportnak lehetősége nyílna arra, hogy a vizsgálandó ügyekben felvilágosítást kérjen a jogügyletekben részt vett szakértőktől, a gazdasági társaság könyvvizsgálójától, felügyelő bizottsági tagjaitól, munkavállalóitól, a vezérigazgatótól és véleményt fogalmazzon meg az

értékesítési árak értékarányossága, az önkormányzati vagyonvédelmi követelménynek való megfelelés tekintetében a nemzeti vagyonnal való átlátható és felelős gazdálkodás követelményei szempontrendszere mentén.

A munkacsoportnak az alábbi kérdésekre kell keresnie a választ a tárgyi ingatlanértékesítés kapcsán:

- az értékesítés jogszerű volt-e,
- az ingatlanértékesítés során betartották-e a vonatkozó szabályozókat (jogszabály, szabályzat),
- biztosított volt-e a verseny,
- szakértői véleménnyel alátámasztott módon az értékesítés értékarányosan történt-e.

A munkacsoport működésével szemben támasztott legfontosabb elvárás, hogy a jogszerűség keretei között végezze munkáját. Erre tekintettel az érdemi munka megkezdése előtt meg kell állapítania vizsgálódásának kereteit, határait, meg kell határoznia az értékarányosság megállapítására vonatkozó módszertant, majd a kialakított álláspontját szakértői véleménnyel alátámasztva kell a Közgyűlés elé terjeszteni. A vizsgálat eredményeként az általa rögzített hiba, hiányosság reparálására is javaslatot kell tennie a Közgyűlés felé akár egyedi jelleggel, akár általánosan alkalmazandó szabályként. A munkacsoport javaslatot fogalmazhat meg arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyon átruházása szabályait illetően szükségesnek látja-e a gazdasági társaság alapszabályának, egyéb működési dokumentumának módosítását, kiegészítését.

Fentiek figyelembevételével javaslom, hogy a Közgyűlés állítsa fel a VKSZ Zrt. Ingatlanértékesítéseit Vizsgáló Munkacsoportot.

A munkacsoport az előzőekben ismertetett feladat ellátásának időtartamára jön létre, működését a Közgyűlés részére előterjesztett beszámoló elkészítésével zárja 2027. március 15. napján.

Az alábbi személyek vesznek részt a munkacsoport munkájában:

- Somfai Attila önkormányzati képviselő, munkacsoport vezető
- Kovacsics Zsolt önkormányzati képviselő, munkacsoport tag
- Adamecz Zoltán önkormányzati képviselő, munkacsoport tag
- Csik Richárd önkormányzati képviselő, munkacsoport tag

A munkacsoport titkári feladatait Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Stratégiai Irodája Vagyongazdálkodási Csoportjának munkatársa látná el.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy felkértem Jegyző asszonyt, hogy a VKSZ Zrt.-nél mint többségi önkormányzati tulajdonban álló szervezetnél – a 2026. évi belső ellenőrzési tervben meghatározott soron kívüli belső ellenőri kapacitás terhére – ellenőrzést rendeljen el.

Az ellenőrzés célja annak megállapítása, hogy a VKSZ Zrt. döntési és belső kontroll tevékenysége a vonatkozó jogszabályokban, a tulajdonos Önkormányzat rendeleteiben és a belső szabályzatokban foglaltak szerint megfelelő-e.

Az ellenőrzés tárgya a belső kontroll tevékenységek ellenőrzése, azaz szabályozottság, döntési folyamatok, kontroll tevékenységek, kockázatkezelés, közzétételi kötelezettség, monitoring tevékenység. Ellenőrizendő időszak 2026. január 1-től az ellenőrzés időpontjáig tart. Az ellenőrzés tervezett időtartama 2026. november 16-tól 2026. december 4-ig, 15 munkanap. A jelentés-tervezet elkészítésének határideje 2026. december 10.

A vizsgálat során a belső ellenőr a köztulajdonban álló gazdasági társaságokra vonatkozó jogszabályok szerint jár el. A belső ellenőr az ellenőrzési munkát a Belső Ellenőrzési Kézikönyv vonatkozó előírásai alapján végzi.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**Veszprém,** 2026. november 10.

**Porga Gyula**

# HATÁROZATI JAVASLAT

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**
**.../2026. (...) határozata**
**a VKSZ Zrt. Ingatlanértékesítéseit Vizsgáló Munkacsoport létrehozásáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a *„Döntés a VKSZ Zrt. Ingatlanértékesítéseit Vizsgáló Munkacsoport létrehozásáról"* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a VKSZ Zrt.-nél a 2015. január 1. és 2026. október 1. közötti időszakban megvalósított ingatlanértékesítések vizsgálata céljából létrehozza a VKSZ Zrt. Ingatlanértékesítéseit Vizsgáló Munkacsoportot.

2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése kifejezetten rögzíti, hogy a Munkacsoport a vonatkozó feladat- és hatásköri szabályoknak megfelelve, a törzsvagyont érintő tulajdonosi jogok korlátain belül, a jogszerűség keretei között végezheti tevékenységét.

3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy Munkacsoportnak az érdemi munka megkezdése előtt meg kell állapítania vizsgálódásának kereteit, határait, meg kell határoznia az értékarányosság megállapítására vonatkozó módszertant, majd a kialakított álláspontját szakértői véleménnyel alátámasztva kell a Közgyűlés elé terjeszteni.

4. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a Munkacsoport az értékesítések során keletkezett értékbecslések, szakértői vélemények, döntéselőkészítő anyagok, hirdetések, szerződések és testületi döntések tanulmányozásával az alábbi kérdésekben nyilvánít véleményt:

   a) jogszerű volt-e az értékesítés,
   b) az ingatlanértékesítés során betartották-e a vonatkozó szabályozókat (jogszabály, szabályzat),
   c) biztosított volt-e a verseny,
   d) szakértői véleménnyel alátámasztott módon az értékesítés értékarányosan történt-e.

5. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a Munkacsoport a vizsgálandó ügyekben felvilágosítást kérhet a jogügyletekben részt vett szakértőktől, a gazdasági társaság könyvvizsgálójától, felügyelő bizottsági

tagjaitól, munkavállalóitól, a jelenlegi és a jogügylet előkészítése, bekövetkezése időszakában jogviszonyban álló vezérigazgatótól.

6. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése meghatározza, hogy a Munkacsoport állandó tagokból áll a következők szerint:

   6.1. Somfai Attila önkormányzati képviselő,
   6..2. Kovacsics Zsolt önkormányzati képviselő,
   6.3. Adamecz Zoltán önkormányzati képviselő,
   6.4. Csik Richárd önkormányzati képviselő.

7. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Somfai Attila önkormányzati képviselőt bízza meg a Munkacsoport vezetésével.

8. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a munkacsoport tagjai tevékenységükért díjazásban nem részesülnek.

9. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a munkacsoport üléseinek állandó meghívottja a VKSZ Zrt. vezérigazgatója vagy az általa delegált személy.

10. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a Munkacsoport munkájába az értékarányosság megállapítására igénybe vett szakértelmen kívül külső szakértő bevonására nincs lehetőség.

11. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a Munkacsoport szükség szerint, a hivatali munkaidőhöz igazodva ülésezik, üléseit az elnök vagy bármely állandó tag kezdeményezheti. Üléseiről hangfelvétel és jegyzőkönyv készül, a jegyzőkönyvet valamennyi állandó tag aláírja.

12. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a Munkacsoport titkári feladatait Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Stratégiai Irodája Vagyongazdálkodási Csoportjának vagyongazdálkodási referense látja el.

13. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a Munkacsoport határozott időre, 2027. március 15. napjáig jön létre, a határozott idő leteltével a Munkacsoport külön közgyűlési döntés nélkül megszűnik.

14. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése rögzíti, hogy a Munkacsoport köteles a vizsgálat eredményeként rögzíteni a 4. pont szerinti megállapításait ingatlanonként, a feltárt hibát, hiányosságot, és ezek reparálására

is javaslatot kell tennie a Közgyűlés felé akár egyedi jelleggel, akár általánosan alkalmazandó szabályként. A Munkacsoport tevékenységéről záróbeszámolót készít, amelyet köteles a Közgyűlés elé terjeszteni. A Munkacsoport záróbeszámolójában javaslatot fogalmazhat meg arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyon átruházása szabályait illetően szükségesnek látja-e a gazdasági társaság alapszabályának, egyéb működési dokumentumának módosítását, kiegészítését.

15. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy a döntésről értesítse a Munkacsoport tagjait, az állandó meghívottat és a Munkacsoport titkárát.

**Határidő:** 14. pont: 2027. március 12.
15. pont: 2026. november 30.

**Felelős:** 14. pont tekintetében: Somfai Attila önkormányzati képviselő
15. pont tekintetében: Porga Gyula polgármester

**A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő**:
14. pont tekintetében: a Munkacsoport titkára
15. pont tekintetében: Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök, irodavezető

**Veszprém,** 2026. november 26.

| | |
|---|---|
| **Porga Gyula s.k.** | **dr. Dancs Judit s.k.** |
| polgármester | jegyző |