

JEGYZŐKÖNYV

amely készült a Fogyatékos Személyek Esélyegyenlőségéért Nonprofit Kft. 2015. március 6. napján 9.00 – 10.20 órakor megtartott Felügyelő Bizottsági üléséről.

A Felügyelő Bizottsági ülés helye: 1071 Budapest, Damjanich u. 4., Dózsa előadó

Jelen vannak: Giflo H. Péter, ügyvezető igazgató
Nagy Orsolya, ügyvezető helyettes
Szabó Péter, gazdasági vezető
Kovács Gábor, FB elnök
Seres-Pittlik Tímea, FB tag
dr. Bende Zita, FB tag
Varga Eszter, könyvvizsgáló
Pirisi Károly, belső ellenőr
dr. Kalmár István, ügyvéd
Holly Anikó, jegyzőkönyvvezető

Giflo H. Péter és **Kovács Gábor** köszönti a megjelenteket.

Kovács Gábor elnök megállapítja, hogy a Felügyelő Bizottság határozatképes és ismerteti a napirendi pontokat.

Napirendi pontok:

1. A Felügyelő Bizottság ügyrendjének elfogadása
2. A Felügyelő Bizottság 2015. évi munkatervének elfogadása
3. Döntés a Társaság bakonyoszlopi ingatlanával kapcsolatos tervekről
4. Döntés a belső ellenőr 2014. évre szóló beszámolójáról és a 2015. évi munkaterről

Kovács Gábor elnök megkérdezi a jelenlévőket, hogy a meghirdetett napirendi pontokon kívül valakinek van-e további napirendi pont megtárgyalására javaslata.

A napirendi pontok elfogadásra kerültek.

A Felügyelő Bizottság megkezdi az első napirendi pont tárgyalását, mely a Felügyelő Bizottság ügyrendjének elfogadása.

Dr. Bende Zita megjegyzi, hogy a kiküldött ügyrend 1.1.5. pontjában nincs értelme az újraválasztásra vonatkozó kitételnek, ezt javasolja törölni az ügyrendből.

A Felügyelő Bizottság a módosítással egyetért.

Mivel további hozzászólás, kérdés nincs a Felügyelő Bizottság tagjai az alábbi határozatot hozzák a napirend kapcsán:

A Felügyelő Bizottság elfogadja az ügyrendet a jegyzőkönyvben foglalt módosítással, és felkéri az ügyvezetőt, hogy a dokumentumot az Alapító részére benyújtsa.

egyetértett	3 fő
tartózkodott	0 fő
ellene szavazott	0 fő

A Felügyelő Bizottság elnöke indítványozza, hogy a Felügyelő Bizottság folytassa a napirendek megtárgyalását a 2. napirenddel.

Dr. Bende Zita jelzi, hogy ő vállalja az alábbi feladatokat az alábbi határidőkkel:

- bér és létszámgazdálkodás adatainak ellenőrzése: 2015. augusztus 31., december 31.
- Szervezeti és Működési Szabályzat véleményezése: 2015. április 30.

Seres-Pittlik Tímea jelzi, hogy ő az alábbi feladatokat az alábbi határidőkkel vállalja:

- kiemelt projektek szakszerűségének és szabályszerűségének vizsgálata: 2015. augusztus 31.
- TÁMOP 5.4.11 projekt teljes körű vizsgálata: 2015. augusztus 31.
- TÁMOP 5.3.8 projekt teljes körű vizsgálata: 2015. június 30.

Kovács Gábor elnök jelzi, hogy ő az alábbi feladatot az alábbi határidővel vállalja:

- kintlévőségek vizsgálata: negyedévente

A Felügyelő Bizottság döntése alapján az üzleti terv és a közhasznú beszámoló esetében valamennyi Felügyelő Bizottsági tag megjelölésre kerül. Az üzleti terv nyomon követése negyedévente történik majd meg, a közhasznú beszámoló elfogadásának határideje 2015. április 30.

Mivel további hozzászólás, kérdés nincs a Felügyelő Bizottság tagjai az alábbi határozatot hozzák a napirend kapcsán:

/1. A Felügyelő Bizottság a 2015. évi munkatervet elfogadja és felkéri az ügyvezetőt, hogy a Felügyelő Bizottság munkatervét az Alapító részére benyújtsa.

egyetértett	3 fő
tartózkodott	0 fő
ellene szavazott	0 fő

A Felügyelő Bizottság elnöke indítványozza, hogy a Felügyelő Bizottság folytassa a napirendek megtárgyalását a 4. napirenddel, és felkéri Pirisi Károly belső ellenőrt, hogy ismertesse a napirendi ponthoz tartozó előterjesztést.

Pirisi Károly elmondja, hogy negyedévente készít beszámolót, a gazdasági vezetővel egyeztetni, majd ennek megfelelően közösen dolgozzák ki az intézkedési terveket, melyeket belső ellenőrként utólag ellenőriz. A belső ellenőri terv szintén a gazdasági vezetővel történt egyeztetés után kerül kidolgozásra.

Mivel további hozzászólás, kérdés nincs a Felügyelő Bizottság tagjai az alábbi határozatot hozzák a napirend kapcsán:

/1. A Felügyelő Bizottság tudomásul veszi Pirisi Károly belső ellenőr 2014. évi beszámolóját és a 2015. évi munkatervét.

egyetértett	3 fő
tartózkodott	0 fő
ellene szavazott	0 fő

Kovács Gábor elnök indítványozza, hogy a Felügyelő Bizottság folytassa a napirendek megtárgyalását a 3. napirenddel, és felkéri Nagy Orsolya ügyvezető helyettesét, hogy ismertesse a napirendi ponthoz tartozó előterjesztést.

Nagy Orsolya Bakonyoszlóppal kapcsolatban beszámolt arról, hogy a könyvvizsgálótól és az ügyvédtől is kért az FSZK szakvéleményt, melyek alapján elkészült egy kivonat a problémáról, ez az előterjesztés alapja. Az előterjesztést a Portfóliókezelő Főosztálynak is megküldte a Társaság. Tegnap előtt a főosztályvezetőtől levél érkezett a lehetőségekről, melyek igen szűkösek: értékesítés vagy hasznosítás jöhet csak szóba.

Dr. Kalmár István ügyvéd jelezte, hogy véleménye szerint bármi legyen is a javaslat, mindenképp alapítói döntést igényel. Az eredeti állapot visszaállításával kapcsolatban elmondható, hogy valóban nem szerződéses jogviszony, de döntés volt, hogy ide került az ingatlan az FSZK-hoz. Fel kellene vállalni, hogy el is vehetik, ha nem támadják vele a cég vezetését, hogy nem tudja hasznosítani. A szerződésben ez szerepel, a kockázata az, hogy ne támadják a cég vezetését. Egyeztetés szükséges hozzá. Ügyvéd úr elmondja, hogy támogatná, hogy a Társaság értékesítse az ingatlant.

Kovács Gábor elnök véleménye szerint óvatosnak kell lenni, mert így akár támadható is a Társaság, hogy nem tudja hasznosítani. Az értékesítésnél másik probléma, hogy a tapasztalatok alapján egy ekkora mértékű bevétel a későbbiekben költségvetést csökkentő indok lehet a 2016-os költségvetés tervezésénél. Amíg az értékesítési folyamat tart, addig a többi lehetőséget javasolja körbejárni.

Nagy Orsolya elmondta, hogy van egy jelentkező, akit érdekel az ingatlan, bérbe venné, de jelen pillanatban nincs róla bővebb információ, a mai napon érkezik egyeztetésre.

Szabó Péter gazdasági vezető annyit fűzött hozzá, hogy a jelentkezők, egy Cseszneken élő házaspár, a férj a lovassport területével foglalkozik, a felesége pedig gyógypedagógus. A Pető Intézet mintájára álmodtak meg egy intézményt, ahol ambuláns, illetve bentlakásos módon gyerekeket kezelnék. 20 gyerekben gondolkodnak. Anyagi lehetőségeiket nem ismerjük, az épületet fel kell újítani. Mértéktartó optimizmussal kezeli az ügyet. A közeli üres lovas tanyát is igénybe vennék.

Giflo H. Péter felhívta a figyelmet arra, hogy nagyon figyelmesen körbe kell járni az eljárás menetét. Ha reális az ajánlat, az FB ülés elé fogja tární.

Dr. Kalmár István elmondta, hogy a szabályok szerint pályáztatni kellene. A Minisztérium szakvéleményével ellentétben véleménye szerint kell a hozzájárulásuk, jogszabályi kötelezettség, hogy értesíteni kell a tulajdonost, neki kell nyilatkozni, hogy másra nem szeretné használni. Az alapító okiratban a 100 millió forintos értékhatár az általános döntésre vonatkozik, de itt állami tulajdonban lévő ingatlanról van szó. Véleménye szerint tájékoztatni kell, járuljanak hozzá, hogy támogatják. Figyelembe kell venni, hogy a bérlet elővásárlási jog illeti meg. Ha létrejön a szerződés, ki kell zárni, hogy elővásárlási joga legyen, bár a jogszabály mást mond. A lehetőségeik megismerése után lehet erről beszélni. Az őrzési költséget ebben az esetben kizárná, hiszen ha lakott az ingatlan, az őrzés költsége kiváltható. A nem várt problémák kezelésére – lelakás, károkozás, stb.- kaucióval és folyamatos ellenőrzéssel lehet védekezni.

Pirisi Károly észrevétele szerint az eladási árnál figyelembe kell venni, hogy ne legyen támadható a Társaság.

Giflo H. Péter véleménye szerint a szerződésbe bele lehetne foglalni, hogy a gondnok a helyén marad, ő lehetne az, aki jelentési kötelezettséggel tartozik az FSZK felé.

Varga Eszter jelezte, hogy az értékcsökkenés 2%-át állagmegőrzésre kell fordítani. Az üzleti koncepciót meg kell nézni, de szinte kizárt, hogy 20 milliót bérleti díjra ki tud fizetni magánember.

Szabó Péter által feltett kérdésre, miszerint mi a feltétele annak, hogy a gondnok maradjon, illetve kinek a felelőssége, **Kovács Gábor** elmondta, hogy funkciójától függ, ha az FSZK a bérlőre hárítja az őrzést, karbantartást, akkor azt a szerződés feltételei között kell leírni.

Dr. Kalmár István véleménye szerint, ha az érdeklődők esetleg már pályáztak, akkor lehet reális esélyük az ingatlanra.

Ha napközben tevékenység folyik, akkor is a felére csökken az őrzés költsége. Költségcsökkentést lehetne elérni. Ki lehet kötni, hogy az ő felelőssége az ingatlan őrzése, karbantartása. Ha fizetőképes lenne, valamilyen mértékű technikai fejlesztést (riasztórendszert) építsen be. Nem biztos, hogy élő őrzéssel kell megoldani (távfelügyelet, stb.) mérlegelés kérdése, hogy valamilyen mértékben lelakhatja.

Pirisi Károly véleménye szerint egy ilyen jellegű tevékenység folytatására az ingatlanon található épületek túl nagyok, amit az érdeklődő tudna használni, az a lovarda, illetve a vadászház. Ha 20 gyerekkel foglalkozik, akkor a vadászházban lesznek, ez a hasznos ingatlan 15 %-a. A két nagy épület továbbra is kihasználatlan marad, állagmegőrzése kétséges.

Kovács Gábor szerint az állami tulajdon miatt olyan kötelezettségeket kellene áthárítani, ami ha nem az államtól bérlő a bérlő, nem ilyen súlyú; fékeket kell beépíteni, ami nehezen teljesíthető. Biztosítások, kockázatok vállalása, stb. Elképzelhető, hogy más, állami vagy civil szervezet jobban tudná hasznosítani, esetleg egyházi szervezetek.

Varga Eszternek kétségei merültek fel az egyházi vonal kapcsán, mert az egyházaknak rengeteg kihasználatlan ingatlan van így is a birtokukban.

Kovács Gábor úgy gondolja, célzottan kellene az ingatlanhasznosítókat megkeresni. Elő kell készíteni az értékesítésre, ami egy igen hosszú folyamat, de eközben lehetne tapogatózni, szervezeteket megkeresni, tárgyalni ingatlan hasznosítókkal, de nem szabad kizárni az egyéb lehetőségeket sem.

Seres-Pittlik Tímea elmondta, hogy a Portfóliókezelő Főosztály két lehetőséget hagyott, de másik lehetőségek jogi keretei is biztosítottak. A Minisztériumon belül is két rész van, a szakmai rész jelen van, de a Portfóliókezelő Főosztályon keresztül. Születhet egy döntés a Minisztériumban, hogy ingyenesen átadja az FSZK valakinek. Előfordul, hogy az SZGYF az ingatlanát egyháznak vagy önkormányzatnak átadja. Nem lehetetlen, hogy van támogató akarat. Javasolja, hogy induljon el a Társaság az átadás irányába is.

Giflo H. Péter megjegyezte, hogy Államtitkár Úr álláspontja egyértelmű volt, hogy meg kell válni az ingatlantól.

Dr. Bende Zita felhívta a figyelmet, hogy a tulajdonos határozott véleményt nyilvánított, de a szakmai felügyelet Helyettes Államtitkár Úrhoz tartozik, ő még nem nyilatkozott, mindenképp meg kell várni az álláspontját.

Kovács Gábor úgy gondolja, hogy szakmailag nem ellenzik, hogy olyan szervezethez, kerüljön, mely közhasznú tevékenységhez tudja hasznosítani.

Szabó Péter azon kérdésére, hogy bárkinek értékesíteni lehet-e az ingatlant, **dr. Kalmár István** elmondta, hogy mindenképp átlátható szervezetnek kell lennie, ez a fő szempont. Esetleg vadásztársaságokat is meg lehetne keresni.

Kovács Gábor megjegyezte, hogy ha átkerülne az MNV Zrt.-hez, évekig tartana a folyamat. Az MNV szokott ingatlant vásárolni, egy kérdést megér. Az ingatlancsere már nehezebb, mivel tudomása szerint nincs cserealap.

Nagy Orsolya kérdésére **Varga Eszter** elmondta, hogy tiszta nyereség lesz, ha eladásra kerül az ingatlan. Passzíválva van az összeg, a felhasználásnak is az alaptevékenység érdekében kell történnie, de nem kell abban az évben elkölteni. El kell különíteni, nincs felcímkézve.

Pirisi Károly jelezte, hogy a tulajdonostól kell kérni állásfoglalást, hogy milyen dologra költhető, illetve nehezebb időszakra félre lehet-e tenni a befolyó összeget.

Szabó Péter 86 milliós eredménytartalék felhasználásával kapcsolatban feltett kérdésére **Varga Eszter** elmondta, hogy ez egy forrás, abban az évben lehet felhasználni, hogy ha az intézmény veszteséges lesz. Nem pénzmaradvány, mint a költségvetésben, más típusú költségkategória.

Kormányhatározat alapján került át az ingatlan, rendkívüli bevétele keletkezett a Társaságnak, ezt passzív elhatárolásba tették. Teljesen mindegy, hogy mennyiért adják el. A támogatásból finanszírozott eszközök tekintetében a passzív időbeli elhatárolást feloldják. Az eredmény hatása nulla lesz, eredmény szempontjából mindegy. Számviteli szempontból nincs kockázata, politikai kockázata van csak. Számviteli szempontból eredménycsökkentő a költség. Arra nincs elhatárolva bevétel.

Seres-Pittlik Tímea szerint a visszaadással kapcsolatban alaposan körbe kell járni a lehetőségeket, nehogy később felmerüljön egy olyan alternatíva, amit nem vizsgált meg az FSZK.

Pirisi Károly felhívta a figyelmet arra, hogy nem lehet veszteséges a cég, az üzleti tervben fél évre vannak tervezve az ingatlan költségei. A procedura legalább fél év. Utána vagy eladjuk, vagy nem, ez is kockázat.

Dr. Kalmár István elmondta, hogy érvényes értébecslést kell kérni, bár ezek rövid időszakig érvényesek, 2-3 hónapig. Jogszabály azt írja elő, hogy friss értébecslés alapján történhet meg az előterjesztés előkészítése. Ez lehetne az első, a minisztériumi döntéshez is kérni fogják, hogy milyen értékről döntenek. Az értébecsléssel együtt komplex előterjesztést kellene beküldeni, melyben szerepel az értékesítés. Az előterjesztésbe fel kell tüntetni, hogy nem tudja hasznosítani az FSZK. A Minisztériumnak nyilatkoznia kell, hogy ő maga szeretné-e hasznosítani, ezt követően meghozzák a döntést. Amikor visszajön a válasz, indulhat a nyilvános pályázat az eladásra. Ha elsőre nincs ajánlat, újra ki kell írni, akkor mondhatjuk, hogy vigyék lejjebb az árat. Megközelítőleges árbevételt kell tervezni. Ha nem a tulajdonjogot, hanem az üzemeltetést adja át az FSZK, akkor vállalnia kell a partnernek a fenntartási költségeket, ez még járható út. Ha fizetőképes bérlő jelenik meg, adott esetben meg is vásárolhatja az ingatlant.

Seres-Pittlik Tímea szerint ésszerű határidőt kell kitűzni. Az értébecslés az első lépés. Ha jön ajánlat, tulajdonosi hozzájárulást kell kérni, bármilyen értékről van szó.

Kovács Gábor javasolta, hogy az MNV honlapján vannak értébecslő cégek. 2-300 ezer forintból lehetne megcsinálni. Ha lejár, újra értébecslés kell, de a második már olcsóbb. Értékesítési ajánlattal meg lehet keresni néhány szervezetet.

Giflo H. Péter elmondta, hogy a Portfóliókezelő Főosztály két megoldást támogat: eladás, illetve hasznosítás. Az FSZK örömmel vette a fenti javaslatokat, és az FB nyitottságát a vagyonátadásra. A legmegfelelőbb döntés érdekében alaposan körbe fogja járni a lehetőségeket.

Az őrzést végző céggel 2015. december 31-ig van szerződés, közbeszerzés útján nyerte el egy szolgáltató.

Pirisi Károly ismételten felhívta a figyelmet arra, hogy az üzleti tervbe bele kell tenni, ha mód van rá, hogy az eredménytartalék terhére lehessen fizetni, hogy üzemeltetni lehessen az ingatlant. Ha nem engedi, akkor meg lehet kezdeni az eladást. Mindenképp fontos egy A és B változat elkészítése.

Dr. Kalmár István hozzáfűzte, hogy a szerződést megszüntető ok lehet, ha megszűnik a jogviszony. Biztos, hogy szerepel benne a tulajdonjog változásáról egy tétel. Az előterjesztésben fel kell hívni a tulajdonos figyelmét a nemzeti vagyongazdálkodás szabályaira, a költséghatékony működésre. Jelezni kell, hogy a társaság teherbíró képessége nem bírja el az ingatlan fenntartását.

Giflo H. Péter megjegyezte, hogy az EMMI még nem fogadta el az üzleti tervet. Amikor elkészül az előterjesztési terv az értékbecslés eredményével, azt az FSZK az FB elé tárja jóváhagyásra.

Mivel további hozzászólás, kérdés nincs a Felügyelő Bizottság tagjai az alábbi határozatot hozzák a napirend kapcsán:

/1. A Felügyelő Bizottság felkéri Giflo H. Péter ügyvezetőt, hogy kezdje meg az értékesítési/vagyonhasznosítási folyamat előkészítését, melynek részeként értékbecslés birtokában készítse el az előterjesztést az Emberi Erőforrások Minisztériuma, mint tulajdonosi joggyakorló részére az értékesítésről, illetve vagyonhasznosításról, jelezve a térítésmentes vagyonátadás lehetőségét. Az előterjesztést a Felügyelő Bizottság soron következő ülésén tárgyalja.

egyetértett	3 fő
tartózkodott	0 fő
ellene szavazott	0 fő

Giflo H. Péter elmondta az Oktatási Hivatalhoz kapcsolódó projekttel összefüggésben, hogy Pölöskei Helyettes Államtitkár asszony tájékoztatta Nyitrai Imre Helyettes Államtitkár urat, hogy az OH mással állapodott meg, előrehaladott állapotban van a kiírás. Elképzelhető, hogy konzorciumi partnerként nem, de esetleg közbeszerzés útján lehet még együttműködés. Államtitkár Úr a kiváltással kapcsolatban az FSZK-val tervez, a koncepció kidolgozása zajlik, 7 éves és 36 milliárdos a keret, elsősorban az infrastruktúra kiváltásra és egy ESZA típusú keret – felkészítés, kiválasztás, kommunikáció - szerint számít a végrehajtásban az FSZK-ra.

Következő FB ülés: 2015. március 31. 9.00 óra FSZK Dózsa terem.

k.m.f.

.....
Kovács Gábor
 az FB elnöke

.....
 az FB tagja, a jkv. hitelesítője

.....
Holly Anikó
 jegyzőkönyvvezető