



Iktató szám: 240/2011.

Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2011. november 9-i ülésére

Tárgy: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonában lévő gazdasági társaságok egységes irányítási rendszerének kialakítása, az új vagyonkezelői modell bevezetése

Előterjesztő: Vörös Attila SEM IX Zrt. Elnök-vezérigazgatója

Készítette: SEM IX Zrt., IFUA Kft.

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: Dr. Paksi Ilona s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű 

x

 többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen 

x
---

  
nem 

--

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. 

--

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni. 

--

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható. 

x
---



**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
ALPOLGÁRMESTER**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonában lévő gazdasági társaságok egységes irányítási rendszerének kialakításával kapcsolatosan**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselőtestület 2010. december 15-i ülésén döntött egy új vagyonkezelői modell kialakításáról. Az előterjesztés a SEM IX. Városfejlesztő Zrt.-t stratégiai társasággá jelölte ki, egyben felhatalmazta annak igazgatóságát, hogy a társaság új működési kereteinek kialakítását, infrastruktúrájának, munkaszervezetének az új feladatokhoz történő hozzáigazítását, átalakítását előkészítse és megvalósítsa.

A hivatkozott előterjesztés összefoglalta **az új vagyonkezelői modell bevezetésétől várt előnyöket:**

- **Egységes szemléletű, áttekinthető** vagyonkezelő rendszer kialakítása (központilag koordinált beszerzésekkel, szolgáltatásokkal és egységes műszaki/gazdálkodási ellenőrzés bevezetésével).
- Proaktív, a **vagyon megtartására** és lehetőség szerinti gyarapítására **hangsúlyt helyező vagyongazdálkodás.**
- A **szakmaiság fokozása**, a jelenleginél professzionálisabb folyamatok kialakítása.
- Az önkormányzati társasági **gazdálkodás hatékonyságának javítása.**
- **Költségtakarékosság** elérése profiltisztítással, a működés racionalizálásával, közös feladat- és beszerzés-szervezéssel, valamint a meglévő szinergiák.

Élve a képviselő-testületi felhatalmazással a SEM IX. Városfejlesztő Zrt. 2011. januárjában elkezdte előkészíteni a társaság új működési kereteinek kialakítását, infrastruktúrájának, munkaszervezetének új feladatokhoz történő hozzáigazítását. Az új feladatokból és működési modellből adódóan jelentősen növekedő feladatmennyiség szükségessé tette az önkormányzat és a SEM IX. Városfejlesztő Zrt. között érvényben lévő megbízási szerződésben rögzített feladatok és finanszírozási keretek felülvizsgálatát. A szerződés felülvizsgálata és átalakítása megtörtént, a megújult megbízási szerződés 2011. áprilisában aláírásra került.

Ferencváros Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala 2010. decemberében bízta meg az IFUA Horváth & Partners Kft.-t az önkormányzat gazdálkodásának és működésének átfogó átvilágításával, részben ezzel a megbízással összefüggésben és a fenti előzményekre alapozva a SEM IX. Városfejlesztő Zrt., mint a felállítandó egységes irányítási rendszer központja megbízta az IFUA Horváth & Partners Kft.-t (a

továbbiakban: Tanácsadó), az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok egységes irányítási rendszerének kidolgozásával.

A munka eredménye egy körülbelül 100 oldalas döntés-előkészítő tanulmány, mely bemutatja a jelenlegi működési gyakorlat ismeretében a Ferencváros Önkormányzata előtt álló alternatívákat a társaságok egységes irányítására és a fenti feladatok ellátására vonatkozóan. A tanulmány főbb megállapításait és javaslatait foglalja össze jelen előterjesztés.

### **Az új vagyonkezelési modellben a SEM IX. Zrt.-hez kapcsolható önkormányzati társaságok rövid bemutatása, működésük speciális jogi hátterének és pénzügyi kapcsolatainak ismertetése**

#### ***Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft.***

Jegyzett tőke: 15.000 eFt  
Saját tőke: 16.933 eFt  
Alkalmazotti létszám: 30 fő (+ 13 fő házfelügyelő)  
Tevékenység: önkormányzati tulajdonú lakások, üzlethelyiségek kezelése.

#### ***Ferencvárosi Parkolási Kft.***

Jegyzett tőke: 12.000 eFt  
Saját tőke: 183.328 eFt  
Alkalmazotti létszám: 10 fő  
Tevékenység: parkolóüzemeltetés.

#### ***Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft.***

Jegyzett tőke: 30.000 eFt  
Saját tőke: 29.753 eFt  
Alkalmazotti létszám: 15 fő  
Tevékenység: piaci alapú társasházkezelés, nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése.

#### ***Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Kiemelkedően Közhasznú Nonprofit Kft.***

Jegyzett tőke: 10.000 eFt  
Saját tőke: 79.808 eFt  
Alkalmazotti létszám: 202 fő  
Tevékenység: speciális ágazati jogszabályok által meghatározott egészségügyi ellátás.

### **Működésük speciális jogi háttere**

#### **Vagyonkezelő Kft. – önkormányzati tulajdonú lakások és üzlethelyiségek kezelése**

- Speciális ágazati jogszabályok: az 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról 8. § (1) bekezdése tartalmazza az önkormányzatok feladatait a helyi közszolgáltatások körében. Ebben nevesítve szerepel a lakásgazdálkodás, mely a Vagyonkezelő Kft. egyik alapfeladata. E tevékenység tehát közszolgáltatásnak minősül. A lakások kezelése fogalmilag a lakásgazdálkodásnak megfeleltethető, így közfeladatként értelmezve, azt elláthatja mind a törzsház központ, mind az egységes vállalat.
- Az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú ingatlanok kezelése, vagyis az azokkal történő gazdálkodás joga közfeladatként történő meghatározása, az önkormányzati törvényben tételesen felsorolt kötelezettségek nem tartalmazzák, de tekintettel arra, hogy az önkormányzat a saját vagyonával (tulajdonával) gazdálkodni köteles, valamint tekintettel arra a tényre, hogy az Unió jogszabályi környezet szerint a közfeladat ellátásra vonatkozó rendelkezések nem sérthetik a fennálló tulajdoni viszonyokat, így a vagyongazdálkodási feladat 100%-ban önkormányzati vagyonkezelő cégre történő átruházása megfelelő megoldást jelent.

### **Parkolási Kft. – parkolóüzemeltetési tevékenység**

- Speciális ágazati jogszabályok: az 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról 8. § (1) bekezdése tartalmazza az önkormányzatok feladatait a helyi közszolgáltatások körében. Ebben nevesítve szerepel „a helyi közutakon, a helyi önkormányzat tulajdonában álló közforgalom elől el nem zárt magánutakon, valamint tereken, parkokban és egyéb közterületeken közúti járművel történő várakozás (parkolás) biztosítása”, mely a Parkolási Kft. alapfeladata. E tevékenység tehát közszolgáltatásnak minősül.
- A parkolóüzemeltetési tevékenységet szabályozza továbbá az 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról új 9. § (5) bekezdése. Eszerint mind az önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság, mind ennek 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság elláthatja a parkol(tat)ási tevékenységet.
- A fentiek alapján tehát kimondható, hogy a parkolóüzemeltetési tevékenységet elláthatja egy egységes vállalat, egy törzsház központ és a törzsház egy tagvállalata is.

### **Bérleményüzemeltető Kft. – piaci alapú társasházkezelés**

- A tevékenység nem minősül közszolgáltatásnak és nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésére irányul.
- Ebből adódóan e tevékenységet elláthatja egy egységes vállalat, törzsház központ vagy törzsház tagvállalata is.

### **FESZ Nonprofit Kft. – egészségügyi ellátás**

- Speciális ágazati jogszabályok: az 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról 8. § (1) bekezdése tartalmazza az önkormányzatok feladatait a helyi közszolgáltatások körében. Ebben nevesítve szerepel az egészségügyi ellátás, mely a FESZ Nonprofit Kft. alapfeladata. E tevékenység tehát közszolgáltatásnak minősül. Az egészségügyi ellátást szabályozza továbbá a 2006. évi CXXII tv., az egészségügyi ellátórendszer fejlesztéséről (EÜ. tv.).
- Az Ötv. nem korlátozza a feladatellátás helyét, az Eü. tv. ugyanakkor nem teszi lehetővé, hogy e tevékenységet ne közvetlenül egy önkormányzati (vagy állami) tulajdonban lévő társaság lássa el. (Eü. tv. 2 § (3) bek.)
- Az Eü. törvény tartalmaz lehetőséget arra vonatkozóan is, hogy az önkormányzat közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül bízta meg a 100%-os tulajdonában lévő céget a feladat ellátásával. (Eü. tv. 2. § (6) bek.)
- A fentiek alapján tehát e tevékenységet elláthatja egy egységes vállalat, valamint egy törzsház központ, de egy törzsház tagvállalat már nem.
- A társaság nonprofit jellege e két forma esetében – tekintettel a számos többi tevékenységre – nem megőrizhető, ezért javasoljuk a FESZ Nonprofit Kft.-t önálló céggé mint megtartani és szervezetileg nem bekapcsolni az egységes irányításba.

### **Pénzüntézeti kapcsolatok, az alszámlák rendszere**

A társaságok 2010-ben 3 különböző banknál vezették számláikat (OTP Bank, Raiffeisen Bank, Erste Bank). A társaságok összesen 9 darab folyószámlát vezetnek ennél a 3 kereskedelmi banknál, ebből legtöbbet, 5 darabot az OTP Banknál. Továbbá 3 önkormányzati alszámla közbeiktatásával történik a társaságok és a tulajdonos önkormányzat között a bevételi és finanszírozási elszámolás.

Egyértelmű tulajdonosi, önkormányzati szándék, hogy ez a kevésbé áttekinthető és hatékony finanszírozási modell megváltozzon, lehetőség szerint egyszerűsödjön. Ennek érdekében arra kell törekedni, hogy a cégek a pénzügymozgásaik lebonyolítására, önkormányzati finanszírozásuk biztosítására a lehető legegyszerűbb konstrukciót alkalmazzák, ami egyben a jelenlegi alszámlás rendszer átalakítását is

jelenti. Meg kell teremteni annak a lehetőségét, hogy a cégek saját bankszámlájukon fogadják az önkormányzat által átutalt pénzeket, amely bankszámlákat be kell vonni a közös cash pool rendszerbe. Ezt a megoldást tartalmazza már a SEM IX. Zrt. és az Önkormányzat között 2011 tavaszán kötött (módosított) megbízási szerződés is, amelyben az alszámla alkalmazása helyett a fenti bekezdésben javasolt „átutalásos” megoldás szerepel.

## A helyzetelemzés megállapításainak összefoglalása

A helyzetelemzés során elsőként a cégek alapvető jellemzőit (alaptevékenység, pénzügyi helyzet, szervezeti felépítés, irányító testületek), majd támogató tevékenységeit vizsgálta a Tanácsadó. A 2010-es adatok, az interjúk és a társaságok által rendelkezésükre bocsátott dokumentumok alapján az alábbi megállapítások születtek.

### Az egységes irányítás kialakítását támogató, indokoló tényezők:

- **Kizárólagos tulajdonosi szerep, jelentős önkormányzati finanszírozás.**
  - Minden társaság 100%-ban az önkormányzat tulajdona.
  - Csoportszinten 2010-ben több, mint fél milliárd forint önkormányzati forrás került a vizsgált szervezetekhez.
- **Megtakarítási potenciálok az irányító és ellenőrző testületek díjazásában.**
  - Igazgatóság – a jogi formából adódóan – csak a SEM IX. Zrt.-nél jelenik meg.
  - Valamennyi szervezetnél működik Felügyelő Bizottság, melyek létszáma, költsége változó.
  - A társaságok könyvvizsgálói szerződésai legkésőbb 2011. 05. 31-én lejártak. A 2011. május 18-i ülésen Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testülete döntött a könyvvizsálat közös megszervezéséről és kijelölte azon könyvvizsgálókat, akik a korábbi összesített könyvvizsgálói díjak 68,3%-áért elvégzik a feladatot.
- **Csoportszinten is kis méret, sok tekintetben átfedő tevékenységi kör.**
  - A vizsgált cégcsoport munkatársi létszáma összesen 270 fő, melyből a FESZ Nonprofit Kft. 202 főt tesz ki.
  - A cégcsoport összes bevétele éves szinten 1,5 milliárd forintra rúg.
  - Négy társaság (SEM IX. Városfejlesztő Zrt., Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft., Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft., Ferencvárosi Parkolási Kft.) nagyon hasonló, egymást akár jól kiegészítő alaptevékenységet folytat.
- **Szorosabb, közvetlenebb irányításból kiaknázható előnyök.**
  - Az egységes irányítás megkönnyítené az önkormányzat számára a gazdaszemlélet erősítését és a saját forrásainak fokozottabb ellenőrzését.
  - Az egységes irányítás szorosabb pénzügyi kontrollt tenne lehetővé a cégek felett, ami elősegítheti az egyes cégekben (méretéből adódóan különösen a FESZ Nonprofit Kft.-ben) rejlő hatékonyságnövelési tartalékok kihasználását.
- **Megtakarítási potenciálok a támogató feladatok közös szervezésében.**
  - Az infrastruktúrával kapcsolatos tevékenységek közös megszervezése méretgazdaságossági tartalékokat rejt.
  - A Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft.-nek alaptevékenységi körébe illő a karbantartási feladatok ellátása, míg a többi szervezet számára ez megoldandó támogató tevékenység. Ebből adódóan racionális megoldás lehetne, ha a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. az ügyfelein kívül a cégcsoport számára is szolgáltatná a karbantartási tevékenységet.
  - Összességében jelentős mind az anyag-, mind az eszközbeszerzés mértéke. A közös beszerzés azon anyagok és eszközök esetében lehet előnyös, melyek minden szervezetnél felmerülnek (papír, irodaszer, nyomtatvány, tisztító és takarítószer, energia).
  - Egységes beszerzés, cégközi koordináció a telekommunikációs területen sem tapasztalható annak ellenére, hogy valamennyi szervezet ugyanazokkal a szolgáltatókkal áll kapcsolatban. Továbbá több

esetben is megfigyelhető a párhuzamos szolgáltatásvásárlás, mely szintén nem költséghatékony megoldás. Az egységes fellépés megtakarítást eredményezhet.

- Együttműködési lehetőségeket tartogatnak a jelenleg egyedileg szervezett banki és biztosítói szolgáltatások. A cash pool kialakítása javíthatja a csoport finanszírozhatóságát, likviditását.
- **A közösen szervezett beszerzés révén akkor lehet érdemben kihasználni a feltárt megtakarítási potenciálokat, ha az az önkormányzati intézmények beszerzéseire is kiterjed.**
- Mind a **gazdasági, mind a munkaügyi adminisztrációra** fordított források, illetve kapacitások csoportszinten kiugróan magasak. Egy közös feladatellátás, együttes kiszervezés jelentős megtakarításokat eredményezhet.
- Cégcsoportra kiterjedő **integrált informatikai rendszer nincs**. A társaságok különböző informatikai alkalmazásokat és eltérő volumenű gépparkot használnak, mely nem támogatja az egységes kontrolling rendszer üzemeltetését, ami ugyanakkor elengedhetetlen az erőteljesebb tulajdonosi kontroll kialakításához és gyakorlásához.

**A helyzetfelmérés során az egységes irányítást szervezési szempontból akadályozó, hátráltató tényezőt nem talált a vizsgálat. A cégcsoport esetében a legnagyobb megtakarítások akkor érhetőek el, ha minél nagyobb integrációt sikerül megvalósítani**, hiszen a kihasználható szinergiák az egyes cégek között nem nagyok, de a felesleges szervezeti párhuzamosságok és feladatok megszüntetése eredményezhet érezhető megtakarítást.

## **Javaslat az új működési és irányítási modellre**

Az integráció különböző szintjeit tekintve a ferencvárosi cégek esetében **4 lehetséges opciót** határozott meg a Tanácsadó az egységes irányítás modelljének a kialakítására.

A következő oldalon összehasonlításra és értékelésre kerülnek a lehetséges ferencvárosi modellek.

## 1. ábra: Az egységes vagyongazdálkodási modell ferencvárosi kialakítási lehetőségeinek értékelése

Szempontok	Értelmezés	1. opció				2. opció				3. opció				4. opció			
Rugalmaság	Mennyire gyorsan és hatékonyan tud reagálni a környezet változásaival: új tevékenységi területek kialakítása, meglévők megszüntetése, eladása, valamint a szabályozási környezethez való alkalmazkodás lehetősége.																
Tartósság	A modell mennyire alkalmas a feladatok hatékony elvégzéséhez megfelelő szervezeti keretekkel biztosítani hosszú távon, további lényeges átalakítás (így további költségek felmerülése) nélkül.																
Átláthatóság	Mennyire teremti meg a tulajdonos számára az átlátható (transzparens), a teljesítményeket hűen tükröző működés feltételeit, vagyis során milyen módon támogatja a tulajdonos stratégiai döntéseinek megalapozását, pénzügyi és stratégiai kontrollját.																
Kialakítás költségei	Jogi forma esetleges változtatásával kapcsolatban felmerülő költségek (Alapító Okiratok, SZMSZ-ek módosítása, apport stb.). Szervezeti változások és beruházások költségei.																
Működés költségei	A jelen állapothoz képest hosszú távon mennyibe kerül az új struktúra működtetése (infrastruktúra, személyi kiadások, koordinációs költségek).																
Megvalósíthatóság	A vállalatvezetők és önkormányzati vezetők motiváció mennyire támogatják az egyes modelleket: mennyire tudnak azokkal azonosulni, tartják azt a ferencvárosi viszonyok között jónak, kivitelezhetőnek, elfogadhatónak.																

Jelmagyarázat: minél nagyobb arányban kék a kör (telített), annál inkább megfelel egy opció az adott szempontnak.

Mint az ábrán látható, a rugalmasság szempontjából a leglazább szerveződést jelentő 1. opció a leggyengébb, mert hosszás képviselő-testületi döntéshozatal szükséges ahhoz, hogy egy cégcsoportot érintő változást keresztül lehessen vinni, míg az egységes vállalat (4. opció) viszonylag nagy **rugalmasságot** biztosít. Az **átláthatóság** szempontjából is hasonló a helyzet: egyetlen (illetve a lazán kapcsolódó FESZ Nonprofit Kft.-vel együtt két) cég tevékenységét sokkal könnyebben átlátja, kontrollálhatja az önkormányzat, mint több kicsi, elaprózott cégét. És végezetül az egységes vállalatot jelentő 4. opció szerepel a legjobban a működtetés költségeit tekintve is, hiszen hosszabb távon ennek a fenntartási költségei a legalacsonyabbak.

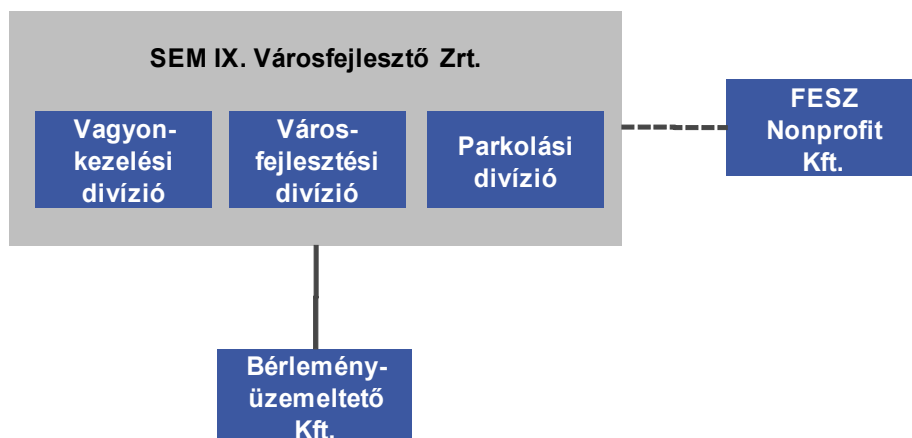
A tulajdonosi elképzelések ismeretében középtávon (fél-egy év) az egységes vállalati rendszerbe összeolvadással az a három társaság kerülhet, amely közvetlenül kezel/üzemeltet önkormányzati vagyonelemeket (ingatlan, lakás, parkoló). Az egyéb piaci alapon működő, bérház-kezelést végző társaság apportálása javasolt, így az Önkormányzat a működési tapasztalatok alapján, a későbbiekben dönthet arról, hogy ebben vagy egyéb más formában működteti ezt a társaságot. A FESZ pedig a speciális, ágazati jogszabályok szerint működő egészségügyi szolgáltatási tevékenysége következtében folytathatja önálló működését, de egy fokozottabb tulajdonosi ellenőrzés mellett.

A fentiek alapján **középtávon (kb. fél-egy év) a 3. opciót javasolt megvalósítani.** Ennek értelmében:

- **A Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. és a Ferencvárosi Parkolási Kft. beolvad a SEM IX. Zrt.-be és a továbbiakban egy egységes társaságként működnek tovább,** melynek három divíziója vagyonkezelést, parkolóüzemeltetést, illetve városfejlesztést folytat. E cég egyben a törzsház központja is: alaptevékenységein túlmenően pénzügyi kontrollt gyakorol a tagvállalatai felett, s számos szolgáltatást nyújt a cégcsoportnak.
- **A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. apportálásra kerül a SEM IX. Zrt.-be, s ily módon tagvállalatként kapcsolódik az egységes irányítási modellbe.**
- **A FESZ Nonprofit Kft. önálló cékként folytatja a működését, melynek működésével kapcsolatosan** – képviselő-testületi felhatalmazással – **a SEM IX. Zrt. lát el bizonyos feladatokat** (pl. a SEM IX. Zrt. pénzügyi kontrollt gyakorol a cég felett is, valamint a FESZ Nonprofit Kft. is bekapcsolódhat a vállalatcsoport közös beszerzéseibe). A pénzügyi kontroll és beszámoltatás az alábbiakat jelentheti:
  - A társaság üzleti terveinek, beszámolóinak előzetes véleményezése.
  - Meghatározott értékhatár feletti beszerzések előzetes pénzügyi, szakmai véleményezése.

A javasolt működési modellt szemlélteti az alábbi ábra.

**2. ábra: A ferencvárosi társaságok egységes irányításának középtávra (fél-egy év) javasolt opciója**



Forrás: IFUA

Tekintettel azonban arra, hogy a parkolóüzemeltetési tevékenység vonatkozásában – még jelen munka során is – számos olyan külső tényező állt, illetve merült fel, melyek nagymértékben befolyásolhatják e

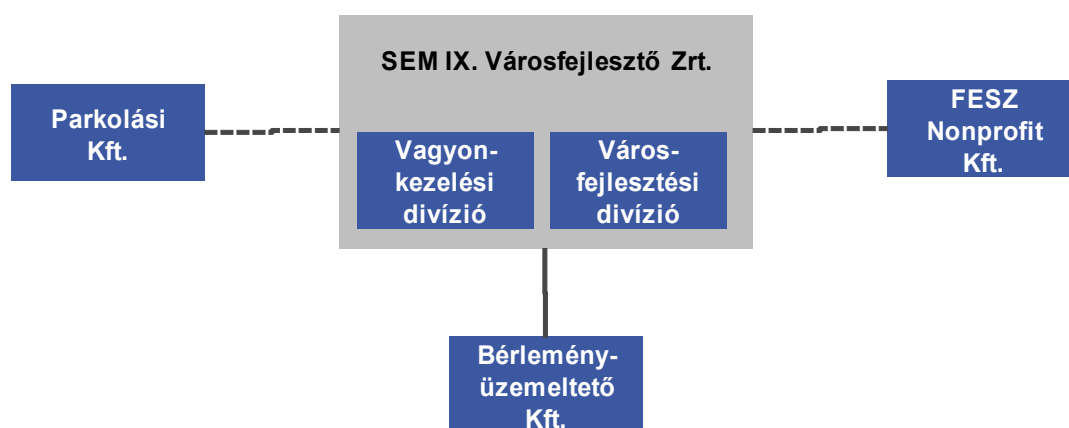


feladat ellátásának módját és helyét (fővárosi parkolási koncepció), javasoljuk elsőként egy ideiglenes irányítási opció megvalósítását az alábbiak szerint:

- **A Vagyonkezelő Kft. beolvad a SEM IX. Zrt.-be és a továbbiakban egy egységes vállalatként működnek tovább**, melynek két divíziója vagyonkezelést, illetve városfejlesztést folytat. E cég egyben a törzsház központja is: alaptevékenységein túlmenően pénzügyi kontrollt gyakorol a tagvállalatai felett, s számos szolgáltatást nyújt a cégcsoportnak.
- **A Bérleményüzemeltető Kft. apportálásra kerül a SEM IX. Zrt.-be**, s ily módon tagvállalatként kapcsolódik az egységes irányítási modellbe.
- **A FESZ Nonprofit Kft. és a Parkolási Kft. önálló céggként folytatja a működését, melyek felett azonban** – az önkormányzattal kötött megbízási szerződése alapján – **a SEM IX. Zrt. lát el bizonyos felügyeleti jogokat.** A közös beszerzésekbe való bekapcsolódását a helyben központosított beszerzésekről szóló helyi rendelet biztosítja.

E működési modellt szemlélteti az alábbi ábra.

### 3. ábra: A ferencvárosi társaságok egységes irányításának azonnal megvalósítható, átmeneti opciója



Forrás: IFUA

A fent vázolt opció kellően rugalmas ahhoz, hogy a parkolóüzemeltetési tevékenység vonatkozásában várható esteleges változásokhoz alakítható legyen:

- amennyiben a parkolóüzemeltetési tevékenység fővárosi szinten egységesítésre kerül, úgy a Parkolási Kft. – az egységes irányítási modell sérülése és jelentős erőforrás-ráfordítás nélkül – kiemelhető a fenti konstrukcióból;
- abban az esetben azonban, ha a fővárosi egységes szervezés nem valósul meg, úgy a Parkolási Kft. beolvasztható a SEM IX. Városfejlesztő Zrt.-be, ily módon a parkolóüzemeltetési tevékenységet egy divízióba emelve.

Az egységes irányítási modell bevezetésével a beolvadó és az apportálásra kerülő társaságok egységes beszerzésein túl, a FESZ és a Parkolási Kft. is részese lesz az egységes beszerzési rendszernek. Az Önkormányzat mindezt kizárólag csak az iskolai étkeztetés központi beszerzésének lebonyolítását végezte el, indokolt ezt az egységes beszerzési rendszert kibővíteni más termékekre, szolgáltatásokra is. Ennek megfelelően a 31/2009.(XII.18.) számú FŐ rendelet, amely a helyben központosított közbeszerzési eljárásról rendelkezik, módosítása szükségessé válik, ennek előkészítése folyamatban van.

## A javasolt megoldás számszerűsíthető hatásai

A javasolt működési modell számszerűsíthető hatásait foglalja össze az alábbi táblázat.

**1. táblázat: Az intézkedéscsomag számszerűsíthető hasznai**

#	Költségvetést befolyásoló tételek	Költségvetési hatás (ezer forint, bruttó)				
		Megtakarítás / többlet bevétel				Összes megtakarítás (2012-2015)
		2012	2013	2014	2015	
1.	Infrastrukturális szolgáltatások	2 885	2 971	3 061	3 152	12 070
2.	Beszerezés-ellátás	3 106	3 200	3 296	3 394	12 996
3.	Energia	829	854	880	906	3 469
4.	Gépjárművek	21	22	23	23	89
5.	Informatika és telekommunikáció	1 640	1 689	1 740	1 792	6 862
6.	Pénzüntézeti kapcsolatok	527	543	559	576	2 205
7.	Gazdasági és munkaügyi adminisztráció	1 840	1 895	1 952	2 010	7 697
8.	Egyéb szolgáltatások	1 084	1 117	1 150	1 185	4 535
	<b>Összesen</b>	<b>11 933</b>	<b>12 291</b>	<b>12 660</b>	<b>13 040</b>	<b>49 923</b>
	<b>Költség és éves megtakarítások jelenértéken</b>	<b>11 311</b>	<b>11 043</b>	<b>10 781</b>	<b>10 526</b>	<b>43 661</b>

Forrás: IFUA

Összességében éves szinten a kialakuló cégcsoport tagjait tekintve körülbelül 12-13 millió forint megtakarítás várható a beszerzések és szolgáltatások közös megszervezésétől. Fontos hangsúlyozni, hogy mindez csupán a közös szervezésből közvetlenül fakadó megtakarításokat tartalmazza. A szorosabb tulajdonosi kontrollból, az egyes társaságok működésének racionalizálásából és az alaptevékenységekben rejlő párhuzamosságok „letisztításából” ennél lényegesen nagyobb megtakarítások várhatók.

A SEM IX. Városfejlesztő Zrt. által összegyűjtött intézményi adatok alapján (lásd következő táblázat) elmondható, hogy amennyiben a közös beszerzést, illetve szolgáltatásszervezést az önkormányzat nem csak a gazdasági társaságok esetében valósítja meg, hanem az intézményekre is kiterjeszti, a jelen anyagban bemutatottaknál nagyságrendekkel magasabb megtakarítások realizálhatók.

**2. táblázat: A gazdasági társaságok és az intézmények egyes beszerzéseinek, támogató feladatainak összesítő adatai (beszerzési érték és potenciális megtakarítások)<sup>1</sup>**

Költségvetést befolyásoló tételek	A tevékenységhez kapcsolódó összes költség (2010, ezer forint)		Becsült megtakarítás (2012-2015, ezer forint)		
	Gazdasági társaságok	Intézmények	Gazdasági társaságok	Intézmények	Intézmények és gazdasági társaságok összesen
Takarítás	22 939	142 613	<b>10 340</b>	64 284	<b>74 624</b>
Őrzés-védelem	13 223	47 794	-	6 463	<b>8 251</b>
Karbantartás, üzemeltetés	7 674	94 207	<b>1 730</b>	21 232	<b>22 962</b>
Energia beszerzés (elektromos áram, víz, gáz)	38 485	328 662	<b>3 469</b>	29 629	<b>33 099</b>
Biztosítás	5 314	13 133	<b>1 198</b>	2 960	<b>4 158</b>

Forrás: SEM IX. Zrt.

## Az intézkedéscsomag nem számszerűsíthető előnyei

Az önkormányzati társaságok egységes irányításának átalakítása pusztán pénzügyi szempontok miatt is célszerű megoldás, de a számszerűsíthető hasznokon túl az átalakítás egy sor további előnnyel járhat, amelyek tovább erősítik a jelenlegi rendszer megváltoztatási igényét:

- A jelenlegi, sok esetben informális csatornákon zajló irányítási rendszer egyszerűbb, átláthatóbb, strukturálisan megalapozottabb lesz.
- A cégcsoporton belüli koordináció és kommunikáció javul.
- A tagvállalatok/divíziók feletti tulajdonosi kontroll erősödik mind a döntéshozatali és beszámolási, mind a pénzügyi ellenőrzési folyamatokat illetően.
- Az erősödő tulajdonosi kontroll segíti a tulajdonosi szándékok és elképzelések határozottabb érvényesítését.
- A nagyobb vállalatcsoport-méret javítja a csoport tőkeszerzési, forrásbevonási lehetőségeket.
- A tagvállalatok/divíziók közötti intenzívebb kommunikáció segíti az új üzleti kezdeményezések elindítását, a kínáló piaci lehetőségek kiaknázását.
- Az integrált irányítási, gazdálkodási, informatikai és létesítménygazdálkodási szervezetek révén a cégcsoport esetleges expanziós törekvései könnyebben megvalósíthatók.
- Az integrált rendszerek révén a cégcsoport reagálóképessége és rugalmassága megnő, miáltal a csoport a működési környezet változásainak jobban meg tud felelni.
- A cégcsoport kialakítása lehetővé teszi az önkormányzati körbe tartozó vállalatok egységes arculatának és fogyasztói kommunikációjának kialakítását, ami támogatja a korszerű településmarketinget.
- Az egységes irányítás kialakítása az élenjáró gazdálkodás, a transzparencia, illetve a szolgáltatói szemlélet erősítése révén növelheti Ferencváros Önkormányzata üzleti vonzerejét és szakmai hitelét.

<sup>1</sup> A kalkulációk alapját a SEM IX. Zrt. által összegyűjtött összesítő adatok képezik, valamint az az információ, miszerint az érintett szolgáltatásokat az intézmények jelenleg egyedileg szerzik be – azaz a közös beszerzésből fakadó megtakarítási potenciálok még semmilyen mértékben nem kerültek kiaknázásra.

---

## Megvalósításhoz szükséges további lépések, feladatok

Képviselő-testületi jóváhagyás esetén az egységes irányítás kialakításához 2011. december 31-ig az alábbi lépéseket szükséges megtenni.

- A SEM IX. Zrt. új funkciójához kapcsolódóan felmerülő feladatok:
  - A SEM IX. Zrt. vagyonmérleg-tervezetének elkészítése,
  - A SEM IX. Zrt. alapító okiratának módosítása.
  
- Beolvadó, illetve apportálásra kerülő cégekkel kapcsolatos számviteli, jogi és adminisztratív feladatok:
  - Az érintett társaságok vagyonértékelése, vagyonmérleg-tervezetek elkészítése, apportált érték ellenjegyzése könyvvizsgáló által és jóváhagyása a Képviselő-testület által.
  - A Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvasztása a SEM IX. Zrt.-be. A vagyonleltárak és az átalakulási vagyonmérlegek tervezett forduló napja 2011. szeptember 30., az átalakulás könyvszerinti értéken történik.
  - A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. üzletrészének apportálása, alapító okiratának módosítása.
  - A Ferencvárosi Parkolási Kft.-vel és FESZ Nonprofit Kft.-vel kötendő szolgáltatási szerződések előkészítése és megkötése. A szolgáltatási szerződés kiterjedhet például a közös beszerzési rendszer kialakítására és működtetésére, gazdasági adminisztrációs tevékenység nyújtására, kontrolling rendszer működtetésére stb.
  
- A vállalatcsoport működésének kialakításához kapcsolódó feladatok:
  - Egységes gazdasági adminisztráció kialakítása.
  - Cash pool rendszer kialakítása.
  - Közös beszerzés rendszerének kialakítása (elsőként a cégcsoportra, majd az intézményrendszerre is kiterjesztve).
  - Cégcsoport-szintű kontrolling rendszer kialakítása.
  - Egységes létesítményüzemeltetési és karbantartási tevékenység kialakítása.

Az átalakulási folyamat időbeli ütemezésére vonatkozó tervezetet az előterjesztéshez csatoljuk.

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonában lévő gazdasági társaságok egységes irányítási rendszerének kialakításával kapcsolatosan javaslatot terjesztek a testület elé.

Az átalakuláshoz független könyvvizsgáló megbízása szükséges. A Polgármsteri Hivatal több ajánlatot is kapott a könyvvizsgálatra, amelyeket a bizottsági üléseken fogunk ismertetni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslatok elfogadására.

Budapest, 2011. október 27.

Varga József alpolgármester  
megbízásából

**Vörös Attila s.k.**  
elnök-vezérigazgató

---

## Határozati javaslat

### I./

Budapest, Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- 2012. január 1-jétől megvalósítja az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságai egységes irányítását a SEM IX. Városfejlesztő Zrt. bázisán, az alábbiak szerint:

a) A Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvad a SEM IX. Városfejlesztő Zrt.-be és a továbbiakban egy egységes társaságként működnek tovább, melynek két divíziója vagyonkezelést, illetve városfejlesztést végez.

b) A Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. apportálásra kerül a SEM IX. Városfejlesztő Zrt.-be.

c) A FESZ Nonprofit Kft. és a Ferencvárosi Parkolási Kft. működésével kapcsolatban a SEM IX. Zrt. az előterjesztésben foglaltak szerint, a külön szerződésben meghatározott feladatokat lássa el.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester, illetve Vörös Attila elnök-vezérigazgató

Határidő: 2011. decemberi képviselő-testületi ülés

### II./

Budapest, Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- A SEM IX. Városfejlesztő Zrt. a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény 67. § (3) bekezdése alapján átalakuljon. Az átalakulás módja beolvadás, amelynek során a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. teljes vagyonával beolvad a SEM IX. Zrt.-be. Az átalakulás, beolvadás könyvszerinti értéken történik. A jogutód SEM IX. Zrt. társaságban egyedüli részvényes Budapest, Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata.

- vagyonleltárak és átalakulási vagyonmérleg fordulónapja 2011. szeptember 30.

- az átalakulás könyvvizsgálatával .....könyvvizsgálót bízta meg.

- felkéri az elnök vezérigazgatót, hogy az átalakuláshoz szükséges okiratokat készítse elő és elfogadásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Vörös Attila elnök-vezérigazgató

Határidő: 2011. decemberi képviselő- testületi ülés

### III./

Budapest, Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- A Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény 67. § (3) bekezdése alapján átalakuljon. Az átalakulás módja beolvadás, amelynek során a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. teljes vagyonával beolvad a SEM IX. Városfejlesztő Zrt.-be. Az átalakulás, beolvadás könyvszerinti értéken történik.

- vagyonleltárak és átalakulási vagyonmérleg fordulónapja 2011. szeptember 30.

- az átalakulás könyvvizsgálatával ..... könyvvizsgálót bízta meg.

---

- felkéri az ügyvezetőt, hogy a SEM IX. Zrt. elnök-vezérigazgatójával együttműködve az átalakuláshoz szükséges okiratokat készítse elő és elfogadásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Hollósi Miklós ügyvezető igazgató és Vörös Attila elnök-vezérigazgató

Határidő: 2011. decemberi képviselő- testületi ülés

#### **IV./**

Budapest, Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a fent meghatározottak szerint a beadvány, valamint az apportálás járulékos költségeinek (vagyonértékelés, könyvvizsgálói díj, cégbírósági illeték, közzététel stb.) kifizetéséről gondoskodjon.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: folyamatos, de legkésőbb az átalakulás lezártaig

## A társaságok átalakulásával kapcsolatos főbb feladatok ütemezése

Feladat	Határidők	Felelős	Megjegyzés
Tervezett vagyonleltár, vagyonmérleg fordulónapja	2011.09.30.		
Átalakulással kapcsolatos jogi teendők forgatókönyvének elkészítése	2011.09.08.	SEM IX. Zrt. és Önkormányzat	
Átalakulással kapcsolatos első alapító határozatok kiadása	2011.11.09.	Önkormányzat	határozat kell: átalakulás módja, vagyonleltár- vagyonmérleg fordulónap, könyvszerinti értéken történik, független könyvvizsgáló megbízása, stb.
Fordulónapra vonatkozó beszámoló (mérleg, eredmény-kimutatás) és leltár elkészítése	2011.11.15.	cégvezetők	év végén számvitel politika szerinti időpont
Beszámoló(k) auditálása, könyvvizsgálói jelentés(ek) elkészítése	2011.11.21.	a társaságok választott könyvvizsgálói	
A SEM IX. Zrt. vagyonmérleg-tervezetének elkészítése	2011.11.21.	cégvezető	
Fordulónapra készített vagyonleltár és vagyonmérleg-tervezetek auditálása, könyvvizsgálói jelentések elkészítése	2011.11.25.	Megbízott könyvvizsgáló	minden társaság esetében
A fordulónapra készített auditált beszámolók és fordulónapra vonatkozó auditált vagyonleltár és mérleg-tervezetek FB-k általi elfogadása	2011.11.30.	a társaságok FB elnökei	a vagyonmérleg- tervezetét a társaságok FB-jének el kell fogadni
Az egyesülési szerződés-tervezet, és a társasági szerződés-tervezet módosításának elkészítése	2011.11.20.	SEM IX. Zrt. vig.	SEM IX. Zrt. ügyvédje
Az egyesülési szerződés-tervezet, és a társasági szerződés-tervezet módosításainak FB elfogadása	2011.11.30.	a társaság FB elnöke	
Kapcsolódó összes dokumentum benyújtása az Önkormányzathoz	2011.12.01.	SEM IX. Zrt. vig.	a Kft.-hez kapcsolódó dokumentumok esetében az SEM IX. Zrt. vezetője
Egyesüléssel kapcsolatos második alapító határozat kiadása (vagyonmérleg tervezetek elfogadásával)	2011.12.07.	Önkormányzat	esetleg meg lehet jelölni az átalakulás időpontját
Kétszeri közzététel a Céglőnyben	2011.12.11.	SEM IX. Zrt. ügyvédje	optimális esetben kb. 3 hét
Cégbírósági bejegyzésre benyújtás	2011.12.31.	SEM IX. Zrt. ügyvédje	
Átalakulás bejegyzése	2012.01.31.		max. 30 nap, ha minden rendben megy
Végleges (induló) vagyonleltár vagyonmérleg elkészítésének fordulónapja	2012.01.31.	SEM IX. Zrt. vig.	bejegyzést követő 90 napon belül
Végleges vagyonleltár vagyonmérleg elfogadása	2012.03.31. -ig	Önkormányzat	bejegyzést követő 90 napon belül