



Iktató szám: 110/2013.

Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2013. május 16-i ülésére

**Tárgy:** Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester

**Készítette:** Vagyonkezelési, Városüzemeltetési és Felújítási Iroda  
Madár Éva mb. irodavezető, Puskás László irodavezető-helyettes

**Előzetesen tárgyalja:** Gazdasági Bizottság 2013. május 15.

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:** dr. Enyedi Mária s.k.

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<input checked="" type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű minősített	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**



## BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTER

---

Tisztelt Képviselő-testület!

### 1. Bevezetés

Magyarország Alaptörvényének 38. cikk első bekezdése szerint: „Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétel. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.”

A nemzeti vagyonról szóló, 2012. január 1-én hatályba lépett 2011. évi CXCVI. tv. 9.§ (1) bekezdése előírja a helyi önkormányzatok számára az Alaptörvényben meghatározott vagyongazdálkodás biztosítása céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv elkészítését.

A vagyongazdálkodási terv elkészítésének alapvető célja az önkormányzat gazdálkodásának a fő célkitűzésekkel való összehangolása, a gazdálkodás tervszerűsége és átláthatósága.

A fő célkitűzések az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatai szerint csoportosíthatók, az alábbiak szerint:

- kötelező feladatellátás feltételeinek megteremtése
- pénzügyi egyensúly biztosítása
- vagyon értékének megőrzése, növelése

### 2. Az önkormányzat vagyona

A nemzeti vagyon állami és önkormányzati vagyonból áll. Az önkormányzati vagyon törzsvagyonból és üzleti vagyonból tevődik össze. A törzsvagyon közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és további két részre osztható, forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes törzsvagyonra. A forgalomképtelen törzsvagyon lehet kizárólagosan önkormányzati tulajdonban álló vagyon, vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon.

#### 2.1. Törzsvagyon

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának törzsvagyonja forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyonból áll.

##### Forgalomképtelen ingatlanvagyon

A forgalomképtelen ingatlanvagyon 153 ha 4112 m<sup>2</sup> alapterületű, az önkormányzat tulajdonában álló utat és parkot jelent. A közép- és hosszú távú célkitűzések között szerepel a Belső-Ferencváros - különösen a Csarnok tér, Bakáts tér vonzáskörzete – frekvenciált területeinek, valamint a Középső-Ferencváros Rehabilitációs terület mind nagyobb útfelületeinek díszburkolattal való ellátása, valamint a további útfelületek biztonságos közlekedési feltételeinek biztosítása, javítása. A díszburkolattal ellátott felületek növelésével egyben biztosítható az akadálymentes közlekedés feltételeinek bővítése is.

Az önkormányzat az elmúlt időszakban kiemelt figyelmet biztosított a kerületi közparkok felújításának. A Belső- és Középső-Ferencváros parkjai megújultak, a program folytatásaként középtávon felújítandóak az Aszódi lakótelep, valamint a József Attila lakótelep közparkjai.

A közép- és hosszú távú célkitűzések között egyaránt szerepet kap a Középső-Ferencváros Rehabilitációs területén a megújult épületek között elhelyezkedő úgynevezett „közös zöld” felületek biztosítása, amely lehetőséget biztosít a lakosság kényelmes kikapcsolódására.

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat tulajdonában nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon nincs.

## 2.2. Korlátozottan forgalomképes vagyon

a korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon

- az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának, valamint az oktatási-nevelési és szociális ellátó hálózat intézményeinek épületei, épületrészei,
- továbbá az önkormányzat lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó rendeletének 6. számú mellékletében meghatározott bontandó-, felújítandó épületek,
- támogatással már felújított, és jelzáloggal terhelt lakóépületek és ingóvagyon.

### Intézmények

A középtávú tervek szerint részben saját forrásból, részben pályázati forrásokból óvoda és bölcsődebővítéseket kell végrehajtani, valamint kiemelt figyelmet szükséges biztosítani az intézményi hálózat energiatakarékos felújítására, a lehető legnagyobb számban elvégeztetni a nyílászárók cseréjét, a külső hőszigeteléseket, tetőszigeteléseket, valamint az elavult fűtési rendszerek cseréjét.

A hosszú távú tervek között – a megújult Középső-Ferencvárosban tapasztalható gyermekszám-növekedés miatt – szerepeltetni kell további óvoda és bölcsődeépítést, míg a kerület többi részén bővítendő az idős és szociális ellátó rendszer hálózata.

A korábbi gyakorlatnak megfelelően folytatni kell az intézményrendszer éves tervszerű felújítását és ezzel értékének megőrzését.

### Városrehabilitáció

Az önkormányzat önként vállalt feladatai közül továbbra is elsőrendű fontosságúnak tartja az évtizedes múltra visszatekintő városrehabilitáció folytatását, ezen belül épületeinek, lakásállományának folyamatos megújítását.

A rehabilitáció elsődleges célja az élhető környezet kialakítása mellett a lakásállományban jelenleg is meglévő szükség-, komfort nélküli- és félkomfortos lakások megszüntetése, valamint a komfortos lakásállomány bővítése, további korszerűsítése. Kiemelt figyelmet kap kerületi értékeink – évszázados épületeink homlokzatai – megőrzésének és a korszerű lakások kialakításának összhangja.

A középtávú tervek szerint felújításra kerül 4 épület, részben saját, részben fővárosi forrásból finanszírozott, valamint további 9, a „József Attila Terv” keretében felújítandó épület.

A hosszú távú elképzelés szerint saját- és a jövőbeni pályázati források bevonásával folytatódik a Középső-, és a Külső-Ferencvárosban lévő, 87 db leromlott állapotú épület felújítása, bontása.

A tömbrehabilitáció során a korábban felújított épületekben kerülnek elhelyezésre a rossz műszaki állapotú épületekből a bérlők, így az önkormányzati tulajdonú lakásban lakók életkörülményei évről évre javulnak, ugyanakkor a rossz műszaki állapotú épületek felújításával az önkormányzat karbantartási, fenntartási költségei jelentősen csökkennek.

A hosszú távú elképzelések között kell említést tenni a felújításra nem érdemes, véglegesen amortizálódott épületek bontásáról is. Folytatni szükséges az Illatos úti, Kén utcai telepek végleges szanálását, valamint a Külső-Ferencvárosi épületek bontását, ahol az éves ráfordítás költségei messze meghaladják az alacsony komfortfokozatú lakásokból származó lakbérbevétel.

#### Ingóvagyon

Az önkormányzat és intézményei ingó vagyona a vagyonkimutatás szerint 656.754 eFt. Az ingóvagyon tartalmazza a gépek, bútorok, felszerelések, számítástechnikai eszközök, járművek értékét. Az önkormányzat jelenlegi túlnyomórészt korszerű, a kor követelményeinek megfelelő színvonalú eszközállománnyal rendelkezik. Az ingóvagyonnal kapcsolatos közép- és hosszútávú célkitűzés az értékcsökkenés lelassítása, a minél szélesebb körű rendeltetésszerű használat biztosításával. Az ingóvagyon beszerzését 2012-ben megalkotott szabályzat rögzíti, melynek változtatása jelenleg nem indokolt.

### 2.3. Üzleti vagyon

Az önkormányzat üzleti vagyona az alábbiakból tevődik össze

- o lakás- és helyiségvagyon
- o üres ingatlan, földterület
- o gazdasági társaságok

#### 2.3.1. Lakás- és helyiségvagyon

Az önkormányzat tulajdonában 2013. január 1-én 4388 db lakás és 839 db nem lakás céljára szolgáló helyiség volt.

##### Üres bérlakások állománya

Az üres lakásállomány használható kontingensét – az eddigi évek gyakorlatának megfelelően – továbbra is pályáztatással, illetve a szanálással érintett bérlők elhelyezésével kell hasznosítani.

##### Lakbérbevétel

Az önkormányzat 2012. évi lakásokra vonatkozó lakbérbevétele 593.867.660,-Ft, míg a kintlévőségként megjelenő lakbérhátralék 153.924.236,-Ft volt. A magas kintlévőséget részben a válságos gazdasági környezet, részben a fizetési fegyelem jelentős, rossz irányú változása generálta. A szociális alapú lakbérék nem fedezték, illetve fedezik a bérlemények fenntartási és üzemeltetési költségeit, és ez a jelenlegi fizetési morál romlása miatt csak még szembetűnőbb. Rövid és középtávon a végrehajtási eljárások kezdeményezésével, hosszabb távon a városrehabilitáció további aktív folytatásával javítható az egyensúly.

További lehetőséget biztosít a piaci alapú bérbeadások számának közép és hosszútávon való emelése, figyelembe véve azonban azt a tény, hogy a szociális bérlakások száma nem szorítható le minimálisra.

A jelenlegi lakbérszámítási rendszer differenciáltan figyelembe veszi az egyes lakások méretét, komfortfokozatát, kerületen és épületen belüli elhelyezkedését, így ezt

átdolgozni szükségtelen. Az éves felülvizsgálat során meghatározható kismértékű, jellemzően az inflációt követő módosítás, azonban a terület lakosságának teherbíró képességét figyelembe véve nagymértékű lakbéremelés nem indokolt.

A felújított épületek és lakások számának növekedésével, ezzel együtt az alacsony műszaki színvonalú bérlemények számának csökkenésével, és ezzel a ráfordítások redukálásával a lakbérbevétel középtávon kiegyensúlyozódhat, hosszabb időtávon pozitív hozadékot hozhat.

#### Elidegenítés

Az önkormányzat elidegenítési politikája szerint a rehabilitációs területen lévő avult műszaki állapotú épületekre, elsősorban a rehabilitáció zökkenőmentes folytatása érdekében továbbra is elidegenítési tilalmat tart fent. Ennek alapján az eddigi gyakorlatnak megfelelően az elidegenítési döntéseknél az alábbiak kerülnek a jövőben is mérlegelésre:

- kerületfejlesztési szempontok
- épület műszaki állapota
- lakás komfortfokozata
- bérbeadás jellege és határideje

A tilalommal nem terhelt üres bérleményeket szükséges pályázati úton vagy árverésen értékesíteni.

#### Társasházak

A társasházak részére minden évben pályázati lehetőséget biztosítunk mintegy 150 MFt értékben a legégetőbb felújítási munkák elvégzéséhez, ezzel is megőrizve, illetve növelve az itt lévő tulajdonunk értékét.

### 2.3.2. Nem lakás célú helyiségvagyon

A 2008 óta tapasztalható válság a nem lakás célú helyiség bérleti szerződéseinek nagyszámú megszűnését, ezáltal az üres helyiségek számának emelkedését okozta. A 2012. évben elkészült helyiséggazdálkodási koncepció legfontosabb célként e szám csökkentését irányozta elő, ezáltal megcélózva a kiadáscsökkentést.

Az újrahasznosításra alkalmatlan helyiségek esetében társasházaknál az eladás, önkormányzati tulajdonú épületeknél az állományból való törlés javasolt, ezáltal költségszökkentés érhető el a közös költség megtakarításával.

Külön problémát okoznak a pincehelyiségek, melyek a teljes helyiségállomány 40 %-át, illetve az üres helyiségállomány 65 %-át teszik ki.

Az üres állomány csökkentése, és a bevétel növelése céljából szükséges folyamatosan korrigálni a bérleti díjakat, alkalmazkodva a mindenkori piaci viszonyokhoz. Az alacsonyabb bérleti díjakkal bérbevehető helyiségek számának növekedésével egyszerre érhető el kiadáscsökkentés és bevétel növekedés.

A közép és hosszú távú vagyongazdálkodási tervbe integrálható helyiséggazdálkodási koncepció az alábbi pontok megvalósítása esetén érheti el a kívánt célokat:

- önkormányzati épületekben lévő újrahasznosításra alkalmatlan helyiségek állományból való törlése
- társasházakban található, újrahasznosításra alkalmatlan helyiség elidegenítése értékbecslés alapján, akár ingyenesen is
- kerületi pincehelyiségek pályázaton kívüli, hirdetményes úton történő elidegenítése alacsony átalányáron

- pályázatra kijelölt helyiségek esetében a műszaki állapot megjelenítése – minősítés alapján – a bérleti díjakban
- övezeti kategóriák módosítása
- piaci viszonyok figyelembevételével indokolt esetben bérleti díj csökkentése

További lökést adhat a kerületi helyiségállomány költséghatékony felhasználásának a fentebb tárgyalt rehabilitációs folyamatok aktív továbbvitele, ezzel az újrahaznosításra alkalmatlan helyiségek számának csökkentése, illetve új helyiségek bérbeadása.

2.3.3. Az üres, építési telkek hasznosítása elsősorban a Középső- és Külső-Ferencvárosi területet érinti. A beépíthetőség szabályainak betartása mellett szükséges az építési telkek mielőbbi elidegenítése. A gazdasági környezet pozitív változásával várhatóan a korábbi éveknek megfelelő építés-vállalkozási hajlandóság is javulni fog, így az egyébként kisszámú telkek értékesíthetővé válik.

#### 2.3.4. Gazdasági társaságok

Az önkormányzat az alábbi gazdasági társaságokban vesz részt:

- |   |  |
|---|--|
| ○ FEV IX. Zrt. (100 %)                        | városfejlesztés, lakóépületek üzemeltetése, kezelése |
| ○ FESZ Kft. (100%)                            | - egészségügyi szolgáltatás                          |
| ○ FESZOFÉ Kft. (100%)                         | - szociális foglalkoztatás                           |
| ○ Ferencvárosi Parkolási Kft. (100%)          | - parkolási szolgáltatás                             |
| ○ B.Ö.P. Kft. (20,48%)                        | - parkolási szolgáltatás                             |
| ○ Centrum Kft. (3,45%)                        | - oktatási szolgáltatás                              |
| ○ Budapesti Önkormányzatok Szövetsége (4,34%) |  |

Az önkormányzat 100%-os üzletrészű gazdasági társaságai részben kötelező, részben önként vállalt önkormányzati feladatokat látnak el, további működtetésük a jövőben is indokolt.

Kiemelt szerepet kapott a FEV IX. Zrt., amely többek között a korábban különböző gazdasági szervezetek által ellátott ingatlanüzemeltetési, projektmenedzseri, közbeszerzési feladatokat is ellátja.

#### FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.

A FEV IX. Zrt. működését alapvetően a 2012-ben bevezetett (a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. beolvadásával és a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. beaportálásával kialakított) új működési modell határozza meg, és ez alapján az Önkormányzattal kötött 3 (közszolgáltatási, megbízási és támogatási) szerződés. A Tulajdonos adott évi költségvetésében ennek megfelelően biztosítja a FEV IX. Zrt. feladatellátásának finanszírozását.

A Társaság városfejlesztési és városrehabilitációs tevékenysége

- Közös zöldterület előkészítése, kivitelezése (Balázs Béla utca 3. és 7.)
- Csarnok tér felújítása

Projektmenedzsment feladatok

- „Belső-Ferencváros kulturális negyed fejlesztése” című projekt és a
- Szociális város-rehabilitáció Ferencvárosban, József Attila Terv I. ütem című projekt tekintetében.

#### A Társaság vagyonekezelési tevékenysége

- o Az önkormányzati bérlemények üzemeltetése, az üzemeltetett bérlemények száma 2013. január 1-én:

	Épület:	Lakás db:	Helyiség db:
Önkormányzati házban:	110 db	3.521 db	265 db
Társasházban:	587 db	819 db	553 db

- o Portfóliókezelés: tulajdonosként Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. és Ferencváros Kártya Kft., kontrolling tevékenység a FESZ, a FESZOFÉ, a Ferencvárosi Parkolási Kft. és a Ferencvárosi Kulturális ... Kft. tekintetében.

#### *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 Uniós 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.

A Vagyonkezelő Kft. mind a feladatokkal, mind létszámmal beolvadt a FEV IX. Zrt.-be, a Zrt. a fent meghatározott feladatokat közszolgáltatási szerződés keretében látja el.

A *Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft.* a piaci alapú társasházkezeléssel foglalkozik, a Kft 100 %-osan a FEV IX. Zrt. tulajdonában van.

- 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.

#### Parkolási Kft. – parkolóüzemeltetési tevékenység

- o 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 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.
- o 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.

A Parkolási Kft. által végzett tevékenység ellátásának racionalizálásáról egyeztetések folynak.

#### FESZ Nonprofit Kft. – egészségügyi ellátás

Ugyancsak jelentős szerepet tölt be a Ferencvárosi Egészségügyi Szolgálat, amely a háziorvosi, gyermek háziorvosi, és szakrendelési szolgáltatásokat biztosítja.

Fontos a Ferencvárosi Szociális Foglalkoztató tevékenysége, amely kiemelten magas számú, szociálisan rászoruló részére biztosítja a munkalehetőséget.

- 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 megváltoztatni és szervezetiileg nem bekapcsolni az egységes irányításba.

A felnőtt háziorvosi, a gyermek háziorvosi, felnőtt fogorvosi alapellátást és a gyermek ügyeleti ellátást egészségügyi szolgáltatók biztosítják a megkötött feladat-ellátási szerződések alapján. Az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 89. §-ban meghatározott járó beteg szakellátási feladatok ellátásának biztosítását Ferencváros Önkormányzata önként átvállalta 1993. évben a Fővárosi Önkormányzattól. Ennek értelmében Ferencváros Önkormányzata létrehozta a Ferencvárosi Egészségügyi Szolgálatot, így gondoskodott a tulajdonában és fenntartásában lévő, szakellátást nyújtó egészségügyi szolgáltató működtetéséről, illetve a tulajdonában lévő, szakellátási feladat ellátására szolgáló vagyonhoz kapcsolódó – külön törvényben meghatározott – egészségügyi szakellátási feladatok és az alábbi alapellátási feladatok közül a védőnői ellátás, a felnőtt ügyeleti ellátás, az iskola-egészségügyi ellátás és a gyermekfogászati ellátás biztosításáról.

A határozatlan időtartamra megkötött szerződés értelmében Önkormányzatunk az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (4) bekezdése értelmében kötelezően biztosítandó védőnői, iskola-egészségügyi, gyermekfogászati, otthoni szakápolási, illetve a gyermek és felnőtt ügyeleti alapellátási feladatok és az önként vállalat kerületi járó beteg szakellátás biztosítása érdekében az egészségügyi közszolgáltatási feladatok ellátására, mint Közfeladatot Átvállaló Társaságot a FESZ Kft.-t jelölte ki.

A FESZ Kft. Budapest IX. kerületének közel 54.000 fős népességére kiterjedő területi ellátási kötelezettséggel, 5 alapszakmában, (belgyógyászat, sebészet, nőgyógyászat, laboratórium és



képző diagnosztika) összességében 17 szakmában 32 profilban, 4 telephelyen elhelyezett járó beteg szakrendeléseivel biztosítja a közfeladat ellátását.

A FESZ Kft. főállású alkalmazottainak létszáma jelenleg 192 fő, az egészségügyi közszolgáltatás nyújtásában alkalmazottainkon kívül megbízási, vállalkozási szerződéssel foglalkoztatott működik közre. A szakrendeléseket évente átlagosan 245 ezer fő keresi fel (a betegek 80%-a a Mester utcai Szakrendelőbe, 20%-a a kihelyezett szakorvosi rendelőkbe jár).

Az egyes egészségügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2012. évi CCXII. törvény 49. §-a alapján az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 244/D §-al egészül ki, mely rendelkezés értelmében 2013. május 01. napjától az egészségügyi szakellátási kötelezettséget a járóbeteg-szakellátási feladatok tekintetében az állam gyakorolja, kivéve ha a helyi önkormányzat a fenti jogszabályhely (5) bekezdése alapján úgy dönt, hogy 2013. április 30. után is ellátja a járó beteg szakellátási feladatot.

Fentiek alapján a Képviselő-testület 2013. január 31-ei ülésén úgy döntött, hogy az önkormányzat az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 244/D. § (5) bekezdése alapján, mint a járó beteg-szakellátási feladat ellátására kötelezett 2013. április 30. után is vállalja a járóbeteg-szakellátási feladat ellátását, így továbbra is zavartalanul, és a lakosság által megszokott magas színvonalon tudja biztosítani a feladat ellátását.

#### FESZOFÉ Nonprofit Kft.

A Feszofé Nonprofit Kft.-nél termék előállításal nem foglalkoznak, főképp szolgáltatásokat végeznek, elsősorban az általuk foglalkoztatott munkavállalókkal.

A közterületi ágazat alapvetően önkormányzati alapfeladatot lát el, elsősorban köztisztasági munkát végez. Ferencváros pontosan körülhatárolható területekre osztható, így belső, középső, külső, illetve Aszódi telep és a József Attila lakótelep. Feladat a megjelölt területek napi köztisztasági munkáinak elvégzése, különös tekintettel a közparkokra és a rehabilitált területekre. Őszi-téli időszakban a falevél összegyűjtése, elszállítása, mindennemű köztisztasági feladatok ellátása, folyamatosan a kihelyezett hulladékgyűjtő és kutyaurülékgyűjtő kosarak ürítése. Végezzük parkok, kutyafuttatók berendezéseinek és játszótéri játékoknak a javítását. Mobil brigád végzi az üres telkek és területek lakossági hulladékának elszállítását. A központi telephely: Gubacsi út 89. Itt található a gépkocsi telephely, a hulladékkezelő udvar. Az összegyűjtött hulladék rendszeresen lerakóhelyre kerül elszállításra. A kertészeti ágazat szerves része a közterületi ágazatnak. Végez alapfeladatokat és végez megrendelésre feladatokat, úgy, mint virágágyások beültetése, karbantartása, fák metszése, gallyazása stb. A további részlegek az alapfeladat ellátása érdekében (szociális foglalkoztató, rehabilitációs tevékenység) végeznek ún. vállalkozói tevékenységeket.

A vegyes csomagoló részleg. Külső megrendelésekre mindennemű kézi, gépi csomagolást vállal. A varroda, szabászati részleg is megrendelésekre végez szabó, varró feladatokat. A könyvkötészet, nyomdai részleg vállal előkészítő kötészeti munkákat, kisebb nyomdai munkák teljes körű ellátását.

A vállalkozás fő tevékenysége a törvény szövege szerint: szociális ellátás elhelyezés nélkül, rehabilitációs foglalkoztatás. Ez utóbbi érdekében működteti a vállalkozás az ún. közterületi részleget, amely a dolgozók nagy többségét öleli fel. Munkaerőigénye jelentős mértékben a szakképzettséget nem igénylő dolgozókból áll. A tevékenységből adódó szállítási és kertészeti munkák igényelhetnek szakmunkás bizonyítványt, illetőleg akár magasabb végzettséget is.

Melléktevékenységeinket a vállalkozás alapvetően szintén az alapfeladat ellátása érdekében valósítja meg. Ilyenek a vegyes csomagoló, a textil és a kötészeti, nyomdai részleg. Utóbbi kettő munkaerőigénye inkább a szakképzettséget igénylő munkakörök felé orientálódik itt történik a megváltozott munkaképességű dolgozók foglalkoztatásának zöme, míg az első a kétkézi munkát igényli, elegendő a betanítás. Eszközigénye szintén az utóbbi kettőnek magasabb, amely a versenyképesség szempontjából pillanatnyilag hátrányunk is, mivel az eszközeink javarészt elavultak.

A kínált szolgáltatások egymástól eltérőek, ugyanakkor az alapfeladat ellátása érdekében ki is egészítik egymást. A munkaerő mennyiségét két dolog határozza meg: egyrészt az Önkormányzat, mint tulajdonostól kapott működési költség, másrészt azok a piaci viszonyok, amelyek meghatározzák a megrendeléseinket, illetve azok ár-érték arányát.

Jövőre vonatkozó célkitűzésünk a megváltozott piaci környezetben is, az alapító által meghatározott feladat végrehajtása, miszerint a Ferencvárosban élő lakosok –köztük a megváltozott munkaképességűek- foglalkoztatása. Részükre a munkahelyek teremtése nemcsak helyi, hanem országos célkitűzés is. Optimizmusra ad okot, hogy lehetőség nyílt további kertészeti és takarítási munkák vállalása, valamint új tevékenységként a közutak kátyúzása.

2012. évben a közfoglalkoztatottak száma:

Normál foglalkoztatott 150 fő

Hajléktalan foglalkoztatott 252 fő megváltozott munkaképességű foglalkoztatott 42 fő volt.

#### BÖP Kft.

A Kft. kizárólag az elmúlt években a parkolási díjából felhalmozódott kintlévőségek, követelések kezelésével, behajtásával foglalkozik.

### **3. Bevétel növelése**

Az önkormányzat vagyonának elemzése alapján a bevételek növelésére közép- és hosszú távon az alábbi koncepciók vizsgálatát követően van lehetőség.

#### **3.1. Lakbérbevételek**

##### Szociális lakbér

A szociális bérlakásokban élők terhei belátható időtávban nem fokozhatók, erre utal indirekt módon a jelentős mértékű hátralék felhalmozása is, így jelentős mértékű, az inflációt meghaladó emelésre nincs lehetőség. A jelenlegi lakbérszámítás megfelel a követelményeknek, kellő mértékben differenciált. A lakbér mértékének vizsgálata a jövőben évi egy alkalommal továbbra is indokolt.

##### Piaci lakbér

Közép és különösen hosszútávon a lakbérbevételek növelésére a piaci alapon bérbeadott lakások számának emelésével van potenciális lehetőség. A fizetőképes, átmenetileg tulajdont szerezni nem óhajtó bérlők részére a megújult épületekben lehetőség van magas színvonalú, korszerű, komfortos vagy összkomfortos lakások bérbeadására, a szociális lakbéreknél jóval magasabb szintű bér alkalmazásával is. Eddigi tapasztalataink azt mutatják, hogy jelentős az érdeklődés. A bérbeadás pályázati alapon – licitálással – történik, így maximális bérbevétel érhető el.

### 3.2 Nem lakás célú helyiségek bérbevétele

A helyiségek bérbeadásának alakulása mindig viszonylag pontos fokmérője a gazdasági klímának. Tekintettel ennek folyamatos változására fontos, hogy a helyiségek bérbevételi elképzelése gyorsan és rugalmasan kövesse azt. Recesszió vagy stagnálás esetén célszerű alacsony bérekkel, vagy egyéb kedvezményekkel bérbeadni az üresen álló helyiségeket, növekedés és a piaci szereplők érdeklődése esetén pedig szükséges a folyamatos versenyeztetés, a bérbevételek maximumának elérése.

Fontos a folyamatos területi áttekintés, az egyes területek helyiségbérlők általi preferálása vagy éppen elhagyása. A rehabilitáció előrehaladásával a korábban előnytelen adottságú városrészek megváltoznak, és az üzleti élet szereplői részére is kívánatossá válhatnak.

A gazdasági környezet, a területi adottságok és az egyes helyiségek műszaki állapotának mátrix alapú meghatározása lehetővé teszi a folyamatos figyelemmel kísérést, és az optimális bevétel elérését. A 2012-ben megalkotott helyiséggazdálkodási koncepció ezen elveken nyugszik, és mind közép-, mind hosszútávon várhatóan eléri a kitűzött célt.

### 3.3 Kintlévőségek kezelése

A lakás és nem lakáscélú helyiségekre vonatkozó bértartozás sajnálatosan magas arányú, a közüzemi díjtartozások nélkül a lakások esetében eléri a 150 MFt-ot, helyiségek esetében a 400 MFt-ot.

A fizetési fegyelem fellazulása ismételten összefüggésbe hozható a gazdasági környezettel. Lakások esetében a tartozást felhalmozók elsősorban az egyébként is nehéz szociális helyzetben lévők köréből kerülnek ki, míg a helyiségek esetében a tartozás mintegy kétharmada évek óta görgetett, időközben megszűnt vagy csődbe ment vállalkozások által hátrahagyott tartozás.

A jelenlegi helyzet azt valószínűsíti, hogy a tartozások jelentős része nehezen vagy egyáltalán nem behajtható, így a jövőben a bértartozások felhalmozódásának megállítása lehet a reálisan kitűzendő cél. Ennek elősegítésére helyiségek esetében két, lakások esetében háromhavi bértartozást követően felszólítást, nem fizetés esetén felmondást küldünk ki. Figyelembe véve a nem fizető bérlők jellemzően nehéz anyagi helyzetét, lehetőség van a tartozás részletfizetéssel történő törlesztésére, vagy egyéb támogatások igénybevételére, azonban teljes passzivitás esetén sor kerül a felmondásra, majd a végrehajtásra. A tartozások törlesztésének középtávon történő további differenciálásával, illetve a felmondások következetes végig itelével a kintlévőség növekedése megállítható, hosszabb távon csökkenthető lesz.

Külön problémát jelent a közüzemi díjtartozás, víz-csatorna, gáz, elektromos áram, távhő díjainak bérlő általi be nem fizetése. A szolgáltatók nem fizetés esetén a tulajdonos önkormányzat felé irányítják a számlákat, számtalan esetben cím vagy név megjelölése nélkül, így rendkívüli adminisztratív terheket rónak a Hivatalra. Már rövid távon is szükséges a szolgáltatókkal való egyeztetés, annak megértetése, hogy a speciális helyzetű tulajdonos önkormányzatok a lakossági ügyfelektől eltérő státust, egyeztetési lehetőséget kapjanak. A közszolgáltatók számtalan esetben szinte önkényes módszerekkel történő fogyasztásmérő leszerelése gyakran hozzák lehetetlen helyzetbe a tartozást felhalmozó bérlőt, és a bérbeadó tulajdonos önkormányzatot.

A tartozások átláthatatlansága, a gyakori és felesleges levélváltások szükségessé teszik az önkormányzat és a szolgáltatók közötti viszony rendezését, egy átlátható és mindenki által követhető rendszer kialakítását.

### 3.4 Elidegenítés

#### Lakáselidegenítés

Az 1990-es évek nagy lakásprivatizációs hulláma a 2000-es évekre lecsökkent, aminek elsődleges oka az eladható lakások számának csökkenése.

Az elidegenítési bevételek középtávon mérsékelten növelhetők a rehabilitációs területen megújított épületek társasházzá alakításával. A forgalmi érték százalékában meghatározott eladási ár folyamatosan, évente történő felülvizsgálata szükséges, ezzel elősegítve annak a mindenkori optimumnak a megtalálását, amelyet a lakosság még tud vállalni, viszont az önkormányzat vagyona nem sérül. Ehhez szükséges az egyes ingatlanok évekre előrevetített lakbérbevételének összehasonlítása a forgalmi értékkel és a lehetséges vételárral, majd az önkormányzat vagyona szempontjából kedvezőbb lehetőség kiválasztása.

#### Nem lakás célú helyiségek, építési telkek elidegenítése

A lakáselidegenítéshez hasonlóan differenciált szemléletmód kialakítása szükséges. Össze kell hasonlítani – különösen a frekvenciált területeken – az egyszerű nagy volumenű, eladásból származó bevételt a folyamatos, évekre előrevetített bérbevétellel, és kiválasztani a megfelelő lehetőséget. Másrészt folyamatos meghirdetéssel, akár kedvezmények előrevetítésével minél nagyobb számban el kell idegeníteni az üresen álló helyiségeket.

Városképi szempontból is fontos az üresen álló építési telkek mielőbbi eladása, a beépítési kötelezettségre vonatkozó szabályok szigorítása mellett. Sajnálatos módon több magántulajdonú foghíjtelek elhanyagolt, romos, gázos állapotú, a nem egyszer külföldi tulajdonos vagy csődbe ment vállalkozás megtalálhatatlan.

Az üres építési telkek eladásából – ezek viszonylagos kis száma és kerületen belüli elhelyezkedése miatt – közép- és hosszútávon jelentős bevétel nem várható.

Az eladható lakások és nem lakás célú helyiség száma természetesen véges, a 90'-es évek 30.000-es bérleményszámából napjainkra mintegy 5500 bérlemény maradt. Középtávon szükséges a megmaradt bérleményszám tekintetében egy elidegenítési koncepció kidolgozása, amely meghatározza a még elidegeníthető bérlemények körét, eladásuk feltételrendszerét, különös tekintettel az évről évre előrehaladó városrehabilitációra.

### 3.5 Közterületi díjak

A közterületi díjak mértékének jövőbeni kalkulálása tulajdonképpen analóg a nem lakás célú helyiségek bevétel növekedést produkáló bérbevételével.

Rendszeres felülvizsgálattal, a kerületi elhelyezkedés, a gazdasági viszonyok figyelembevételével kell meghatározni az elérhető legmagasabb bérleti díjat. A Belső-Ferencváros, különösen a Csarnok tér és a Ráday utca idegenforgalomba való bevonásával a vendéglátóipari vállalkozások közterületi díjai évről-évre emelhetőek, de figyelembe kell venni, hogy a túlzott emelés visszariaszthatja a piaci szereplőket, és bevételcsökkentést okozhat.

Ismételten szükséges hivatkozni a rehabilitációra, az így megújuló városrész ugyanis vonzza a vállalkozásokat, így a közterületi díjak emelésére itt is lesz lehetőség.

Fontos, hogy a jelentős önkormányzati vagy külső forrásból megvalósult díszburkolattal ellátott megújult utcák, terek esetében a közterületi díjakból jelentős bevételre tegyen szert az önkormányzat, ezzel is elősegítve a további felújítások forrásainak előteremtését.

### 3.6 Parkolás

A parkolás főváros szerte jelentős bevételhez juttatja az ezzel foglalkozó gazdasági társaságokat.

A parkolási övezet határa jelenleg a Külső-Ferencvárosban húzódik, ennek további kiterjesztése indokolatlan. Célszerű lehet azonban az Üllői úti metró, illetve a József Attila lakótelep környezetében a bevezetése, tekintettel arra, hogy ezeket a területeket jelenleg is sokan használják „P+R” jellegű parkolóként.

A parkolási díjak mértéke a jövőben folyamatosan módosítható a forgalom és a parkolási aktivitás folyamatos szondázása mellett, valamint a fővárosi – különösen a szomszédos – kerületek díjmértékének figyelembevételével. Bevételt generál, ha sok a kerületben parkoló autó, ugyanakkor nem kívánatos, hogy a IX. kerület legyen Dél-Pest autóparkolója.

## 4. Költségcsökkentés

Az önkormányzati költségek csökkentésének lehetősége – elsősorban hosszú távon, részben középtávon – három területen realizálódhat, amelyek az alábbiak:

- intézményhálózati energiatakarékosság
- lakóház-üzemeltetési költségek
- társasházban lévő önkormányzati tulajdon

### 4.1 Intézményhálózati energiatakarékosság

A Polgármesteri Hivatalnak, valamint az önkormányzat oktatási-, nevelési- és szociális ellátórendszeri intézményhálózatának ingatlanjai – elavult műszaki állapotuk miatt – magas üzemeltetési költséggel működnek. A régi – 70-110 éves – épületek esetében a nyílászárók állapota, az újabb – jellemzően a 70-es évek házigyári technológiájával épült – épületeknél a külső hőszigetelés, és a tetőszigetelések állapota kritikus. Mindkét épülettípusra jellemző az energiapazarló fűtési, és a jelenkor követelményinek meg nem felelő elektromos rendszer.

Az intézmények energia-hatékonyság szempontjából történő felújítása több éves, ciklusokon áthúzódó feladatot jelent. Tekintettel arra, hogy az önkormányzati források ilyen mértékű feladat megvalósítására elégtelenek, feltétlenül szükséges – pályázati alapon – külső forrás bevonása. A pályázati lehetőségek feltárása jelenleg is zajlik, az intézmények energetikai felmérését a jövőben folytatni kell, meghatározandó az egyes intézmények felújítási sorrendjét.

Tekintettel az intézményhálózat – beleértve a Polgármesteri Hivatal épületeinek – földrajzi széttagoltságára, az egyes ingatlanok nagy alapterületére, az energiatakarékos megoldások bevezetésével jelentős intézményüzemeltetési kiadás takarítható meg.

### 4.2 Lakóház-üzemeltetési költségek csökkentése

Az önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő lakóépületek – jellemzően a Középső-Ferencváros rehabilitációs területén és a Külső-Ferencvárosban – üzemeltetési költségei jóval magasabbak az innen beáramló bérleti díjknál. A XIX.-XX. század fordulóján épült épületek műszaki állapota gyakorlatilag megoldhatatlan feladat elé állítja az üzemeltetőt, egyes problémákra – talajvizesedés – jelenleg nincs költséghatékony megoldási javaslat. Ezen ingatlanok esetében csak a legszükségesebb hibaelhárítási feladatok – tetőbeázások, csőrepedések, dugulások elhárítása, viharkárok kezelése – elvégzésére van lehetőség, a befolyó lakbér azonban ezeket sem fedezi.

A megoldási lehetőség – közép- és hosszútávon – a már többször említett városrehabilitáció következetes továbbvitele. A felújított épületek üzemeltetési költsége, a hibaelhárítások száma kimutathatóan jóval alacsonyabb, míg az innen befolyó lakbér magasabb, mint az alacsony műszaki színvonalú, alacsony komfortfokozatú épületeink hasonló paraméterei.

A rehabilitáció természetesen lassú folyamat, melynek ideje alatt is fent kell tartani a felújítással nem érintett épületek üzemeltetését. A megfelelő, gyors reagálású hibaelhárító rendszer kialakításával, a feladatra leginkább alkalmas kivitelezői hálózat létrehozásával a mindenkori károk mértéke, ebből fakadóan a ráfordítások költsége csökkenthetővé válik.

#### 4.3. Társasházban lévő önkormányzati tulajdon

A társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú bérlakások után fizetendő közös költség szintjét a lakberek nem érik el. Az itt élők részére biztosítani kell a kedvezményes vásárlási lehetőségét, és ezáltal a közös költség és lakbér differenciájából fakadó kiadások csökkenése érhető el, illetve bevétel-növelő hatása is van.

Különös figyelmet igényel a társasházakban lévő üres bérlemények helyzete – jellemzően nem lakás célú helyiségek – ahol a fent említett differencia – bérbevétel híján – még magasabb. A megoldást részben a mielőbbi bérbeadás, hosszabb távon az elidegenítés jelentheti. Az épületek alapító okiratának elkészítésekor fontos, hogy az önkormányzat ne maradjon tulajdonos olyan albetétekben, melyeket nem tud hasznosítani. A jelenleg üresen álló társasházi helyiségeinknek jelentős része olyan, pincében található ingatlanokból áll, melyek hasznosíthatatlanok, viszont jelentős mértékű közös költséget kell utánuk téríteni. Az ilyen helyiségtípusok közös tulajdonba való bejegyeztetésével a jövőben a kiadások csökkenthetőek lesznek.

### 5. Összegzés

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat vagyongazdálkodási terveinek alapvetése a városrehabilitáció folytatása. A rehabilitáció hosszú távon nemcsak megőrzi, de jelentősen növeli az önkormányzat vagyonának – törzsvagyonának és üzleti vagyonának – értékét. A megújult környezet vállalkozásvonzó, munkahelyteremtő hatásai, a lakhatási körülmények javulásából fakadó bevételnövekmény, a hasznosítható ingatlanok számának növekedése újabb forrásokat teremtenek, melyekből javítható a kötelezően ellátandó önkormányzati feladatok színvonala, és bővíthető az önként vállalt feladatok köre is.

A vagyongazdálkodási tervben foglalt elképzelések megvalósításához szükséges az egyes ágazati koncepciók összehangolása, folyamatos figyelemmel kísérése, módosítása, különös tekintettel az alábbiakra:

- településfejlesztés
  - területi rehabilitáció
  - települési infrastruktúra fejlesztése
    - út, járda, kerékpárút, parkoló
    - megújuló energiahordozók
  - lakás- és nem lakás célú helyiségek gazdálkodása
  - épület-felújítás
- szociális szolgáltatásfejlesztés
  - intézményhálózat infrastrukturális fejlesztése
  - ellátórendszer fejlesztése
- oktatásfejlesztés

- intézményhálózat infrastrukturális bővítése, fejlesztése
- sport és szabadidős tevékenység infrastrukturális fejlesztése
- egészségügyi ellátóhálózat bővítése, fejlesztése
- településigazgatás és üzemeltetés fejlesztése
  - informatikai rendszer fejlesztése
  - ellátórendszer racionalizálása
- kulturális szolgáltatás-fejlesztés
  - közművelődési és művészeti intézményhálózat bővítése
  - idegenforgalmi fejlesztések
- közbiztonsági fejlesztések
  - térfigyelő kamerák bővítése
  - közterület-felügyelet fejlesztése

A vagyongazdálkodás átfogó céljai – függetlenül a gazdálkodás tárgyát képező vagyon típusától és a szervezeti keretektől – a következők szerint foglalhatók össze:

- az önkormányzati vagyon teremtsen megfelelő infrastrukturális feltételeket az önkormányzati kötelező és önként vállalt feladatainak, közszolgáltatásainak hatékony ellátásához
- a teljes önkormányzati vagyont oly módon kell hasznosítani, hogy az a lehetséges szinten biztosítsa az elérhető bevételi forrásokat, azaz törekedni kell arra, hogy az önkormányzati tulajdonnak azok a részei, amelyek közvetlenül nem szükségesek a feladatok ellátásához, megfelelő formában hasznosításra kerüljenek, bevételeket generáljanak
- az önkormányzat legyen tisztában a tulajdonában lévő vagyonelemekkel kapcsolatos kötelezettségeivel és jogaival, és ezek érvényesítése érdekében szervezze meg tevékenységét
- olyan vagyoni portfólió kialakítására kell törekedni, amellyel kapcsolatban a kötelezettségek összhangban állnak az önkormányzat alapfeladataival, s lehetővé teszik az önkormányzat stratégiai elképzeléseinek megvalósítását.

Budapest, 2013. május 2.

dr. Bácskai János s.k.  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a ...../2013. számú előterjesztésben foglalt közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet elfogadja.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: