

Jegyzőkönyv

készült a **Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság 2017. szeptember 28-án
14.00 órakor tartott rendkívüli üléséről**

Ülés helye: Polgármesteri Hivatal
Budapest, Bakáts tér 14. II. emeleti tanácsterem

Jelen vannak: Pál Tibor elnök,
Gyurákovics Andrea,
Fröhlich Péter,
ifj. Kandolka László,
Kvacskay Károly tagok.

Hivatal részéről:

Dr. Ruzsits Ákos aljegyző, Dr. Bánfi Réka közigazgatási főtanácsadó, Dr. Mizsák Ildikó irodavezető, Szűcs Balázs főépítész, Nehéz Jenő Szervezési és Informatikai Iroda munkatársa, Koór Henrietta csoportvezető, Dr. Molnár Andrea jegyzőkönyvvezető.

Meghívottak: Sebők Endre – FESZOFÉ Kft. igazgatója, Kozma-Víg Melinda – JAT referens, Intzoglú István képviselő, Nagy Anikó.

Pál Tibor: Köszöntöm a Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság ülésén megjelenteket. Megállapítom, hogy a bizottság 4 fővel határozatképes, az ülést megnyitom. Kérdés, észrevétel a napirendi javaslattal kapcsolatban? Kérem, szavazzunk a napirendi javaslatról.

Hozzászólás nem volt, a bizottság a napirenddel kapcsolatban az alábbi határozatot hozta:

PEB 47/2017. (IX.28.)

Határozat

Napirend:

1./ Döntés a „Munkásszállások kialakítása központi munkaerő-piaci program keretében nyújtott támogatásról” című pályázaton való indulásról és a szükséges önerő biztosításáról

213/2017. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából Szűcs Balázs főépítész

(4 igen, egyhangú)

(A szavazásban 4 bizottsági tag vett részt)

NAPIRENDI PONT TÁRGYALÁSA:

1./ Döntés a „Munkásszállások kialakítása központi munkaerő-piaci program keretében nyújtott támogatásról” című pályázaton való indulásról és a szükséges önerő biztosításáról

213/2017. sz. előterjesztés

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából Szűcs Balázs főépítész

Pál Tibor: Kérdezem az előterjesztőt, kívánja-e kiegészíteni?

Szűcs Balázs: Tisztelt Bizottság! Úgy gondolom, hogy ennél szerencsésebb konstelláció, mint ez a pályázati lehetőség, kevés van az önkormányzat életében. Kettős értelemben is hasznos ez Ferencvárosnak, egyrészt egy

olyan területen fejlesztünk, ami nem igazán fejlődött az elmúlt időszakban - nevezetesen a „Dzsumbuj” területén, amire igazán ráfér egy kis „vérfriessítés”-, illetve egy olyan mindennapi problémán segít, amely a mindennapokban jelentkezik, ez a munkaerőhiány. Minden munkaterületen tapasztalható ennek a problémája, és a minőségi munkásszálló ezen tud majd segíteni. Olyan vidékről „felcsábított” szakembereknek tud álláslehetőséget biztosítani, akik itt Budapesten vagy a kerületben sokkal jobb fizetéssel tudják a családjaikat segíteni odahaza. Úgy gondolom, hogy ez a pályázat érdemes a támogatásra.

Gyurákovics Andrea, a bizottság tagja megérkezett az üléssterembe.

Pál Tibor: Főépítész úrtól azt kérdezem, hogy mi lesz a „Dzsumbujban” lévő többi területtel. Igazgató úrtól kérdezem, hogy az épület működtetésével kapcsolatban készültek-e számítások. Tud egy munkásszálló önfenntartó lenni? Kell-e később az önkormányzatnak ehhez még plusz támogatást adni?

Olvastam az előterjesztésben, hogy különböző cégek már jelezték az igényüket. Hallhatnánk arról valamit, hogy mely cégek, hány főre, hogyan fog ez megvalósulni?

Kvacskay Károly: Ha jól olvastam, akkor 100 férőhelyes munkásszálló létesülne. Az 1 négyzetméteres fajlagos költség 280.000 forint, ez egy teljesen normális ár jelenleg. A munkásszálló férőhelyei alapján 1 munkásszállási férőhely kialakítása maximum 2,8 millió forintba kerülne. Ha 100 férőhelyes a szállás, és 1 férőhelyre 2,8 millió forinttal számolunk, az csak 280 millió forint. Hogyan jön ki mégis a 480 millió forint nettóban? Ha a pályázat benyújtásának az értéke 280 millió forint, akkor hogyan jutunk a 483 millió forintra? Számítási eltérés van vagy én olvastam ezt rosszul?

Pál Tibor: Tökéletesen igaza van Kvacskay úrnak, hiszen elég nehéz eligazodni. Egy dologgal szeretném kiegészíteni: itt van egy ingatlanár, amit nem számolunk ebbe, ez csak kimondottan az építési ár. Az a 200 millió forintos ingatlanösszeg, amit az Önkormányzat ad, nincs ebben benne, ha azt is hozzá tesszük, akkor többre jön ki a négyzetméterár.

Szűcs Balázs: Ennek a „Dzsumbuj” teleknek már van előtörténete, az Önkormányzat már többször sikertelenül próbálta értékesíteni vagy bérbeadni, de egyik sem jött össze. Szerintem teljesen logikus a helyszínválasztás, hogy egy olyan ingatlanra építsük, amely jelen pillanatban úgy néz ki, hogy piaci szempontból nem hasznosítható. A beépítés kérdését úgy helyeztük el, hogy ebből a közel 10 ezer négyzetméteres területből csak a legszükségesebb méretű telekrészt foglalja el az egyik sarkában. A közeljövő majd eldönti, hogy mi fog történni a telek többi részén ezt követően. Amennyiben nem épül Galvani-híd, akkor a szomszédban megvalósuló bevásárló központ biztosan nagy vonzerőt fog jelenteni további beruházások indítására. Amennyiben épül híd és azon a nyomvonalon, ami átvezet a telken, akkor is egy olyan helyre van telepítve az épület, hogy az a híd kialakításától függetlenül továbbra is működni tudjon. 280 millió forint a maximálisan elnyerhető támogatási összeg, nyilvánvalóan ezen felül van egy önereje az Önkormányzatnak. 280 ezer forintból ma már nem lehet megépíteni 1 négyzetmétert. Ez is a célja a munkásszállónak, hogy az „egekbe szökött” kivitelezési árakat valahogy normális bérezéssel vissza lehessen fogni és ne olyanoknak épüljenek ingatlanok, amiket csak a külföldiek tudnak megvásárolni, hanem a hazai lakosoknak is esélyük legyen lakáshoz jutni. Az önfenntartásra gondolom a FESZOFÉ Kft-nek van koncepciója. Úgy tudom, hogy számos helyen épül a városban – a nagy kereslet miatt - piaci alapon munkásszálló, úgyhogy biztosan „megáll önálló lábakon” is, támogatás nélkül.

Sebők Endre: Nyilván cél, hogy egy ilyen szálló önfenntartó legyen, szerintem ez nem is egy lehetetlen kihívás. A 100 fős szállónak a konkrét működési költségére most nem tudunk választ adni, mert elég sok paraméter befolyásolja. A mostani árakat tudjuk. A környékbeli munkásszállások árai úgy néznek ki, hogy egy vendégéjszaka 3000-5000 forint között van, ez a legalsó ár. A Maglódi úti szállóról beszélek, ami a Kőbányai Sörgyár nem most épült épülete, tehát színvonalában a mostani épület magasabb szintű. A pályázatnak része, hogy 5 fő főállású munkavállalót is kell alkalmazni, de szerintem többet kellene, mert ha egy 24 órás recepciót akarunk működtetni – ami célszerű egy ilyen szálláson -, akkor több ember kell. Azt gondolom, hogy ez simán rentábilis tud lenni. A rentabilitást az is befolyásolja, hogy milyen kihasználtsággal tud működni. Ha „fullra” számoljuk és 5000 forint, akkor napi 500.000 forintot is tudna hozni a teljes kihasználtság esetén. Ha ennél kevesebbet hoz, akkor is havi szinten ez fenntartható. Nyilván az energiafogyasztás is jelentősen befolyásolja, amit most még nem tudunk forintosítani konkrét összegre. Azt gondolom, hogy önfenntartó lehet a szálló, a működés 1-2 évét követően.

7 cég jelezte az igényét 150 főre: Villa Verso Kft., Szabados és Tsa Kft., Stroy-Invest Kft. és nem utolsó sorban a FESZOFÉ Kft. A dolgozóink egy részét is itt szeretnénk elszállásolni, ez 20-40 fő férőhelyet jelent. Nyilván a piaci alapon és a megállapodás alapján történne. Ha megnyerjük a pályázatot és megépül a szálló, illetve lehet jobban promotálni, erre komoly igény van. Amikor az interneten „kutakodtam” az árak után, nehéz volt szabad szálláshelyet találni, szinte nincs is. Nemcsak az építőiparra kell gondolni, hiszen a feldolgozóipar is jelen van a területben. Az építőipar viszont olyan szinten működik, hogy már ez önmagában le tudja fedni a kapacitást. A mostani technológiák figyelembevételével már a téli időszak sem „holtidőszak” az építőiparban. Szerintem munkásszállásként ez egész évben tud működni.

Kvacskay Károly: Van korábbi tapasztalatunk ilyen munkásszállások üzemeltetésében? Nem vagyok a munkásszállók ellen, hiszen a gazdaság részéről nagyon szükségesek, azonban mindig felmerül a kérdés bennem, hogy ezek nem valami idegen munkavállalók-e. Mit szeretnénk, hogy kinek legyenek ezek a szállások? Nem migránsoknak vagy feketeerűs munkavállalóknak? Jobban szeretném, ha lakóingatlanok épülnének.

Sebők Endre: A kérdés érdemi részére reagálnék. A FESZOFÉ Kft. még nem működtetett munkásszállót.

Pál Tibor: Nem a munkásszállóhoz kapcsolódik, de az ingatlan szempontjából sokkal érdekesebb, amit Főépítész úr mondott az útról. Hétfőn a Tervtanács ülésén láttunk egy olyan képet, ami úgy alakítja a tervezett Galvani-hídra a feljárót, hogy a munkásszálló körül lennének a fordulók. Ennek nem örülök, de a napirend természetesen a munkásszállóról szól. Kérem, szavazzunk a 213/2017. sz. előterjesztés határozati javaslatáról.

Több hozzászólás nem volt, a bizottság az alábbi határozatot hozta:

PEB 48/2017. (IX.28.) sz.

Határozat

A Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 213/2017. sz. – "Döntés a „Munkásszállások kialakítása központi munkaerő-piaci program keretében nyújtott támogatásról” című pályázaton való indulásról és a szükséges önerő biztosításáról” című – előterjesztést.

Határidő: 2017. szeptember 28.

Felelős: Pál Tibor elnök

(4 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

(A szavazásban 5 bizottsági tag vett részt.)

Pál Tibor: Köszönöm a részvételt, az ülést bezárom.

k.m.f.

Pál Tibor
elnök

ifj. Kandolka László
bizottsági tag

Dr. Molnár Andrea
jegyzőkönyvvezető