



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 14/2022.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. január 27-i ülésére**

**Tárgy:** Tájékoztató a Ferencvárosi Munkásszállás működtetésével kapcsolatban

**Előterjesztő:** Torzsa Sándor önkormányzati képviselő megbízásából Czakóné Dobó Krisztina

**Készítette:** Czakóné Dobó Krisztina igazgató FIÜK

**Előzetesen tárgyalja:**

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

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

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

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Ferencvárosi Intézményüzemeltetési Központ (a továbbiakban: FIÜK) Alapító Okiratban foglalt feladata a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata által fenntartott intézmények így – többek között – a Ferencvárosi Munkásszállás működtetésével, üzemeltetésével és védelmével kapcsolatos feladatok ellátása, melyet a testület a 2020. január 30-i ülésén hagyott jóvá.

A legfontosabb feladat az előterjesztés értelmében a működési engedély megszerzéséig az ingatlan alap üzemeltetési feladatainak az ellátása, valamint a működéshez szükséges megfelelő körülmények kialakítása, a humán és tárgyi erőforrások biztosítása volt.

A munkásszálló használatbavételi engedélye 2020. június 11-én vált véglegessé. A támogatási szerződés értelmében a megvalósított beruházást az üzembe helyezés időpontjától számított legalább 10 évig kell működtetni (2030. szeptember 02., ez a dátum egy újabb módosítást követően változhat) és 5 fő álláskereső munkahely-teremtését is biztosítani kell.

A támogatott szálláshelyeket, a 100 fő férőhelyet olyan munkavállalókkal kell feltölteni, akik megfelelnek a munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásokról szóló 23/2017. (II.3.) Korm. rendelet 2.§ (2) bekezdés e) pontjának ed) alpontja és a 2. § (4) bekezdése szerinti feltételeknek. A feltöltés olyan bérleti szerződés keretében történhet, mely az önkormányzat és munkaadók között jön létre munkavállalók elhelyezésének céljából.

A 353/2019 (XII.23.) Korm.rendelet 2020. január 23-i dátumtól kezdődően engedélyezte az éves forgalom 100%-ában az üzleti célú hasznosítást.

A vonatkozó jogszabályi előírásokat figyelembe véve a FIÜK 2020 júniusában elkészítette a Ferencvárosi Munkásszállás módosított üzleti tervét, melynek elkészítése során figyelembe vételre kerültek a Covid 19 járvány piaci környezetet befolyásoló, a ténylegesnél rövidebb időre tervezett várható hatásai. A férőhelyek önköltségi árának kialakításakor 85,1%-os kihasználtsággal számolt éves 350 napos foglaltságot alapul véve. Az akkor érvényes piaci árakon kalkulált költségeket figyelembe véve az induló árat nettó 3.100,- Ft/fő/éj-ben határozta meg, mely évente a várható költségek és az infláció mértékét figyelembe véve növekszik.

A pandémia miatt a piaci környezet változása jelentős mértékben eltért a számítottól. 2020-ban a munkásszálló iránti kereslet nullának volt mondható annak ellenére, hogy direkt marketing formájában kerestünk meg Budapesten működő cégeket a munkásszállóról készített rövid, fényképes tájékoztató anyaggal. Megkeresetünk többek között építőipari cégeket, gyógyszer gyártó vállalkozásokat, kórházakat, a BKK-t, rendőrséget, katasztrófavédelmet, vasúti társaságot, egyetemeket, valamint a kerületben működő nagyobb cégeket. 2020 decemberében sikerült megkötni az első szerződést egy kerületben működő gyógyszerek fejlesztésével foglalkozó céggel, mely a mai napig a bérlők között szerepel.

Időközben elkészítettük a munkásszálló tájékoztató weboldalát, és több alkalommal megismételtük az e-mailes megkereséseket.

A munkásszállás kihasználtságának növelése érdekében az önkormányzat a Fővárosi Kormányhivatal Foglalkoztatási Főosztályához (a továbbiakban: Kormányhivatal) kérelmet nyújtott be arra vonatkozóan, hogy a vállalt létszám erejéig a munkásszálláson egyéni munkavállalókat – nem a munkáltatóval kötött megállapodás keretében – is tudjunk fogadni. A Kormányhivatal ezt a kérelmet jogszabályi hivatkozással elutasította, álláspontjuk szerint erre vonatkozóan a hatósági szerződésmódosításra nincs lehetőség.

A hatósági szerződésben előírt létszám feltöltésének végső határidejére vonatkozóan 2021. január 21. napján kelt halasztási kérelemmel fordult az önkormányzat a Kormányhivatalhoz. Ezen kérelem alapján a Kormányhivatal hozzájárult ahhoz, hogy a 100 fő munkásszállón történő elhelyezésének végső határideje 2021. december 31. napja legyen.

2021. november 29-én ismét a Kormányhivatalhoz fordult az önkormányzat az akkor közel 30%-os létszámfeltöltéssel (kihasználtsággal) kapcsolatban, ahonnan azt a választ kapta, hogy a kapacitás kihasználtsági mutatóra vonatkozóan az éves beszámolóban kell adatot szolgáltatni, a kiadott program, útmutató nem tartalmaz ezzel kapcsolatban részletes további információt és szankciót sem.

Az éves beszámoló benyújtása 2022 februárjában esedékes.

A 2021. évben sikerült több céggel is bérleti szerződést kötni. A bérletre vonatkozó egységár összege azonban minden esetben elmaradt a pénzügyi tervben meghatározottól. Kénytelenek voltunk engedményt adni a piaci keresletet figyelembe véve. 2021-ben a lakók átlagos napi létszáma 16 fő volt.

A bevételek és kiadások összege a 2021. évben az alábbiak szerint alakult:

### Bevételek 2021. évben

	Nettó e Ft	ÁFA e Ft	Bruttó e Ft
Kiszámlázott bérleti díj	12 626	3 409	16 035
Ebből pénzügyileg teljesült (2022. 01.11-ig)			11.170

### Kiadások 2021. évben

#### Személyi jellegű kifizetések 2021.

	e Ft
Munkabér	18 809
Készenléti díj	2 987
Béren kívüli juttatás	1 142
Ruházati költségtérítés	1 321
Egyéb személyi juttatás	212
Céljuttatás, prémium	1 210
<b>Személyi jellegű kifizetés összesen:</b>	<b>25 681</b>

#### Bérbírlék 2021. évben

	e Ft
SZOCHO	2 340
Táppénzhozzájárulás	173
Kifizetőt terhelő SZJA	21
<b>Járlékok összesen:</b>	<b>2 534</b>

#### Dologi kiadás 2021. évben

	e Ft
Tisztítószer	312
Karbantartási anyag	579
Üzemeltetési anyag	358
Informatikai szolgáltatás	707
Áram	3 008
Víz díj	47
Csatorna díj	79

Bérelti és lízing díj	168
Karbantartás, javítás	1 743
Egyéb szolgáltatás (rovarirtás, hull.kez.,tv szolg. stb.)	1 654
ÁFA	2 033
<b>Dologi kiadás összesen:</b>	<b>10 688</b>

<b>Beruházás 2021. évben</b>	<b>e Ft</b>
Tv hálózat kiépítése	1 430
salgópolc, öltözőszekrény, szerszámok, plédék, szemetesek, stb.	601
ÁFA	548
<b>Beruházás összesen</b>	<b>2 579</b>

### **Kiadás összesen: 41.482 e Ft**

2021-ben a munkásszállás üzemeltetésére 7 főt alkalmaztunk. 4 fő portást (24/48 órás beosztásban), 2 fő takarítót, 1 fő karbantartót. A vállalt 5 fő álláskeresőből 4 fő alkalmazását sikerült teljesíteni. Ebben az ügyben is többször felvettük a kapcsolatot a Kormányhivatallal annak érdekében, hogy eleget tudjunk tenni a szerződésben vállalt kötelezettségnek, azonban a Kormányhivatal által küldött álláskeresők szinte kivétel nélkül csak az igazolásért jöttek, miszerint megjelentek az állásinterjún, nem pedig a munkalehetőség miatt.

2022. január 12-én a foglalkoztatottak száma 7 fő, ebből 4 fő volt korábban álláskereső. A munkásszállón lakók száma jelenleg 38 fő.

A víz- és csatornadíjak csak átalány összegeket tartalmaznak, a tényleges fogyasztás elszámolására idén kerül sor.

A karbantartási költségek és beruházási kiadások egy része az alábbi tételek miatt merült fel:

- A szobákhoz tartozó fürdőkhöz a zuhanytálca és a fal közötti részen a fürdővíz a szigetelés teljes vagy részleges hiánya miatt a zuhanytálca alatt kifolyik a fürdőn keresztül az előtér laminált padlójára. A probléma a ki nem adott szobáknál is fennáll, mert takarításakor is ez történik. Ezek javítását folyamatosan végezzük.

- A szobaajtók kilincsei folyamatosan kiszakadnak az ajtólapból, mert a felfogatásuk nem átmenő csavarral történt. Ezeket folyamatosan javítjuk.

- Az eredetileg teljesen automata fűtési-hűtési hőszivattyús rendszer gyakorlatilag nem lett beüzemelve. A vezérlés összehangolása a kiépített rendszerrel nem történt meg, így kizárólag kézi irányítással működött, de csak az épület egy részében. Eredetileg – a most már – automata keverőszelep helyett kézi szelep került beépítésre. A vezérlés összehangolása a fűtési-hűtési rendszerrel még folyamatban van.

- A zuhanykabin ajtók íves fogantyúi rendszeresen kiszakadnak a helyükről, a rátámaszkodás, a törölközők ráakasztása miatt. A fogantyúk belső oldali felfogató gombját kell cserélni. A falra szerelt törölközőtartók, WC papír-tartók több szobában is kiszakadtak a falból. Ezek javítására is folyamatosan sor kerül.

- Főzés közben többször bekapcsol a tűzjelző rendszer. Ezért a rendszer kisebb átalakítása szükséges, ennek megvalósítása folyamatban van.

- A szobákban elhelyezett televízió készülékekhez nem került sor koax kábel hálózat kiépítésére, ezt időközben elvégeztettük.

Kérésünkre Polgármester Asszony a garanciális hibák javítására vonatkozóan felhatalmazást adott a FIÜK-nek. Ennek eredményeképp több felmerülő probléma is javításra került a kivitelező által. Van azonban néhány, mely még megoldásra vár. Ilyenek többek között:

- A fűtési rendszerből folyamatosan elszivárog a víz. A rendszerben lévő nyomás folyamatosan csökkent, mindig utána kellett tölteni, amit a kivitelező egy automata töltővel megoldott. Azonban a csapvízzel történő utántöltés előbb-utóbb a teljes rendszer leállításához vezethet. Ezért beszereztünk egy, a gyártó által ajánlott vízlágyítót, amit az építést végző kivitelezővel kívánunk garanciában beköttetni.

- A közösségi tér üvegfelületén az elmúlt évben 3 repedés keletkezett, amiből a kivitelező többszöri felszólításra kettőt javított, a harmadik még hátra van.

- A homlokzati gabion fal tartó szerkezete a vágott végeken rozsdásodik, mivel több helyen dróttal került rögzítésre a rendszerhez szükséges összekötő elem helyett. A garanciális javítást erre vonatkozóan többszöri felszólítás ellenére sem végezték el. Ismételt felszólítást küldtünk.

- A térburkolaton (a főbejárat előtt is) esőzések után több m<sup>2</sup>-es tócsák keletkeznek az altalaj nem megfelelő tömörítése miatt. Tavasszal szeretnénk a garanciális javítást elvégeztetni.

- Az emeleten a füstelvezetési rendszerbe kötött ablakok közül 2 db nem záródik megfelelően. A kivitelezőtől ígéretünk van a javításra.

A Ferencvárosi Munkásszállás üzemeltetése a jelenlegi helyzetben nem tud ugyan megfelelni a korábban a pandémia helyzet előtt megkötött szerződésben foglalt valamennyi feltételnek, azonban a FIÜK minden tőle telhetőt megtesz a bérlőkkel való feltöltés érdekében.

Budapest, 2022. január 14.

Czakóné Dobó Krisztina s.k.  
intézményvezető