



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 202/2022.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2022. szeptember 8-i ülésére**

**Tárgy: Tájékoztató a FEB Kft. jövőjének lehetséges forgatókönyveiről**

**Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester megbízásából Pápa Levente igazgató**

**Készítette: FEB Kft.**

**Előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 2022.09.07.**

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

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

**igen**  
**nem**

<b>x</b>

## Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen tájékoztató célja, hogy bemutassa, hogyan lett racionalizálva a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Kft. (a továbbiakban: FEB Kft.) működése a 2019-es önkormányzati ciklusváltást követően, továbbá hogy képet adjon a FEB Kft. jövőbeli működésének lehetséges irányairól.

### Általános bemutatás

A FEB Kft. egy társasházkezeléssel foglalkozó köztulajdonban lévő vállalat, közvetlenül a FEV IX Zrt. 100% tulajdonában áll. Az egykor több száz alkalmazottat foglalkoztató kerületi IKV vállalat jogutódja. Fontos az elején leszögezni, hogy **bár köztulajdonú vállalat, 2020 óta közpénzt nem használ** a működése során. Bevételei csak és kizárólag a társasházkezeléshez kapcsolódó piaci bevételek. A kerületi működéshez azonban több csatornán is kötődik:

- a társasházakká átalakított bérházak első kezelője a FEB Kft. az önkormányzati szabályok szerint
- több társasházban az önkormányzati lakások tulajdoni aránya nagyon magas (20-70%), itt az önkormányzatnak van többségi vagy döntő befolyása, a tulajdonosi jogokat a FEV IX. Zrt képviseli a közgyűléseken
- ezekben a társasházakban nagyon sok önkormányzati lakás van, amit a FEV IX Zrt. kezel, a szoros együttműködés elkerülhetetlen.

Az elmúlt évtizedben egy folyamatosan csökkenő üzleti volumenű vállalat a FEB Kft. 2015-ben még több mint 130 társasházat kezel, ez 2020-ra 95 köré csökkent, azóta ezen a szinten stabilizálódott. Ez nagyjából 2.700-2.800 albetétet jelent, ahol 6-7.000 kerületi lakos él. A korábbi működés kevésbé volt hatékony, mint a mostani, ezért önállóan ez a tevékenység folyamatosan jelentős veszteséget termelt. 2015-2019 közötti 5 évben azonban építőipari projektek lebonyolítását is végezte a cég, az ezen a tevékenységen keletkező óriási árbevétel melletti kisebb nyereség miatt végül is csak enyhe veszteség összességében. Ez a tevékenység 2019 végére megszűnt, azóta újra csak és kizárólag társasházkezeléssel foglalkozik a FEB Kft. Ebből az időszakból örököltük azonban a mai napig tartó, a cég tevékenységét súlyosan veszélyeztető felszámolási jogi eljárást, ami az alvállalkozó állítólagos ki nem fizetésének következménye. Ilyen tevékenységet nem szabadott volna folytatnia a Kandolka László vezette FEB Kft.-nek.

						ezerFt
A tétel megnevezése	2015.évi tény	2016.évi tény	2017.évi tény	2018.évi tény	2019.évi tény	2015-2019 szumma
Értékesítés nettó árbevétele	231 051	267 934	379 135	704 216	503 078	2 085 414
Adózott eredmény	11 898	2 503	3 005	3 309	-22 679	-1 964

1. számú táblázat: A FEB Kft főbb gazdasági mutatói 2015-2019

2020-ban jelentősebb átalakítások vették kezdetét, ami a nyereségesség visszaállítását célozta. Mivel a társasházaktól bejövő bevételeken 2020-ban nem lehetett javulást elérni a COVID miatt, ezért a kiadási oldalra koncentráltuk az erőfeszítéseket.

- Újra lettek strukturálva a munkafolyamatok, ennek keretében 3 emberrel kevesebben végezzük ugyanazt a feladatot (korábban 11 alkalmazott, majd 9, jelenleg 8)
- a kiadási oldal megtisztítása, a korábbi pazarló gazdálkodás megszüntetése (korábban 6 darab biztosítás volt, 4 darab parkolóhely, rengeteg felesleges céges előfizetés, több mobil előfizetés, ügyvédi díjak, stb.)

Bevételi oldalon is sikerült egy új, sokkal kedvezőbb biztosításbrókeri szerződést kötnünk, ami évi 4-5 millió forinttal növelte az éves bevételünket.

2020-2021-ben rengeteg olyan feladatot kellett emellett elvégezni, ami ugyan egyszeri feladat, viszont rengeteg erőforrást lekötött (anyag, munkaóra, stb.)

- a céges adminisztratív feladatok rendbetétele és pótlása (szabályzatok készítése, leltár, munkaügyi iratok rendezése, stb.)
- a társasházak korábbi iratanyagainak rendszerezése, profiltisztítás, korábbi el nem végzett feladatok pótlása
- infrastrukturális fejlesztések voltak szükségesek (iroda felújítás, IT fejlesztés)

Ezek az

- egyszeri kiadások,
- a kieső csontvázak rendezése (korábbi ki nem fizetett V-VILL számla 1,3 millió forint, korábbi rezsiszámlák, ki nem fizetett ügyvédi költségek 0,7 millió forint),
- továbbá a 2020-as végkielégítések (4,4 millió forint)

miatt 2020-2021 nyara között átmenetileg nagyobb veszteség keletkezett.

2021 ősztől már érződnek az átalakítások kedvező hatásai, a COVID után újraindult a piac, lehetett emelni a kezelési díjakat (sok esetben 6-8 év után először), bár ez is egy folyamat, jelenleg még sok tartalék van ebben. Ez 2021 végétől már nyereségessé tette a céget. Gyakorlatilag minden egyszeri feladat el lett végezve, minden egyszeri költség ki lett fizetve, az átalakítások készen vannak, a cég készen áll arra, hogy elkezdjen bővülni, fejlődni. Az idei évben újra sikerült jelentősen emelni a díjainkon, nőni fog az árbevétel.

A tétel megnevezése	ezerFt		
	2020.évi tény	2021.évi tény	2022. első félév
Értékesítés nettó árbevétele	69 190	67 839	35 446
Adózott eredmény	-7 764	-2 467	455

2. számú táblázat: A FEB Kft főbb gazdasági mutatói 2020-2022

A cég eredményének elemzésénél fontos megjegyezni, hogy pusztán abból, hogy köztulajdonú a vállalat, évi 5,15 millió forint plusz költség jelentkezik, ennyivel rontja az eredményt minden egyes évben.

- kötelező felügyelőbizottságot (3 fő) tartani, ami évi 3,8 millióba kerül
- kötelező könyvvizsgálót alkalmazni, évi 0,72 millió
- volt IKV-s kollégák baleseti járadéka, évi 0,63 millió

A 2023-as kilátások egyelőre homályosak. A beköszöntő infláció, munkabér-emelkedés, de főleg az energiaárak felrobbanása többletkiadásokat fog eredményezni, és a várható recesszió alatt nehezebben lehet majd emelni a társasházkezelői díjakat is. Viszont a bővülést elősegítheti, hogy a KATA szabályok szétrombolása után a társasházkezelői piac átalakuláson megy át, ami lehetőséget is jelent.

Összességében elmondható, hogy a korábbi veszteséges működés jelentősen korrigálva lett, mára a FEB Kft. képes nyereség termelésére.

## **Lehetséges forgatókönyvek**

Mielőtt végig vesszük a lehetséges megoldásokat, fontos megjegyezni, hogy azok csak középtávon (1-2 éves táv) lehetségesek. Ugyanis a felszámolási eljárásban az utolsó utáni pillanatban a másik fél – az IKON Consult Zrt. – fellebbezett. Ez az eljárás még várhatóan hónapokig eltart. Még ezután fognak csak elkezdődni a polgári peres eljárások, ahol megpróbáljuk visszaszerezni a már kifizetett összeget. Illetve várhatóan a másik fél is indít a FEB Kft.-vel szemben ilyen eljárást.

### ***1. Minden marad a mostani formájában***

Ebben a forgatókönyvben a mostani működés folytatódik, egy folyamatos bővüléssel. Az önkormányzati bérházak a társasházzá alakítás után ide kerülnek, illetve további bővülés is lehetséges a közeljövőben. A jövő tavaszi díjemelésekkel elősegíthető a nyereségesség fenntartása. A várható és elvárható nyereség azonban alacsony lesz (évi 1-3 millió forint), tekintettel a magas állandó és kötelező kiadásokra.

Mivel a cég hatékony működése szempontjából gyakorlatilag az összes feladat el lett végezve, így ebben a scenárióban a Kft. folyamatosan javítja a társasházaknak nyújtott szolgáltatásait (könyvelés, követelésbehajtás, karbantartás). Azt az erőforrást és figyelmet, amit eddig a cég átalakítására kellett fordítanunk, azt most a társasházaknak nyújtott szolgáltatások javítására tudjuk átirányítani.

Ezek alapján a következő években várhatóan nyereséget fog termelni a Kft., de esetleg megfontolandó lehet a kötelező társaságirányítási költségek csökkentése a Képviselő-testület által (felügyelőbizottság díjazása).

### ***2. A FEV IX Zrt. eladja a FEB Kft.-t***

Alapvetően két gyakorlati akadály tornyosul a Kft. eladása előtt:

- A fentebb leírt jogi eljárások, amelyek a 2019. előtti működés negatív következményei
- Mint az IKV jogutódja, a FEB Kft. kezeli az IKV elmúlt évtizedekben keletkezett munkaügyi dokumentumait, és fizeti a korábbi Kollégák baleseti járadékait

Az első akadály rövidtávon nem megoldható, hiszen várhatóan senki nem venné meg a céget úgy, hogy egy több tízmillió Forint értékű polgári peres eljárás van folyamatban a Kft.-vel szemben. Emiatt várhatóan meg kell várni a jogi eljárások végét.

A másodikra az a javaslatom, hogy a FEV IX Zrt. vegye át ennek az iratanyagnak a kezelését vagy egy külső irattár. Ezt a problémát megoldhatónak tartjuk rövidtávon is, de foglalkozni kell vele, ami erőforrást igényel.

Minden más szempont alapján a cég készen áll arra, hogy magán kézbe kerüljön. 2020-tól minden olyan feladat el lett végezve, ami az eladási folyamatot elősegíti.

Érdemes azonban megfontolni a potenciális vevők oldaláról az üzlet értelmét. Mennyit ér a FEB Kft., miért érdemes megvenni a FEB Kft.-t?

A Kft. értéke a jövedelem termelőképességétől függ. Ez 100%-ban a társasházakhoz kapcsolódó árbevétel. Önálló vagyona nincs a Kft.-nek, elhanyagolható mértékű a tárgyi eszközök értéke, kb. 5 millió HUF.

*A FEB Kft. vagyona lényegében a társasházakkal között kezelői szerződések értéke.*

Akkor azt kell megvizsgálni, hogy miért a FEB Kft.-t választják a társasházak? A két legfőbb ok:

- **önkormányzati tulajdon miatt önkormányzati háttér (hitelesség)**
- a piacinál olcsóbb árak

Ha magánkézbe kerül a cég, akkor lényegében mindkettő indok megszűnik. Mivel a társasházak bármikor választhatnak maguknak másik közös képviselőt, ezért várhatóan egy tulajdonosváltásnál tömegesen hagynák ott a céget.

Emiatt a vevő óriási kockázatot vállal a cég megvétele esetén, hogy a mostani volumenben folytatható-e az üzlet, vagy jelentősen kisebb aktivitással. Ezt nyilvánvalóan az ajánlott árban fogja érvényesíteni, azaz rendkívül nyomott árakat fogunk látni az ajánlatokban. *Emiatt kijelenthető, hogy csak nagyon rossz áron adható el a cég, ha egyáltalán eladható.*

### **3. A FEB Kft. megszűnteti működését**

Ebben az elméleti forgatókönyvben a Kft. előre bejelenti az általa kezelt társasházaknak, hogy 6 hónap múlva megszűnteti a társasházkezelői tevékenységét. Így a Társasházaknak van ideje új kezelőcéget keresni és felkészülni a váltásra.

Ebben a forgatókönyvben ugyan megszűnne az üzleti tevékenység, de a cég továbbra is megmaradna, megszűnne a 7 munkavállaló megélhetése, viszont szükséges lenne továbbra is egy ügyvezető, aki irányítja a megmaradó Kft. tevékenységét. A jogi eljárások mehetnének tovább, ha valahogy a tulajdonos FEV IX Zrt. vállalná át az anyagi felelősségét a perekben.

Jelentős hátránya ennek a megoldásnak, hogy azt a látszatot keltené, hogy az önkormányzat nem törődik a lakókkal, a társasházakat és a benne lévő lakókat így jelentős sérelem érné, ami nem vetne túl jó fényt az önkormányzatra.

Budapest, 2022. augusztus 30.

Tisztelettel

Baranyi Krisztina  
polgármester megbízásából  
Pápa Levente s.k.  
igazgató