

**FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és
Városfejlesztő Zrt. 2019. évi Éves
beszámolója és Üzleti jelentése**

Tartalomjegyzék

I. A Társaság bemutatása	3. oldal
II. A Társaság 2019. évi Üzleti jelentése, főbb adatainak összefoglalása	4. oldal
II./1. A Társaság városfejlesztési és város-rehabilitációs 2019. évi tevékenységének bemutatása	5. oldal
II./2. A Társaság vagyonkezelési 2019. évi tevékenységének bemutatása	7. oldal
II./3. A Társaság parkolási 2019. évi tevékenységének bemutatása	9. oldal
II./4. A Társaság működését meghatározó egyéb események bemutatása	11. oldal
II./5. A Társaság gazdálkodásának bemutatása	14. oldal
Mellékletek	19. oldal
1./ 2019. évi Éves Beszámoló (mérleg, eredmény-kimutatás, kiegészítő melléklet)	19. oldal
2./ Könyvvizsgálói jelentés	19. oldal

I. A Társaság bemutatása

- **Cégneve:** FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.
- **Székhelye:** 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4. fsz. 2.
- **Telephelyei:** 1094 Budapest, Balázs Béla u. 16/A I./1.
1096 Budapest, Haller u. 54. fsz. 2.
1093 Budapest, Lónyay u. 13/A.
1093 Budapest, Lónyay u. 19.
- **Alapítás időpontja:** 1992. február 21.
- **Tulajdonosi szerkezet:** Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 2010. október 6-ától 100%-os részvénytulajdonos
- **Alaptőkéje:** 558.100.000,- Ft, azaz Ötszázötvennyolcmillió-egyszázezer forint
- **Ügyvezető szerve:** Igazgatóság

A Társaságot 5 tagú Igazgatóság irányítja és 6 tagú Felügyelő Bizottság ellenőrzi tevékenységében.

A FEV IX. Zrt. régi Igazgatóságának megbízatása 2019. november 9. napjával lejárt. A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. november 25-i ülésén hozott 361/2019.(XI.25.) számú határozatával a FEV IX. Zrt. irányítására új Igazgatóságot választott. Az 5 tagú Igazgatóság megbízatása 2019. november 26. napjától 5 éves határozott időtartamra, 2024. november 25. napjáig szól.

A FEV IX. Zrt. régi Felügyelő Bizottságának megbízatása 2019. november 9. napjával lejárt. A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. november 25-i ülésén hozott 360/2019.(XI.25.) számú határozatával a FEV IX. Zrt. felügyeletére új Felügyelő Bizottságot választott. A 6 tagú Felügyelő Bizottság megbízatása 2019. november 26. napjától 5 éves határozott időtartamra, 2024. november 25. napjáig szól.

Az Igazgatóság alakuló ülésére 2019. december 12-én került sor. Az Igazgatóság elnökét, Pápa Levente urat 13/2019. (XII.12.) IG számú határozatával választotta meg. Az Igazgatóság a Társaság vezérigazgatójának Pataki Márton urat 19/2019. (XII.12.) IG számú határozatával választotta meg.

A Felügyelő Bizottság alakuló ülésére 2019. december 17-én került sor. A Felügyelő Bizottság elnökét, Polyák Béla urat 9/2019. (XII.17.) FB számú határozatával választotta meg.

II. A Társaság 2019. évi Éves beszámolója, főbb adatainak összefoglalása

A tulajdonos Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a FEV IX. Zrt. 2019. évi üzleti tervét a 185/2019. (V.16.) határozatával fogadta el.

A FEV IX. Zrt. beszámolási kötelezettségének jogszabályi keretei

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:284. § (1) bekezdése rendelkezése alapján:

Az igazgatóság az ügyvezetésről, a társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról az alapszabályban meghatározott gyakorisággal, de legalább évente egyszer a közgyűlés / egyedüli részvényes, legalább három-havonta a felügyelőbizottság részére jelentést készít.

A Társaság felépítését és működési feltételeit az Alapszabály tartalmazza, amit az új Polgári Törvénykönyv (Ptk.) hatálybalépését követően a tulajdonosi jogokat gyakorló Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 118/2014. (V.15.) határozatával fogadott el.

Az Igazgatóság a FEV IX. Zrt. gazdálkodásáról szóló 2019. évre vonatkozó Éves beszámoló összeállításával és a Felügyelő Bizottságnak történő bemutatásával ennek a jogszabályi rendelkezésnek tesz eleget.

A Társaság Igazgatóságának tevékenysége

A Társaság ügyvezető szerve az Igazgatóság. Hatáskörét a hatályos jogszabályok, a Társaság Alapszabálya, a tulajdonosi határozatok, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat szabja meg. Az Igazgatóság feladatait ügyrendjének megfelelően látta el. (Az ügyrend tartalmazza az Igazgatóság jogállását, összetételét, a működés és a döntéshozatal szabályait).

Tekintettel arra, hogy az Igazgatóságnak fontos szerepe van a menedzsment munkájának ellenőrzésében is, ezért az Igazgatóságban érvényesül a külső tagok többségének elve, ezáltal is biztosítva, hogy a szakértelem és a függetlenség egyformán jelen legyen a döntéshozatali eljárásokban.

Az Igazgatóság a 2019. évben 5 ülést tartott, ezeken a menedzsment által kezdeményezett előterjesztések alapján összesen 19 határozatot hoztak, minden igazgatósági ülés határozatképes és aláírt jegyzőkönyvekkel, határozatokkal dokumentált volt.

A testület 2019. évben is a törvényi előírásoknak megfelelően minden negyedév után írásban tájékoztatta a Felügyelő Bizottságot a társaság gazdálkodásáról, vagyoni helyzetéről, ezzel is elősegítve, hogy az FB ellenőrzési tevékenysége során rendszeres és a mindenkori helyzetnek megfelelő valós információkhoz juthasson a társaság működésével és gazdálkodásával kapcsolatban. Az Igazgatóság továbbá a tulajdonosi jogokat gyakorló Képviselő-testület felé is pontosan megfelelt beszámolási kötelezettségének.

A Társaság Felügyelő Bizottságának tevékenysége

Felügyelő bizottsági ülést 2019. évben 5 alkalommal tartottak, a hozott határozatok száma összesen 9 db, minden felügyelő bizottsági ülés határozatképes volt és ez aláírt jegyzőkönyvekkel, határozatokkal is dokumentálható. A Felügyelő Bizottság 2019. február 25-i ülésén fogadta el 2019-es munkatervét, ennek megfelelően kapott tájékoztatást a Társaság vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról, az 5 millió Ft feletti értékhatárú szerződéseiről, valamint az Önkormányzat számára készített előterjesztésekről. A Felügyelő Bizottság elnöke 2019-ben is állandó meghívottja volt az Igazgatósági üléseknek.

II./1. A Társaság városfejlesztési és város-rehabilitációs 2019. évi tevékenységének bemutatása

Koncepciótervek kidolgozása

- 1.) A Mester utcai FESZ rendelő melletti ingatlanon megvalósítható egészségügyi fejlesztés
 - a Mester u. 49. földszintes gazdasági épület elbontásával egy az övezeti előírásoknak megfelelő 2 pincszinttel és 5 emelet plusz tetőtér beépítéssel bruttó közel 3000 m²-es ingatlan fejlesztése valósítható meg.
 - A beruházás (csak az épület kivitelezése) várható költsége bruttó 2 Mrd Ft-ra becsülhető.

- 2.) A Kormány Dél-Pesti beruházásaihoz kapcsolódó javaslat kidolgozása a kerületi barnamezős területek rehabilitációjára
 - A „Budapest IX. kerület Fejlesztési Koncepció Soroksári út – Gubacsi út 2019” címmel készített tanulmány (vízió) figyelembe vette a fővárosi önkormányzat „Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció” barnamezős területekre vonatkozó fejlesztési szándékait továbbá, hogy a vizsgált városrész (60-70 hektár) közvetlen környezetében (a Soroksári út másik, nyugati oldalán) több Kormányhatározatokban is nevesített országos jelentőségű város-, illetve közlekedésfejlesztési állami beruházás előkészítése is megkezdődött a kerületben az alábbiak szerint:
 - Budapest-Belgrád (Kelebia) vasútfejlesztés
 - Új Duna-híd (Galvani híd)
 - „Diákváros”/„Déli Városkapu” fejlesztési projekt
 - Atlétikai Stadion és sportközpont
 - Ezek az állami fejlesztések alapvetően átértékelik a kerületi barnamezős terület helyzetét, ebből következően a fejlesztési koncepció készítésekor a szinergiák és a tervezett létesítmények kölcsönhatásait elemezve merült fel az a vízió, hogy a „Diákváros/Déli Városkapu” fejlesztési projekt övezetében lehetőség nyílna zöldmezős beruházásként – többek között – egy XXI. századi elvárásoknak megfeleltethető, új Országos Széchényi Könyvtár megépítésére is.
 - A térség a javasolt kulturális funkció mellett, továbbá kiválóan alkalmas a szomszédos kisváros nagyságú fiatal korosztály tervezett lakóövezetére is tekintettel oktatási központ és akár nagyobb létszámú közönséget is kiszolgáló szórakoztató központ kialakítására. A közelmúltban megszűnt fővárosi szórakozóhelyek közül itt kaphatna helyet például egy új „Petőfi Csarnok” (a volt

FÉG gyár műemlékvédettséggű iparcsarnokai erre megfelelhetnek), valamint az övezet északi határán - ideiglenes jelleggel működő – „Budapest Park” délebbre költöztetése és ott nagyobb területű kialakítása is megvalósítható lenne. A szórakoztató központ kialakítását tovább erősítheti, hogy a terület alkalmas a Vidámpark megszüntetésével a főváros és az ország turisztikai látványosságai közül évek óta hiányzó szórakoztató (tematikus) park megvalósítására.

- A megfogalmazott városfejlesztési koncepció a vizsgált barnamezős térséget 7 tömbre tagolja és tömbönként mutatja be a javasolt funkciókat úgy, hogy észak déli irányban haladva egyre szellősebb, ritkább beépítéssel számol. Ez azt is eredményezi, hogy a fővárosi tematikus fejlesztési programokkal összhangban és az egyre jelentősebb beruházási tényezővé váló klímavédelemre is tekintettel az élhető város érdekében jelentős zöldterületek (a Városligeti zöldterület több mint 1/3-ának megfelelő, legalább 28 hektár parkosított környezet) kialakítására is lehetőség nyílik a fejlesztési területen, azaz a teljes értékű zöldterületek aránya közel 50 % lehet a jelenleg alulhasznosított barnamezős területen, a koncepció alapján.

Vizisport utca 60.

Az ingatlan alapadatai (a *tulajdoni lap alapján*):

- Címe: 1230 Budapest, Vizisport utca 60.
- Területnagyság: 4 497 m²

A társaság saját tulajdonú ingatlanán az önkormányzati szándékokkal összhangban - táborozás, pihenés - kiszolgáló és a környezetével harmonizáló épület megvalósítása lehetséges. A Fővárosi Önkormányzat 2019. májusi döntését követően a helyi, soroksári önkormányzat szeptemberben jóváhagyta a terület beépítési lehetőségének 25 %-ra történő megemelését.

A tervezett épületben a következő funkciók kaphatnak helyet: csónakház, gyerektábor a hozzájuk tartozó kiszolgálóhelyiségekkel.

A telek és a befejezetlen beruházás a FEV IX. könyveiben 173.625.900,- Ft értékben van nyilvántartva.

A vizisport tevékenységhez köthető stégek terveinek egyeztetése megtörtént. Az úszóműállásokra kért létesítési és használatbavételi engedélyek jóváhagyásra kerültek.

Projekt menedzsment

A FEV IX. Zrt. közreműködött az Önkormányzat által elnyert pályázat - a Jedlik Ányos terv keretében beszerezhető elektromos töltőállomások - megvalósításában. A projekt összértéke az önkormányzati önrésszel együtt 16 M Ft, ami 5 db elektromos töltőállomás létesítését tette lehetővé 2019. május 15-ig Ferencvárosban az alábbi címeken:

- Ráday utca 47.
- Bakáts tér 12. - 13. határán
- Tűzoltó utca 37-47.
- Pápay István utca 14.
- Csarnok tér 3-4.

A töltőállomások telepítése a fenti helyszíneken határidőben megvalósult, használatuk folyamatos.

II./2. A Társaság 2019. évi vagyonkezelési tevékenységének bemutatása

1./ Bérleményüzemeltetés

Az önkormányzati bérlemények üzemeltetése elsősorban a Bérleményüzemeltetési Iroda feladata, melynek létszáma a 2019. december 31-ei adatok szerint 39 fő, az irodai létszám 19 fő, míg a házfelügyelők, házgondnokok (5 + 14 fő), az 1 fő rend- és tisztasági ellenőrrel együtt összesen 20 főt tesznek ki.

A Bérleményüzemeltetési Iroda által üzemeltetett bérlemények száma 2019. december 31-én:

	<u>Épület:</u>	<u>Lakás db:</u>	<u>Helyiség db:</u>
Önkormányzati házban:	63 db	2090 db	107 db
Társasházban:	504 db	846 db	368 db

Az 504 db vegyes tulajdonú épületből 142 db nem a IX. kerületben, hanem más, külső kerületekben helyezkedik el, és ezekben az épületekben lévő lakások száma 150 db. A fentiek alapján tehát összesen 567 db épületben, 2936 db lakás és 475 db nem lakás célú helyiség, összesen 3411 db bérlemény tartozik társaságunk üzemeltetésébe, de a lakbérek hátralékával kapcsolatos követelések kezelését nem Társaságunk, hanem az Önkormányzat végzi.

2./ Bérlemény-ellenőrzés

Társaságunk a Közszolgáltatási szerződés alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületekben, valamint a társasházi épületekben lévő önkormányzati tulajdonú lakásbérleményben köteles elvégezni, illetve az önkormányzat soron kívüli felkérése alapján az alábbi bérleményellenőrzési feladatokat:

- a bérlő rendeltetésszerűen használja-e a bérleményt (lakás esetén lakhatás céljára, a bérlemény általános állapota a lakhatásra vonatkozóan, stb.),
- a bérlők és a velük együtt lakók betartják-e a normális együttélés szabályait, a házirendet, stb.,
- lakásoknál a lakás jelenlegi komfortfokozata megegyezik-e a bérleti szerződésben meghatározott lakbérszerinti komfortfokozattal,
- a bérlők a lakásban lakók számának megfelelően fizetik-e a víz-, csatornadíjat.

A lakásbérlemények ellenőrzésekor adatlapot kell kitölteni és azt megküldeni az önkormányzat Lakásügyi Csoportja részére.

2019. évben végzett bérlemény-ellenőrzéseink az alábbiak szerint alakultak:

A beszámolási időszakban 61 db épületben (2017 db lakásbérlemény) történt meg az ellenőrzés. Ebből 1157 db sikeres, 504 db sikertelen, 356 db lakás üresen áll.

A sikertelen ellenőrzés több okra vezethető vissza általában, ezek az alábbiak:

- a bérlő – esetenként hosszabb ideje már – nem tartózkodik életvitelszerűen a lakásban,
- a bérlő a vizsgálatok időszakában nem tartózkodik otthon, és erről irodánkat sem értesíti,
- többszöri értesítések ellenére a bérlő nem teszi lehetővé a bejutást (ellenőrzést) és semmiféle választ sem közöl.

Ezekben az esetekben természetesen megkíséreljük a bérlemény ismételt ellenőrzését. Amennyiben továbbra sem eredményes az ellenőrzés, akkor a tulajdonos Önkormányzatot, mint bérbeadót erről írásban tájékoztatjuk, akik hatósági ellenőrzést kezdeményezhetnek.

Az elmúlt évben külső vállalkozással végzett bérlemény-ellenőrzések kedvező tapasztalataira alapozva a saját bérlemény-ellenőrzési tevékenységünket kiegészítve külső vállalkozást veszünk igénybe annak érdekében, hogy az ellenőrzések hatékonyságát növelni tudjuk. Az ellenőrzések eredményességét többek között azzal tudtuk fokozni, hogy a külső vállalkozás a problémásabb épületekben végzi tevékenységét, valamint azokban a bérleményekben kísérelte meg az ellenőrzést, amelyekben évek óta részünkről sikertelenül zárult. A feladatot ellátó vállalkozás tevékenységének hatékonyságát növeli, hogy a helyszíni ellenőrzéseket munkaidő után és munkaszüneti napokon is teljesíti.

3./ Portfóliókezelés

Ferencvárosi önkormányzati tulajdonú társaságok 2019. évi tevékenysége:

Társaságunk részt vett valamennyi társaság Felügyelő Bizottságának 2019. év folyamán megtartott ülésén, amelyen a 2018. évi éves beszámolót, illetve 2019. évi üzleti tervet tárgyalták meg. A korábbi évek gyakorlatának megfelelően a FEV IX. Zrt. készített egy összefoglaló anyagot a Képviselő-testület számára, amelyben véleményezte a társaságok beszámolóit és üzleti terveit.

Részt vettünk továbbá azokon a Felügyelő Bizottsági üléseken, ahol a társaságok 2019. év folyamán az egyes negyedéves beszámolóit tárgyalták meg.

FESZ Kft.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2019. április 15-i ülésén fogadta el a 2018. évi éves beszámolót -679 E Ft-os adózás előtti eredménnyel (veszteséggel), valamint elfogadta a 2019. évi üzleti tervet.

A Társaság első féléves beszámolóját a Felügyelő Bizottság 2019. augusztus 13-ai ülésén tárgyalta meg és fogadta el 36.587 E Ft nyereséggel.

A Társaság I-III. negyedéves beszámolóját (a könyvelési adatok szerint -2.861 E Ft az eredmény) a Felügyelő Bizottság (a régi Bizottság megbízásának 2019. november 9-ei lejáratá miatt, és az új Bizottság késői megalakulása okán) nem tárgyalta meg és nem fogadta el.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2020. április 27-i ülésén tervezi elfogadni a 2019. évi éves beszámolót -1.322 E Ft-os adózás előtti eredménnyel (veszteséggel), valamint tervezi elfogadni a 2020. évi üzleti tervet.

FESZOFE Kft.

A Társaság Felügyelő Bizottsága 2019. április 25-i ülésén tárgyalta meg és fogadta el a 2018. évi beszámolót, 12.943 E Ft-os adózás előtti eredménnyel, valamint fogadta el a 2019. évi üzleti tervet.

A Társaság első féléves beszámolóját a Felügyelő Bizottság 2019. szeptember 26-ai ülésén tárgyalta és fogadta el 48.188 E Ft nyereséggel.

A Társaság I-III. negyedéves beszámolóját (a könyvelési adatok szerint -21.538 E Ft az eredmény) a Felügyelő Bizottság (a régi Bizottság megbízásának 2019. november 9-ei lejárta miatt, és az új Bizottság késői megalakulása okán) nem tárgyalta meg és nem fogadta el.

A FEV IX. Zrt. a FESZOFÉ Kft.-től sem a 2019. évi éves beszámolót, sem a 2020. évi üzleti tervet nem kapta meg, ezért az elmúlt év gazdálkodásáról, sem a tervezetről nem áll számadat a rendelkezésünkre. A Társaság Felügyelő Bizottsága 2020. április 24-ére tervezett ülésén fogadta volna el a 2019. évi éves beszámolót, valamint a 2020. évi üzleti tervet, azonban az ügyvezető igazgató úrtól 2020. április 17-én kapott tájékoztatás alapján a Felügyelő Bizottsági ülés elmarad.

A 2019. év gazdálkodással kapcsolatosan az alábbi adatok állnak rendelkezésünkre.

Adózás előtti eredmény		E Ft
<i>Társaság</i>	<i>2019. év</i>	
FESZ Kft.	- 1.322	
FESZOFÉ Kft.	nincs adat	

II./3. A Társaság 2019. évi parkolási tevékenységének bemutatása

A jogelőd társaság által 2010. december 17-én kötött vállalkozási szerződés alapján történt a parkolási üzemeltetési szolgáltatás, ennek havi díja nettó 67.297.292,- Ft (bruttó 85.467.561,- Ft), az éves szolgáltatási díj 2019-re összesen 807.567.504,- Ft (bruttó 1.025.610.730,- Ft) volt, a szerződés 2019. év végével megszűnt.

A megbízott FER-PARK 2010 Kft. szakvéleményre hivatkozva 2018-2019 évre a parkolóhely szám magasabb voltára tekintettel követeléssel lépett fel, melyet a Társaság kénytelen volt elfogadni, de az alapos felülvizsgálat kimutatta, hogy a lakótelepi magasabb parkolóhely számnál jelentősen nagyobb az a hiány, ami a belső- és középső Ferencváros területét érinti. Ez újabb elszámolási nézetkülönbséget eredményezett, amely a korábbi időszak hiányos teljesítéséből eredő követeléssel együtt jelentős összeget képvisel, az ezekkel kapcsolatos per már az előkészítési szakaszban van.

A 2018-ban eredménytelenül zárult közbeszerzési eljárásra tekintettel a különböző megoldásokat bemutató üzemeltetésre szakértői anyagok készültek, de az Önkormányzat ezeket nem vette napirendre a választásokig.

A 2019. évi önkormányzati választást követően az új képviselő-testület úgy határozott 2019. november 25-i ülésén, hogy a parkolás-üzemeltetést a FEV IX.-nek teljes egészében saját erőből kell ellátnia 2020. január 1-től. Megkezdődött a felkészülés a januártól induló saját parkolásüzemeltetés ellátására a műszaki és személyi feltételek megteremtésével és a 9 éven keresztül a feladatot ellátó FER-PARK 2010 Kft.-től történő átadás-átvételi eljárására.

A két évvel korábbi testületi döntés végrehajtására nem volt lehetőség, amely az eszközök átvételéről határozott, tekintettel annak jogsértő voltára. Ezt az álláspontot a FER-PARK 2010 Kft. nem kívánta elfogadni, ami a József Attila Lakótelep területének üzemeltetési feladatainál 2020. januárjában késedelmes feladatellátást okozott.

A parkolóhelyek övezeti megoszlása a 2019. évi forgalomtechnikai felmérés után: 440 Ft/óra: 1.219 db és 135 db fővárosi, 350 Ft/óra: 2.942 db és 189+66 db fővárosi, 175 Ft/óra: 3.443 db.

Az Önkormányzat éves (bruttó) parkolási bevétele a 2018-es bázishoz képest 5%-kal emelkedett 2019. évben (1,352 Mrd Ft-ról 1,422 Mrd Ft-ra). Ezen felül 2019.01.01-től a fővárosi területek bevételeit is a kerületi önkormányzatok szedik be saját nevükben, ez további 142 M Ft bevételt jelent.

A kerületi lakosok számára kiadott parkolási engedélyek száma 2019-ben meghaladta a 10200 db-ot.

3. díjtételű kerületi parkolási zóna módosítását, valamint az önkormányzati parkolási rendelet kiegészítését a Társaság kidolgozta, ezeket Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete májusi ülésén fogadta el.

2019. márciusában változás állt be a FEV IX. Zrt. vezetésében, a parkolásért felelős vezérigazgató-helyettes munkaviszonya megszűnt. Utolsó intézkedéseként, az addig eredményes követeléskezelést kiszervezte az Arató Ügyvédi Irodába, ami jelentős költségnövekedést eredményezett. A parkolás ügyfélszolgálatának vezetője váratlanul felmondott és az ügyvédi irodánál vállalt állást. Az alvállalkozó ügyvédi iroda nem hajlandó a kiadott panaszkezelési szabályzat szerint eljárni, megtagadta az együttműködést a megbízóval, ezért Vörös Attila elnök-vezérigazgató a szerződést felmondta.

II./4. A Társaság működését meghatározó egyéb események bemutatása

1./ A Ferencvárosi Önkormányzattal kötött szerződéses jogviszony és annak keretei:

A FEV IX. Zrt. tevékenységének finanszírozását a 2019. évben is három fajta, alapvető szerződés határozta meg, ezek az alábbiak:

- közszolgáltatási szerződések (parkolás, vagyonkezelés),
- megbízási szerződés,
- támogatási szerződés.

A Képviselő-testület 50/2019. (II.21.) sz. határozata nyomán a fenti szerződéseket Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat és a Társaság között 2019. március 7-én és március 8-án írtuk alá. A szerződések pénzügyi fedezetét az önkormányzat 2019. évi költségvetési rendelete tartalmazta.

2./ A Társaság közbeszerzési tevékenysége:

A Közbeszerzési Iroda a jogszabályi előírásoknak megfelelően határidőben az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerbe (EKR) 2019. március 28-án feltöltötte és megjelentette a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzata 2019. évi előzetes összesített, valamint a FESZOFÉ Nonprofit Kft, a Ferencvárosi Intézményüzemeltetési Központ, a FESZ Közhasznú Nonprofit Kft, és a FEV IX. Zrt. közbeszerzési tervében szereplő tervezett közbeszerzéseket.

A 2019. évre meghatározott közbeszerzési eljárásokat az alábbiak szerint folytatta le a Közbeszerzési Iroda:

- Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
 - Jogi és Pályázati Iroda közbeszerzési tervében szereplő 2 db eljárásból a Ferencvárosban épülő munkásszálló eszközbeszerzés tárgyú eljárás 3 rész (Bútorok, Elektromos berendezések, Textil) tekintetében eredményesen lezárult, az üzemeltetési eszközökkel kapcsolatos eredménytelenül zárult 4. rész az eljárás lezárását követően a későbbiekben újra kiírásra kerül, a tervezetben szereplő „A, C és D” típusú sportparkok kivitelezésének eljárására 2019-ben nem került sor,
 - az Üzemeltetési Iroda Polgármesteri Hivatal takarításával kapcsolatos eljárása visszavonása miatt 2020. évben kerül lefolytatásra,
 - a Vagyonkezelési Iroda Fogászati rendelő kialakítása tárgyú eljárása visszavonása után eredményesen lezárult,
 - a Polgármesteri és Jegyzői Kabinet Ferencváros újság tárgyú eljárásának lefolytatása a közbeszerzési terv szerint 2019. III. negyedévtől volt ütemezve, de felkérés hiányában 2019. évben nem indult el az eljárás,
 - a Közterület-felügyelet tervében szereplő 3 db eljárásból a Polgármesteri Hivatal épületeinek, valamint az Önkormányzat tulajdonában, használatában álló ingatlanok őrzése tárgyú eljárások visszavonásra kerültek, a harmadik tervezett eljárás 2019. évben nem került lefolytatásra.
 - A Városüzemeltetési és Felújítási Iroda 2019. éves közbeszerzési tervében szereplő 30 db közbeszerzési eljárásból 29-et folytattunk le (mivel két eljárást eredménytelenségük miatt újra indítottunk, tehát ténylegesen 31 db eljárást folytattunk le a VFI-nek) melyből 29 db eljárás eredményesen lezárult;
- FESZOFÉ Nonprofit Kft. előzetes éves tervében szereplő 4 db közbeszerzési eljárásból 4 eljárás eredményesen lezárult;
- Ferencvárosi Intézményüzemeltetési Központ (FIÜK) előzetes éves tervében szereplő 5 db eljárásból 4 db lezárult, a FIÜK által üzemeltett intézmények számára tisztítószer beszerzés kiszállítással tárgyú eljárás eredménytelenül zárult;
- Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft. (FESZ) előzetes éves tervében szereplő 1 db eljárás eredményesen lezárult;
- FEV IX. Zrt előzetes éves tervében szereplő 2 db közbeszerzési eljárásból 1 db lezárult, 1 eljárás pedig nem került lefolytatásra.

Társaságunk Közbeszerzési Irodája 2019. évben összesen 48 db közbeszerzési eljárást indított, valamint a fenti közbeszerzési eljárásokon felül 34 db beszerzési eljárást folytatott le ebben az időszakban.

- Építési beruházás: 33 db
- Szolgáltatás megrendelés, árubeszerzés: 15 db

Jelen éves beszámolóban szereplő összesített adatok jelentős eltérést mutatnak a 2019. I-III. negyedéves beszámolóban szereplő összegekkel kapcsolatban. Ennek oka a 2019. IV. negyedévében visszavont 3 db és az eredménytelenül zárult 2 db nagy értékű közbeszerzési

eljárásokban van, melyek becsült értékei jelen beszámoló összesítésében már nem szerepelnek.

Ezen eljárások a következők:

- Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal épületei őrzése
- Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában, illetve használatában álló ingatlanok őrzése
- Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal telephelyein végzendő takarítási feladatok ellátása
- Kéményfelújítás – eredménytelenül zárult
- Ferencvárosi Intézményüzemeltetési Központ által üzemeltetett intézmények részére tisztító és takarítószerek biztosítása, kiszállítással – eredménytelenül zárult

Összességében a 2019. évben lebonyolított közbeszerzési eljárások (Ft-ban):

2019. év	lezárult	folyamatban
Építési beruházás összesen:	2.072.887.170,-	0,-
Szolgáltatás megrendelés, árubeszerzés összesen:	447.929.646,-	0,-
Összesen:	2.520.816.816,-	0,-
Mindösszesen:	2.520.816.816,-	

2019. évben az iroda egy fő irodavezetővel, két fő közbeszerzési menedzserrel, egy fő közbeszerzési szakértő ügyvéddel és egy fő adminisztratív munkatárssal látta el feladatait.

A folyamatos maximális szakmai felkészültség miatt idén a kollégák 3 alkalommal vettek részt szakmai képzéseken. A konferenciákon a Kbt.-vel és az EKR-rel kapcsolatban felmerült aktuális kérdések, változások és problémák közvetlen megismerésére nyílt lehetőség; az átlátható, hozzáférhető és versenyképes közbeszerzésről szélesíthették ismereteiket a közbeszerzési iroda alkalmazottai.

A közbeszerzési és tervpályázati hirdetmények feladásának, ellenőrzésének és közzétételének szabályairól, a hirdetmények mintáiról és egyes tartalmi elemeiről, valamint az éves statisztikai összegezésről szóló 44/2015. (XI. 2.) MvM rendelet 40. § (1) bekezdése, a hivatkozott rendelet 17. számú melléklete és az új Kbt. 43. § (1) bekezdés g) pontja alapján az elkészített éves statisztikai összegezés 2019. május 30-án feltöltésre került a Közbeszerzési Adatbázisba.

Közbeszerzési tevékenységünk – folyamatosan frissített információkkal – nyomon követhető honlapunkon (www.fevix.hu), amely ugyanakkor jelentős korszerűsítésre szorul.

3./ Az Állami Számvevőszék ellenőrzése

Az Állami Számvevőszék 2018. augusztusában indított és 2019-re is áthúzódó ellenőrzése a „Nemzeti tulajdonú gazdasági társaságok ellenőrzése” vonatkozásában, a 2015-2017. közötti időszak vagyongazdálkodásával kapcsolatos feladatok vizsgálatára terjedt ki.

Az elmúlt évben elkészült az Állami Számvevőszék jelentéstervezete, ezt véleményyeztük, a végleges jelentést az ÁSZ 2019. október 21-én küldte meg. A javaslatokban előírt intézkedési tervet határidőben megküldtük a Számvevőszéknek. A vizsgálatokkal kapcsolatos dokumentumokat az ÁSZ honlapján közzétetteknel bővebb tartalommal (ÁSZ jelentést, ehhez kapcsolódó levelezést, határozatokat, az Állami Számvevőszék ellenőrzését követő 2019 júliusi NAV ellenőrzés anyagát) a társaság honlapján - a közérdekű adatok között - elérhetővé tettük.

4./ A Ferencvárosi Önkormányzat által megrendelt FEV IX. Zrt. 2014-2019 közötti időszakra vonatkozó átvilágítása

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata 2019. december 3. napján megbízási szerződést kötött a BRO Consulting Kft.-vel a FEV IX. Zrt. 2014-2019 közötti időszakra vonatkozó vagyongazdálkodásának jogi, gazdasági és pénzügyi átvilágítására. A FEV IX. Zrt. vezetői, valamint a BRO Consulting Kft. szakértői között az első egyeztető megbeszélésre 2019. december 9-én került sor.

Társaságunk az átvilágításhoz kapcsolódó adatszolgáltatásoknak az elmúlt év 2019. december 9. napjától 2020. február hónap végéig lehetőségéhez képest – ami jelentős erőforrás lekötést jelentett – törekedett arra, hogy teljes körűen és határidőben eleget tudjon tenni e feladatának is.

BRO Consulting Kft. az átvilágítással kapcsolatos megállapításokat tartalmazó jelentéstervezetét 2020. március 4-ére készítette el.

Társaságunknak az elkészült jelentésre vonatkozó átfogó válasza folyamatosan készül, melyet amikor a Képviselő-testület tárgyalja, a rendelkezésükre fogjuk bocsátani.

5./ A humánerőforrás területén történt főbb változások bemutatása:

Társaságunk létszáma 2019 év végén 89 fő. Az év folyamán, a munkavállalói létszám mozgás főbb adatai az alábbiak szerint alakultak:

- kilépők száma: 15 fő
- belépők száma 41 fő.
- GYED-GYES, passzív állományban összesen 8 fő van.

Az átlagos statisztikai létszám 2019-ben 65 fő volt.

A legjelentősebb személyi változás a parkolási igazgatóságon történt, ahol 19 fő munkatársat átvettünk állományba, a további belépések megoszlottak a szakterületek között.

Társaságunk munkaviszonyban álló dolgozó létszáma 2019. december 31-én 89 fő. Az év folyamán, a munkavállalói létszám mozgás főbb adatai az alábbiak szerint alakultak:

- kilépők száma: 2 fő (I. név) + 2 fő (II. név) + 3 fő (III. név) + 8 fő (IV. név) = 15 fő
- belépők száma 4 fő. (I. név) + 16 fő (II. név) + 3 fő (III. név) + 18 fő (IV. név) = 41 fő
- GYED-GYES, passzív állományban összesen 8 fő van.

II./5. A Társaság gazdálkodásának bemutatása

A FEV IX. Zrt. a Társaság éves beszámolóját az alábbi jogszabály figyelembevételével készíti el. A számviteli törvény szerint:

9. § (1) Éves beszámolót és üzleti jelentést köteles készíteni a kettős könyvvitelt vezető vállalkozó, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.

(2) Egyszerűsített éves beszámolót készíthet a kettős könyvvitelt vezető vállalkozó, ha két egymást követő üzleti évben a mérleg fordulónapján a következő, a nagyságot jelző három mutatóérték közül bármelyik kettő nem haladja meg az alábbi határértéket:

a) a mérlegfőösszeg az 500 millió forintot,

b) az éves nettó árbevétel az 1000 millió forintot,

c) az üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma az 50 főt.

A fenti törvényi szabályozásnak megfelelően a FEV IX. Zrt. végleges beszámolójának részét képezi a könyvvizsgáló által auditált éves beszámoló „A” mérlege és „A” eredmény kimutatása, valamint a kiegészítő melléklet.

MÉRLEG

Eszközök

Immateriális javak

Vagyonértékű jogként döntően a szoftver licenc díjak kerültek kimutatásra a mérlegünkben, de ezek mindegyike már 0-ra íródott 2019-ben.

Tárgyi eszközök

Az értékek a beszerzésekkel növekednek, az értékcsökkenés elszámolásával csökkennek, és ennek eredményét mutatja az egyes sorok nem jelentős változása.

A beruházások, felújítások sor értékének növekedését nagyrészt a parkolási tevékenység önálló ellátásával kapcsolatos eszközök, berendezések beszerzése okozta.

Befektetett pénzügyi eszközök

Az előző év záró adatahoz képest a Ferencváros Kártya Kft. tőkeemelésével és a Ráday-Lónyay Kft. tulajdonrészének értékesítésével változott az érték.

Forgóeszközök

A forgóeszközök értékének jelentős változását (105 M Ft) a vevői követeléseink növekedése okozza, melynek legnagyobb tétele a Ferencvárosi Önkormányzat által ki nem fizetett számlák összege, melyek nagy része 2020-ban került rendezésre.

Elhatárolások

A bevételek aktív időbeli elhatárolások növekedését döntően a 2019-ban felmerült azon kiadások jelentik, melyek ellenértéke majd csak 2020-ban folyik be (pld. vagyonkezeléssel összefüggő alulkompensáció, parkolás önálló ellátásával kapcsolatos támogatás kiegészítés).

Források**Saját tőke**

A saját tőke, a 2019. évi beszámolóban kimutatott adózott eredménynek (- 41.132E Ft) megfelelő összeggel csökkent.

Céltartalékok

Visszaírás:	18.988.000 Ft	A képzett összeg visszaírható, mivel vagy okafogyottá vált (Viarex követelés), vagy megegyezés született (Fekete Gábor munkaügyi per)
Képzés:	12.100.000 Ft	FV Kártya egyszerűsített végelszámolása
	7.398.000 Ft	dr. Arató követelés FMH-ra beadva – 50 %-a
	<u>41.925.000 Ft</u>	Fer-Park Kft. követelés-ellenkövetelés egyenlegének 50 %-a
	61.423.000 Ft	

Kötelezettségek

Kötelezettségeink (370 M Ft) jelentős növekedését (+ 133 M Ft) elsősorban a szállítói kötelezettségünk (263 M Ft) változása okozta (+ 125 M Ft), mely legnagyobb része a két közszolgáltatói alvállalkozónk felé fennálló tartozásunkat mutatja 181 és 28 M Ft értékben.

A kötelezettség oka a számlák teljesítési időpontjának (2019. december) és a kifizetési határidejének (2020. január) különbözőségéből adódik.

EREDMÉNY-KIMUTATÁS

A Társaság 2019. évi eredmény-kimutatása -41.132 E Ft-os adózás előtti eredményt (veszteséget mutat), annak ellenére, hogy bevételeink és kiadásaink is egyaránt, mintegy 12%-kal növekedtek,

Ezzel szemben azonban a parkolási közszolgáltatási szerződés lezárásaként olyan követeléseket (83,85 M Ft) jelentett be a vállalkozó, melynek nagyságrendje mindenféleképpen szükségessé teszi a céltartalék képzését.

Ugyancsak céltartalékot kell képeznünk a parkolással kapcsolatosan, a követeléskezelési tevékenységet korábban ellátó, és annak azonnali hatályú, rendkívüli felmondását követően az ügyvéd által benyújtott követelés kapcsán, mellyel kapcsolatban már fizetési meghagyás is kibocsátásra került (7,4 M Ft).

A Ferencváros Kártya Kft. egyszerűsített végelszámolása sem halasztható tovább, mivel feladatát huzamosabb ideje nem tudja ellátni, eredménytelenek voltak a megfelelő működéshez szükséges tőke bevonására irányuló kísérletek is. Így a további veszteségek elkerülése érdekében idén végelszámolással megszüntetjük a céget, és az ezzel kapcsolatos költségekre is céltartalékot képzünk.

(2000. évi C. törvény a számvitelről

...

41. § (1) *Az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot kell képezni - a szükséges mértékben - azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre ... amelyek a mérlegfordulónapon valószínű vagy bizonyos, hogy fennállnak, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.)*

KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A GABOL Audit Kft. (Eng. száma: MKVK 004062), természetes személy képviselőjeként Oláh Gábor független könyvvizsgáló (Eng. száma: MKVK 000081) elvégezte a FEV IX. Zrt. 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.351.555 E Ft, adózott eredménye -41.132 E Ft –, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredmény-kimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A könyvvizsgálat során a FEV IX. Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgálta, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szerzett arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleménye szerint, az éves beszámoló a FEV IX. Zrt. 2019. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.