

LEO

# Megújuló létesítménygazdálkodás



Schmidt József és István Rita szerint szükség van a szakmai képzés átalakítására

Fotó: Bach Máté

A gazdaság állapotának javulásával, az ingatlanpiac feléledésével a létesítménygazdálkodás is ígéretes jövő elé néz – mondta lapunknak a Létesítménygazdálkodási és Épületüzemeltetési Szolgáltatók Országos Szövetségének elnöke. Schmidt József szerint az iparág területén számos kérdés szabályozatlan, ezért a működés önszabályozása mellett kormányzati partnerségre is számítanak. István Rita főtitkár kiemelte: szeretnék elérni, hogy a közbeszerzéseknél az összességében legkedvezőbb ajánlat legyen választható. Ez garantálná a megrendelők számára az ár és a műszaki tartalom mellett a megfelelő minőségű szolgáltatást is.

Csákó Attila

→ Nemrég alapították meg a Létesítménygazdálkodási és Épületüzemeltetési Szolgáltatók Országos Szövetségét (LEO), miközben léteznek a Magyar Létesítménygazdálkodási Szövetség. Mi indokolta lépésüket?

**Schmidt József:** Próbáltuk modellezni, hogy a korábbi szervezetek miért nem voltak az alapítónak megfelelőek, sikeresek. Arra a következtetésre jutottunk, hogy egységes tagságra van szükség és támogató títárságra, amely a szervezet motorjaként hajtja előre a résztvevőket.

→ Sokak szerint nagy a szabályozatlanság a piacon.

**S. J.:** Annak ellenére, hogy nemzetgazdasági szerepe meghatá-

rozó, az iparág rendkívül fiatal, s emiatt még nem teljesen kiforrott terület. A LEO-t azért hívta életre a tizenegy alapító, hogy a létesítménygazdálkodás (facility management, FM) területén segítse a közös gondolkodást: egységes nyelvet szeretnénk beszélni megrendelőinkkel, így ennek megfelelő standardokat, szakmai normákat állítunk fel, etikai kódexet dolgozunk ki és a képzést is szeretnénk megreformálni.

→ Utóbbiban milyen változások lesznek?

**István Rita:** Eddig működtek OKJ-s, illetve felsőfokú képzések ezen a területen, de műszaki területen nem volt lehetőség FM-szakon diplomát szerezni. Alapító tagjainkkal azon vagyunk, hogy mihamarabb lehessen létesítménygazdálkodásból egye-

temi diplomát szerezni, hiszen a piacnak van rá igénye.

→ Mekkora piacról beszélünk?

**S. J.:** Pontos számokat nem tudok mondani, de a KSH adatai között a társaságok tevékenységi bontása alapján a teljes piac mérete 180 milliárd forint, s ez a nagyságrendi adat több fórumon is elhangzott. Sajnos pontos piaci méretről és a területen dolgozó cégek részarányáról nincs információ. Szövetségünk ezen a területen is szeretne előrelépni. Az alapító vállalatok árbevétele 2012-ben meghaladta a 47 milliárd forintot, és az összes kezelt terület több mint 10 millió négyzetméter.

→ Azt hallani, a feketefoglalkoztatás is komoly probléma.

**I. R.:** Több munkacsoportunk is alakult, az egyik – talán a leg-

fontosabb – az etikai, amely a tisztességes működés alapelveit fogja lefektetni, s a tagoknak ahhoz kell tartaniuk magukat. Így a tagság egyben védjegy lehet.

A LEO ALAPÍTÓI:

Atalian Zrt., Dome Facility Services Group Kft., Future FM Létesítménygazdálkodási Zrt., ISS Facility Services Létesítménygazdálkodási Kft., KÉSZ Ingatlan Üzemeltető és Fejlesztő Kft., Kraft FM Kft., Primogen FM Üzemeltetési Kft., PQS International Szolgáltató Zrt., SPIE Hungaria Kft., STRABAG Property and Facility Services Zrt., Trigranit Facility Management Kft. és első belépő tagja: Smart FM

→ Lehet tudni, kik a szakma legnagyobb megrendelői?

**I. R.:** Természetesen az állami szektor, partnerségre és támogatásra számítunk részéről.

→ Olyantól várnak segítséget, aki például abban érdekelt, hogy alacsonyok maradjanak a szolgáltatási árak?

**I. R.:** Már van több jó példa, amelyek alkalmazásra is kerültek a közbeszerzéseknél. Egyébként a legalacsonyabb ár és a műszaki tartalom között komoly összefüggés van. Nem mindig a legolcsóbb a legkedvezőbb!

→ Milyen pozitív példát ismernek más területeken?

**I. R.:** Több jó példa is van a kormány és a hivatalok hozzáállásában: amikor egyes szakszövetségek előálltak problémáikkal, partnerként kezelték őket. A Magyar Tisztítás-technol-

gyar vállalkozások sikeresek, ezt számos tanulmány és felmérés igazolja.

→ Elképzelhető, hogy magyar FM-cégek kelet felé nyitnak, s mondjuk Bukarestben vagy Moszkvában nyernek el munkákat?

**I. R.:** Vannak próbálkozások, de átütő sikerrel egyelőre nem beszélhetünk.

→ Az ingatlanpiac kezd magához térni, mit prognosztizál a következő évekre az FM-vállalkozások területén?

**S. J.:** Már nagyon várjuk a feljutást, s erre minden esély adott: A gazdaság állapotának javulásával, az ingatlanpiac feléledésével együtt a létesítménygazdálkodás is ígéretes jövő elé nézhet.

→ Nagyobb méretű boomra is felkészültek? Van megfelelő szakember, munkaskéz?

**I. R.:** Egyfelől van megfelelő számú szakember, másfelől, bár csökken a munkanélküliek száma, még mindig sokan keresnek állást. Jó lenne, ha már csak az lenne a bajunk, hogy nincs megfelelő számú munkavállaló.

→ Hová és hogyan fejlődik az FM?

**I. R.:** A feszített piaci versenyben a megrendelőknek fontos a költséghatékony és új technológiákat alkalmazó működés. Ezért a létesítménygazdálkodás szereplőinek is nap mint nap új kihívásoknak kell megfelelniük, szorosban együttműködve a megrendelőkkel. Zöld minősítéssel (BREEAM, LEED) rendelkező irodaházak várják és csalogatják a bérlőket korszerű, új gépezeti megoldásokkal, minél kevesebb emberi tényezővel. Üzemeltetési területen újra kell gondolni a működéshez szükséges költségszerkezetet, mint ahogy a kormány vizsgálja az energia-költségekből fakadó versenyhátrányokat.

→ Mennyit lehet megtakarítani, ha valaki FM-céget bíz meg az üzemeltetéssel ahhoz képest, mintha saját maga végzi a munkát?

**S. J.:** Erre nincs jó válasz. Ezen a területen nincs egységes receptúra, minden egyes üzemeltetési feladatot külön-külön kell vizsgálni. Az eredmény függ a főtevékenységtől, az elhelyezkedéstől, a dolgozók létszámától, a kialakított technológiától és sorolhatnám. Az biztos, ha szakember kezébe kerül a létesítménygazdálkodás, azzal komoly pénzek takaríthatók meg.

A létesítménygazdálkodási piac volumene évi

**180**

milliárd forint

giai Szövetség legalacsonyabb takarítási szolgáltatási óradíj-ajánlását például elfogadja és alkalmazza a közbeszerzési döntőbizottság.

→ Önök mit javasolnak?

**I. R.:** Szeretnénk hasonló döntés-előkészítő ajánlásokat adni, mint az említett szövetség. Ennek megfelelően keressük a kapcsolatot állami szinten.

→ Mi a jellemző, a fővállalkozók saját dolgozókkal végzik a tevékenységet vagy alvállalkozókkal?

**I. R.:** Utóbbi nem jellemző olyan mértékben, mint az építőiparban.

→ Gyakori, hogy a külföldi beruházók magukkal hozzák saját hazájukból a takarítót, a biztonsági és az éttermi szolgáltatót, amelyek magyar munkásokat foglalkoztatnak ugyan, de a "nagy pénz" mégsem magyar zsebeket gyarapítja.

**S. J.:** A világban ez hasonlóan működik, a piac versenyhelyzetet teremt a vállalkozások között.

→ Vagy inkább monopolt.

**S. J.:** Versenyhelyzetet teremt, hiszen a magyaroknak is fel kell nőniük az új kihívásokhoz, az új technológiákhoz. Amúgy szolgáltatási területen a ma-

GVH

## Lassulhat az ügyintézés

A versenytörvény módosításának célja, hogy felgyorsítsák az ügymenetet, az átalakított jogszabály mégis inkább visszafoghatja a GVH döntési mechanizmusát.

Hecker Flórián

Július elsején lép hatályba a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló törvény (versenytörvény) átdolgozása. A változások az uniós versenyjogi előírások egyes elemeit építik be a magyar szabályozásba. A jogalkotó szándéka szerint az eljárás-

si rend részleteit is érintő módosítások eredményeként hatékonyabbá válhat a hazai versenyfelügyelet, illetve a Gazdasági Versenyhivatal (GVH) vizsgálatainak időtartama is csökkenhet. A versenytörvény újdonságait értékelve a Réczicza White & Case LLP nemzetközi ügyvédi iroda lapunknak úgy nyilatkozott, hogy azok minőségében nem tesznek hozzá az eddig alkalmazott szabályozáshoz, sőt, több közülük hátrálthatja a GVH döntéshozó fóruma, a versenytanács munkáját.

A legjelentősebb névum az egészségi kisértlet intézményének megjelenése – mondja Tóth Tihamér, az ügyvédi iroda tanácsadója. Ennek értelmében az az eljárás alá vont vállalkozás, amely a jogsértés tényét a hatóságok felé önként elismeri, a kirótt bírság mintegy 10 szá-

zalékos mérséklésére válik jogosulttá. A versenytörvény ezen pontja a GVH ügymenetét egyszerűsíteni, azonban a mintaként követett brüsszeli példa éppen azt mutatja, hogy a versenyjogi procedúrák

A bünbánó cégek

**10**

százalékos mérséklést kaphatnak a bírságból

elnyúlnak az egészségi kisértlet hatására – állítja a tanácsadó. Ezt azzal magyarázza, hogy a cégek és a hivatal között, a kihágások feltárására folytatott tárgyalások rengeteg időt emésztenek fel,



Brüsszeli példát követ a magyar versenytörvény módosítása

Fotó: Földi D. Attila

nyiték dokumentációit. A versenyhivatal egyik feladata a céges adatok védelme, de ez nem jelentheti a polgári jogi szempontok háttérbe szorítását – mutat rá Tóth Tihamér.