

**Budapesti Városfejlesztési és Városrehabilitációs Vagyongkezelő Zrt.,
a Társaság 2015.március 31.-én beolvad az Enviroduna Kft-be.**

Igazgatóságának 2015. I. negyedévi üzleti, pénzügyi és költség terve

(2015. március 4.)

Tartalomjegyzék

<i>Tartalomjegyzék</i>	2
<i>Vezetői Összefoglaló</i>	3
<i>I. Bevezető</i>	13
I. FEJEZET: TEVÉKENYSÉGEK FEDEZETEI	17
I/a alfejezet: Közzolgáltatások fedezete	17
I.a.1. A Társaság 2014-ben megvalósított tevékenységei, melyek a 2015-ös évre, így annak üzlet tervére kihatással bírnak	19
I.a.1.1. A víz- és kátránytoronyok állagmegóvó felújítása	19
I.a.1.2. Közreműködés a Településrendezési Szerződés (továbbiakban TRSZ) előkészítésében	19
I.a.1.3. Megvalósíthatósági tanulmány készítése a műemléki épületek és környezetük hasznosítására	21
I.a.2. A Társaság korábban elkezdett tevékenységei, melyek a 2015-ös évben folytatódnak, illetve valósulnak meg, így annak üzlet tervére kihatással bírnak	22
I.a.2.1. Kármentesítés megvalósításának előkészítése, partnerség	22
I.a.2.2. Nem védett épületek bontása	23
I.a.2.3. Kötár kitelepítése	23
I.a.2.4. Műemlék épületek építési engedélyes tervezése	24
I.a.2.5. Gázgyár terület gondnokság	24
I.a.3. A Társaság 2015-ös évre és azt követően tervezett fejlesztései és beruházásai	24
I.a.3.1. Műemlék épületek építési engedélyes tervezése	24
I.a.3.2. Nyomáscsökkentő állomás áthelyezése	24
I.a.3.3. Nem védett épületek bontása	26
I.a.3.4. EU pályázati lehetőségek felmérése, pályázat készítése	26
I.a.3.5. Konfliktuskezelés, információ-szolgáltatás, PR tevékenység	26
I.a.3.6. Közzolgáltatási feladatokról összesítve	27
I/b alfejezet: Piaci tevékenységek fedezete	27
I.b.1. Torony együttes hasznosítása és az ahhoz szükséges fejlesztések	27
I.b.2. Épületbontások.....	28
I/c alfejezet: Tevékenységek fedezete összesítő adatok	29
II. Eredmény-célkitűzés	30
II/1. alfejezet: Eredmény kimutatás összefoglalója	30
II/2. alfejezet: Szervezeti költségek alakulása	32
III. Humánpolitikai célkitűzések	33
IV. Mérlegterv	36
V. Pénzügyi- és cash-flow tervek	39
VI. Gazdasági mutatók	40
VII. További információk	41

Vezetői Összefoglaló

A Budapesti Városfejlesztési és Városrehabilitációs Vagyongazdálkodó Zrt. (továbbiakban „Társaság” vagy „BVV Zrt.”) Budapest Főváros Önkormányzatának (továbbiakban **Fővárosi Önkormányzat** vagy **BFÖ**) 100%-os tulajdonában álló vállalkozása, melynek feladata a 2014. január 1-vel hatályba lépett Közszolgáltatási Vagyongazdálkodási Szerződés alapján a kezelésébe tartozó volt óbudai gázgyár területének, konkretizálva a HRSZ 19333/10, 19333/13, 19333/49, 19333/50, 19333/51, 19333/52, 19333/53, területek (továbbiakban: „**Fejlesztési Terület**”) gondnoklása és fejlesztésre alkalmassá tétele.

A szerződés alapján az elvégzendő feladatok a következők:

- a) képviselje a tulajdonos BFÖ-t a Fejlesztési Területtel, illetve az azon található ingatlanokkal kapcsolatos mindennemű, tulajdonjog változással nem járó hatósági eljárás során, azzal, hogy a BVV Zrt. az ilyen eljárásokban a BFÖ képviseletében ügyfélként járhat el;
- b) intézkedjen potenciálisan megpályázható közösségi, ill. állami támogatások bevonásához szükséges teendők körében, egyúttal folyamatosan monitorozzon lehetséges pályázati forrásokat mind közösségi, mind nemzeti szinten.
- c) közreműködjön, illetve lebonyolítsa a Településrendezési Szerződésben meghatározott, a BFÖ fejlesztései körében jelentkező, feladatokat, melyekhez a BFÖ külön megkötendő megállapodások alapján a szükséges anyagi fedezetet biztosítja;
- d) a befektetői piacon biztosítsa a terület, mint fejlesztési potenciál jelenlétét a legjobb hasznosítás érdekében;
- e) a Fejlesztési Terület fejlesztési tervének kidolgozása, aktualizálása.
A Fejlesztési Terv a Fejlesztési Terület későbbi hasznosításának alapja. Meghatározza a Fejlesztési Terület, ezáltal a tulajdonos értéknövekedését;
- f) lebonyolítsa az értékesítést vagy a hasznosítást oly módon, hogy az értékesítés, hasznosítás módját, tartalmát és feltételeit meghatározza, a döntéshozatalhoz szükséges előkészítő munkákat elvégezze és a döntésre vonatkozó javaslatát a tulajdonosi jogot gyakorló szerv elé terjessze;

- g) lebonyolítsa az Ingatlanok hasznosítása és/vagy értékesítése érdekében szükséges versenyeztetést oly módon, hogy a versenyeztetés jogszabályban előírt feltételeinek teljesülése esetén az egyes versenyeztetési eljárások módját, tartalmát és feltételeit meghatározza, az eljárást megindítsa, lefolytassa és az eredményesség megállapítása esetén szerződjön;
- h) gondoskodjon az Ingatlanok által megtestesített vagyon őrzésével, üzemeltetésével kapcsolatos feladatok más személyek, vagy szervezetek igénybevételével történő ellátásáról;
- i) ellássa a vagyonelemeket érintő beruházási, felújítási feladatokat az ebből a célból megkötött külön megállapodások alapján,
- j) BFÖ-vel történő előzetes egyeztetés után vagy külön megállapodás alapján beszerezze, elkészítse vagy megrendelje az Ingatlanok által megtestesített vagyonelemek állagmegóvásához, felújításához, fejlesztéséhez, hasznosításához szükséges engedélyeket, szakanyagokat, tanulmányokat, dokumentációkat.
- k) a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában 19333/51 helyrajzi-szám alatt felvett ingatlanon található „47-es Szerszámraktár” és „48-as Óraház” megnevezésű műemlék épületek felújítása
- l) Egyeztetés a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal a közös tulajdonnal összefüggésben.
- m) A Fejlesztési Területen található bontandó épületek bontási munkálatainak elvégzése a vonatkozó külön megállapodásban foglaltak szerint.
- n) A Településrendezési Szerződésben a BFÖ fejlesztései körében jelentkező feladatokban történő közreműködés, illetve lebonyolítás, melyekhez a BFÖ a szükséges anyagi fedezetet biztosítja

Fenti meghatározott feladatokon túl értelemszerű teljesítéssel a következő szempontok és tevékenységek ellátása tartozik a BVV Zrt. alá:

- A Gázgyári vagyongazdálkodott terület ingatlanfejlesztésének előkészítése, megkezdése és elvégzése
- A területen lévő műemléki védettségű épületek védelme és hasznosításuk elősegítése
- A területet érintő kármentesítési feladatok ellenőrzése, felügyelete ingatlantulajdonosi szempontból, időben minél korábban történő megvalósításának elősegítése, a terület

későbbi, ingatlanpiaci szempontból indokolt, de a lehető legszélesebb spektrumban történő fejlesztés megvalósíthatóságához szükséges kármentesítési mérték felállítása

- A kármentesítési terhekkel nem érintett területrészek fejlesztésének előkészítése, a fejlesztéseknek a későbbi, hosszú távú célokhoz illeszkedően történő megvalósítása
- A társaság vagyonának értékteremtő célra történő fejlesztési célú befektetése
- A terület hasznosítására és értékteremtésére, külső szakmai és befektetői partnerek felkutatása
- A Fővárosi Önkormányzattól kapott egyedi feladatok ellátása
- Együttműködés a Fővárosi Önkormányzat egyéb szervezeteivel konkrét feladatok elősegítésében (pl. BKK, FŐGÁZ, BTM)
- Hatékony együttműködés a fejlesztési területen társtulajdonosi pozícióban lévő Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal

A Társaság működésének és célrendszerének alapja a következő:

A BVV Zrt. működésével kapcsolatban összességében megállapítható, hogy a Társaságra bízott területfejlesztés beindításának kulcsa a terület kármentesítésének a KSZT által előírt területhasználatnak megfelelő mielőbbi elkezdése és elvégzése. A kármentesítés a Fővárosi Gázművek Zrt. feladata és finanszírozási kötelezettsége. A feladat pályázati úton történő részbeni finanszírozásának lehetőségét a BVV Zrt. is támogatja és felkutatását segíti. A kármentesítés már a Társaság megalapítása óta napirenden van, azonban a mai napig csak a gáztartó alapoknál lévő szennyeződés elszállítása történt meg. A teljes terület kármentesítésének elmaradása, vagy hosszú ideig történő késlekedése egyrészt a terület szennyeződésének mértékét növelheti és az ebből fakadó további értékcsökkenéssel jár, másrészt az eredeti, fejlesztési célok megvalósulását hiúsíthatja meg és a területen lévő hasznosítható felújított épületek hasznosítását akadályoztatja.

A közszolgáltatások teljesítésével kapcsolatos tervcélok és forrás igények

A kármentesítés elindítása mellett a fennmaradó területeknek a 2013-ban elfogadott KSZT szerinti rendezése, a műemléki torony együttes hasznosítása, a kapcsolódó további műemléki épületek felújítási-hasznosítási koncepciójának kidolgozása, a még megmaradt bontandó épületek elbontása, Budapest Főváros Önkormányzata, Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata és a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Korlátolt

Felelősségű Társaság között létrejövő Település Rendezési Szerződés ütemezett feladatainak a megvalósítása, valamint a teljes terület átmeneti és hosszú távra tervezett hasznosítása, továbbá a terület piacon történő pozicionálása a fő feladat.

A volt gázgyári terület hasonlóan más barnamezős területekhez, jellegéből fakadóan számos sajátossággal, speciális problémával rendelkezik, melyek megoldása sok esetben nem képzelhető el önmagában, hanem kiemelten kezelendő az egymásra gyakorolt hatásukban. A területen lévő gáznyomás szabályozó épülete például egyfelől rontja a terület presztízsét és beépíthetőségét, így a teljes terület értékét, ugyanakkor a területről történő áthelyezése jelentős költséggel jár. Ezen túl a terület szélén potenciálisan megjelenő P+R parkolók, a közösségi közlekedés megállóhelyei, illetve végállomása, valamint a Duna felől megjelenő közösségi és sport célú kikötő megvalósítása átértelmezheti a teljes területet. A funkciók pontosítása, az először megvalósuló fejlesztések és hasznosítások ezen potenciálokat is figyelembe kell veyék éppúgy, mint a kármentesítésnek vagy a kapcsolódó előkészítő munkálatoknak.

Társaságunk feladata, hogy a Fővárosi Önkormányzat által kijelölt, elsősorban gázgyári projekt fejlesztésének előkészítője és megvalósítója legyen az együttműködés, a nyilvánosság és a hatékonyság szellemében. A Társaságra bízott ingatlanok és vagyonelemek fölött olyan ingatlanfejlesztői és hasznosítói feladatok ellátása a kötelezettségünk, mely elemzi a rendelkezésre álló pénzügyi és potenciál-erőforrásokat és a jövőbeli lehetőségeket mérlegelve, igazodva a piac alakulásához a Fővárosi Önkormányzat, mint tulajdonos érdekeit szem előtt tartva, annak vagyonát gyarapítva. Feladata, hogy alakítson ki olyan szolgáltatási és tudásbázist, hogy elismert partnerré váljon a fővárosi városfejlesztési és városrehabilitációs kérdésekben úgy, hogy feladata ellátása közben együttműködjön a Főpolgármesteri Hivatallal (továbbiakban Hivatal).

A BVV Zrt. feladata és célja, hogy bár Budapest Főváros Önkormányzatának egyszemélyes tulajdonú Társaságaként, mégis a hivatali működés osztályokra való bontottságához viszonyítva sokkal komplexebben, egységesebben, a megtérüléseket és bevételeket időben nagyobb spektrumban értelmezze és a terület közép és hosszú távú hasznosításának minden aspektusát külön megvizsgálva olyan fejlesztést készítsen elő és valósítson meg, mely a BFÖ gazdasági, kulturális és társadalmi értékét a lehető legmagasabb szinten növelje.

A 2015. I. negyedévre vonatkoztatva a közszolgáltatások teljesítésével kapcsolatos forrásigények a következők (eFt):

BVV Zrt.		2015. I. negyedév		
		nettó	áfa	bruttó
Közszolgáltatás	Projekt jogi költségek	1.181	319	1.500
Közszolgáltatás	Terület gondnoklása, őrzése	3.390	915	4.305
Közszolgáltatás	Közművek	221	60	281
	Elvart nyereség	143	38	296
Mindösszesen		4.936	1.333	6.270

A benzolfinomító épülete 2013. év végén került ki a műemléki védetség alól, így annak bontási engedélyezése 2014. szeptemberében megtörtént.

A közszolgáltatáson túli feladatokkal kapcsolatos tervcélok és forrás igények

A Társaság a közszolgáltatási szerződésének megfelelően alapvetően közszolgáltatási feladatokat lát el. Továbbá célja a terület fejlesztésének az előmozdítása benne meghatározó elemként a műemlék víz- és kátránytorony, óraház, 47-es épület felújításával, a terület hosszú távú hasznosítása kulturális, sport, szórakoztató és szabadidő funkciók komplex kialakítása révén.

A víz- és kátránytoronyok épületegyüttese speciális ingatlan. Tömegében és presztízsében magas értéket képvisel, hiszen Magyarország egyik legszebb és legértékesebb torony együttese.

Hasznosítása, különösen a végleges burkolatok, gépészeti- és elektromos rendszerek kiépítésének hiányában nehézkes, csak eseti rendezvények lebonyolítására alkalmas. A 2014-2015-ös években, amíg további hasznosításhoz szükséges beruházások nem valósulnak meg, valamint a kármentesítés a környezetében nem történik meg, addig alapvetően fotózás és filmkészítés díszleteként, egy-két kisebb rendezvény helyszínéként tud funkcionálni. Az átmeneti hasznosítás korlátozottsága miatt a bevételi összegek is jelentős korlátozottsággal bírnak. 2015. I. negyedévre 125.000 Ft várható bevétellel kalkulálunk.

A pénzügyi-gazdasági célkitűzések, kiemelt tervadatok és hozzá kapcsolódó bevételek

A BVV Zrt. feladata a gázgyári terület gondnoklása és fejlesztésének előkészítése. Legfontosabb törekvés, hogy a gázgyári működés hátrahagyott területe minél magasabb értéket képviseljen Budapest Főváros számára, így a kármentesítés megvalósítása prioritást élvez. A kármentesítés elvégzéséhez szükséges előkészületi munkákat elvégeztük. A valószínűsíthető kármentesítési kontúron belül a bontási engedéllyel rendelkező épületek bontását megtettük, így a terület a benzolfinomító épületén, a műemléki védettséggel rendelkező épületeken és a gáznyomás szabályozó állomás épületén kívül szabadon kármentesíthető.

A BVV Zrt. fejlesztési kiadásai, közszolgáltatási költségei, kiadásai beruházási ráfordításai és bevételei – amelyek döntően a 2014. január 1-től hatályos a BFÖ és a BVV között létrejött **Közszolgáltatási Vagyongazdálkodási Szerződés** alapján a BFÖ-től származnak - a következőképpen alakulnak:

BVV Zrt. (eFt)		2015.I.		
		nettó	Áfa	bruttó
költségek, beruházások				
közszolgáltatási tevékenységből fakadó költségek		4.936	1.333	6.270
BVV Zrt. Bér és tisztségviselői költségek:				13.616
BVV Zrt. Irodai és működési költségek		6.010	1.622	7.632
BVV Zrt. működési költségei összesen		19.626		
költségek, kiadások, beruházások mindösszesen		24.562		
bevételek				
BFÖ-nek továbbszámlázott ktg. közszolg.		4.936	1.333	6.270
toronyhasznosítás		125	34	159
BFÖ finanszírozás		20.250		
kamatbevételek		750		
bevételek összesen:		26.061		

Mindezeket túl a Társaság megfelel a prudens, fenntartható gazdálkodás elvárásainak is, mivel a 2015. I. negyedévére nyereséges gazdálkodást tervez. A Társaság tervezett adózás előtti eredménye mintegy 4,011 millió Ft, ami megfelel a közszolgáltatási feladatokat ellátó önkormányzati társaságok ésszerű nyereség szintjének.

Likviditás biztosításával kapcsolatos terv célok

A Társaság kiemelt célja, hogy likviditását a 2015-ös esztendőben megőrizze, szállítóit időben kifizesse, beruházásait megvalósítsa, működését likviditási problémák ne akadályozzák. A Társaság likvid pénzállománya és a 2014. január elsejétől Budapest Főváros Önkormányzatával kialakított szerződéses és finanszírozási rendszer ezt a célkitűzést megnyugtatóan biztosítja.

2015 január 1-én a rendelkezésre álló pénzeszközök értéke, így a Társaság nyitó banki egyenlege várhatóan meghaladja a 212,9 millió forintot, míg a további megvalósítási megállapodáson alapuló munkák és a Társaság működése miatt, tervek szerinti 2015. március 31-én a záró pénz egyenlege eléri a 236 millió forintot.

A belső folyamatokkal összefüggő terv célok

A Társaság működése a kezdeti, 2006-os helyzethez képest némileg megváltozott. A korábban jellemző előkészítői munkák egy részét felváltotta a megvalósítás. Bár a kármentesítés, a terület fejleszthetőségét alapvetően meghatározó munkákat még nem valósult meg, de a megvalósításához szükséges épületbontási folyamatokat BVV Zrt. megkezdte és 2015-ös évben folytatni kívánja, hogy terület készen álljon a kármentesítésre.

2013 nyarán elkezdődött a torony együttes állagmegóvó felújítása, mely 2014 augusztusában befejeződött. A terület északi részén található a 47-es épület, az ún. távnyomó épülete, valamint a 48-as épület, az ún. óraház épülete, melyeknek hasznosítását tervezzük. Ez ügyben elkészítettünk egy megvalósíthatósági koncepciót a műemlék épületek és környezetük hasznosítására. A műemlék épületek és környezetük tervezése, elindítása és megvalósítása nagy kapacitást igényel.

Mindezeket összevetve a BVV Zrt. a jelenlegi székhelyen a működési feltételek adottak, a személyi létszám megtartása mellett a Társaság magas szinten el tudja látni feladatát.

A saját beruházásokkal kapcsolatos terv célok

A tornyok felújításának építési munkáira közbeszerzési eljáráson nyertes ajánlattévő a Construm Építőipari Fővállalkozó Zrt. nettó 732.867.473Ft értékű ajánlatával került

kiválasztásra. Az eljárás jogorvoslat nélkül lezárult, így 2013. június 11.-én a vállalkozóval BVV Zrt. szerződést kötött és a kivitelezés 2013. június 22.-én elindult.

Az északi kátránytorony a kupola fedésének elbontásakor került napvilágra, hogy az épület felső szintjén a beton szerkezetét elveszítette, a betonvasak is jelentős mértékben korrodálódtak állékonysága így kérdésessé vált. Az életveszélyt okozó műszaki állapot miatt a munkák felfüggesztésre kerültek, majd egy új műszaki megoldás tervezése után a tartalékkeret terhére történő megrendelést követően a munkálatok folytatódta. A munka leállításának következményeképpen a szerződéses határidő módosítás vált szükségessé. Az új kötbérterhes véghatáridő 2014. szeptember 15. volt.

A munkálatok az ütemtervnek megfelelően haladtak, kivitelező a munkát 2014. augusztus 25.-re készre jelentette, a műszaki átadás átvételi eljárás 2014. augusztus 25-én megkezdődött és 2014. augusztus 27-én lezárult. Kivitelező a megvalósulási dokumentációt 2 példányban valamint a létesítmény kulcsait átadta.

Pótmunkákat összessége nettó 34.893.377 Ft értékben rendeltünk meg, mely a szerződésben rögzített 5%-os mértékű tartalék keretet nem haladta meg.

A víz- és kátránytoronyok épületegyüttesének felújítását követően egy példátlan presztizsú és megjelenésű műemlék épületet kaptunk. Az épület gazdasági és eszmei értéke egyrészt megbecsülhetetlen, ugyanakkor a terület további fejlesztésében, képében és presztizsében magas értéket képvisel majd.

Az állagmegóvó felújításon átesett víz- és kátránytoronyok, valamint a területen lévő műemléki védettségű épületek és környezetük hasznosítása tárgyban Társaságunk az Óbuda Építész Stúdió Kft-vel 2014. július 21-én kötött vállalkozási szerződést megvalósíthatósági tanulmány készítése tárgyban.

A szerződés tárgya szerint Vállalkozó feladata volt az egykori Óbudai Gázgyár Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában lévő részén fellelhető műemléki és gazdasági értékkel bíró épületeinek felújítására és megóvására, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában lévő terület hasznosítási koncepciójának kialakítására Előzetes megvalósíthatósági tanulmány (EMT) valamint Megvalósíthatósági tanulmány és Koncepcióterv (MT és KT) készítése.

A tanulmány három változatot mutat be a területhasználatra és az épületek funkcióira. A hasznosítási javaslatok egyrészt a terület felhasználásban (A, B és C), másrészt a műemléképületek hasznosításában (1.-10.) mutatnak alternatívát.

Az „A” koncepció alapvetően egy nagy területű közpark létrehozására irányul, míg a „C” koncepcióban kültéri sportpályák kialakítását is tervezzük a telek egy jelentős részén.

A „B” jelű koncepcióváltozatokban bemutatásra kerülő hasznosítási javaslatban azt feltételeztük, hogy a telek északi, 19333/52 hrsz-ú része eladásra kerül magánbefektető számára, így a hasznosítási javaslat a fennmaradó, patkóalakú részre korlátozódik, magába foglalva a műemléki épületek tömbjét, a két, Duna-partra vezető sávot a Graphisoft Park fejlesztési területének két oldalán, illetve a Duna-parti sávot.

A „C” változatban a park a nagyméretű zöldfelület mellett vízfelülettel is kiegészül, valamint egy öböllel, amely árvíz esetén zsíllipezhető lenne. Az öböl közelebb engedí az embereket a vízhez, lecsökkentve az átlag 8 méteres különbséget a park és a vízszint között. Ebben a változatban a parkban elhelyezésre kerülnek sportpályák (kosárlabda, foci, tenisz), egy 700 méteres futókör, öltözők, ezen kívül a Tálerum parkban megvalósulhat a magyar találmányokat bemutató interaktív szabadtéri játékok sorozata.

A vendéglátó egységek végig a parthoz közel helyezkednének el, a sétány és a kerékpárút elválasztva haladna végig a területen a part mentén.

A terület északi részén tervezett parkoló megtartaná az egykori gáztartályok formáját és sugár irányú parkolást tenne lehetővé.

A területhasználat mellett több változatban bemutatásra kerülnek a műemlék épületek különböző szintjein elhelyezhető funkciók.

A 1-es változatban, az Óraházban helyet kaphatna a Csodák Palotája, amely programjával és népszerűségével elérte, hogy meglátogatása több iskolában a kötelező tanrend részévé vált.

A pince szinten helyet kaphatna a Magyar Rock Hírességek Csarnoka, amelyben magas eszmei értékkel bíró hangszereket és kellékeket állítanak ki. A múzeum a Kőbányai Zeneiskolával együttműködve idevonzaná a város távolabbi pontján zenét tanuló diákokat is.

Az Óraházzal összeköttetésben a régi Távnyomó (47-es) épületében a földszinten vendéglátás valósulna meg. Az épület formáját tekintve megtartaná az egykori hozzáépített részek tömegét, létrehozva egy teraszt az étteremhez kapcsolódóan, ahonnan kilátás nyílik a tornyokra és a parkra. A pince szinten a Rock Múzeum stílusával megegyező Rock Pub létrehozását tervezzük kisebb koncertek megtartására alkalmas kialakítással.

A Cyber Centerben egy nemzetközi szintű jövő technológiáit bemutató interaktív kiállítótér jönne létre.

A Víztoronyban helyet kaphat egy Budapest és a Gázgyár történetét bemutató kiállítás, illetve a kupola megnyitásával egy kívülről körbejárható kilátó is kialakításra kerülne.

A kátránytoronyokban játszótér, mászó fal és „sky-diving” – lebegés szimulátor létesülne.

A fentiekben bemutatott „C1” verzió véleményünk szerint komplex és igényes szórakozási lehetőséget biztosít az ide látogatók számára. A becsült látogatószámot figyelembe véve az ebben a változatban tervezett funkciók képesek lesznek több generációt is megszólítani és folyamatos időtöltési lehetőséget biztosítani egész évben. A fejlesztés megvalósulása mindemellett teljes mértékben illeszkedne a Graphisoft Parkban létrejött K+F tudásbázishoz.

A terület fejlesztése szempontjából elengedhetetlen a műemléki védelemmel nem rendelkező épületek elbontása. A leromlott állapotú épületek elbontására közbeszerzési eljárás keretében kerülhet sor. A közbeszerzés elindítását 2015. II. negyedév végére tervezzük.

I. Bevezető

A Budapesti Városfejlesztési és Városrehabilitációs Zrt. (továbbiakban „Társaság” vagy „BVV Zrt.”) 2006-ban került megalapításra a célból, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata (továbbiakban BFÖ vagy Fővárosi Önkormányzat) tulajdonában lévő volt Óbudai Gázgyár területén városfejlesztési, vagyongazdálkodási és gondnokolási feladatokat lásson el. Ezen feladatokat az alapító okirat és a még 2006. szeptember 7-én kötött *Együttműködési Keretmegállapodás az Önkormányzati Vagyon Kezelésére és Hasznosítására* nevű szerződés (továbbiakban Vagyongazdálkodási Keretmegállapodás) tartalmazta. Ezen korábban hatályos szerződés helyett, a BFÖ Közgyűlésének 2013. december 11-i határozatának értelmében 2014. január 1-től új szerződés lépett életbe. Ez az új, Közszolgáltatási Vagyongazdálkodási Szerződés (továbbiakban Alapszerződés) határozza meg a Társaság működési feltételeit, feladatait és finanszírozását. Az Alapszerződéshez kapcsolódóan jött létre a felek között A Keretmegállapodás megszüntetés és Záró Elszámolás elnevezésű dokumentum (továbbiakban Záró Elszámolás). A szerződés a korábbi, 2006-os megállapodás megszüntetését szolgálja, másrészt pedig szabályozza az eszközök átadását és elszámolását a korábbi szerződés megszűnésével, ill. az új vagyongazdálkodási szerződés hatályba lépésével. A Társaság 2015-ben két fő feladatának a műemléki épületek és környezetük fejlesztésének és hasznosításának tervezését, valamint a területen lévő bontandó épületek elbontását tekinti. A feladatok részletes bemutatása és azok finanszírozási igénye a későbbiekben részletesen kimunkálásra kerül.

A projekt hosszú ideje előkészítési szakaszban áll, melynek oka a kármentesítés kihatása a fejlesztetőségre. A kármentesítés megindulása és egyáltalán a kármentesítés befejezésének időpontja a Társaság életére, gazdálkodására igen komoly kihatással bír. Befolyásolja a BFÖ-től vagyongazdálkodásba kapott ingatlanok értékét és esetleges értékesíthetőségét, a műemlék védett ingatlanok felújításának és hasznosításának időbeni és funkcionális megvalósítását és a Fejlesztési Terület bármilyen közösségi vagy profitszerzési célú jövőbeni fejlesztését.

Mindemellett a 2015-es terv alapját képező bázisévben az állagmegóvás és az előkészítés munkanemeinek megvalósítása felgyorsult, 2014-ben több elemben a konkrét megvalósulás fázisába ért.

Ezek közül a legfontosabbak a következők:

A műemléki védett gázgyári torony együttes állagmegóvó beruházása befejeződött.

Elkészült a műemléki épületek és környezetük hosszú távú hasznosítási koncepciója.

A területen lévő műemléki védettséggel nem rendelkező épületek elbontásának közbeszerzését 2015. II. negyedévében tervezzük elindítani, 2015 évi kivitelezéssel számolva.

A Társaság által szükségesnek látott további beruházási lépések megvalósításának feltétele, hogy a szükséges forrásokat a BFÖ konkrét Megvalósítási Megállapodások alapján finanszírozza, illetve a Társaság, amennyiben erre lehetősége nyílik, pályázati pénzek elnyerésével megalapozza.

Jelen pillanatban a BVV Zrt. a felügyelete alatt álló terület hasznosításán dolgozik, valamint a közel- és távolabbi jövőre történő fejlesztések előkészítését végzi. A cég a rábízott fővárosi vagyon gyarapítását, értéknövelését a fejlesztés szakaszos megvalósításával tervezi realizálni. Igyekszik megtérülő, társadalmilag hasznos és kívánatos beruházásokat, projekteket meghatározni. A gazdasági megtérülés és hasznosság mellett pedig a Budapesti Fővárosi Önkormányzat kulturális és értékmegőrző érdekeit is szem előtt tartva tervezi a fejlesztéseket.

A tervezés során figyelembe vett premisszák és peremfeltételek

Kármentesítés előkészítése, elindulásával kapcsolatos alapvetések

A gázgyári terület kármentesítése már sok éve várat magára. A tényfeltérési dokumentáció és a beavatkozási terv számos verziója került kidolgozásra és elutasításra. A 2012. április 5-én beadott Tényfeltérési Dokumentáció és Műszaki Beavatkozási Terv 2013-ban nem került elbírálásra, sőt a KDV KTVF részéről további ellenőrző fúrások kerületek elvégzésre. A fúrások eredményeképpen a hatóság az engedélyt nem adta meg a FÖGÁZ Zrt-nek, hanem az ellenőrző fúrások eltérő adatai miatt új tényfeltérésre és

beavatkozási terv benyújtására kötelezte a FŐGÁZ Zrt-t. Az új tényfeltárási és szakértői munkálatokra, a tervező kiválasztására a FŐGÁZ Zrt. beszerzést bonyolított le, melynek eredményeképpen az Imsys Kft. és a Naturaqua Kft. közös konzorciuma nyert. A tényfeltárási záródokumentáció 2014. június 30-án beadásra került a Környezetvédelmi hatósághoz. A szakértő munkálatok befejeződtek, a beavatkozási és monitoring tervet 2015. március 31-ig kell benyújtani a kármentesítésre kötelezett FŐGÁZ Zrt-nek KDV KTVF-hez.

A kármentesítés halasztása sajnos számos következményt rejt a területre nézve, mind a teljes fejlesztési koncepciót tekintve, mind a torony együttes hosszú távú hasznosítását nézve.

A FŐGÁZ Zrt.-vel továbbra is aktív kapcsolat egyik elemeként tovább sürgetjük a területen működő gáznyomás szabályozó állomás kitelepítésének a kármentesítéssel történő összehangolásának megoldását.

Épületbontások

A volt Óbudai Gázgyár területén található megmaradt épületek közül a műemléki védelemmel nem rendelkező épületek elbontását tervezzük.

Az épületek elbontásának költségbecslése során a tervezői adatszolgáltatást és a korábbi piackutatás aktualizált eredményeit használtuk fel. Az épületbontások tervezett becsült költsége nettó 92 millió Ft-ra tehető.

Az előzetes költségbecslésben 2015-ben történő kivitelezéssel kalkuláltunk.

A közbeszerzést Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban BFÖ) bonyolítja le, a műszaki tartalom adatszolgáltatását a BVV Zrt. nyújtja.

A közbeszerzési eljárás műszaki tartalmi részét előkészítettük. A közbeszerzés elindításához a Fővárosi Közgyűlés döntése szükséges. Az épületbontásokkal kapcsolatos előterjesztést az áprilisi ülésre tervezzük bevinni, döntést követően a közbeszerzés az idei évben elindulhat.

A bontási munkák mielőbbi elvégzését költségtakarékossági szempontok indokolják, mivel a 2012. évi CLXXXV. törvény 5. melléklete által meghatározott növekvő hulladéklerakási járulék a későbbiekben megvalósuló kivitelezés költségeit jelentősen növeli. A költségek optimalizálását szintén elősegíti, hogy a kivitelezésre és a bontási hulladék újrahasznosítására jelenleg elegendő idő és tér áll rendelkezésre, ezáltal elérhető a

lerakóhelyre szállítandó hulladék mennyiségének illetve az ezáltal jelentkező költségek (díj és járulék) csökkentése.

Az épületbontások következtében a BFÖ a tulajdonában álló 19333/51 és 19333/52 területeken értéknövekedést érhet el.

Humán erőforrás menedzsment, bérigazgatás, létszámbővítés:

A társasági kis létszámú szervezettel, jelenleg 4 munkavállalóval működik, melyen felül az Igazgatóság elnöke napi szintű munkavégzéssel közreműködik. Cégünk alkalmazásában jelenleg az operatív vezérigazgató, a projektigazgató, egy fő projektmenedzser és az irodavezető áll.

A Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában álló egyéb Társaságokhoz hasonlóan a BVV Zrt-nél is a jutalommal szemben elsősorban prémium feladatokat határozunk meg, melyek teljes vagy részleges teljesülése esetén, annak előre meghatározott mértékének megfelelő kiegészítő javadalmazást állapítunk meg.

Szállítói szerződések, megállapodások

Az elmúlt évek tapasztalata az volt, hogy a 2007-2008-as gazdasági válság hatására kialakul folyamatosan csökkenő megrendelések miatt a különböző szolgáltatások és áruk értéke általánosan csökkent. Ezt felismerve a szerződések lejártát követően szinte minden esetben a korábban megkötött szerződések értékéhez vagy árához képest alacsonyabb értéken tudtunk szerződni. Egyes esetekben ezen árcsökkentés csupán néhány százalékot jelentett, de jellemzően a nagyobb árversenyeknek köszönhetően jelentős megtakarításokat tudtunk elérni. A szolgáltatásokat tekintve az őrzés és területgondnokság 750Ft/fő/óra áron kerül egy határozatlan időre szóló szerződés alapján elvégzésre, így itt áremelkedésre nem kell számítani, csak közös megegyezés alapján az infláció mértékével. Irodabérlésben, könyvelői és könyvvizsgálói feladatokban továbbra is fent tudtuk tartani a csökkentett díjakat, és 2015-ben is ezen díjakkal tudunk kalkulálni. A BVV Zrt. jogi munkáit az elmúlt időszakban a CHSH Dezső és Társai ügyvédi iroda és az Illés és Sipos ügyvédi iroda látta el. Egyéb szolgáltatási területeken a megbízások egyes munkanemekre és feladatokra koncentráltak, költöztettek meg.

Fejlesztési terv konkretizálása, kulturális célú hasznosítások megalapozása

A Fejlesztési Terv aktualizálásának alapvető kritériuma a kármentesítés megvalósításának időbelisége, hiszen ahhoz viszonyítva lehet csak a terület fejlesztését elindítani. Másik alappillére a területre vonatkozó szabályozás konkretizálása, azaz a KSZT elfogadás. 2013. év végére a KSZT elfogadásra került a megfelelő beruházói, befektetői lehetőségek széles körben való megtartásával és a beépíthetőség maximalizálásával, így a terület értékének jelentős mértékben történő növelésével. Ez jelenti a terület telekredezésén túl a következő 1-2 éves időszakban a Társaság tervezi a fejlesztési és hasznosítási koncepció elfogadását, a tervezés és engedélyeztetés lefolytatását.

A terület központjában lévő torony együttes további, használatát célzó fejlesztések is meg kell, hogy valósuljanak a következő 2-3 évben, valamint a közvetlen mellette álló 47-es távnyomó épülete és a 48-as épület, az un. Óraház konkretizált megvalósíthatósági elemzése, tervei és engedélyei kell, hogy elkészítésre kerüljenek.

I. FEJEZET: TEVÉKENYSÉGEK FEDEZETEI

I/a alfejezet: Közzolgáltatások fedezete

A közzolgáltatások bevételeit, ráfordításait és fedezeteit a BVV Zrt. 2013. december 11-én elfogadott és 2014. január 1-én hatályba lépett új Közzolgáltatási Vagyongazdálkodási Szerződése tartalmazza.

A BVV Zrt. feladata a rábízott Ingatlanoknak történő érték, illetve állagmegóvását szolgáló őrzése, üzemeltetése, a vagyon értékét növelő beruházás, felújítás előkészítéséhez és megvalósításához kapcsolódó feladatok ellátása (beleértve a rehabilitáció és a kármentesítés előkészítése), ingatlanfejlesztések előkészítése, illetve bevételt növelő hasznosítása és/vagy értékesítése.

A közzolgáltatások ármegállapítását minden esetben a vonatkozó versenyeztetési eljárásrend alapján kell meghatározni, így ezen módon tettük ezt eddigi is. A Társaság gyakorlata szerint a 3 ajánlatos beszerzéseket lehetőség szerint legalább 4-6 cég megkeresésével valósítjuk meg. Nagyobb értékű beszerzések esetében a vonatkozó jogszabályok szerinti közbeszerzési eljárást bonyolítunk le.

Az üzleti terv készítésekor a BVV Zrt. folyamatban lévő jelentősebb szerződése a következők:

Qualitis Kft.	Rendszergazda	30 nap	25 000/hó
Buda-Invest Kft.	Számviteli és adózási feladatok ellátása	folyamatos 30 nap	120 000.- Ft/hó
K-MED Orvosi és Üzemorvosi	Üzemorvosi ellátás	folyamatos 3 hónap	11 900.-Ft/év
ELMŰ Nyrt.	Északi porta villamos energia ellátása	határozatlan	
Graphisoft Park Services Kft.	"A" ép. 1. emeleti 139m2-es iroda, üzemeltetés	határozatlan	
CHSH Dezső és Társai Ügyvédi Iroda	Jogi tevékenység	határozatlan	
Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft.	Iroda bérlet	határozatlan	1490.- EUR/hó bérleti díj
Dobos Consulting Kft.	Telefonos szolgáltatás	30 napos felmondási idő	
FKF Zrt.	Hulladékszállítás igénybevétele	határozatlan	
Szentinel Vagyonvédelmi Kft.	Terület őrzési feladatainak ellátása	határozatlan	750Ft/fő/óra
Sipos Balázs Tihamér	Jogi tevékenység	2014. március 1-én megszűnik	
ELE-CASH Könyvelő Kft.	Könyvvizsgálat 2013-2014.évi üzleti év	2013-2014. üzleti évre	1 500 000.- Ft/év.
Budapest Főváros Önkormányzata	Haszonbérleti szerződés	határozott 15 év	
Budapest Főváros Önkormányzata	Beruházási megállapodás	határozott	
Budapest Főváros Önkormányzata	Közszolgáltatói Vagyongazdálkodási szerződés	határozatlan	
Generali-Providencia Biztosító	Vagyonbiztosítás	határozatlan	15 656.-/ negyedév
Construm Kft.	torony-együttes beruházás	határozott	
TOKÉP-TgyP Kft.	Bontási engedélyezési tervdokumentáció	eseti megbízás szerződés	
Magyar Telekom Nyrt.	ISDN szolgáltatás	határozatlan	

- A fejlesztési terület karbantartás, őrzés, kaszálás költsége az eddigi tapasztalatok szerint lett tervezve a 2014-ben megkötött szerződés alapján. A Szentinel Vagyonvédelmi Kft. a terület őrzését szerződés szerint, határozatlan időre 750Ft/fő/óra költségen látja el.
- A fejlesztési területtel összefüggő jogi tanácsadások költségét az elmúlt év gyakorlata alapján az azt megelőző évekhez képest jelentős csökkentéssel állapítottuk meg a projektekre fordított költség negyedévre nettó 1,18 millió forint. Ez a betervezett költségszint azonban extra jellegű, bonyolult és időigényes jogi munkákra nem biztosít fedezetet, így külön soron biztosítottunk a fejlesztésekhez kapcsolódó jogi költségeket is.

A BVV Zrt. közszolgáltatási feladatait azok időbeliségével határozzuk meg

I.a.1. A Társaság 2014-ben megvalósított tevékenységei, melyek a 2015-ös évre, így annak üzlet tervére kihatással bírnak

I.a.1.1. A víz- és kátránytoronyok állagmegóvó felújítása

A BVV Zrt. a Víz és Kátránytoronyok épületegyüttesének állagmegóvó felújítására 2013. július 11-én kötött vállalkozói szerződést a Construm Kft.-vel.

A BVV Zrt. tulajdonosának Budapest Főváros Önkormányzatának (a továbbiakban BFÖ) döntése értelmében a beruházás finanszírozása a BVV Zrt. pénzeszközeiből valósult meg, melynek keretében felhasználásra került a BVV Zrt. által képzett fejlesztési tartalék.

A toronyok kivitelezési munkálatai az alábbi feladatokat tartalmazták:

- idegen ráépítések és nem megfelelő épületrészek elbontása,
- közműcsatlakozások felújítása,
- tetőfedés, vízelvezetés cseréje,
- szerkezeti megerősítések, homlokzati nyílászárók cseréje, a homlokzatok felújítása,
- villámhárító rendszer és a vápafűtések megoldása,
- új korlátok elhelyezése.

A toronyok állagmegóvó felújításának megvalósulásával lehetőség nyílt konkrét hasznosítási javaslatok kidolgozására megvalósíthatósági tanulmány keretében. A kialakítandó funkciók esetében kulturális és szórakoztató központ, sport és rekreációs park, illetve kutatás fejlesztésre épülő technológiai innovációkat bemutató központ kialakításának lehetőségeit vizsgálja a tanulmány.

I.a.1.2. Közreműködés a Településrendezési Szerződés (továbbiakban TRSZ) előkészítésében

Az eredeti scenárió szerint a KSZT elfogadásával egy időben kellett volna, hogy elfogadásra kerüljön a KSZT elfogadásával járó fejlesztési vállalkozásokhoz kapcsolódó Településrendezési Szerződés (TRSZ) is. A tervezett szerződés az érintett felek

miatt egy 3 oldalú megállapodás, mely Budapest Főváros Önkormányzata, a III. Kerületi Önkormányzat és a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. között jön létre.

A szerződés tartalmát illetően mind a fejlesztői és tulajdonosi oldalról hosszú egyeztetések történtek, mind az érintett önkormányzatok részéről széles spektrumban lettek szakemberek bevonva. Az egyeztetést követően 2013. szeptember 3-án a BFÖ Közgyűlése elfogadta az első TRSZ tervezetet, amit, mint azt korábban említettük a III. Kerületi Önkormányzat módosított, így a végső aláírás 2015-re tehető. A TRSZ műszaki tartalmát illetően a BVV Zrt-t, így a BFÖ-t is érintő járulékos beruházások tekintetében nem történt változás, így azok a következőképpen határozzák meg a terület jövőjét:

A Fővárosi Önkormányzat vállalja, hogy hatékonyan közreműködik a Kerületi Önkormányzattal annak érdekében, hogy a Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező a 19333/28-as helyrajzi számú ingatlan jelenleg bérlőinek bérleti, vagy egyéb használati jogviszonya az Önkormányzatok vállalása révén megszűnjön.

A Záhony utca - Jégtörő utca - Gázgyár utca kereszteződés megfelelő jelzőlámpás csomóponttá történő átalakítása a további beépíthetőség érdekében. Ennek fedezete a Fővárosi Önkormányzat és a BKK Zrt. között létrejött 2012- 2014. évi útfelújítási programra vonatkozó, módosításra kerülő Megvalósítási Megállapodás terhére rendelkezésre áll.

A KSZT tervezet szerint megvalósítandó Jégtörő utca KSZT szerinti 4. számú utca (Auchan) jelzőlámpás csomópont bővítésének megépítése.

Gázgyári belső lakótelep (19333/17; 19333/26; 19333/25; 19333/23; 19333/21; 19333/20; 19333/18 hrsz.) Duna parti sétányra néző kerti garázsainak elbontását, Duna partra néző kerítések felújítását és kiegészítését.

1. tervek elkészíttetése
2. szükséges bontási és építési, örökségvédelmi engedélyek, egyéb engedélyek beszerzése.
3. kivitelezés lebonyolítása.

Az elő ütem forrásigényét még a TRSZ megkötése előtt részletesen elemeztük és pontosítottuk. A kereszteződésekben lévő jelzőlámpás csomópontok kialakítása kb. nettó 150 mFt-ot tesznek ki, ugyanakkor ezek költségviselője a Budapesti Közlekedési Központ (BKK), így ennek költségei nem jelentkeznek a BVV Zrt. üzleti tervében.

A Tisztviselőtelepen a Duna menti sétány mellett található garázsok bontásával kapcsolatban a jogi helyzet tisztázásra került, a bontásra felszólító leveleket 2015. I. negyedévében tervezzük kiküldeni. Mivel a felszólítás után hat hónapos türelmi időszak következik valamint várható, hogy a garázsok használoi jogorvoslattal élnek, így 2015-ös évre a garázsok teljes körű elbontása nem prognosztizálható.

I.a.1.3. Megvalósíthatósági tanulmány készítése a műemléki épületek és környezetük hasznosítására

A BVV Zrt. Igazgatósága 2014. május 16-i ülésén elfogadta a BVV Zrt. közbeszerzési tervét, amely alapján közbeszerzési eljárás megindításáról döntött - az Óbudai Gázgyár területére a műemléki épületek felújítására és megóvására, valamint a terület hasznosítására vonatkozó megvalósíthatósági tanulmány készítése tárgyban.

A közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződés tárgya szerint Vállalkozó feladata az egykori Óbudai Gázgyár Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában lévő részén fellelhető műemléki és gazdasági értékkel bíró épületeinek felújítására és megóvására, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonában lévő terület hasznosítási koncepciójának kialakítására Előzetes megvalósíthatósági tanulmány (EMT) valamint Megvalósíthatósági tanulmány és Koncepcióterv (MT és KT) készítése.

A szerződés elsődleges célja, hogy komplex megoldási javaslatot adjon Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő terület hosszú távú és fenntartható hasznosítására.

A Fővárosi Közgyűlés pozitív döntésével lehetőség nyílt arra, hogy még az idei évben elindulhasson a beruházás előkészítés és tervezése a területen.

1.a.2. A Társaság korábban elkezdett tevékenységei, melyek a 2015-ös évben folytatódnak, illetve valósulnak meg, így annak üzlet tervére kihatással bírnak

1.a.2.1. Kármentesítés megvalósításának előkészítése, partnerség

Cél a kármentesítés technológiájának egyeztetett módon történő elvégzése, ahol a jövőbeni ingatlanfejlesztés szempontjait is sikerül figyelembe venni. A kármentesítésre vonatkozóan az arra kötelezett FÖGÁZ Zrt. az elmúlt években már több tényfeltárási dokumentációt és beavatkozási tervet készített el. A legutóbbi tényfeltárási dokumentáció 2014. június 30-án benyújtásra került az illetékes környezetvédelmi hatósághoz.

Számunkra a kármentesítést célzó törekvések eddigi legfrissebb adataként ezen dokumentumokat tudjuk felhasználni.

A BVV Zrt. jelenleg szakértői szinten folyamatosan egyeztet a kármentesítés technológiai, időbeli és garanciális kérdéseiben éppúgy, mint a várhatóan felmerülő kockázatok és későbbi potenciális beavatkozások jellegéről. Az időközben elfogadott KSZT több ponton konkretizálja a beavatkozás jellegét, így a szakértők annak figyelembe vételével dolgozzák ki az új vizsgálatokat és dokumentációkat. A lakófunkció kizárása a talajvíz-tisztítás mértékét meghatározza, így a korábban tervezett kétütemű megvalósítás helyett egy átfogó, egy fázisban, teljes mértékben megvalósuló kármentesítés valósítható meg.

Részletes, konkretizált módokat a hatóság által előírt 2014. június 30-i tényfeltárási véghatáridővel beadott szennyezettségi térkép alapján lehet meghatározni.

A kármentesítés elvégzése az érintett felek egyetértésével a lehető legkorábban el kell, hogy kezdődjön.

A tényfeltárási megvalósulását és annak a hatóság általi elfogadását követően kerülhet sor a Beavatkozási Terv elkészítésére. A Beavatkozási Tervet legkésőbb 2015. március 31-ig kell benyújtani a KDV KTVF részére. A dokumentációk hatóság általi elfogadását követően kezdődhet el a kármentesítés kivitelezése, mely az előkészítési időtartamokat tekintve legkorábban 2016-ban indulhat el és várhatóan 3 évet vehet igénybe.

A BVV Zrt a kármentesítésre kötelezett Főgaz Zrt.-vel, valamint a Fővárosi Önkormányzattal és a Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft.-vel (továbbiakban Graphisoft),

mint tulajdonosokkal, valamint a kiemelten érintett KDV KTVF hatósággal és a III. Kerületi Önkormányzattal folyamatos egyeztetéseket folytat.

I.a.2.2. Nem védett épületek bontása

A műemléki védettséggel nem rendelkező még meglévő 16 db épület elbontását tervezzük. Az épületek elbontása egyrészt növeli a terület értékét, másrészt a terület előkészítés alapvető jelentőségű a jövőben elinduló fejlesztések valamint a kármentesítés megvalósításához.

A bontáshoz a szükséges tervek és engedélyek rendelkezésre állnak. A teljes meglévő épületállomány becsült bontási értéke nettó 92.000.000.- Ft, melyben a 47-es műemléki védettséget élvező épület bontandó részei nincsenek belekalkulálva.

I.a.2.3. Kőtár kitelepítése

A gázgyári, felújítás alatt lévő Torony együtteshez szorosan kapcsolódó műemléki épületben, az Óraházban történő, több éve szerződéses jogcím nélkül történő köemlék raktározás új helyszínre telepítése megoldandó feladat. A közeljövőben tervezett hasznosítás, mely a víz- és kátránytornyok hasznosításával együtt kezelendő, nem valósítható meg addig, míg ezen helyzet nem kerül rendezésre.

A BTM a 2012 decemberében elfogadott BFÖ határozat értelmében a budavári Várkert Bazár épületében található kövek elhelyezésére lehetőséget kapott a köemlékei elhelyezésére. A határozat a Várkert Bazár területnél lévő köemlékekről rendelkezik, azok helybiztosításáról és az elszállításhoz szükséges költségfedezetről, ugyanakkor a kiválasztott Lenkei utcai raktárépület területében alkalmas a gázgyári kövek befogadására is. Az Óraházban lévő köemlékek elszállításának költsége, és a közelben található gázgyári lakótelepi Művelődési házban lévő köemlékek elszállításának költségével együtt az előzetes számítások szerint bruttó 60 millió Ft összeget tesznek ki, melyre a BFÖ Közgyűlése határozattal biztosította a BTM számára a pénzügyi fedezetet a BVV Zrt. kezelésében lévő pénzeszközzel. A kövek elszállítására várhatóan 2015. I. félévében köt szerződést a BTM.

I.a.2.4. Műemlék épületek építési engedélyes tervezése

A műemléki épületekre és környezetükre készülő megvalósíthatósági tanulmányban a megrendelő által kiválasztott és kidolgozott változatban szereplő épületekre tervezzük elkészíttetni az építési engedélyes terveket a kivitelezéshez. A tervezés közbeszerzését még ebben az évben tervezzük elindítani.

I.a.2.5. Gázgyár terület gondnokság

- A Gázgyár területének őrzése, karbantartása, évente többszöri kaszálása és tisztán tartása több éve megoldott feladat. A tavalyi évben nyílt közbeszerzést írtunk ki, melynek lezárultát követően határozatlan időre kötünk szerződést a terület őrzésére. Az eddigi évekhez viszonyítva a lezárt közbeszerzést tekintve jelentős árcsökkenést tudunk realizálni a következő időszakra. A 2013-as év áprilisától a Szentinel Vagyonvédelmi, Biztonság-technikai Szolgáltató Kft. látja el 750 Ft/fő/óra+Áfa értékben. A Vállalkozó szerződés szerint jogosult az első lezárt évet követően kétoldalú megállapodás alapján árat emelni.

I.a.3. A Társaság 2015-ös évre és azt követően tervezett fejlesztései és beruházásai

I.a.3.1. Műemlék épületek építési engedélyes tervezése

A területre készülő megvalósíthatósági tanulmányban a megrendelő által kiválasztott és kidolgozott változatban szereplő épületekre tervezzük elkészíttetni az építési engedélyes terveket. A tervezés közbeszerzését még ebben az évben tervezzük előkészíteni, elindítani. A tervezői szerződés megkötése előreláthatólag még 2015-ben sor kerülhet.

I.a.3.2. Nyomáscsökkentő állomás áthelyezése

A Fővárosi Gázművek Zrt. ill. leányvállalata a Főgáz Földgázelosztási Kft. a területen levő nagynyomású nyomáscsökkentő gázátadó állomásra, élve a törvény adta jogával a KSZT elfogadása előtt bányászolgalmi jogot jegyzett be a Fővárosi Önkormányzat és a Főgáz Zrt. által aláírt 2004. december 31-i átadás-átvételi jegyzőkönyvben foglaltak ellenére. Ezzel kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzatot a terület használatára vonatkozó valószínűsíthető hátrány érte.

Megfelelő tulajdonosi felhatalmazás birtokában feladatunknak tekintjük egy megállapodás előkészítését a területen levő, a Fővárosi Gázművek Zrt., illetve leányvállalatának, a Földgázelosztási Kft-nek a tulajdonában levő nyomáscsökkentő állomás státuszának a rendezéséről, elsősorban az állomás kitelepítésének figyelembe vételével.

A Főgáz Földgázelosztási Kft. véleménye szerint a megfelelő biztonsággal történő földgáz elosztáshoz ezen nyomásszabályozó állomásra is szüksége van, melyet még a Gázgyár működésének idejében telepítettek a helyszínre. Ennek elmozdítása lehetséges olyan módon, hogy a nyomásszabályozó a megfelelő felbővítésekkel Szentendrére kerüljön át az ott működő telephelyre. A kitelepítés tervezésére és műszaki megvalósítására a Főgáz Földgázelosztási Kft-nél akkreditált cégeket javasolt megkeresni. A kitelepítés kivitelezését várhatóan a kármentesítés elindítása fogja előre mozdítani.

Az állomás a telephely és annak védőtávolságával együtt 3.300 m² területet érint. Ez azt jelenti, hogy a működő állomás mellett, annak védőtávolságában nem lehet semmiféle építményt elhelyezni, további fejlesztések kapcsán bevételezhetően hasznosítani. Az állomás helyzetének rendezése ingatlanpiaci, gazdasági szempontból is indokolt, hiszen bármilyen későbbi fejlesztés mellett a helyben maradó és működő állomás nem csupán területet vesz el a fejlesztési lehetőségektől, de jelenlétével a környezetében lévő területek presztízsét, ezáltal azok értékét és jelentős mértékben csökkenti. A környezetében becslések alapján mintegy 10.000 m² terület érintett az alacsonyabb presztízzsel való beruházhatóság kérdése.

A terület, mint az jeleztük, 3.300 m²-t érint. A telekárát tekintve egy ekkor a terület a korábbi Graphisoft csoporttal történt adásvételt alapul véve, ahol a fajlagos négyzetméter ár kb.30.000.- Ft volt kb. 100 mFt értéket kapunk.

Véleményünk szerint ezen értékek, valamint az állomásnak a területen belüli helyzete és presztízscsökkentő képe kiemelkedően indokolja az elköltöztetésének végrehajtását. A várhatóan magas költségek miatt azonban a kitelepítés időzítését a kármentesítéssel és a fejlesztési terület hasznosításával érdemes összehangolni. Továbbá szükséges a kitelepítésig a Főgáz Földgázelosztási Kft. teljes területhasználatát jogilag és gazdaságilag megnyugtatóan rendezni.

I.a.3.3. Nem védett épületek bontása

A műemléki védettséggel nem rendelkező még meglévő 16 db épület elbontását 2015-ben tervezzük megvalósítani. Az épületek elbontása egyrészt növeli a terület értékét, másrészt a terület előkészítés alapvető jelentőségű a jövőben elinduló fejlesztések megvalósításához valamint a kármentesítés megindításához.

A felszín alatti épületrészek, mind a szerkezeti, mind a szakipari részeket beleértve, a kármentesítendő földterület részei, így annak kezelését a kármentesítési eljárás részeként kell figyelembe venni.

Felmérve az épületek bontási igényét, az épületek és környezetük szennyezettségét, a kinyerhető alapanyagokat, meghatározva az esetleges haszonbontás nagyságát, műszaki szempontból előkészítettük a szükséges bontási munkálatokat magában foglaló nettó 92 millió forintos nagyságrendű közbeszerzés kiírását.

I.a.3.4. EU pályázati lehetőségek felmérése, pályázat készítése

Tovább vizsgáljuk a lehetőségét Európai Unió pályázati források bevonásának. A kármentesítés kapcsán mivel a károkozó ismert, ezért nincs általunk ismert, elérhető pályázati lehetőség és erőfeszítéseink ellenére a jelenlegi ismereteink szerint sajnos erre továbbra sem számolhatunk. A rozsdacölvek rehabilitációja kapcsán azonban kínálkoznak esély pályázatokra, amelyek sikeres elnyerése csökkentheti a rehabilitációs fejlesztési költségeket.

A 2014-20-as programozási időszak Operatív programjai és pályázati lehetőségei várhatóan 2015. I. félévében realizálódnak. Cégünk folyamatosan figyeli a pályázati lehetőségeket a terület fejlesztésére vonatkozóan a BFÖ Projektmenedzsment Főosztályával kapcsolatot tartva.

I.a.3.5. Konfliktuskezelés, információ-szolgáltatás, PR tevékenység

A kármentesítés megkezdését követően kiemelt fontosságú feladatnak tekintjük a területen megvalósuló folyamat hiteles bemutatását, a pozitív marketing megteremtését mind a helyi

lakosság, mind a média irányába, amelyben a főszerepet a kármentesítést végző Főgáz Zrt.-nek kell játszania. A konkretizált kommunikációs terv elkészítése a kármentesítés tartalma és organizációjának pontos ismeretét követően lehetséges.

Az egyes hatóságokkal és társ szervezetekkel is fontos a lehetséges konfliktushelyzetek előtti preventív hozzáállás, attitűd megteremtése.

PR tevékenységet a 2015-ös évre a kármentesítés elfogadottságát segítő tevékenységeken túl kizárólag a terület hasznosítására és lehetséges befektetők keresésére kívánunk fordítani saját erőforrásból.

A társaság felügyeletébe tartozó hasznosítási tevékenységek elindulása után fontosnak tartjuk a helyszín és tevékenység pozicionálása mellett a BVV Zrt. megfelelő szintű azonosításához kapcsolódó arculati és marketing tevékenységet is.

I.a.3.6. Közzolgáltatási feladatokról összesítve

Az Alapszerződésben elképzelt finanszírozási rendszer logikájából következik, hogy a közzolgáltatási tevékenységre árazási szempontból nem osztunk általános költségeket, mert a cég létezésének költségét működési támogatásként kapjuk meg. Ugyanakkor mindamelllett a közzolgáltatási tevékenységeinkre ésszerű nyereségként 3%-os megszolgált díjat, hasznot számolunk fel a 2015. I. negyedévében is

A BVV Zrt. tehát a fenti felsoroltakat a vonatkozó Közzolgáltatási Vagyongazdálkodási Szerződés alapján végzi, valamint megállapodási megbízás alapján.

I/b alfejezet: Piaci tevékenységek fedezete

I.b.1. Torony együttes hasznosítása és az ahhoz szükséges fejlesztések

A torony együttes állagmegóvó felújítása 2014. augusztus 27-én fejeződött be. Az épület átmeneti hasznosítása, fotózások, filmezések díszleteként, illetve eseti rendezvények befogadó tereként képzelhető el. A tervek szerint 2015. I. negyedévében összesen 125.000Ft+Áfa bevétel realizálható, mely összeg a következő években az eseti rendezvények bejáratottságára, valamint az évszakokra való tekintettel tervezhető.

A torony együttes folyamatos hasznosíthatóságához, valamint a távnyomó épülete és az Óraház felújításához továbbá a környezetük a BFÖ tulajdonában lévő KSZT szerinti B,C,D tömböt illetően koncepcionált ingatlan fejlesztése érdekében - kulturális, sport, szabadidős és szórakoztató tevékenységekre alkalmas - további beruházások javasoltak. A kivitelezés a műszaki specifikációt követően kerülhet meghatározásra, ugyanakkor nagyságrendben kb. 5 mrd Ft+ÁFA értéken kalkulálhatunk, a BFÖ Közgyűlés által elfogadott ITS Budapest Stratégia 2020 alapján. A beruházás egyrészt jó, ha minél hamarabb megtörténik, ugyanakkor kiemelten fontos, hogy akkor célszerű megvalósítani, amennyiben az épület környezetében a kármentesítés megnyugtatóan lezárult. Ilyen formán a 2015-ös időszakra költséget a tervezés keletkeztet. Kivitelezési költséggel ugyanakkor 2016-ben már célszerű tervezni.

I.b.2. Épületbontások

Az épületek elbontásának költségbecslése során a tervezői adatszolgáltatást és a korábbi piackutatás aktualizált eredményeit használtuk fel. Az épületbontások tervezett becsült költsége 92 millió Ft-ra tehető.

Az előzetes költségbecslésben 2015-ben történő kivitelezéssel kalkuláltunk.

A közbeszerzést Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban BFÖ) bonyolítja le, a műszaki tartalom adatszolgáltatását a BVV Zrt. nyújtja.

A közbeszerzési eljárás műszaki tartalmi részét előkészítettük. A közbeszerzés elindításához a Fővárosi Közgyűlés döntése szükséges. Az épületbontásokkal kapcsolatos előterjesztést a 2015. áprilisi ülésre tervezzük bevinni, döntést követően a közbeszerzés az idei évben elindulhat.

A bontási munkák mielőbbi elvégzését költségtakarékossági szempontok indokolják, mivel a 2012. évi CLXXXV. törvény 5. melléklete által meghatározott növekvő hulladéklerakási járulék a későbbiekben megvalósuló kivitelezés költségeit jelentősen növeli. A költségek optimalizálását szintén elősegíti, hogy a kivitelezésre és a bontási hulladék újrahasznosítására jelenleg elegendő idő és tér áll rendelkezésre, ezáltal elérhető a lerakóhelyre szállítandó hulladék mennyiségének illetve az ezáltal jelentkező költségek (díj és járulék) csökkentése.

Az épületbontások következtében a BFÖ a tulajdonában álló 19333/51 és 19333/52 területeken értéknövekedést érhet el.

I/c alfejezet: Tevékenységek fedezete összesítő adatok

A BVV Zrt. kezelésében lévő terület központi épülete a víz- és kátránytoronyok épületegyüttese, melynek felújítása piaci tevékenységként értelmezhető. Az épület állagmegóvó felújítását követően egy kiemelkedő presztízsű és egyedi közintézmény jön létre, mely átmenetileg rendezvények helyszínéül tud működni, majd a további kiegészítő beruházások megléte után a teljes fejlesztési terület központi kiemelkedő jelentőségű kulturális központi épületévé válhat a mellette található Óraházzal együtt. Az épületek felújítása így jelentős értéknövekedést jelent nem csupán a közvetlen környezetének, de a teljes gázgyári területnek.

A BVV Zrt. közszolgáltatási és piaci tevékenységei a 2015-ös évben a következőképpen alakulnak

BVV Zrt.		2015. I. negyedév		
		nettó	áfa	bruttó
Közszolgáltatás	Projekt jogi költségek	1.181	319	1.500
Közszolgáltatás	Terület gondnoklása, őrzése	3.390	915	4.305
Közszolgáltatás	Közművek	221	60	281
	Elvárt nyereség	143	38	296
Mindösszesen		4.936	1.333	6.270

II. Eredmény-célkitűzés

II/1. alfejezet: Eredmény kimutatás összefoglalója

A Társaság eredmény kimutatását részletesen a **B1-B4 táblák** mutatják be.

A Társaság működését 2014. január 1-től új szabályzat határozza meg. A **Közszolgáltatási és vagyongazdálkodási megállapodás** a korábbi, 2006. óta a Társaság és a BFÖ között fennálló megállapodás helyébe lép 2014. január 1. napjától. Az új vagyongazdálkodási megállapodás messzemenően megfelel a 2006. óta a jogszabályi környezetben beállt változtatásoknak, így különösen a nemzeti vagyonról szóló törvény, valamint a BFÖ új vagyonrendeletének rendelkezéseinek.

Az új vagyongazdálkodási szerződés a Társaság jövőbeli finanszírozását is új alapokra helyezi. 2014. előtt a Társaság finanszírozására az általa kezelt, de a BFÖ tulajdonát képező elkülönített pénzeszközök kamatjövedelmei szolgáltak. Ezen pénzeszközöket azonban a BFÖ elvonta, azok visszakerültek a BFÖ kezelése alá. 2014. évtől a Társaság az új vagyongazdálkodási szerződés alapján, kétfajta jogcímen kap finanszírozást a tulajdonos BFÖ részéről: 1) A BFÖ tulajdonában, de a Társaság kezelésében álló Óbudai Gázgyár területén elvégzett ráfordítások után a Társaság költségtérítésre jogosult a BFÖ részéről, míg 2) a Társaság napi működéséhez szükséges költségek fedezetére a BFÖ havi szinten folyósított működési támogatásra jogosult.

A Társaság eredmény kimutatásának a legfontosabb eredményseit tartalmazó táblázat

adatok E Ft-ban

Ssz.	ÜZLETI, PÉNZÜGYI, VÁLLALKOZÁSI RENDKÍVÜL, ADÓZÁS ELŐTTI és ADÓZOTT EREDMÉNY	2013. évi tény	2014. évi tény	2015. évi terv
A.	Üzemi/üzleti tevékenység eredménye	-82.881	30.199	6.270
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	91.177	10.340	750
16.1.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	91.177	10.340	750
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	91.177	10.340	750
C.	Szokásos vállalkozási eredmény	8.296	21.176	4.011
X.	Rendkívüli bevételek	0	0	0
XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
D.	Rendkívüli eredmény	0	0	0
E.	Adózás előtti eredmény	8.296	21.176	4.011
XII.	Adófizetési kötelezettség	0	2.117	0
F.	Adózott eredmény	8.296	19.059	4.011
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	Mérleg szerinti eredmény	8.296	19.059	4.011
EB.	Egyéb bevételek (egyéb, nem tevékenységhez köthető)	0	0	0
ER.	Egyéb ráfordítások (teljes)	0	0	0
6.	Saját tevékenység hozama (bevétele)	24.146	82.880	20.433

A vagyongazdálkodási szerződés részletesen tartalmazza azon feladatokat, amelyeket a Társaság önállóan elláthat, aszerint is lebontva, hogy mely feladatok után milyen jogcímen kap finanszírozást.

A Társaság működési költségeiben alapvetően meghatározó a bérköltség és tiszteletdíjak értéke, melyek a következő alfejezetben részletesebben is kifejtésre kerülnek.

A Társaság működési struktúrája mellett alapvetően közszolgáltatási feladatokat lát el, melyek költségét a tulajdonos BFÖ felé terhel tovább szerény, 3%-os haszonkulcsot alkalmazva.

A BVV Zrt. a mellékelt táblázatok szerint működési költségként a 2015. I. negyedévre mintegy 21,2 millió Ft kiadással számol. Várható bankkamatként, mint a pénzügyi műveletek bevételei 0,75 millió Ft-tal kalkulálunk. A társaság tervezett 2015. I. negyedévi adózás előtti eredménye kerekítve 4,011 millió Ft.

A pénzügyi műveletek bevételei és eredménye jelentősen lecsökken, részben a betéti kamatok jelentős csökkenése miatt, részben a Társaság likvid pénzállománya nagy részének a toronyberuházásra történő felhasználása miatt. Ugyanakkor a Társaság hitelek nélkül gazdálkodik így kamatkiadása nincs.

Így a Társaság pénzügyi műveleteinek eredménye 750 eFt.

A tervezett 2015.I. negyedévi 4.011 eFt adózott eredmény, a Társaság vezetése és a BFÖ illetékeseinek döntése alapján várhatóan éves szinten az eredménytartálékot fogja növelni. A Társaság üzleti terve, tekintettel a szerény nyereségre, előzetesen nem számol osztalék fizetéssel, így a mérleg szerinti eredmény megegyezik az adózás előtti eredménnyel.

III/2. alfejezet: Szervezeti költségek alakulása

A Társaság saját működési költségei a pénzügyi tervben részletes bontásban bemutatásra kerülnek a **C1-C2 táblákban**. A jelentős kiadások kapcsán az alábbiakban részletezett tervezési feltételekkel élünk, illetve az alábbi magyarázatokat, információkat tartjuk fontosnak közölni a tulajdonossal.

A bér és bér jellegű költségeket közvetlen költségnek tekintjük, az egyéb típusú általános igazgatási, működési és amortizációs költségeket (C1 tábla, C2 tábla) viszont közvetett költségnek.

A 2012-es év első felében és előtte a BVV Zrt. 5-5 fős igazgatósággal és felügyelőbizottsággal működött, mely a Társaság kisebbségi tulajdonosának kivásárlását követően lecsökkent 3-3 főre. Ilyen formán a tiszteletdíjak kifizetésének mértéke csökkent. Az azóta eltelt időszakban ezen díjak mértéke nem változott. A bérek esetében is jelentős csökkentés történt a 2011-es időszakhoz viszonyítva a vezetés bérezésében. Az elmúlt időszakban menedzsmenti munkák a vezérigazgató bruttó 650eFt-os díjazása, a projektigazgató 550 eFt-os bére, a projektmenedzser 500 eFt-os és az irodavezetőjének 220 eFt/hó fizetése mellett valósultak meg.

A társaság működése a többi kifizetések mértékét nézve nem tér el az előző évek mértékétől.

- A különféle adók a várható eredmény, árbevétel, és bérköltség alapján lettek tervezve.

- A 2015-ös prémiumkeretek megegyeznek a 2014-es mértékkel az éves bruttó bér százalékában meghatározva
- Könyvelési díj és könyvvizsgálói díj emelése nem tervezett.
- Iroda bérleti díja Euró-ban van meghatározva, ezáltal a mindenkorí árfolyamot kell figyelembe venni. A még nem ismert tényszámokon túl az év fennmaradó időszakára a tervezés 310 Ft/EUR árfolyamon történt, figyelembe véve a várható bérleti díj alakulásokat.
- Gépkocsi költség tartalmazza a vezérigazgatói autó használatának a költségeit, a Társaság részére a 1 db szabadtéri parkolóhely, valamint a mélygarázsban a társasághoz érkező vendégek részére kb. havi 100 óra parkolási díjat. Ezen költségek növekedésével nem számolunk.
- Az értékpapír őrzési díjak a 2015-ös esztendőben továbbra sem merültek fel, mivel a Társaság részvényei 2012-ben beszállításra kerültek a BFÖ központi értéktárába.
- Az 4,5 millió forintos éves tartalék létrehozását az előre nem látható esetleges költségek finanszírozása indokolja.
- A Társaság egyéb működési költségeinél költségnövekedésre nem számítunk, így nem tervezünk.

Ez alapján a társaság saját működési költségei 2015.I. negyedévi során várhatóan nem haladják meg a 21,25 millió Ft-ot. A társaság működési költségeinek a tervezése a maximális költségtakarékosság és a tulajdonosok által elvárható hatékonyság szem előtt tartásával készült.

III. Humánpolitikai célkitűzések

Szervezet és emberi erőforrások

A Társaság 3 tagú igazgatósággal és 3 tagú felügyelőbizottsággal működik, a 2014. március 1-től érvényes alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően. Az igazgatóság rendszeresen ülésezik, fő feladata a stratégiai irányítás és a kötelezettség vállalások jóváhagyása. Az operatív munkavégzést a Társaság négy munkavállalója végzi (vezérigazgató, projekt igazgató, projektmenedzser, irodavezető). A Társaság alacsony létszámú szervezeti működés mellett, megbízható szakértői hálózatával gazdaságosan és rugalmasan igyekszik megfelelni az elvárásoknak. A korábbi időszakban az igazgatóság

elnöke és a vezérigazgató a működés érdekében folyamatos munkamegbeszélések alapján végezte a vezetői feladatokat, lefolytatta a szükséges tárgyalásokat, gyakorlatilag az operatív menedzsment tevékenységét teljesítve. Ezen egyeztetési szintek és napi munkaviszonyok a 2014-es évtől tovább erősödtek a Társaságot érintő munkafolyamatok mennyisége miatt mind az Igazgatóság elnöke, mind külső szakértőink intenzív napi működése lett jellemző.

Az összes felmerülő szakmai kompetenciaigényt nem célszerű a szervezeten belül lefedni, és kapacitás hiányában nem lehet elvégezni, ezért a szükséges szakértelmet, illetve kapacitást külső erőforrás bevonásával érdemes biztosítani a jogi, könyvelési, pénzügyi tanácsadói és könyvvizsgálói tevékenységen túl az alábbi területeken:

- környezetvédelmi, kármentesítési kérdések;
- ügyvédi, közbeszerzési feladatok
- Mérnöki, statikusi, tervezői, építésszervezési és lebonyolítási szolgáltatás, településtervezés és -rendezés;
- Üzemeltetés, gondnoklás
- EU-pályázati tanácsadás

A bérek és tisztségviselői díjak bérjárulék vonzata 28,5 %-al került tervezésre.

A pénzügyi tervben szereplő prémium opcionális, a társaság megfelelő vezető testületének, illetve az Igazgatóság elnökének a döntése szükséges a feladat kitűzéséhez, jóváhagyásához és a prémium kifizetéséhez. Prémium összegének megállapítása a BFÖ társaságainál elfogadott gyakorlat szerint a személyi alapbérek százalékát jelentő összegben lett tervezve. A prémium célokkal kapcsolatos elvárásokat, elveket a Társaság javadalmazási szabályzata részletesen szabályozza.

Szervezet és emberi erőforrásokhoz kapcsolódó kimutatások:

A **C3 tábla** (10. sz. melléklet) a társaság bérköltségének és annak járulékainak alakulását mutatja be a technológiai és a szervezeti irányítási létszám szerinti bontásban a táblázat szerinti részletezettséggel.

A **C4 tábla** (11. sz. melléklet) a személyi jellegű egyéb kifizetéseket, valamint a társaság összes személyi jellegű költségeit mutatja be.

IV. Mérlegterv

A Társaság mérlegtervét a D1 tábla mutatja be részletesen, ami összehasonlítási lehetőséget is nyújt a 2014-es előzetes mérlegadatokkal, mind bázisévvel. Ez alapján 2015. I. negyedévére a Társaság mérlegtervében a bázisévhez képest a következők a legjelentősebb változások.

- A mérleg eszközoldalán igen jelentősen emelkedik a Befektetett eszközök, ezen belül is az Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok értéke, ami a torony együtttest érintő idegen tulajdonú ingatlanon, saját forrásból végzett beruházás eredménye.
- A forgóeszközök állománya is jelentősen lecsökken a bázisévhez képest. A Záró Elszámolásnak megfelelően a BFÖ tulajdonában lévő pénzeszközök túlnyomó részt 2013. december 30-án, kisebb részt 2014 februárjában visszautalásra kerültek. További csökkenést okozott 2014-ben, hogy a már előbb bemutatott toronyberuházást a társaság saját pénzeszközeiből finanszírozta. Összesen a pénzeszközök állománya 2015. I végére 236 mFt-ra változik.
- A forgóeszközöket érintő változás még, hogy a készletek értéke már a 2013. évi mérlegben nulla értékre csökkent. Ennek oka ugyancsak a Záró Elszámolásban lefektetett művelteknek köszönhető, mivel a Társaság vagy tovább számlázta vagy leírta a készleten nyilvántartott a Fejlesztési Terület érdekében 2012 és 2013-ban megelőlegezett és addig el nem számolt projekt költségeit. A BVV Zrt. 2015-re pedig nem tervez érdemi készletnövekedést, ezért a tervekben nulla Ft érték szerepel ezen a soron.
- A követelések a bázis, 2014-es évhez képest azonos nagyságrendű, amelyek jelentős részben az egyszemélyes tulajdonos felé állnak majd fenn 2015 végén, a decemberi közszolgáltatási feladatok és a kapott működési támogatás utóelszámolása miatt. A Társaság adótűlfinanszírozásból fakadóan a 2014 év végi követelés állományát folyamatosan beszámítja a NAV felé fizetendő kötelezettségeivel szemben.

- A mérleg forrásoldalán a saját tőke sor nem változik jelentősen, tekintettel a Társaság közszolgáltatási tevékenységéből fakadó szerény nyereséggel történő működésére.
- A még 2012-ben megképzett céltartalékok már a 2013-as mérlegben feloldásra kerültek a Záró Elszámolás előírásainak megfelelően, mivel a Társaság vagy tovább számlázta vagy leírta a készleten nyilvántartott, a Fejlesztési Terület érdekében 2012 és 2013-ban megelőlegezett és addig el nem számolt projekt költségeit. 2015-re pedig a Társaság céltartalék képzéssel nem számol.
- A legjelentősebb változások a rövid lejáratú kötelezettségek soron mutatkoznak. Ugyancsak a Záró Elszámolás alapján a BFÖ-vel szemben nyilvántartott pénzeszköz tartozások nagy része még 2013. december 30-án visszautalásra került. Ennek köszönhető a rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben sornak az igen jelentős csökkenése már a 2013-as mérlegben. 2014-ben pedig a még megmaradt kötelezettség állomány is visszafizetésre került mintegy 50 millió Ft értékben, így ezen a soron 2014. és 2015. évi mérlegben terveink szerint nulla érték szerepel majd.
- A Társaság hitel felvételét nem tervezi, így a sem a hosszú, sem a rövid lejáratú kölcsönök állományában nem várható változás.
- A mérlegfőösszeg értéke 2014. év végén 1.000.635 eFt, illetve 2015. I. negyedév végén 1.002.757 eFt lesz. A változás fő oka a kötelezettség állomány változása.

A Társaság 2015-ös mérleg tervének legfontosabb sorai a következő oldalon tanulmányozhatóak:

adatok E Ft-ban

Ssz.	D1 - MÉRLEG	2013. évi tény	2014. évi várható	2015. évi terv
A.	Befektetett eszközök	251.316	742.195	741.980
A.I.	Immateriális javak	0	0	0
A.II.	Tárgyi eszközök	251.316	742.195	741.980
A.II.1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
A.II.2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
A.II.3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	47	3.662	3.448
A.II.4.	Tenyészállatok	0	0	0
A.II.5.	Beruházások, felújítások	251.269	738.532	738.532
B.	Forgóeszközök	851.007	251.188	254.027
B.I.	Készletek	0	0	0
B.I.1.	Anyagok	0	0	0
B.I.2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
B.I.3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
B.I.4.	Késztermékek	0	0	0
B.I.5.	Áruk	0	0	0
B.I.6.	Készletekre adott előlegek	0	0	0
B.II.	Követelések	16.263	36.376	17.882
B.II.1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	18.121	2.657
B.II.2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
B.II.3.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
B.II.4.	Váltókövetelések	0	0	0
B.II.5.	Egyéb követelések	16.263	18.255	15.225
B.IV.	Pénzeszközök	834.744	213.045	236.145
B.IV.1.	Pénztár, csekkek	8	104	0
B.IV.2.	Bankbetétek	834.736	212.941	236.145
EO.	Eszközök összesen	1.104.844	1.000.635	1.002.757
D.	Saját tőke	969.327	988.386	992.397
D.I.	Jegyzett tőke	387.500	387.500	387.500
D.IV.	Eredménytartalék	478.218	581.827	600.886
D.V.	Lekötött tartalék	95.531	0	0
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
D.VII.	Mérleg szerinti eredmény	8.078	19.059	4.011
E.	Céltartalékok	0	0	0
E.1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
E.2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
E.3.	Egyéb céltartalék	0	0	0
F.	Kötelezettségek	133.977	9.617	10.360
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	133.977	9.617	10.360
F.III.4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	83.297	425	2.120
F.III.5.	Váltótartozások	0	0	0
F.III.6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	48.204	0	0

F.III.8.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2.476	9.192	8.240
G.	<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	<i>1.540</i>	<i>2.632</i>	<i>0</i>
G.1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0
G.2.	Költségek, ráfordít. passzív időbeli elhatárolása	1.540	2.632	0
G.3.	Halasztott bevételek	0	0	0
FO.	Források összesen	1.104.844	1.000.635	1.002.757

V. Pénzügyi- és cash-flow tervek

A BVV Zrt. a 2014. január 1-én hatályba lépett Közzolgáltatási Vagyongazdálkodási Szerződés alapján végzi működését. A 2015-os nyitóegyenleg a Társaság számláján január 1-én 213 mFt volt és a 2015. március 31-i várható záró egyenleg 236 mFt-t tesz majd ki.

A BVV Zrt. működése finanszírozási szempontból rendezett, köszönhetően a 2014. január 1-től életbe lépett Alapszerződésnek.

A havi kamatbevételeket az adott hónapban biztosan leköthető szabad likviditáshoz viszonyítottuk, amihez a kiinduló értéket az adott hónap tervezett záró pénzegyenlege adta, a betéteket 1,8%-os kamattal kalkuláltuk. Ilyen formán éves szinten a felhalmozott kamatok összege 750 eFt-ra tehető.

A Társaság további működését segítő keret a BFÖ által adott 20.250 millió Ft-os támogatás, mely a tervezett működési költségek fedezetét biztosítja.

A Társaság a működési támogatást és a közzolgáltatási tevékenység finanszírozását utófinanszírozásban egy havi csúszással kapja meg, amit a cash flow tervezésénél figyelembe vettünk. Ugyanakkor a megvalósítási megállapodásokkal finanszírozott beruházási tevékenységeknél, a Társaság pénzügyi finanszírozási képességét kifizető összegekről van szó, tárgyhavi finanszírozással számoltunk a megrendelő BFÖ részéről.

A Társaság részletes likviditási tervét az E1 táblázat tartalmazza, a részletes cash-flow tervet pedig az F1 táblázat.

A közzolgáltatások után a BVV Zrt. 3%-os ésszerű nyereséget számol el, így a 2015.I. negyedévében a közzolgáltatások után járó nyereségrész összesen nettó 144 eFt. A negyedéves lebontást a vonatkozó táblázatok tartalmazzák.

A Társaság negyedéves szinten 21,2mFt költséggel működik majd.

A Társaság év közbeni pénzügyi helyzete stabil, a kötelezettségek kifizetése minden esetben biztosított.

VI. Gazdasági mutatók

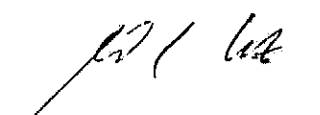
A BVV Zrt. 2006-os alakulását követő időszakhoz képest a Társaság a 2014-es időszakban kifejezetten költséghatékonyan működött. A személyi ráfordítások minimalizálódtak, az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok száma csökkent, a bérek stagnáltak vagy csökkentek. A Társaság jogi képviseletét ellátó vállalkozással kötött szerződésbe havi díjplafont építettünk be, a kiadásokat csökkentettük. A BVV Zrt. működését tekintve egy kifejezetten kis költségen és nagy hatékonysággal működő szervezetté vált. A kalkulált fejlesztési kiadások is több esetben jelentős mértékű csökkenéssel valósultak meg. 2013-ban a megvalósult 20 épület elbontása a korábban kalkulált tervezői becslés alapján meghatározott 185mFt nettó árhoz képest jelentős költségmegtakarítással, nettó 50mFt alatt készült el.

A 2015-es évben a további bontási feladatok, a torony együttes hasznosítása, a TRSZ-ben vállalt kötelezettségek lebonyolítása, valamint a kármentesít felügyelete és tulajdonosi kontrollja olyan feladatmennyiséggel bír, mely az eddig évek alacsonyan tartott költségei mellett nem megvalósíthatóak. A minimális személyi és egyéb költség növekedést a tervben megfogalmaztuk. A BVV Zrt. működése a 2015-ös évben biztosított.

VII. További információk

A BVV Zrt. a 2006-os alakulása óta mind tulajdonosi struktúráját tekintve változott, mind a rábízott területen lévő feladatok mértéke növekedett meg. Az elmúlt évek tapasztalata, hogy a Társaság működtetése alapvetően indokolt, fejlesztése célszerű. Más fővárosi Társaságokhoz viszonyítva speciális, előkészítő feladatokat lát el, mely a hosszú távú cash-flow tervek elkészítésekor mutat egyediséget. Más ingatlanfejlesztő Társaságokhoz és projektekhez hasonlóan a kezdeti időszakban jellemzően kiadással járó tevékenységet eredményez, ugyanakkor a terület végső értékét tekintve hasznosításkor megtérül a befektetett költség és energia. A majdani fejlesztés eredményeképpen a terület gazdasági hasznosságon túl az üzleti tervben nehezen kimutatható jelentős városképi és társadalmi értéket fog képviselni.

Budapest, 2015. március 4.


Wertán Zsolt Zoltán

Az Igazgatóság Elnöke

Budapesti Városfejlesztési és Városrehabilitációs Vagyongazdálkodási Zrt.

**Budapesti Városfejlesztési
és Városrehabilitációs Zrt.**
1031 Budapest, Záhony u 7.
Adószám: 13769349-2-41
Cégjegyzékszám: 01-10-045474

Kivonat

A Budapesti Városfejlesztési és Városrehabilitációs Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (BVV Zrt.) Igazgatósága 2015. március 4-i ülésének jegyzőkönyvéből

A napirend 6. pontja: A Társaság 2015. I. negyedévi üzleti tervének elfogadása

7/2015. (03.04.) sz. határozat

A BVV Zrt. Igazgatósága a következő határozatokat hozza meg:

Az Igazgatóság a Társaság 2015. I. negyedévi üzleti tervét elfogadja. Az Igazgatóság az Alapszabályának megfelelően gondoskodik a tervnek a Felügyelő Bizottság és a kizárólagos tulajdonos részére történő megküldéséről.

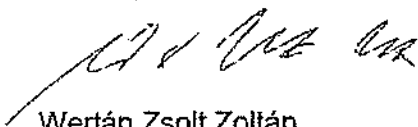
Határidő: azonnal

Felelős: elnök

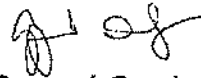
Szavazás: 3 igen 0 nem 0 tartózkodás

Kmf

Kivonat hitelélül



Wertán Zsolt Zoltán
Elnök



Gyürcső Orsolya
Jegyzőkönyvvezető