

Enviroduna Kft. 2025. évi Üzleti terve

Bevezető:	7
I. Fejezet: Tevékenységek fedezete	7
a. alfejezet: Közszolgáltatások fedezete	7
Beruházás lebonyolítás terület:	8
1. 2025. évi éves lebonyolítói megállapodás szerinti feladatok	8
1.1. Fenntartási időszakban felmerülő feladatok.....	8
1.2. Fővárosi Önkormányzat Gyulai Idősek Otthona rekonstrukció I. ütem	9
1.3. Önkormányzati tulajdonú csatornák, átemelők és szennyvíztisztítók beruházási és felújítási feladatai	9
1.4. Önkormányzati fenntartású középületek energiahatékonysága	9
1.5. Affordable Housing for All (AHA) projekt	9
1.6. ASCEND projekt	10
2. Támogatott lebonyolítói feladatok	10
2.1. Pest-Észak árvízvédelmi szakasz 35., 101., 37. és 38. számú védvonalszakaszainak fejlesztése projekt:	10
2.2. TOP Plusz projekt:.....	11
FIDIC Mérnök terület	12
1. 2025. évi fővárosi saját forrásból ellátott Mérnök feladatok	12
2. Támogatott FIDIC mérnöki, műszaki ellenőri feladatok	13
BVV terület (Gázgyári terület)	14
1. Az ENVIRODUNA Kft. Gázgyári Telephellyel kapcsolatos feladatai:	14
2. A 2024. évben folyamatban lévő és 2025. évre tervezett tevékenységek bemutatása:	15
2.1. A kármentesítés megvalósításának előkészítésében való részvétel, partnerség.....	15
2.1. A felújított műemlék épületek állagmegóvása.....	21
2.2. A felújításra váró műemlék épületeken elvégzendő állagmegóvó és karbantartási munkálatok	22
2.3. A gázgyári terület.....	24
3. Gázgyár terület gondnokolás	24
II. Fejezet: Eredmény célkitűzés	26
a. Összefoglaló eredménykimutatás	26
III. Fejezet: Humánpolitikai célkitűzések	28
IV. Fejezet: Mérlegterv	29
V. Fejezet: Pénzügyi és Cash-Flow tervek	30
VI. Fejezet: Fejlesztési, beruházási célkitűzések	30
VII. Fejezet: Gazdasági mutatók	31

VIII.Fejezet: További információk.....	31
---	-----------

Vezetői összefoglaló:

Az ENVIRODUNA Kft. (a „Társaság”) Budapest Főváros Önkormányzata egyszemélyes gazdasági társasága, amely 2002. február 1-jén aláírt és ellenjegyzett alapító okirattal jött létre, és működését 2002. március 1-jén kezdte meg.

A Társaság létrehozásának célja az volt, hogy a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep és kapcsolódó létesítményei projekttel (BKSZT) összefüggő mindennemű projekt-előkészítési mérnöki tevékenységet, a projekt tervezését és megvalósulását koordinálja a beruházás műszaki és pénzügyi zárásáig. A 2010. év jelentős mérföld a Társaság történetében, amikor tevékenységi köre kiegészült a projekt műszaki ellenőri és FIDIC Mérnök feladatainak ellátásával.

A Társaság létrehozását az Európai Unió szervei és az Európai Beruházási Bank (EIB) szakértői által támasztott szigorú követelmények indokolták, de Budapest Főváros Önkormányzata felismerve, hogy a BKSZT projekt lebonyolítása során a Társaság jelentős, a fővárosi beruházások megvalósítása során felhasználható, megtakarítást, hatékony projektmenedzsmentet eredményező, lehetővé tevő szellemi tőkét halmozott fel, a Társaság feladatköre kiegészült további projektekkel, jellemzően vízgazdálkodási, hulladékgazdálkodási, mély-és magasépítési, illetve közterületfejlesztési területeken. A Társaság olyan, a Főváros szempontjából is kiemelkedő projektek megvalósítását bonyolította, illetve műszaki ellenőrként, FIDIC Mérnökként ellenőrizte, mint:

- a Budapest Komplex Integrált Szennyvízelvezetés (BKISZ) projekt,
- Csillaghegyi öblözet árvízvédelme projekt, illetve külön megvalósítandó projektelemei (Aranyhegyi-patak árvízvédelme, Pünkösdfürdői védvonalszakasz árvízvédelme),
- Pest-Észak árvízvédelmi szakasz 35., 101., 37. és 38. számú védvonalszakaszainak fejlesztése projekt 35. szakasza,
- a 2017. évi FINA VB-hez illeszkedő Margitsziget csatornázása és kapcsolódó útépitések
- Pesti alsó rakpart közterületi megújítása, gyalogos-kerékpáros útvonal kiépítése tárgyú projektek,
- Városháza felújítása,
- Pannon Park projekt átvilágítása és a befejezéshez szükséges felmérések elvégzése.

A műszaki ellenőri tevékenység, illetve az üzleti tervben, mint „FIDIC terület” mára a lebonyolítással összefüggő szerződéseken felül jelentős szerződés állományt biztosít a Társaság számára, de ahogy arra részletesebben ki is térünk, több projektben nem vagy csak nehezen szétválasztható a lebonyolítói és a műszaki ellenőri, projektmenedzsmeri feladat.

A közműfejlesztési, árvízvédelmi, komplex városépítési, útépitési, környezetrendezési és hulladékgazdálkodási projektek igénylik a széles szakmai tudást, átfogó projektmenedzsment

szemléletet, de egyúttal biztosítják is a lehetőséget a megszerzett speciális tudás hasznosítására, a Társaság erőforrásai és piaci közötti szinergiák kiaknázására.

A felhalmozott tudástőke lehetővé teszi a Társaság bevonását a Fővárosi Önkormányzat beruházásaiba, akár lebonyolító, akár műszaki ellenőri, akár egyéb mérnöki tanácsadói feladatok ellátására. Ilyen eseti, kvázi „válságmenedzseri” feladatként kiemelendő a Pannon Park projekt befejezéséhez kapcsolódó tanulmány összeállítása 2020. évben, valamint a CET Közraktárak beruházást érintően folyamatban lévő perben elkészített szakvélemény 2021. augusztus-szeptember hónapokban.

A Társaság projektmenedzseri, eljárói (projekt-lebonyolítói), illetve FIDIC-mérnöki, műszaki ellenőri feladatok ellátásából származó árbevétele jelentős kihívás elé állítja a Társaságot 2025. évben is. A 2021-2027 közösségi pénzügyi ciklus felhívásainak bizonytalanságait, a központosított állami építési beruházási szabályokat figyelembe véve az egyik legnagyobb kihívás a Társaság 2025. üzleti éve előtt új projektek beemelése, amelyekkel biztosítható a Társaság finanszírozása és folyamatos működtethetősége.

A Fővárosi Közgyűlés 1544/2014.(12.03.) sz. határozatával döntött a Társaság és a Budapesti Városfejlesztési és Városrehabilitációs Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (BVV Zrt.) egyesüléséről. Az egyesülés részeként a BVV. Zrt. a Társaságba beolvadt, így a BVV Zrt. jogutódlással megszűnt, és az átvevő Társaság pedig változatlan cégnéven, a BVV Zrt. korábbi székhelyét telephelyként átvéve, a BVV Zrt. korábbi tevékenységi körével kiegészülve működik tovább. A korábbi BVV Zrt. telephelye 2015. augusztus 1-től megváltozott, majd 2022-ben a bérelt irodát a Társaság visszaadta. A költözéssel Társaságunk jelentős költséget takarított, takarít meg.

Az egyesülés után a Társaság feladata a 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”) gondnokolása és fejlesztésre alkalmassá tétele.

A Társaság 2025. évi üzleti terve – a korábbi évek gyakorlatával egyezően – így három területre, a területek alatt az egyes tevékenységek üzleti folyamataira épül, figyelembe véve, hogy az erőforrások felhasználása szempontjából a lehetséges szinergiákat, esetleges felesleges kapacitásokat maximálisan igyekszünk kiaknázni.

A Társaság a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló társaság, melynek árbevétele 80%-ot meghaladóan a Fővárosi Önkormányzattal kötött szerződések teljesítéséből származik. A Társaság felett a Fővárosi Önkormányzat a saját szervezeti egységei felettihez hasonló kontrollt gyakorol, döntő befolyással rendelkezik a Társaság stratégiai céljai meghatározásában és működésével kapcsolatos jelentős döntéseinek meghozatalában. A Társaságban magántőke-részesedés nincsen. Ezzel a Társaság a Fővárosi Önkormányzat által kizárólagosan kontrollált, egyben a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 9. § (1) bekezdés h)-i) pontja szerinti in-house gazdasági társaság. A 2022. év jelentős változást hozott a Társaság életében a tekintetben, hogy az addig projektenként

létrejött in-house lebonyolítói megállapodásait a támogatással nem érintett projektek vonatkozásában felváltotta egy, a lebonyolítói tevékenységek keretszabályait rögzítő megállapodás. A 2022. október 1. napjától hatályos keretmegállapodás alapján évente megkötött éves lebonyolítói megállapodások részeként kerül meghatározásra a Társaság tárgyévi feladatellátási kötelezettsége és az az után járó ellentételezés. Ez alapján a társaság üzleti tervezése átláthatóbbá és kiszámíthatóbbá vált.

Az elfogadott keretmegállapodás alapján megkötendő éves lebonyolítói megállapodás keretében a 2025. évi külső támogatással nem érintett lebonyolítói feladatokból felmerülő költségigény 2025. évben nettó 317 millió Ft.

A műszaki ellenőr, Mérnök feladatok után a Társaság 2025. évben nettó 114,88 millió Ft fővárosi forrással kalkulál az üzleti tervben.

A fenti feladatok mellett 2025. évben az uniós támogatott árvízvédelmi fejlesztés projekt lebonyolítói és Mérnök feladataiból, valamint a Lakásügynökséggel összefüggő TOP+ projekt lebonyolítói feladataiból a Társaság nettó 152,79 millió Ft árbevéttel kalkulál.

A Társaság üzleti és a közszolgáltatások teljesítésével kapcsolatos tervének alapja a közszolgáltatás, illetve a közfeladat ellátásának megszervezéséhez kapcsolódó feladatok, tevékenységek szerződéses hátterének egységesítése. Ezen törekvés részeként került meghatározásra, definiálásra a Társaság három területe, a területek alatt a tevékenységek. Az üzleti terv ennek megfelelően készült, tartalmaz területi, illetve tevékenység szintű költségeket, bevételeket.

Fontos kiemelni, hogy a kitöltő program követeli meg a Társaság tevékenységének közszolgáltatás vagy piaci tevékenység szerinti megbontását, besorolását, és ugyan a Társaság beruházás-lebonyolítói tevékenysége nem hasonlítható a közszolgáltatást végző közműcégekéhez, de a program követelményrendszere miatt szerepeltetjük közszolgáltatásként a Társaság tevékenységét.

A pénzügyi-gazdasági célkitűzéseink alapja a Társasággal szembeni legfontosabb elvárás, a Főváros érdekét szolgáló hatékony projektmenedzseri, mérnöki munka fedezetének, feltételeinek biztosítása. **A Társaság jelenlegi szerződéses állománya mellett az üzleti tervben 695,2 millió Ft teljes bevétel mellett 3 millió Ft adózás előtti eredménnyel számolunk.**

A Társaság likviditása (így tevékenysége ellátása) a működési cash-flowból és a működő tőke változásból feszes gazdálkodás mellett biztosított. A 2025. év kiemelt feladata, hogy a Társaság közép- és hosszú távú működését jelentő projektállomány kialakításra és stabilizálásra kerüljön. Ennek alapját az elmúlt években előkészített árvízvédelmi beruházások második szakaszának megvalósítása képezheti. A Társaság – érzékelve a COVID19 világjárvány, illetve a Fővárosi Önkormányzattól elvont projektek káros következményeit – 2021-2022. években jelentős megszorításokat volt kénytelen eszközölni, mind a személyi állományt, mind az ezzel összefüggő infrastrukturális feltételeket illetően.

A belső folyamatok fejlesztése, a szinergiák megtalálása, kiaknázása a Társaság kiemelt célja és feladata. A Társaság fejlesztése e téren kiemelt fontosságú a tulajdonos számára is, hiszen az uniós projektek elszámolhatósági feltételei a projektmenedzseri és műszaki ellenőri feladatok tekintetében nagyon szigorúak, illetve a kockázatok, műszaki problémák azonosítása, hatékony megoldása jelentős költségmegtakarítást eredményez. A munkaerőpiaci folyamatok elől a Társaság sem tud elzárkózni. Igen nagy a külső nyomás, a piac elszívó hatása, melyet az üzleti (elő)terv készítés során is figyelembe kellett vennünk. A 2024. évtől életbe lépett állami beruházási szabályok új feltételrendszert teremtettek a közvetett uniós támogatású projektek megvalósításával kapcsolatban. A társaság rendelkezik azokkal a kompetenciákkal és erőforrásokkal, hogy az előkészített projekteket – akár árvízvédelmi, akár lakhatási, akár egyéb projektekről lévén szó – a megváltozott jogszabályi környezet által megkívánt szervezeti keretek között valósítsa meg.

Az elszámolhatósággal kapcsolatban fontos kiemelni, hogy több projekt előkészítésében vesz részt a Társaság, azokban is a beruházó Budapest Főváros Önkormányzata érdekeit szem előtt tartva keressük, illetve készítjük elő az illetékes főosztályokkal együtt a pályázati, támogatási lehetőségeket. A megkezdett és szakaszolt árvízvédelmi beruházások, valamint az előkészítés alatt álló bérlakásprogramhoz kapcsolódó ingatlanfelmérések folytatásaként 2025. évre több uniós forrásból finanszírozott lebonyolítói vagy Mérnök feladattal tervezünk. A 2025. évi üzleti terv tekintetében kockázatként szükséges megemlíteni, hogy ezen projektekre vonatkozóan a Társaság nettó 152,79 millió forint összegű árbevételel tervez, de a projektekre vonatkozó támogatói kötelezettségvállalásra még nem került sor. Amennyiben a projektekre vonatkozó támogatási jogviszony nem jön létre vagy Társaságunk megbízása egyéb módon ellehetetlenül, úgy szükségessé válik a 2025. évi üzleti terv felülvizsgálata.

Bevezető:

A Társaság stratégiája középpontjában az a törekvés áll, mely szerint a felhalmozott tudást, kompetenciát, szellemi tőkét a tulajdonos Budapest Főváros Önkormányzata minél szélesebb körben, minél több projekt előkészítése, lebonyolítása során hasznosíthassa, kamatoztathassa. Ezen törekvést illusztrálja a Társaság logója: 'Enviroduna – Budapest Mérnöke'

A lecsökkent projektek száma, azok – idő- és térbeli – bizonytalansága tekintendők a Társaság, a 2025. évi üzleti tervezés és magának az üzleti év előtt álló legfontosabb kihívásnak.

Ahogy a 2020. évi Fánk Biodóm projekt és a 2021. évi CET Közraktárak per is rámutat, hogy a felhalmozott tudást, kompetenciát, szellemi tőkét a tulajdonos Budapest Főváros Önkormányzata széles körben, a fő tevékenységi körbe lebonyolítói és műszaki ellenőri feladatokon túl is ki tudja aknázni, ennek előfeltétele azonban a Társaság működőképességének jelenlegi szervezeti keretek közötti fenntartása.

A párhuzamos projektek, feladatok szűk keresztmetszeteket, ebből kifolyólag esetenként külső erőforrások bevonását jelenthetik, követelhetik meg, de mindenképpen rugalmas szervezetet, irányítást.

I. Fejezet: Tevékenységek fedezete

a. alfejezet: Közzolgáltatások fedezete¹

Ismételten ki kell emelni, hogy a Társaság olyan speciális – részben adminisztrációs, ügyviteli – tevékenységet folytat, amely nem teszi lehetővé, illetve nem teszi értelmezhetővé a tevékenységek, továbbá a technológiai tevékenységekhez köthető és az általános költségek megkülönböztetését, szétválasztását. Az 'A1' tábla a Társaság két területe (Beruházás lebonyolítás és FIDIC Mérnök, műszak ellenőr), illetve a hozzá kapcsolódó tevékenységek esetében így nem tartalmaz anyagköltséget, az „általános költségek” közt bemutatva sokkal részletesebben adhatunk számot az anyagköltség, anyagjellegű ráfordítások alakulásáról. Hasonló módon mutatjuk be a bérköltségként, és mivel nincs lehetőség a technológiai tevékenység és az adminisztráció szétválasztására, részmunkaidő, illetve munkaidő kimutatások alapján kalkulált, becsült költségeket, a teljes, a területeken még ha csak részmunkaidőben dolgozó, létszámát, illetve munkaóra alapján felosztott bérköltségét vettük figyelembe a 'C3'-s táblákban.

¹ Ugyan a Budget programban két tevékenység árbevételét is a piaci tevékenységhez soroltuk, de itt, ebben a szöveges tervben nem e szerint, hanem területek szerint bontottuk meg, mutattuk be az üzleti folyamataink.

A 2025. évi üzleti tervet megalapozó árbevételeket a Társaság az alábbiak szerint vette figyelembe az tervben.

Beruházás lebonyolítás terület:

Az üzleti terv a beruházás lebonyolítási területet a 2022. október 1. napján hatályba lépett keretmegállapodás alapján megkötendő 2025. évi éves lebonyolítói megállapodás szerinti feladatokkal, továbbá két uniós projekt projektmenedzsmenti feladataival tervezi.

1. 2025. évi éves lebonyolítói megállapodás szerinti feladatok

Társaságunk 2025. évben az alábbi feladatokkal kalkulál az éves lebonyolítói megállapodás részeként. A feladatok alapján tervezett éves lebonyolítói díj nettó 317 millió Ft. A lebonyolítói feladatok tartalmát az üzleti terv 1. sz. melléklete ismerteti, a projektek egyes szakaszaira megbontva.

- 1 Fenntartási időszakban felmerülő feladatok
 - i. Folyamatban lévő peres ügyekkel kapcsolatos feladatok
 - ii. BKISZ és BKSZT projektek fenntartási feladatai
 - iii. Lezárult projektek fenntartási feladatai
 - iv. Lezárult KEHOP projektek fenntartási feladatai
 - v. KEHOP+ projektekkel kapcsolatos előkészítési feladatok
- 2 Fővárosi Önkormányzat Gyulai Idősek Otthona rekonstrukció I. ütem
- 3 Önkormányzati tulajdonú csatornák, átemelők és szennyvíztisztítók beruházási és felújítási feladatai
- 4 Önkormányzati fenntartású középületek energiahatékonysága
- 5 Affordable Housing for All (AHA) projekt
- 6 ASCEND projekt

1.1. Fenntartási időszakban felmerülő feladatok

A feladat részeként 2025. évben ellátandó feladatok különösen:

- Csillaghegyi-öblözet árvízvédelme projekt peres eljárásaival – Pünkösdfürdő és Aranyhegyi-patak árvízvédelme – kapcsolatos műszaki-szakmai feladatok ellátása;
- BKISZ projekt garanciális ügyek – VI és VII tender -, tulajdoni rendezés – szolgalmi megállapodások és vázrajzok készítése, koordinálása -, záróellenőrzés szakmai támogatása, zárójelentéssel kapcsolatos hiánypótlások összeállítása;
- BKSZT projekt Budai Főgyűjtő állami ingatlancserével érintett ügylet lezárása;
- lezárult projektek – Béke téri főgyűjtő, Pesti rakpart északi rendezése, elkészült árvízvédelmi védvonalszakaszok – jótállási ügyei, fenntartási időszakban felmerülő feladatok szakmai támogatása;
- lezárult KEHOP projektek – hulladék, energetika, ivóvíz, árvízvédelem I. szakasz – záró jelentéssel összefüggő feladatok, fenntartási időszakkal kapcsolatos feladatok szakmai támogatása;

- szakaszolással érintett projektekkel – Csillaghegyi-öblözet védelem projekt római-parti ütem, BPP projekt – kapcsolatos előkészítési feladatok;

1.2. Fővárosi Önkormányzat Gyulai Idősek Otthona rekonstrukció I. ütem

- az ütemtervek és az előrehaladás folyamatos nyomon követése,
- az esetleges kockázatok feltárása, javaslattétel a kezelésükre,
- a pénzügyi előrehaladás nyomon követése, közreműködés a teljesítés igazolások előkészítésében és ellenőrzésében,
- a kivitelezés nyomon követése,
- részvétel a kooperációkon, egyéb megbeszéléseken
- a projektzárással kapcsolatos feladatok ellátása.

1.3. Önkormányzati tulajdonú csatornák, átemelők és szennyvíztisztítók beruházási és felújítási feladatai

- közreműködés a (köz)beszerzések előkészítésében és lefolytatásában,
- a tervezési feladatok és a benyújtandó tervek szakmai ellenőrzése,
- az ütemtervek és az előrehaladás folyamatos nyomon követése,
- az esetleges kockázatok feltárása, javaslattétel a kezelésükre,
- a pénzügyi előrehaladás nyomon követése, közreműködés a teljesítés igazolások előkészítésében és ellenőrzésében,
- a kivitelezés nyomon követése,
- részvétel a kooperációkon, egyéb megbeszéléseken.

1.4. Önkormányzati fenntartású középületek energiahatékonysága

- A 2024. évi lebonyolítói megállapodás 1. sz. módosításával meghatározott feladat folytatásaként:

- a rendelkezésre álló koncepciótervek és intézményi adatszolgáltatások felülvizsgálata és közreműködés az intézményi igények aktualizálásában,
- a Főváros által megjelölt további intézmények bejárása és felmérése, az egyes épületenergetikai adatok ismeretében az energetikai korszerűsítési beruházási igények felmérése és azonosítása, tervezési program összeállítása.

1.5. Affordable Housing for All (AHA) projekt

- közreműködés a kiviteli tervezés és a településképi bejelentési eljárás folyamatában a projektben szereplő konzorciumi partnerekkel együttműködve, az elkészült tervek műszaki-szakmai szempontú ellenőrzése és véleményezése,
- közreműködés a településképi eljárásban, ennek részeként különösen részvétel a hatósági, szakhatósági egyeztetéseken, kerületi főépítész egyeztetéseken,

- közreműködés a projekt DEMOHUB munkarész kivitelezési feladat ütemtervének kialakításában, folyamatos aktualizálásában,
- a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás előkészítése, a kezdeményezéshez szükséges iratok összeállítása,
- közreműködés a közbeszerzési eljárás lefolytatásában a Közbeszerzési és Projektmenedzsment Főosztállyal együttműködésben,
- a kivitelezésre vonatkozó vállalkozási szerződés teljesítésének nyomon követése, ezen belül:
 - az ütemtervek és az előrehaladás folyamatos nyomon követése,
 - az esetleges kockázatok feltárása, javaslattétel a kezelésükre,
 - pénzügyi előrehaladás nyomon követése, közreműködés a teljesítés igazolások előkészítésében és ellenőrzésében,
- projektkontroll tevékenység végzése a műszaki tartalom teljesülésének és az ütemtervi előrehaladásnak a nyomon követésével,
- együttműködés a projektben közreműködő konzorciumi partnerekkel.

1.6. ASCEND projekt

- közreműködés a tervezési közbeszerzési eljárás lefolytatásában a Közbeszerzési és Projektmenedzsment Főosztállyal együttműködésben,
- a tervezésre vonatkozó vállalkozási szerződés teljesítésének nyomon követése,
- közreműködés a tervezés és a településképi bejelentési eljárás folyamatában a projektben szereplő partnerekkel együttműködve, az elkészült tervek műszaki-szakmai szempontú ellenőrzése és véleményezése,
- közreműködés a településképi eljárásban, ennek részeként különösen részvétel a hatósági, szakhatósági egyeztetéseken, kerületi főépítész egyeztetéseken,
- közreműködés a tervezési feladat ütemtervének kialakításában, folyamatos aktualizálásában,
- a tervezési feladat pénzügyi előrehaladásának nyomon követése, közreműködés a teljesítés igazolások előkészítésében és ellenőrzésében,
- projektkontroll tevékenység végzése tervezési feladat tekintetében, az ütemtervek és az előrehaladás folyamatos nyomon követése
- az esetleges kockázatok feltárása, javaslattétel a kezelésükre,
- együttműködés a projektben közreműködő partnerekkel.

2. Támogatott lebonyolítói feladatok

A Társaság – összhangban a Vezetői összefoglalóban írtakkal - 2025. évben két közvetett uniós támogatású projekttel tervez.

2.1. Pest-Észak árvízvédelmi szakasz 35., 101., 37. és 38. számú védvonalszakaszainak fejlesztése projekt:

A Kormány 1527/2023. (XII. 1.) Korm. határozatával döntött a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program Plusz éves fejlesztési keretének megállapításáról. A kormányhatározattal elfogadott KEHOP Plusz-1.2.12 számú „Víz és település - Árvízvédelmi és vízgazdálkodási fejlesztések (szakaszolt)” pályázati felhívás 1.1 pontja a Pest-Észak árvízvédelmi szakasz 35., 101., 37. és 38. számú védvonalszakaszainak fejlesztése projektet szakaszolt projektként nevesíti.

A Társaság a projekt alábbi tervezett feladataira 2025. évben 82,79 millió Ft lebonyolítói díjjal tervez.

- közreműködés a projekt megvalósítás ütemtervének kialakításában, folyamatos aktualizálásában,
- a kiviteli tervezésre és kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárások előkészítése, a kezdeményezéshez szükséges iratok összeállítása,
- közreműködés a közbeszerzési eljárások lefolytatásában a Közbeszerzési és Projektmenedzsment Főosztállyal együttműködésben,
- a kivitelezésre vonatkozó vállalkozási szerződések teljesítésének nyomon követése,
- az ütemtervek és az előrehaladás folyamatos nyomon követése,
- az esetleges kockázatok feltárása, javaslattétel a kezelésükre,
- a pénzügyi előrehaladás nyomon követése, közreműködés a teljesítés igazolások előkészítésében és ellenőrzésében,
- projektkontroll tevékenység végzése a műszaki tartalom teljesülésének és az ütemtervi előrehaladásnak a nyomon követésével,
- együttműködés a projektben közreműködő konzorciumi partnerekkel.

A Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program Plusz éves fejlesztési keretének megállapításáról szóló 1527/2023. (XII. 1.) Korm. határozattal elfogadott, KEHOP Plusz-1.2.12 azonosítójelű felhívás, amelynek 1.1 pontja két fővárosi árvízvédelmi projektet nevesít szakaszolt projektként. A projektek megvalósíthatósági tanulmánya, valamint a benyújtott támogatási kérelem mind a lebonyolítói, mind a Mérnök feladatok tekintetében a társaság in-house megbízásával számol.

A jelen pontban részletezett Pest-észak árvízvédelme projekten túlmenően a KEHOP+ éves fejlesztési kerete a Csillaghegyi-öblözet védelme szakaszolt projektet is nevesíti, azonban a létesítési és környezetvédelmi határozatokkal szemben kezdeményezett közigazgatási perek bizonytalan kimenetele okán a lebonyolítói és előkészítői feladatokat jelen üzleti tervben az éves lebonyolítói megállapodás keretében, az 1.1. pont szerinti, ún. fenntartási időszakban felmerülő feladatok között tervezzük. Amennyiben a projektre vonatkozó támogatási jogviszony létrejön, úgy szükségessé válhat az üzleti terv módosítása, a 2025. évi lebonyolítói megállapodás módosításával egyetemben.

2.2. TOP Plusz projekt:

- A Projekt célja a használaton kívüli épületek lakhatási célú funkcióváltó megújításának támogatása, továbbá bérlakások, szolgálati lakások felújítása, korszerűsítése, továbbá a Fővárosi Lakásügynökség programba bevonásra kerülő bérlakások felújítása, korszerűsítése,
- az ehhez kapcsolódó tervezési program kialakítása,
- közreműködés a tervezési feladat szakmai megvalósításában, projekt kontroll tevékenység ellátása, a 2025. évben 20 millió Ft összegben tervezzük.

FIDIC Mérnök terület

A Társaság műszaki ellenőri, FIDIC Mérnök feladatait az alábbiak szerint ismerteti. A korábbi évek gyakorlatához képest jelentős eltérés, hogy 2025. évben mindössze egy támogatásból finanszírozott Mérnök feladattal tervezünk.

A Társaság által ellátott műszaki ellenőri és FIDIC Mérnök feladatok ismertetését az üzleti terv 2. sz. melléklete tartalmazza.

1. 2025. évi fővárosi saját forrásból ellátott Mérnök feladatok

- Az FCSM üzemeltetésében lévő víziközművek pótlása és értéknövelő felújítása – azaz 2022-2024. évi önkormányzati tulajdonú csatornák, átemelők és szennyvíztisztítók felújítása és korszerűsítése című – feladat műszaki ellenőrzését 2025. évben összességében 11,198 millió Ft összegben tervezzük.
- A Fővárosi Önkormányzat Gyulai Idősek Otthona rekonstrukció I. ütemprojekt műszaki ellenőri feladatait 2025. évben 4,921 millió Ft összegben tervezzük.
- Az üzleti tervben 31,63 millió Ft összegben tervezünk az önkormányzati tulajdonban álló víziközmű elemek – ivóvíz hálózat, és létesítményi elemek – pótlási felújítási és fejlesztési feladataival, ebből:
 - A Gördülő Fejlesztési Tervben tervezett ivóvíz víziközmű 2024. évi felújítási és pótlási munkák tárgyévre áthúzódó feladatainak műszaki ellenőri díja 3,58 millió Ft;
 - A Gördülő Fejlesztési Tervben tervezett ivóvíz víziközmű felújítási és pótlási munkák feladat 2025. évi ütemének műszaki ellenőri díja 17,63 millió Ft;
 - a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepen 2022. és 2024. évben elfogadott, a Fővárosi Vízművek Zrt. által vállalt munkák tárgyévre átnyúló kivitelezésének műszaki ellenőri díja 5,03 millió Ft;
 - A BKSZTT-re vonatkozó pótlási, felújítási feladat 2025. évi új ütemének műszaki ellenőri díja 5,39 millió Ft.
- Összesen 51,18 millió Ft összegben tervezünk olyan, jelenleg még pontosan nem becsülhető szerződésekkel a mérnöki területen, amelyek a korábbi évek

gyakorlatával egyezően év közben felmerülő, ad hoc feladatként jelentkeznek (lásd 2024. évben Vakok Óvodája külső felvonó befejező munkái vagy Nagymező utca felújítás műszaki ellenőrzés). A jelenleg egyeztetés alatt álló, 2025. évben várhatóan felmerülő ilyen feladatok az FCSM üzemeltetésében lévő víziközművek 2025-2027. felújítási és beruházási feladatai, valamint épületenergetikai auditori és speciális mérnök szakértői feladatok.

- A Vakok Óvodája külső felvonó befejezési munkák kapcsán szükséges feladatok ellátását 2025. évben 0,95 millió Ft összegben tervezzük.
- Az AHA projekt műszaki ellenőri feladatait 2025. évben 15 millió Ft összegben tervezzük.

2. Támogatott FIDIC mérnöki, műszaki ellenőri feladatok

- A Pest-Észak árvízvédelmi szakasz 35., 101., 37. és 38. számú védvonalszakaszainak fejlesztése projekt FIDIC Mérnök, műszaki ellenőri feladatainak ellátására 50 millió Ft összegben tervezzük.

BVV terület (Gázgyári terület)

1. Az ENVIRODUNA Kft. Gázgyári Telephellyel kapcsolatos feladatai:

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: **BFÖ**) és az ENVIRODUNA Kft. (a BVV Zrt. jogutódja) között érvényben lévő Közzolgáltatási Vagyongazdálkodási Szerződés részletesen felsorolja az ENVIRODUNA Kft. (a továbbiakban: **Társaság**) kezelésében álló, a volt Óbudai Gázgyár területén található ingatlanokkal (a továbbiakban: **Ingtatlanok**) kapcsolatos ellátandó közzolgáltatási tevékenységeket. A feladatok sokrétűek, részben terület- és településfejlesztési, másrészt vagyongazdálkodási jellegűek, továbbá helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatosak.

A szerződésben rögzítettek szerint a Társaság legfontosabb feladatai és tevékenysége 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 Társaság az ilyen eljárásokban a BFÖ képviseletében ügyfélként járhat el;
- b) intézkedjen a potenciálisan megpályázható közösségi, illetve 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) feladata a Fejlesztési Terület fejlesztési tervének kidolgozása, aktualizálása. A Fejlesztési Terv a Fejlesztési Terület későbbi hasznosításának alapja;
- 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 igénybevitelével történő ellátásáról;

- i) ellássa a vagyonelemeket érintő beruházási, felújítási feladatokat az ebből a célból megkötött külön megállapodások alapján,
- j) a 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 Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 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;

A felsorolás alapján megállapítható, hogy a fenti kötelező feladatok ellátása az ENVIRODUNA Kft. részére sokrétű és komplex tevékenységet keletkeztet.

2. A 2024. évben folyamatban lévő és 2025. évre tervezett tevékenységek bemutatása:

2.1. A kármentesítés megvalósításának előkészítésében való részvétel, partnerség

A terület kármentesítésének előkészítésében 2014-2015-ben megszülettek azok a határozatok és engedélyek, amelyek lehetővé teszik a kármentesítési kivitelezés elkezdését.

A kármentesítés kivitelezésére, a kivitelező kiválasztására irányuló ajánlati felhívás és dokumentáció tartalmának összeállítása 2016. szeptemberében megtörtént. A közbeszerzési dokumentációt a FŐGÁZ Zrt. Igazgatósága (jelenleg MVM Next Energiakereskedelmi Zrt., a továbbiakban: **FŐGÁZ Zrt.** vagy **MVM Next Zrt.**) 2016. szeptember 29-i ülésén elfogadta.

A FŐGÁZ Zrt. a közbeszerzési eljárást lefolytatta, de figyelemmel arra, hogy a legkedvezőbb ajánlat lényegesen meghaladja a FŐGÁZ Zrt. számára rendelkezésre álló anyagi fedezet összegét, a közbeszerzési eljárást, a Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: **Kbt.**) 75. § (2) bekezdés b) pontja alapján, a FŐGÁZ Zrt. Igazgatósága 2017. február 27-i ülésén egyhangú határozattal eredménytelennek nyilvánította.

A FŐGÁZ Zrt. Igazgatósága 2017. június 25-i ülésén azt a döntést hozta, hogy a megfelelő mérnök-ellenőr szereplő kiválasztása érdekében készüljön egy nyilvános, nemzetközi szereplők bevonására is alkalmas pályázati dokumentáció, amelyben a Mérnök-ellenőr

feladatai közé beépítésre kerül a kármentesítési kivitelezésre vonatkozó új költségbecslés elkészítésének feladata is.

A FŐGÁZ Zrt. Igazgatósága döntésének megfelelően megkezdte a következő kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás előkészítését, ennek első lépéseként elkezdte a Mérnök-ellenőr kiválasztására irányuló beszerzés előkészítését.

Az új Mérnök-ellenőr kiválasztására nyilvánosan meghirdetett, nemzetközi szereplők számára is nyitott versenyeztetéssel kerülhet sor.

A Projekt Felügyelő Bizottság 2017. augusztus 15-i ülésén a tagok megtárgyalták és egyhangúlag elfogadták az új Mérnök-ellenőr kiválasztására a szakértők által összeállított pályázati dokumentációt.

A FŐGÁZ Zrt. Igazgatósága 2017. szeptember 28-án egyhangúlag úgy döntött, hogy az új Mérnök-műszaki ellenőri pályázat kiírását és lebonyolítását elfogadja és a Fővárosi Önkormányzat hozzájárulását követően a beszerzési eljárást haladéktalanul megindítja.

Az uniós eljárási rend szerinti tárgyalásos közbeszerzési eljárás lebonyolítását követően a FŐGÁZ Zrt. Igazgatósága 2018. július 18-án egyhangúlag úgy határozott, hogy a mérnök-műszaki ellenőri pályázat nyertese a FŐBER-Rex Terra konzorcium, mely döntést Budapest Főváros Önkormányzata 2018. augusztus 1-i keltezésű levelében jóváhagyta.

A FŐBER-Rex Terra Konzorciummal, mint új mérnök-műszaki ellenőrrel a FŐGÁZ Zrt. 2018. augusztus 28-án szerződést kötött.

A FŐGÁZ Zrt. Igazgató Tanácsa 2018. december 13-i ülésén a mérnök-műszaki ellenőr által a kármentesítési projekt kivitelezésére becsült ajánlati árról adott tájékoztatás alapján úgy döntött, hogy a kármentesítéshez szükséges költségek fedezetének megteremtése céljából képzett céltartalékot 8.214.681.016,-Ft-tal felemeli 15.825.431.016,-Ft-ra. Mivel a mérnök-műszaki ellenőr a kármentesítési munkák nettó ajánlati értékét 18.199.631.016,-Ft-ra becsülte, ezért feltételezhetően szükség lesz a Fővárosi Önkormányzat és az Innogy Kft. RASZ-ban meghatározott mértékű anyagi szerepvállalására a kármentesítési projekt megvalósításához.

A FŐGÁZ Zrt. 2018. november 7-én úgy határozott, hogy a PE/KTFO/765-24/2018. számú környezetvédelmi hatósági határozatban foglalt vízügyi szakhatósági állásfoglalás alapján elrendeli, a kiegészítő tényfeltárás beszerzését. Továbbá elhatározta azt is, hogy ezzel párhuzamosan olyan vizsgálatot, rendel el, amelynek célja annak a feltárása, hogy a szennyeződés elmúlt időszaki esetleges változásai indokoltá tehetik-e egy olcsóbb, gyorsabb, környezetet kevésbé terhelő technológia alkalmazását.

A FŐGÁZ Zrt. Igazgatósága 2019. május 24-i ülésén a Bíráló Bizottság értékelése és a Projekt Felügyelő Bizottság javaslata alapján úgy határozott, hogy a Kiegészítő tényfeltárás elvégzésére az FGM Konzorciummal köt szerződést. A szerződés megkötésére 2019. június 14-én került sor.

A Kiegészítő tényfeltárás munkálatainak elvégzésére 2019. júliusban és augusztusban került sor. A vizsgálatok eredményét rögzítő „Tényfeltárási Záródokumentáció Kiegészítése az egykori Óbudai gázgyár területének talaj- és talajvíz szennyezés felszámolására” című dokumentum megállapítása szerint „a tényfeltárás kiegészítése során új szennyezőanyag nem jelentkezett, a szennyezettség kiterjedése és mértéke nem mutatott eltérést a korábbi adatokhoz képest. Mindezek alapján a korábbi, kockázatelemzés alapján meghatározott „D” kármentesítési célállapot határértékeket továbbra is érvényesnek tekinthetők.”

A FŐGÁZ Zrt. Igazgatósága 2019. szeptember 26-i ülésén a 23/2019. (09.26.) számú igazgatósági határozatával úgy határozott, hogy „Óbudai Gázgyár Tényfeltárási Dokumentáció Kiegészítése – Az egykori Óbudai Gázgyár területének talaj- és talajvíz szennyezés felszámolására” című dokumentum kerüljön benyújtásra a Környezetvédelmi Hatóság részére.

A Környezetvédelmi Hatóság a FŐGÁZ Zrt. által 2020. január 2-án kézhez vett, a Tényfeltárási Záró dokumentáció Kiegészítésével kapcsolatos állásfoglalásában nem kérte a Műszaki Beavatkozási Terv módosítását, ezért a FŐGÁZ Zrt. megbízta az FGM Konzorciumot a vízjogi létesítési engedélykérelem elkészítésével.

A FŐGÁZ Zrt. 2020. április 7. napján elektronikus úton küldte meg Társaságunk részére „Az Egykori Óbudai Gázgyár Területének Talaj- És Talajvíz-Szennyezés Felszámolása” - vízjogi létesítési engedélyezési tervdokumentációt. A dokumentációval kapcsolatos egyeztetési folyamatot június 19-én lezártuk. Társaságunk előkészítette a BFÖ engedélyezési eljáráshoz szükséges tulajdonosi hozzájárulásának dokumentumait.

A vízjogi létesítési engedélykérelmet a FŐGÁZ Zrt. 2020. július 7-én nyújtotta be a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz. A Kivitelezői Közbeszerzési pályázati kiírása és lefolytatása a vízjogi létesítési engedély kézhezvétele után várható.

A vízjogi engedély kérelemmel kapcsolatban a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35100/10623/2020 számon hiánypótlási felszólítást adott ki – 2020. november 30. határidővel – a FŐGÁZ Zrt. részére. A hiánypótlási felhívás előírta – többek között – a kezelő által jóváhagyott „Árvízvédelmi Havária Terv” benyújtását és közútkezelői hozzájárulás beszerzését a 19333/49, a 19333/50 és a 19333/53 hrsz. ingatlanok vonatkozásában.

Társaságunk a Vagyongazdálkodási Főosztállyal történt egyeztetést követően kiadta a kezelői hozzájárulásokat a FŐGÁZ Zrt. részére azzal a feltétellel, hogy a kármentesítés kivitelezési munkálatainak megkezdése előtt a kármentesítésre kötelezett a kiviteli tervek alapján elkészíti és jóváhagyásra bemutatja a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő és – az árvízvédelmet érintő tervezett tevékenységeken túl – a kivitelezéssel érintett ingatlanok egyéb állagmegóvási szempontjait is tartalmazó részletes kárelhárítási tervet. A 35100/1159/2021. ált. sz. vízjogi létesítési engedély kiadására a hiánypótlást követően 2021.01.18-án került sor.

Ezzel párhuzamosan a FŐGÁZ Zrt. 2020. október 20. napján megtartott Igazgatósági ülésén meghozott 35/2020. (10.20.) számú határozat a kármentesítési beruházásával kapcsolatos kettő új feladatot kívánt megvalósítani az érintett területen a kármentesítési beruházás kivitelezésének megkezdését megelőzően, előrevetítve a kármentesítés megvalósításának jelentős – években is mérhető – csúszását.

- a. Feladat: meglévő monitoring kutak folyamatos üzemeltetése.
- b. Feladat: a vízjogi létesítési engedélyezési tervben szereplő kármentesítési technológia további (felül)vizsgálata: környezeti hatások, környezetterhelés vizsgálata (kiszállítás-beszállítás); korábban felmerült technológiák összevetése; kockázatok felmérése; finanszírozási források vizsgálata.

Mivel Társaságunk véleménye szerint az MVM Next Zrt. igazgatósági előterjesztésben leírtak nem támasztják alá megfelelően sem az I., sem a II. Feladat végrehajtását – műszaki-technológiai szempontból sem – és az előterjesztés alapján felelős döntés nem hozható, a BFÖ hozzájárulásának megtagadására tettünk javaslatot a Vagyongazdálkodási Főosztálynak, egyúttal kiegészítő információ kérését javasoltuk a FŐGÁZ Zrt. Igazgatósági határozatban foglalt döntéseit szükségessé tévő körülményekről, információkról.

A 15/2021 (02.01.) sz. főpolgármesteri döntés a feladatok végrehajtásának szükségessége tekintetében a BFÖ részéről meghozandó érdemi döntéshez az MVM Next Zrt.-től további információk megadását kérte Társaságunk részére.

Az MVM Next Zrt. a 15/2021. (02.01.) sz. főpolgármesteri döntésben felsorolt szempontok szerint március 1. napján megküldte válaszait, melyet megvizsgáltunk és megállapítottuk, hogy azok alapján továbbra sem áll elegendő információ rendelkezésre a 35/2020. (10.20.) sz. igazgatósági határozat jóváhagyásához, ezért elutasító döntést javasoltunk, azzal, hogy az érvényes és hatályos határozatokban foglalt kötelezések és határidők bírnak jelenleg kötelező érvénnyel, ezek értelmében pedig nincs szükség megelőző monitoring tevékenységre, sokkal inkább a kármentesítésre irányuló közbeszerzési eljárás mihamarabbi előkészítésére.

Az MVM Next Zrt. a 35/2020. (10.20.) sz. Igazgatósági határozatában foglalt feladatok elvégzésének szükségességét - a 15/2021. (02.01.) sz. Főpolgármesteri döntésben foglalt kiegészítő információk bekérése ellenére - nem tudta bemutatni sem a Hatósági határozatokból kiolvasható előírásokkal, sem pedig szakmai, ténybeli összefüggésekkel, ezért Budapest Főváros Önkormányzata a 67/2021. (05.11.) sz. Főpolgármesteri döntésben, az MVM Next Zrt. 35/2020. (10.20.) sz. Igazgatósági határozatában foglaltakhoz a hozzájárulást nem adta meg.

Fentiek ellenére az MVM Next Zrt. 2021. július 8-i Igazgatósági ülésére készült előterjesztés és határozati javaslat lényegében a 35/2020. (10.20.) sz. Igazgatósági határozatban foglalt 1. feladat – azaz folyamatos kármentesítési monitoring tevékenység – elvégzésére tett ismételt javaslatot, a Hatósági határozatban előírt kötelezettség teljesítésének szükségességére hivatkozva.

Álláspontunk szerint az MVM Next Zrt. Igazgatósága által a 2021. július 8-i ülésen megtárgyalt, a *„Tájékoztató az egykori Óbudai Gázgyár kármentesítésének előrehaladásáról, döntés a területen végzendő folyamatos monitoring tevékenységgel kapcsolatban”* című előterjesztés alapjául szolgáló PE-06/KTF/3245-13/2019. ügyiratszámú dokumentum, a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala által kibocsátott „tájékoztató” és az abban hivatkozott 35100/11263-3/2019. sz. vízügyi szakhatósági állásfoglalás tartalma nem jelent „hatósági határozatban előírt kötelezettséget” az előzetes monitoring tevékenység elvégzésére vonatkozóan. A hivatkozott iratban a Hatóság nem írja elő az előzetes monitoring tevékenység elvégzését, nem kötelezi tevékenységre az irat címzettjét, csupán kifejezi, hogy a bemutatott tevékenységet nem ellenzi, egyúttal felhívja a figyelmet arra, hogy tevékenység csak külön vízjogi engedély alapján végezhető.

A monitoring tevékenységre is kiterjedő 35100/1159/2021. ált. sz. vízjogi létesítési engedély, továbbá a PE/KTF/1896-39/2015. számon kiadott és többször módosított, jelenleg is érvényben lévő ún. alaphatározat (továbbiakban: Alaphatározat) fentiekkel szemben „beavatkozásra és beavatkozás ideje alatti monitoring végzésére” kötelezi az MVM Next Zrt-t. Az Alaphatározat a Tájékoztatóval ellentétben határidőt szab a tevékenység elvégzése tekintetében, amelyhez az MVM Next Zrt. kötve van.

Az egykori Óbudai Gázgyár területén található monitoring kutak adatait is felhasználva, 2019. évben elvégzett kiegészítő tényfeltárás eredménye arra mutatott rá, hogy a korábbi (2014. évi) adatokhoz képest a szennyezettség kiterjedése és mértéke tekintetében nem tapasztalható eltérés, (a DNAPL/alulúszó térfogata azonos) és a Hatóság ennek eredményeként nem kérte a Műszaki Beavatkozási Terv módosítását. A jelenleg hatályban lévő Műszaki Beavatkozási Terv alapján megkezdhető lenne a Vízjogi Engedélyben és az Alaphatározatban foglaltak végrehajtása, ugyanakkor a beavatkozásra és beavatkozás ideje alatti monitoringra vonatkozó érdemi tevékenységet, a kármentesítési tevékenység megvalósítását vagy annak előkészítését az MVM Next Zrt. nem kezdte meg.

A 2022. december 24-én hatályba lépett, az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 566/2022. (XII.23.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.§ (3) bekezdése alapján az MVM Zrt. tájékoztatta a Fővárosi Önkormányzatot – mint ingatlantulajdonost, továbbá, mint szerződéses jogviszonyban álló egyéb érdekelt felet -, hogy a társaság igazgatóságának a Rendelet 1.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltakra alapított döntése szerint, kérelmet terjesztett elő a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztályhoz az egykori Óbudai Gázgyár területének kármentesítésére megállapított határidő meghosszabbítása, továbbá a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályához az *„ÓBUDAI GÁZGYÁR – Vízjogi létesítési engedélyezési terv – Az egykori Óbudai Gázgyár területének talaj- és talajvíz szennyezés felszámolására”* című tervdokumentációban ismertetett vízilétesítmények megvalósítására vonatkozó vízjogi létesítési engedély hatályának meghosszabbítása iránt, a Rendeletben foglaltak szerint további 2 éves időtartamra.

Az MVM Zrt. kérelme alapján a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság a Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya 35100-17827/2022 sz. határozatával a vízjogi létesítési engedély hatályát 2025. január 31. napjáig meghosszabbította.

A vízjogi létesítési engedély hatályának újabb hosszabbítására nem került sor, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2024. november 19-től hatályos módosítása alapján a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár 2024. december 20. napján hozott KHFF/17275-5/2024-EM számú határozatával elrendelte a beavatkozási terv felülvizsgálatát, amely a vízjogi létesítési engedélyes tervek tartalmára is kihatással van.

A kármentesítés I. és II. ütemének véghatárideje jelenleg 2024. december 31. és 2026. április 30. A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet fent hivatkozott módosítása értelmében a felülvizsgálat elrendelését követően a felülvizsgálattal érintett beavatkozási terv végrehajtására vonatkozó kötelezések végrehajtásának nincs helye.

Az MVM Zrt. által kiadott és az Enviroduna Kft. által 2023. március 7-én kézhez vett, a kármentesítési projekt tárgyában készült 2022. évi IV. negyedéves jelentés utolsó előtti bekezdésében megfogalmazott azon állítás, miszerint a Fővárosi Önkormányzat válasza az MVM Zrt. 2022. októberi, a Vízjogi engedély meghosszabbítására irányuló igazgatósági határozati javaslatával kapcsolatban az MVM Zrt.-hez nem érkezett meg, nem helytálló. A határozati javaslattal kapcsolatban hozott 412/2022. (11.16.) Főpolgármesteri döntés - mely szerint a Fővárosi Önkormányzat a Vízjogi engedély meghosszabbítására irányuló határozati javaslat elfogadása ellen kifogást nem emelt, ahhoz hozzájárulását adta, a Hivatali Kapu rendszeren keresztül 2022. 11. 22-én megküldésre került az MVM Zrt. részére. A Főpolgármesteri döntés és az annak megküldését igazoló dokumentumok ismételt megküldése mellett a Fővárosi Önkormányzat kérte a jelentés kijavítását az MVM Zrt.-től. Mindemellett ismételten kérte, hogy az MVM Zrt. 2022. október 3-án kelt levelének mellékletében említett, 2022 első felében előkészített, a kármentesítés kivitelezésének megkezdéséhez és a kivitelező kiválasztáshoz szükséges pályázati dokumentációt, küldjék meg a Fővárosi Önkormányzat részére.

Az MVM Zrt. 2023. évi II. negyedéves jelentésében a Fővárosi Önkormányzat kérésének megfelelően kijavította a nem helytálló kijelentést, a kármentesítés megkezdéséhez szükséges pályázati dokumentációt azonban továbbra sem küldte meg.

Az MVM Zrt. 2023. március 13-án megtartásra került Igazgatósági ülésén meghatalmazás alapján az Enviroduna Kft. ügyvezetője képviselte a Fővárosi Önkormányzatot, az MVM Zrt. „Budapest, IX. kerület Koppány u. 8. sz. alatti, Dél-pesti telephelyén 2022-2026 időszakban végzendő monitoring tevékenység elvégzésére vonatkozó szerződés módosítás” tárgyú igazgatósági előterjesztéssel kapcsolatban. A tárgyban hozott 146/2023. (03.24.) számú főpolgármesteri döntés, az MVM Next Zrt. és a NATURAQUA Zrt. között, kármentesítési monitoring tevékenység végzésére és kármentesítési monitoring jelentések és

záródokumentáció készítésére 2018. december 7-én létrejött vállalkozási szerződés módosításának jóváhagyására irányuló határozati javaslat elfogadása ellen kifogást nem emelt.

Az MVM Next Zrt. kötelessége minden, a kármentesítést érintő dokumentum megküldése BFÖ részére előzetes jóváhagyásra. A projekt jelen szakaszában Társaságunk az ezen jóváhagyásokhoz szükséges döntéselőkészítő tevékenységet segíti, melynek során 2025-ben szükségessé válhat szakértők bevonása.

A kármentesítés során esetlegesen szükségessé váló szakvélemények és szakértői díjak tervezett költsége: **nettó 2.500 eFt.**

2.1. A felújított műemlék épületek állagmegóvása

Víz- és Kátránytornyok (37-es, 38-as épületek)

Társaságunk 2015. évben megkezdte a felújított Víz- és Kátránytornyok (a továbbiakban: Toronyok) hasznosítását. Az épületek a részben hiányzó infrastruktúra miatt jelenleg elsősorban fotózás, filmforgatás és turisztikai látogatás céljára alkalmasak, azonban az ilyen jellegű hasznosítás rendszeresnek mondható. Eseti jelleggel megrendezésre került már a Toronyokban esküvő és céges bankett is, ez azonban nem általános, mert a hiányzó infrastruktúra rendezvényszervezők részéről történő telepítése jelentősen megnöveli a rendezvény költségeit. Forgatási helyszínként való igénybevétel céljából is egyre több megkeresés érkezik Társaságunkhoz. A megnövekedett piaci igény egyértelműen összefügg azzal, hogy Társaságunk a promóció megkönnyítése érdekében saját honlapot (obudaigazgyar.hu) is fejlesztett a rendezvényhelyszín részére.

A 2014-ben felújított Toronyok alapvető szerkezeti állagmegóvása hosszú évekre megoldódott. Általános karbantartás keretében korábban megtörtént az épületek deszkaburkolatainak szintelen lazúrral történő kezelése. Kiépítésre került a tetőre az épületből való kijutás lehetőségét biztosító tetőkibúvó. A Toronyok esőelvezető rendszerébe pedig a karbantartás megkönnyítése érdekében tisztító nyílások kerültek beépítésre.

2021-ben megtörtént az épület-együtteshez tartozó Víztorony épület toronysüveg szigetelésének kijavítása, továbbá elvégeztettük a Kátránytoronyok süvegsgigetelésének átvizsgálást is. 2025-ben ismét szükségessé válik a toronysüvegek átvizsgálása, amely ipari alpinista technikával történik. A vizsgálat alkalmával kikötési pontokhoz rögzített és időjárásnak kitett segédkötelek ellenőrzése megtörténik majd, továbbra is biztosítva a kupolasüvegek biztonságos elérését. A munkálatok várható költsége **nettó 750 eFt.**

A Kátránytoronyok épület-együttes állagmegóvása érdekében az épület alatti közműalagutak ismétlődő beázással érintett szakaszainak injektálással történő vízsgigetelését a kritikus szakaszokon történő beavatkozással 2019-ben megkezdttük, ezzel a nagy mennyiségű vízbetörést megszüntettük. Az így keletkezett vízzárás miatt azonban a megnövekedő talajvíznyomás következtében újabb pontokon jelent meg ázás, melyet 2021. évben elhárítottunk. Az ehhez hasonló, régi szerkezeteken történő utólagos, injektálásos

vízszigetelés mindig több lépésben történik, míg a közel teljes vízzárást el nem érjük. 2025-ben néhány szakaszon további injektálást szükséges végezni, melyet követően (amennyiben a szerkezeten nem jelentkeznek újabb károsodások) az vízzáróvá válik. A munkálatok várható költsége **nettó 1.000 eFt**.

- *Víz- és Kátránytornyok állagmegóvásának tervezett költsége: nettó 1.750 eFt*

2.2. A felújításra váró műemlék épületeken elvégzendő állagmegóvó és karbantartási munkálatok

Óraház (48-as épület)

A 48-as sz. épület „Óraház” állagmegóvása és balesetmentesítése érdekében folytatott előzetes statikus-szaktervező bevonásával folytatott egyeztetés során megállapításra került, hogy az épület megközelítésére szolgáló mindhárom – rendkívül rossz állapotú – lépcső használata életveszélyes. A korábban tervezett, a lépcsőfokok megerősítését célzó balesetmegelőző javítás nem elégséges. Az épület életveszélyessé vált homlokzati lépcsőinek elbontását és új lépcsők építését Budapest Főváros Kormányhivatala, I. Kerületi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (továbbiakban: **Örökségvédelmi Hatóság**) BP-01/007/02689-2/2019. számú határozatában engedélyezte, továbbá kérelmünkre az engedély hatályát 2021. évben 2 évvel meghosszabbította.

2023-ban az Örökségvédelmi Hatósággal történt egyeztetést és a Vagyongazdálkodási Főosztály jóváhagyását követően megtörtént a műszaki tartalom módosítása, amelynek eredményeként a lépcsőkarok helyreállítása a korábbi egy helyett két szakaszban valósulhat meg. Az első szakaszban elkészülne a lépcső teljes vasbeton szerkezete, így a lépcsőkar használhatóvá válna (megkönnyítve az épület hasznosíthatóságát is) és a második szakaszban kerülne sor a műkő burkolat elhelyezésére.

A módosított műszaki tartalom részét képező tervezői költségbecslések alapján, 2023. május 24-én K_04_0004/23_LE_BVV iktatószámú levelünkben tájékoztattuk a Vagyongazdálkodási Főosztályt a kivitelezés várható költségeiről.

Tekintettel arra, hogy a beruházás a meghosszabbított hatályú, 2023. december 12. napján lejárt engedély alapján nem kezdődött meg a rendelkezésre álló kiviteli tervdokumentáció szerint, 2024. évben műemléki tervező bevonásával új engedélyezési eljárást indítottunk, melynek része a tervezői költségbecslés aktualizálása is.

Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat úgy dönt, hogy megvalósítja az „Óraház” lépcsőinek ütemezett helyreállítását, társaságunk, a hatályos Vagyongazdálkodási Szerződés alapján megkötendő Megvalósítási Megállapodás keretében biztosítja projektmenedzsment és műszaki ellenőri szolgáltatásait és közreműködik a kivitelezés előkészítésében, a nyertes kivitelező kiválasztásában és a kivitelezés lebonyolításában.

Az épület lépcsőinek helyreállítása olyan szerkezeti állagmegóvó munka, mely jellegéből adódóan túlmutat az általános karbantartási feladatok körén, ezért a Fővárosi Közgyűlés 2019-ben történt jóváhagyása után reményeink szerint 2025-ben a Főváros költségvetési keretéből megvalósulhat a lépcsők újjáépítése is, növelve ezzel az ingatlan hasznosíthatóságát.

Tekintettel arra, hogy az épület hullámpala borítása folyamatos karbantartásra szorul 2025-ben újabb tetőkarbantartást célszerű elvégezni a műemlék épület beázás elleni védelmének megfelelő biztosítása érdekében. A munkálat várható költsége **nettó 1.250 eFt**.

Az épület emeleti padlójának tisztítása a bérbeadási lehetőségekkel kapcsolatos tapasztalatok alapján jelentősen növeli a hasznosítás lehetőségét, az épület rendezvények és forgatások céljára történő bérbeadását. A munkálat várható költsége **nettó 750 eFt**.

- Óraház állagmegóvó munkálatainak tervezett költsége: **nettó 2.000 eFt**

Szerszámraktár (47-es számú épület)

2019. november 15. napján kelt határozatában Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala BP-01/007/02526-2/2019 sz. engedélyt adott a 47. sz. épület utólagosan hozzáépített részeinek bontására.

2020-ban a bontást követően a műemléki védettséget élvező épület állagmegóvása érdekében sor került az épület sérült falazatának szerkezeti helyreállítására, a tető szerkezetileg károsodott részeinek (szarufák és deszkázat) cseréjére, valamint a sérült síkpala tetőfedés javítására. A régi tető karbantartása 2025-ben ismét szükséges. A munkálatok költsége várhatóan **nettó 1.200 eFt**.

- Szerszámraktár állagmegóvó munkálatainak tervezett költsége: **nettó 1.200 eFt**

Szivattyúház (1-es számú épület)

A műemléki védettséget élvező épület tetőszerkezetének teljes körű felújítására 2022-ben került sor.

Mivel az épület a gázgyári terület legkitettebb, Duna-parti részén található, az elmúlt években az épület homlokzatára graffitik kerültek. A tetőfelújítás befejezését követően megkezdődött az épület kamerás megfigyelése, melynek eredményeként csökkent a graffiti tevékenység az épületen. A 2024. évi üzleti terv szerinti graffiti-mentesítés és antigraffiti bevonattal történő ellátás után 2025-ben költséghatékonyabbá válik az épület homlokzatáról szükség esetén történő graffiti eltávolítás. A munkálat költsége várhatóan **nettó 500 eFt**.

*Szivattyúház állagmegóvó munkálatainak tervezett költsége: **nettó 500 eFt***

2.3. A gázgyári terület

A Gázgyári Ingatlanok Gázgyár utcai, illetve Duna-menti határvonalán telepített kerítések, a folyamatos karbantartás ellenére, részben rongálás, részben állagromlás miatt folyamatos karbantartást igényelnek. A szükséges javítás elvégzése várhatóan **nettó 1.000 eFt**.

3. Gázgyár terület gondnokolás

Társaságunk alapvető feladata a terület évente többszöri kaszálása és tisztán tartása, az Ingatlanokhoz tartozó közterületek síkosságmentesítése, a műemlék épületek állapotának folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén azok karbantartása és állagmegóvása. Ezen gondnoklással és állagmegóvással összefüggő feladatok, valamint az Ingatlanok rezszi jellegű kiadásai 2025-ben várhatóan **nettó 10.050 eFt-ot** tesznek ki.

A terület megfelelő őrzése, Társaságunk hatályban lévő Közzolgáltatási Vagyongazdálkodási Szerződésének 4.1.2.2. pontjában meghatározott értékmegőrző üzemeltetési feladat.

Az őrzési feladatok ellátására - közbeszerzési eljárás eredményeként 2023. június 16-án határozott idejű szerződést kötöttünk, a legjobb ár-érték arányt megtestesítő ajánlattevő Frank 54. Kft-vel, amely 2025. júniusában jár le.

Az **őrzési szolgáltatás** ellátásának teljes díja 2025. évben előreláthatólag **nettó 28.560 eFt** lesz beleértve a jelenlegi szolgáltató és 2025-ben közbeszerzéssel kiválasztandó új szolgáltató díját, valamint az új szolgáltató kiválasztáshoz szükséges közbeszerzési eljárás költségeit is. Tekintettel arra, hogy az őrzési tevékenység ellátásának minimális díját jogszabály határozza meg, a 2025 második félévében felmerülő őrzési költségeket a jogszabályban rögzített összeggel tudjuk tervezni. A hatályos szerződés megkötésekor érvényes minimális vagyonvédelmi szolgáltatási rezszióradíj összegéhez képest (2938 Ft/óra) a jelenleg érvényes 2024. évi minimális rezszióradíj 3684 Ft/óra, 25,4% emelkedést jelent.

Az őrzési szolgáltatás ellátásának teljes díja 2025. évben előreláthatólag nettó 28.560 eFt lesz.

- *Gondnokolás tervezett várható költsége: **nettó 38.610 eFt**.*

A közzolgáltatási feladatokról összesítve

Az Alapszerződésben meghatározott finanszírozási rendszer logikájából következik, hogy a közszolgáltatási tevékenységre árazási szempontból nem osztunk általános költségeket, mert a cég létezésének költségét működési támogatásként kapjuk meg. A közszolgálati tevékenységeinkre ésszerű nyereségként 3%-os díjat számolunk fel 2025. évben is.

Társaságunk tehát a fent felsoroltakat a vonatkozó Közzolgáltatási Vagyongazdálkodási Szerződés, valamint megállapodási megbízás alapján végzi.

A Közzolgáltatási Vagyongazdálkodási Szerződés 9. pontja rendelkezik az ellentételezés részletes szabályairól. A 9.2.2. pont alapján az ellentételezés mértéke bruttó 6.750 eFt/hónap működési támogatás, amelyet Budapest Főváros Önkormányzata havi 5.000 eFt-ra csökkentett.

A finanszírozás módja a Szerződés 9.4. pontjában leírtak szerint történik.

II. Fejezet: Eredmény célkitűzés

a. Összefoglaló eredménykimutatás

Az alábbi fejezetben megadott összegek 2024. év tekintetében tény adatokon alapulnak, a Budget 2024. év várható adataival egyező összegben azzal, hogy a 2024. év pénzügyi adatainak könyvvizsgálata jelen üzleti terv összeállításakor még folyamatban van.

Eredménykimutatás összefoglaló táblázat:

	Eredménykimutatás (e Ft)	TÉNY 2024	TERV 2025	
I.	értékesítés nettó árbevétele	577 813	635 157	109,92%
II.	aktivált saját teljesítmények			
III.	egyéb bevételek	60 145	60 050	99,84%
IV.	anyagjellegű ráfordítások	165 778	198 640	119,82%
V.	személyi jellegű ráfordítások	444 598	467 487	105,15%
VI.	értékcsökkenési leírás	9 049	9 580	105,87%
VII.	egyéb ráfordítások	15 259	16 522	108,28%
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDM.(I + - II+III-IV-V-VI-VII)	3 274	2 978	90,96%
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	19	20	105,26%
IX.	pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	19	20	105,26%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+ A + B)	3 293	2 998	91,04%

Ahogy az az eredménykimutatásból is kiolvasható, a Társaság költségeinek döntő többségét a bérek, a személyi jellegű ráfordítások teszik ki. A műszaki ellenőri és projektirányítói-lebonyolítói feladatok magasan kvalifikált, speciális szakismerettel és jogosultságokkal (műszaki ellenőri, közbeszerzési referensi, stb.) rendelkező szakemberek foglalkoztatását igénylik. Összességében a Társaság bérköltségének 8%-os növekedésével tervezünk, lehetővé téve a fővárosi 2025. évi bérmegállapodásban foglaltak teljesülését.

Az anyagjellegű ráfordítások 19,8% os emelkedésén belül a gázgyári terület őrzésével kapcsolatos költségemelkedést a BVV terület 3. Gázgyár terület gondnokolás pont részletezi. Megjegyzendő, hogy a megadott költség becsült költséget jelent, a költségtérítésre a ténylegesen leszerződött szerződés alapján kerül sor. Az anyagjellegű ráfordításokon belül a Társaság továbbá az igénybe vett szolgáltatások értékének – fő szabály szerint – inflációval korrigált összegével számol 2025. évben, a 2024. évi tény adatokhoz viszonyítva. A folyamatban lévő közbeszerzési eljárásokra tekintettel is a 2025. évben tervezett árvízvédelmi projektek ezen felül szükségessé teszik speciális szakértői kapacitások bevonását, amelynek kifejtése az alábbiakban történik. Összességében az igénybe vett szolgáltatások 16%-os növekedésével számolunk az alábbiakban részletesebben kifejtettek szerint.

Szervezeti költségek alakulása C1 – C2 táblák

A C1 tábla alapján a korábbi évek bázisa alapján jól tervezhető, összességében 7,4 %-os szervezeti költségnövekedéssel számolunk 2025. évre.

Az egyes, az átlagosan 3,7 %-os inflációkövető mértéket meghaladó költségnövekmények az alábbiak:

Anyagköltségen belül az üzemanyagok tekintetében számolunk jelentősebb költségnövekedéssel. Az újonnan induló projektek generálta magasabb futásteljesítmény mellett a 2024. januári bázis árakat 2025. januárban a benzin 10,4 %-kal, a gázolaj 8,5 %-kal haladja meg.

(millió Ft)	2024. évi tény	2025. évi terv	eltérés
Üzemanyag költség	8,28	10,2	23,2%

Az igénybe vett szolgáltatások esetében a 3,7 %-os átlagos inflációs mértéken felül az alábbi költségelemek esetében terveztünk magasabb költségnövekedéssel:

(millió Ft)	2024. évi tény	2025. évi terv	eltérés
Oktatás, továbbképzés	2,13	3,65	71,1%
Számítástechnikai költségek	10,46	12,2	16,6%
Ügyvédi, közjegyzői díjak	3,02	6,0	98,9%
Könyvvizsgálói díj	1,4	2,05	46,4%
Műszaki szakértői díjak	4,8	12,0	253,9%
Iroda üzemeltetési költség	24,79	26,37	6,4%

Az oktatási költségek között a kötelező kamarai díjak emelkedése (műszaki ellenőri kamarai díj, iparkamarai díj) mellett több olyan képzéssel tervezünk, amelyek az állami beruházási jogszabályi környezetben felmerülő szakértői jogosítványok megszerzésével és fenntartásával függenek össze (lásd különösen lebonyolítói jogosultság).

A számítástechnikai költségek tervezése kapcsán figyelemmel voltunk arra, hogy az emelkedő informatikai szttenderdek való folyamatos megfelelés érdekében több szerveralkalmazás verziófrissítése és ehhez kapcsolódóan az informatikai eszközök frissítése szükséges.

A társaság 2024. évben minimális mértékben vont be külsős ügyvédet, jellemzően cégjogi és egyedi szakismeretet igénylő tulajdonrendezési ügyekben. Utóbbi ügyek emelkedésével számolunk a Pest-észak árvízvédelmi projekt kapcsán felmerülő tulajdonrendezési kérdések miatt.

A társaság jelenlegi könyvvizsgálójának 5 éves időtartamú megbízása a 2024. évi üzleti terv auditálásával megszűnik. Az új könyvvizsgáló megbízási díját az elmúlt 5 év inflációs hatásait is figyelembe véve becsüljük.

A legjelentősebb költségnövekedéssel a műszaki szakértői költségek esetében számolunk. A két árvizes projekt KEHOP Plusz támogatási kérelméhez szükséges MT és CBA felülvizsgálata, aktualizálása, valamint a kapcsolódó TOP Plusz megalapozó dokumentációk összeállítása közreműködők bevonásával történhet. Szintén emelkedést eredményeznek a bázis időszakhoz képest az újonnan induló beruházások generálta akkreditált mérések költségei (tömörsegmérés, betonvizsgálat, stb.). A társaság az egyes árszakértéseket részben igazságügyi szakértő bevonásával végzi. Ezen feladatunk 2025. évben kiegészül a BKSZTT-re vonatkozó, valamint az FCSM által elvégzendő pótlási, felújítási feladatokkal. (A felsorolt költségek a támogatott és a FIDIC Mérnök területen merülnek fel, így a 2025. évi éves megállapodásban közvetlen költséggel nem számolunk.)

Az iroda üzemeltetési költségek tekintetében a 2024. IV. negyedévi gázfogyasztás elszámolása még nem történt meg, ezen költség a 2025. évet fogja terhelni.

III. Fejezet: Humánpolitikai célkitűzések

Az elmúlt években több jelentős változás is érintette az állományt, munkavállalók távoztak 2021. év elején, míg új munkavállaló nem csatlakozott Társaságunkhoz. A megbízási állomány fentiekben bemutatott csökkenése rendkívüli kihívást jelent, így a 2025. évi üzleti terv, illetve a Társaság vezetésének kiemelt feladata, célja a magasan képzett humán erőforrás fejlesztése, egyben tartása, de emellett a csökkenő árbevételhez igazított munkaszervezet kialakítása.

A célkitűzés teljesítése érdekében a Társaság 2025. évre – a fővárosi szintű bérmegállapodásnak megfelelően – 8% mértékű bérfejlesztéssel számol.

A Társaság 2025. évre minimális, a tervezetten induló árvízvédelmi beruházások miatt a jelenlegi 23 fő helyett 24 fő alkalmazottal és 1 fő vezető tisztségviselővel számol. A plusz egy fő munkabérét a 2024. évi tény adat 9 havi munkabérnek megfelelő összegben tartalmazza, tekintve, hogy 1 fő pénzügyi projektmenedzser munkaviszonya 2024. III. negyedévben szűnt meg, ezen munkakör pótlásával tervezünk.

Jelentős változás 2024. évhez képest, hogy az Alapító döntésének megfelelően a társaságnál kötelezően létrehozandó Felügyelőbizottság létszáma 6 főről 3 főre csökken.

(millió Ft)	2024. évi tény	2025. évi terv	eltérés
Bérköltség, ebből	382,585	400,057	
Munkavállalók	362,886	391,915	8%
FB tiszteletdíj	19,699	8,142	-58,66%

Fontos jelezni, hogy a Társaság speciális tevékenységéből eredően a Társaság dolgozói több tevékenységen is dolgoznak, a Társaság nagy előnye, hogy a felhalmozott tudást több projektben párhuzamosan is kamatoztatni, illetve az erőforrásait hatékonyan felhasználni képes. Mérnökeink, jogászaink, kontrollereink egyszerre több projekten is dolgoznak, ezért jelennének meg a tevékenységek létszámadatánál, míg a bérköltség a tevékenységekre fordított munkamennyiség arányában került felosztásra. A Társaság területei, tevékenységei – így a Beruházás lebonyolítói és FIDIC-mérnöki tevékenység – bizonyos keretek között lehetővé teszik a rugalmasabb külső szakértői bázis helyett belső kapacitások, kompetenciák erősítését, felépítését. A belső szabályzatok, protokollok fejlesztése lehetőséget teremt arra, hogy a műszaki ellenőrök idővesztés nélkül láthassák el kiszélesedő feladataikat. Ennek alapja a hatékony információáramlás, a Társaság informatikai rendszerének folyamatos fejlesztése. Ennek ékes példái a Pannon Park projekt befejező tanulmányának összeállítása vagy a CET peres eljárásban készített szakértői vélemény, ahol a műszaki ellenőri terület a lebonyolítói, jogi és pénzügyi területekkel együttműködésben végezte a megbízások teljesítését.

A Társaság magasan kvalifikált, többségében mérnökökből álló munkaszervezete az alábbi szakterületeken nyújt műszaki ellenőri szolgáltatást:

- általános építmények,
- közlekedési építmények,
- magasepítési szakterület,
- mélyépítési munkák és mélyépítési műtárgyak,
- vízgazdálkodási építmények,
- építmények építménygépészeti munkái,
- építmények építményvillamossági munkái.

A társaság munkavállalói továbbá jogosultsággal rendelkeznek építési beruházás, építési szakipari és szerelőipari épületszerkezeti és vízgazdálkodási építmények szakértés területen, emellett tervezési jogosultsággal bírnak építményvillamossági, települési víziközmű szakterületeken, továbbá épületek energetikai tanúsítás területen.

Az ügyvezetés és a megbízási díj tevékenységekre felosztásánál a téves duplikálódást elkerülendő nem szerepel létszámadat.

IV. Fejezet: Mérlegterv

A 2025. évi üzleti terv a 2024. évi várható tényhez képest mind eszköz, mind forrás oldalon összességében érdemi változással nem számol.

Mérleg terv (nem auditált)

	Mérleg (e Ft)	TÉNY 2024	TERV 2025	
A	Befektetett eszközök	781 625	772 045	98,8%
A.I	Immateriális javak	0	0	
A.II.	Tárgyi eszközök	770 877	761 297	98,8%
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	10 748	10 748	
B.	Forgóeszközök	470 310	462 970	98,4%
B.I	Készletek	0	0	
B.II.	Követelések	340 750	188 050	55,2%
B.III	Értékpapírok	0	0	
B.IV.	Pénzeszközök	129 560	274 920	212,1%
C.	Aktív időbeli elhatárolás	15 277	10 300	67,4%
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 267 212	1 245 315	98,2%
D.	Saját tőke	1 155 682	1 157 429	100,2%
D.I	Jegyzett tőke	588 500	588 500	
D.IV.	Eredménytartalék	565 037	567 182	100,4%
D.VII.	Adózott eredmény	2 145	1 747	81,4%
E.	Céltartalékok	0	0	
F.	Kötelezettségek	110 130	86 486	78,5%
G.	Passzív időbeli elhatárolások	1 400	1 400	
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 267 212	1 245 315	98,2%

Külön említést érdemel a 2024. évi vevő követelések, pénzeszköz és rövid lejáratú kötelezettségek kiugró adatai. Ennek indoka, hogy a Társaság 2024. szeptember-december hónap közötti teljesítéseinek és költségtérítésének kifizetése egyaránt 2025. évben történt meg, a Fővárosi Önkormányzat év végi likviditási helyzetére való tekintettel. Az üzleti tervben a tárgyév végi kifizetéseket az elfogadott fővárosi költségvetéssel összhangban tervezzük, különös tekintettel a 2025. évi lebonyolítói megállapodás 2026. évre áthúzódó kifizetései tekintetében.

V. Fejezet: Pénzügyi és Cash-Flow tervek

A Társaság likviditási helyzete jelenleg stabil, amennyiben az üzleti tervben feltüntetett bevételek realizálódnak, úgy a társaság likviditási helyzetében nem várható feszültség.

VI. Fejezet: Fejlesztési, beruházási célkitűzések

A Társaság beruházási tervének fókuszában az informatikai rendszer folyamatos fejlesztése állt, áll. 2025-ben jelentősebb beruházással nem számolunk, az informatikai rendszert illetően a Társaság a szerver fejlesztéshez kapcsolódó eszköz cserékkel kalkulál csupán, ebből beruházásként 1 millió Ft összegben tervezünk az üzleti tervben.

A társaság 2025. évi közbeszerzési tervét a 3. sz. melléklet tartalmazza. A Társaság 2025. évben az alábbi közbeszerzési eljárásokkal tervez:

- Gépjármű üzemanyag beszerzés a Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóság által lefolytatott központosított közbeszerzési eljáráshoz csatlakozással;
- Gázgyári terület őrzés-védése.

VII. Fejezet: Gazdasági mutatók

Ahogy azt a vezetői összefoglalóban jeleztük, a Társaság speciális tevékenységet folytat. A projektmenedzseri, mérnöki, műszaki ellenőri feladat egyedi, a hatékonysági mutatók nem értelmezhetők. Tekintve, hogy a Társaság működésének célja a tulajdonos Budapest Főváros Önkormányzata által megvalósított beruházások minél hatékonyabb, eredményesebb támogatása, a beruházói és tulajdonosi érdekek minél hatékonyabb érvényesítése, így a gazdasági mutatók csak e keretek között értelmezhetők.

VIII. Fejezet: További információk

Jelen üzleti terv egyrészt az alapítóval már megkötött, valamint megkötni tervezett szerződéseket, másrészt az új szerződéses keretrendszerhez tartozó éves lebonyolítói megállapodás szerint tervezett feladatokat tartalmazza.

Budapest, 2025. március 6.

Wertán Zsolt Zoltán

Ügyvezető igazgató

Enviroduna Kft.

A Társaság feladatai a Projekt egyes szakaszaiban

A projekt tervezésének, előkészítésének szakasza

A projekt gazdasági, műszaki tervezésének és előkészítésének szakaszában a Társaság:

- szervező és koordináló munkát végez (dokumentumokat készít elő, információt gyűjt és szolgáltat, koordinál, szervez és dokumentál, stb.),
- együttműködik a Projekt előkészítés és megvalósítás ütemtervének kialakításában, folyamatos aktualizálásában,
- együttműködik valamennyi érintett szervezet megfelelő informálásában, támogatja, szervezi a szükséges egyeztetéseket, gondoskodik az értekezletek dokumentálásáról és a döntések végrehajtásáról,
- együttműködik a szerződések, közbeszerzési eljáráshoz szükséges és egyéb dokumentumok előkészítésében, véglegesítésében, kezelésében, monitoringjában a projekt megvalósításának folyamatában,
- közreműködik az IH és egyéb szervezetek projektet érintő eljárásainak folyamatában,
- részt vesz a hatósági egyeztetéseken,
- a tervek teljes körű ellenőrzése. Teljes körű árvízvédekezési szakértői támogatás nyújtása, az elkészítendő dokumentumok és tervek árvízszempontú ellenőrzése és felülvizsgálata,
- A Projekt vonatkozásában jelentéstételi és elszámolási feladatok végrehajtása során a Főváros való együttműködés, nyilvántartások, adatszolgáltatások szakmai hátterének biztosítása,
- A Projekt Támogatási Szerződésében foglalt kedvezményezetti feladatok teljesítésének szakmai támogatása.

A projekt megvalósítás előkészítésének szakasza

A projekt kivitelezésének előkészítése során a Társaság:

- részt vesz a szervező és koordináló munkában, döntés előkészítést végez minden, a Projektet érintő, fővárosi döntést igénylő témában,
- kockázatkezelést végez,
- közreműködik a közbeszerzési eljárások előkészítésében, a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve a mindenkor érvényes hivatali belső szabályzatok, a meglévő jogviszonyokat szabályozó dokumentumok figyelembevételével, az érintett szervezeti egységekkel közreműködve,
- az engedélyezési eljárások nyomon követése, közreműködik a hatósági egyeztetéseken szükség szerint,
- közreműködik a támogatási jogviszony létesítésével összefüggő dokumentumok előkészítésében, közreműködik az azzal kapcsolatos egyeztetéseken.

A projekt kivitelezésének szakasza

A projekt kivitelezésének időszakában a Társaság:

- döntés előkészítést végez minden, a projektet érintő fővárosi döntést igénylő témában,
- kockázatkezelést végez,
- átfogó projekt kontroll tevékenységet végez, különös tekintettel a következő tevékenységek esetében:
 - a műszaki tartalom
 - a minőség,
 - a költségek és az ütemtervi előrehaladás folyamatos nyomon követése, és ellenőrzése (monitoring),
 - elszámolhatóság tekintetében;
- javaslatokat tesz a Fővárosnak a szükséges beavatkozásokra,
- a jelentési rendszer szerint jelentéseket készít a Főváros szerződéses partnerei és az érdekelt hivatalos szervezetek adatszolgáltatásai felhasználásával, továbbá a projekt előrehaladásáról,
- közreműködik a szerződések (támogatási, kivitelezési, stb.) módosítása során,
- értekezleteket, egyeztetéseket, helyszíni bejárásokat szervez, megtart, dokumentál (jegyzőkönyvek készítése),
- részvétel és közreműködés a Projekt megvalósításával kapcsolatos kooperációs értekezleteken,
- a támogatói szervezetek Projektet érintő eljárásainak folyamatában való közreműködés,
- támogatja a beruházás auditálása során elrendelt ellenőrzéseket, segíti az ellenőrzést végző szervek munkáját, a Projekt Támogatási Szerződésében foglalt kedvezményezett feladatok teljesítésének szakmai támogatása,
- jelentéseket készít a projekt előrehaladásáról.
- olyan kiegészítő szolgáltatások nyújtása, melyek a projektelemek végrehajtásával kapcsolatosan szükségesek.

A projekt befejezésének szakasza

A projekt befejezésével összefüggésben a Társaság:

- értekezletek, egyeztetések, helyszíni bejárások megszervezése, megtartása, dokumentálása (jegyzőkönyvek készítése),
- gondoskodik arról, hogy a projektdokumentáció a szükséges minőségi szintnek megfeleljen, ellenőrzi a záró elszámolásokat, együttműködik a projekt könyvelésének lezárásában,
- közreműködik az elkészült projekt, vagy egyes részeinek műszaki átadásában,
- gondoskodik a szerződések adminisztratív és jogi lezárásáról,

- közreműködik a garanciális igények érvényesítésében, ellenőrzi a garanciális igényeket és javításokat (gondoskodik az alátámasztó dokumentumok határidőben történő rendelkezésre állásához szükséges intézkedések előkészítéséről és teljesítéséről),
- közreműködik a záró beszámoló elkészítésében.

A Társaság feladatai és kötelezettségei a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben meghatározott műszaki ellenőri tevékenység körében különösen

- a) Felel a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentációban, valamint a kivitelezési tervekben foglaltak betartásáért;
- b) Eljár az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének az építésfelügyeleti hatósághoz történő, jogszabályban előírt bejelentéséért és az ehhez szükséges mellékletek meglétéért, az ezzel kapcsolatos változások bejelentéséért,
- c) Elvégzi az építési munkaterület átadását;
- d) Felel az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért;
- e) Az építőipari kivitelezési tevékenység, az építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése a jogerős építési (létesítési) engedély és a hozzá tartozó jóváhagyott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció alapján;
- f) Szükség esetén a talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb felmérések, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése;
- g) Az (elektronikus) építési napló(k) ellenőrzése, a bejegyzések és egyéb jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezése;
- h) A hibák, hiányosságok, eltérések feltüntetése az építési naplóban;
- i) A műszaki, illetve gazdasági szükségességből indokolt tervváltoztatásokkal kapcsolatos javaslatok megtétele az építető részére;
- j) A munkák eltakarása előtt azok mennyiségi és minőségi ellenőrzése;
- k) Az átadás-átvételi eljárásban való részvétel;
- l) Egyes építményszakaszok műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, a technológiával összefüggő biztonsági előírások betartásának ellenőrzése;
- m) A beépített építési termékek teljesítmény nyilatkozatai meglétének ellenőrzése;
- n) Az építési műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban;
- o) Műszaki kérdésekben az építető döntéseinek előkészítése;
- p) Műszaki kérdésekben javaslattétel (pl. szakértő bevonására);
- q) Pénzügyi elszámolások, felmérések ellenőrzése;
- r) Teljesítésigazolás kiállítása és - a fővállalkozó kivitelező által megküldött teljesítésről szóló értesítés kézhezvételétől, vagy a birtokbaadási eljárás lezárásától számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül - az építető, a fővállalkozó kivitelező, valamint az építetői fedezetkezelő közreműködése esetében az építetői fedezetkezelő részére történő megküldése;
- s) A fővállalkozó kivitelező szerződésében meghatározott vállalkozói díj és a számlázható összegre tett javaslat eltérése esetén az eltérés indoklása;

- t) Annak ellenőrzése, hogy az építménybe csak a tervező által a kivitelezési dokumentációban meghatározott, az Étv. 41. §-a szerinti, legalább az elvárt műszaki teljesítményű építési termék kerüljön beépítésre, és a szakszerű beépítés ellenőrzése;
- u) Építési naplóban történő rögzítés mellett a tervező által a kivitelezési dokumentációban megjelölt építési termék helyett a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű helyettesítő építési termék kiválasztása a tervező jóváhagyásával és az építtető egyetértésével;
- v) Összehangolja a felelős műszaki vezetők tevékenységét és gondoskodik arról, hogy az elvégzett építési-szerelési munkák (részmunkák) vonatkozásában az egyes fővállalkozó kivitelezők felelős műszaki vezetői által tett nyilatkozatok - az építési napló részeként - a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor az építtető és az építésügyi hatóság rendelkezésére álljanak;
- w) Hiba, hiányosság megállapításáról, a terv és a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről köteles az építtetőt haladéktalanul értesíteni;
- x) Annak ellenőrzése, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon, továbbá amennyiben jogszabály előírja az építési napló elektronikus vezetését, az elektronikus építési napló aktiválása megtörténjen;
- y) Annak ellenőrzése, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg.

A Társaságnak a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 16.§ (3) bekezdése szerint meghatározott további feladatai és kötelezettségei különösen

- 1.1 A Társaság felelőssége a projektelemek megvalósításához szükséges összes Megállapodás felügyeletére kiterjed az alábbi részletezésben leírtak szerint. A Társaságnak a feladatait e Megállapodás szerint, valamint a projektelemek megvalósítására létrejövő vállalkozási és szállítási szerződésekben foglaltakra is tekintettel kell végeznie.
- 1.2 A Társaságnak - a projektelemek támogatási dokumentumokban lefektetett tartalmának megvalósítását, mint elsődleges célt maga előtt tartva - kell eljárnia az Európai Uniótól és a magyar költségvetésből érkező források legeredményesebb és leghatékonyabb felhasználására. Társaság köteles a projektelemek fizikai megvalósulásának, pénzügyi és időbeli előrehaladásának ellenőrzését átlátható módon elvégezni.
- 1.3 A Társaság a program műszaki és költségellenőre. Felel a program terv szerinti végrehajtásáért.
- 1.4 A Társaság köteles ellenőrizni:
 - a) A vállalkozók által az építési munkákra és építési helyszínre kötött biztosítás megfelelőségét és folyamatos hatályban és érvényben tartását;
 - b) A tervek, a kivitelezés, az anyagok, a szakértelem és a munka minősége, a szerződésben és a Társaság által jóváhagyott kiviteli tervekben előírtak betartását; és

- c) A kivitelezés időbeli és pénzügyi előrehaladásának vállalkezési szerződésben elfogadott programnak való megfelelését.
- 1.5 A Társaság köteles gondoskodni műszaki ellenőrének/ellenőreinek állandó helyszíni jelenlétéről, a projektelemek megvalósítása folyamán.
- 1.6 A Társaság köteles a hozzá beérkezett információt, adatokat és általa jóváhagyott tervdokumentációkat a Főváros rendelkezésére bocsátani.
- 1.7 A Társaság az egyes projektelemek megvalósítása során köteles heti, vagy szükség szerinti rendszerességgel és szükség esetén rendkívüli építéshelyszíni értekezletek – Főváros egyidejű meghívásával – összehívására, tartására is, és ezek vezetésére. Köteles gondoskodni arról, hogy a felmerülő problémákat mindenkor megfelelően rendezzék az esetleges késedelem elkerülése érdekében. Köteles teljes körű és megfelelő jegyzőkönyv vezetésére a vállalkozók által vagy részvételével lebonyolított valamennyi értekezletről és megbeszélésről, és a jegyzőkönyveket tájékoztatásul és/vagy ellenőrzés céljából köteles haladéktalanul a Főváros rendelkezésére bocsátani.
- 1.8 A Társaság köteles a szolgáltatás teljesítése során a vállalkozókkal, szállítókkal szemben felmerült vitás kérdésekben dönteni a Fővárossal történt előzetes egyeztetés után.
- 1.9 A Társaság a kivitelezési munkákkal kapcsolatos peres ügyekben köteles közreműködni és saját közreműködéséről rendszeresen tájékoztatnia kell a Fővárost.
- 1.10 A kivitelezés időszakában a Társaság jelen Megállapodás 2. sz. melléklet 1. pontjában felsorolt feladatokon túl ellátja az alábbi - FIDIC Mérnök tevékenységgel kapcsolatos – feladatokat.
- 1.10.1 A munkaterület biztosításának előkészítése:
- (1) a vállalkozók által benyújtott dokumentumok és tervek (biztosítások, garanciák, irányítási és környezetvédelmi tervek, ütemtervek, MMT-k TU-k stb.) felülvizsgálata, véleményezése valamennyi vállalkozási, szállítási szerződésben;
 - (2) a tervező és a vállalkozó által a vállalkozási szerződésük értelmében benyújtott tervek átvizsgálása, ellenőrzése és észrevételek hozzáfűzése a tervezés valamennyi fázisában, majd a kivitelezés alapjául szolgáló tervek jóváhagyása;
 - (3) A heti, vagy szükség szerinti rendszerességű kooperációs értekezletek és a szükséges egyeztetések összehívása, levezetése és dokumentálása.
 - (4) hatósági és közüzemi engedélyek, nyilatkozatok átadása a vállalkozók részére;
 - (5) munkahely-munkaterület átadása a vállalkozóknak jegyzőkönyv készítése mellett;
 - (6) a vállalkozóknak, szállítóknak hivatalos átadásra kerülő dokumentációk átvizsgálása, a vállalkozók, szállító által tett módosítások és kiegészítések felülvizsgálata és véleményezése, jelentés a Főváros részére;
 - (7) közreműködés az építési területeken a kivitelezés szervezési és munkabiztonsági feltételeinek megteremtésében, illetve folyamatos ellenőrzésében (terület megközelítése, felvonulási és munkaterület kialakítása, építési víz, áram, telefon stb.);
- 1.10.2 Tervek ellenőrzése során
- (1) Társaság a FIDIC előírásai alapján felülvizsgálja a Vállalkozó által készített kiviteli terveket és megfelelés esetén kivitelezésre alkalmasnak minősítve, jóváhagyja azokat.

1.10.3 Folyamatos műszaki ellenőrzés ellátása:

- (1) a műszaki ellenőri tervdokumentációk és iratok kezelése, a tervdokumentációk és a hatósági engedélyek, előírások alapján a kivitelezés folyamatos és állandó figyelemmel kísérése, a környezetvédelmi előírások végrehajtásának felügyelete, mennyiségi és minőségi ellenőrzés, hiba, illetve eltérés esetén a szükséges intézkedések megtétele;
- (2) az egyes projektek végrehajtása során folyamatos számítógépes nyilvántartás működtetése ügykövetés, tervnyilvántartás, pénzügyi (támogatások és források elszámolásához) nyilvántartás és dokumentálás (olyan szoftverek használatával, amelyek a Főváros részére is rendelkezésre állnak, vagy folyamatosan és hibamentesen működő interfész alkalmazása);
- (3) átfogó fizikai ellenőrzés a műszaki ellenőrökről szóló jogszabályoknak, kézikönyveknek és szakmai szabályoknak megfelelően;
- (4) az építési napló vezetésének rendszeres ellenőrzése. A kivitelezéssel kapcsolatos észrevételeiről építési naplóbejegyzést tesz, illetve a szerződést érintő kérdések esetén a kivitelezői bejegyzésre előírt határidőn belüli válaszokat – a Fővárossal történt konzultáció szerint – megadja;
- (5) elvégzi a kivitelezés szakágankénti napi műszaki ellenőrzését, amely magában foglalja a Társasági minőségtanúsítás folyamatos számonkérését, az eltakarásra kerülő munkák geodéziai bemérésének ellenőrzését, átvételét, a beépítésre kerülő anyagok és a munkavégzés minőség ellenőrzését;
- (6) átfogó pénzügyi ellenőrzés;
- (7) a vállalkozók számára a vállalkozási szerződésben előírt jelentések ellenőrzése, jóváhagyása;
- (8) határidők és részhatáridők szerződés szerinti betartásának ellenőrzése;
- (9) a vállalkozók minőségbiztosítási programjának és a kivitelezés alatti betartásának ellenőrzése (mintavételek, gyártásközi ellenőrzések, stb.);
- (10) együttműködés a Főváros, a finanszírozásban résztvevő szervezetek, a Főváros által felkért szervezetek és az üzemeltető vállalkozóival, észrevételeik és indokolt kívánságaik közlése és képviselése a vállalkozókkal, szállítókkal szemben;
- (11) a pótmunkák, változtatási utasítások indokoltságának vizsgálata és szükség esetén azok elrendelése a Főváros egyetértésével;
- (12) az eltakarásra kerülő munkák eltakarás előtti ellenőrzése, nyomáspróbákon való részvétel és igazolás kiadása;
- (13) közreműködés a Főváros érdekkörében esetlegesen felmerülő építési akadályok elhárításában;
- (14) helyszíni egyeztető értekezletek rendszeres megtartása, részvétel az értekezleteken, a felmerült és megoldásra váró feladatok jegyzőkönyvi rögzítése, megoldásukra javaslat tétele;
- (15) a Főváros igényei szerint műszaki, pénzügyi jelentések készítése;

1.10.4 Koordináció:

- (1) a projektelemekben dolgozó vállalkozók és szállítók munkájának összehangolása;
- (2) vállalkozási szerződések szerinti munkavégzés biztosítása érdekében rendszeres egyeztetések tartása, annak dokumentálása;
- (3) valamennyi építési helyszín tekintetében a munka-, környezet-, balesetvédelmi és biztonsági kérdésekben.
- (4) Elszámolások, jelentések valamennyi szerződésre vonatkozóan:
- (5) a vállalkozói teljesítések és azok elszámolásának folyamatos ellenőrzése;
- (6) az elszámolni kívánt, elvégzett munkák helyességének ellenőrzése;
- (7) a számlák (rész- és végszámlák) alaki és tartalmi igazolása és a Főváros részére a kifizethetőség igazolása (teljesítésigazolás);
- (8) az esetleges számlaviták eldöntéséhez szükséges bizonylatok összeállítása, a számlaegyeztetések lefolytatása.
- (9) műszaki átadás – átvétel az üzem próbák (víztartási próbák) és a csatornák szakaszos, illetve végleges üzembe helyezések szervezése és felülvizsgálata, a vállalkozók és a technológiát szállítók alkalmazottai közötti együttműködés biztosítása;
- (10) a vállalkozók által készített megvalósulási tervek egyeztetése az üzemeltetővel és jóváhagyása;

1.10.5 Az átadás-átvételi eljárás szabályszerű lefolytatása:

- (1) a vállalkozók készre jelentése alapján a műszaki átadás-átvételi eljárás összehívása, valamennyi érdekelt és érintett fél meghívása;
- (2) A műszaki átadás-átvételi eljárás előkészítése: az átadási dokumentáció (megvalósulási tervek, minőségvizsgálatokról készült dokumentumok, gépkönyvek, kezelési és karbantartási utasítások, biztonságtechnikai vizsgálatok, munkavédelmi minősítés, az átadás-átvételi eljárás sikeres lezárásához szükséges javítások és pótlások összeállítása, stb.) felülvizsgálata;
- (3) a műszakilag szükséges kontrollvizsgálatok elkészíttetése és kiértékelése, a minősítéssel kapcsolatos dokumentáció átadása a Fővárosnak;
- (4) a hiba- és hiánypótlási munkák elvégzése után a létesítmény rendeltetésszerű használatra való alkalmassága esetén javaslatot tesz az elkészült létesítmény átvételére;
- (5) nyilatkozattétel az átvétel tekintetében javaslattétel a Fővárosnak a létesítmény átvételéről.

1.10.6 A kivitelezési szakasz lezárása:

- (1) a használatbavételi, illetve az üzembe helyezési eljárások lefolytatása a Főváros nevében;
- (2) a pénzügyi lezáráshoz, aktiváláshoz adatok, bizonylatok szolgáltatása, aktiválások előkészítése, a végleges pénzügyi elszámolás elkészítése;

- (3) részt vesz a beruházást lezáró elszámolásában és a rendelkezésére bocsátott állóeszköz nyilvántartásba vételi jegyzék beárazásával közreműködik a létesítmény aktiválásában;
- (4) a keletkezett dokumentációk és iratanyagok rendszerezése és átadása a Fővárosnak.

1.11 A jótállási időszak alatt és annak végén:

- (1) az előírt időn belüli utó-felülvizsgálati eljárás lefolytatása; a feltárt ill. az üzemeltetőtől kapott hibajegyzékben jelzett és a jótállási, szavatossági felelősség körébe tartozó hibák, hiányosságok kijavíttatása;
- (2) nyilatkozattétel a Főváros felé, a vállalkozók rendelkezésre bocsátott garanciáinak felszabadíthatósága tekintetében;

1.12 A PR szolgáltatási Megállapodás keretében a Társaság:

- (1) együttműködik a PR - tanácsadóval;
- (2) megfelelő időben tájékoztatja az egyes projektelemek fontos eseményeiről, ütemtervéről, hogy a PR - tanácsadó sajtó-, illetve egyéb tájékoztatási tevékenységét ehhez tudja igazítani;
- (3) megadja azokat a Fővárossal előzetesen egyeztetett műszaki adatokat, melyek ahhoz szükségesek, hogy a PR - tanácsadó elkészíthesse a tájékoztató- és szóróanyagokat;
- (4) kérésre tájékoztatja a PR - tanácsadót a projektelemek műszaki tartalmáról, a rendszer működéséről, alapelveiről, stb.;
- (5) a PR - tanácsadó által készített anyagokat a projektelemek műszaki szempontjai alapján ellenőrzi;
- (6) lehetővé teszi, hogy a PR - tanácsadó az egyes projektelemek helyszínén filmet forgasson, fotózzon a tájékoztató anyagok (filmek, kiadványok) elkészítéséhez stb.;
- (7) részt vesz a PR szolgáltatási szerződés keretében rendezendő lakossági fórumokon és egyéb rendezvényeken a Főváros szakértőjeként.

1.13 Egyéb feladatok:

- (1) Társaságnak tekintettel kell arra lennie, hogy a víziközműveket érintő megépített létesítmények üzemeltetője várhatóan a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM) vagy a Fővárosi Vízművek Zrt. (FV Zrt.) lesz. Emiatt az FCSM és az FV Zrt. képviselőit minden olyan megbeszélésre (beleértve a kivitelezés időszakában a heti kooperációs értekezleteket is) meg kell hívni, ahol ezen létesítmények kivitelezésével kapcsolatosan tárgyalás folyik. Ennek folyamán különös tekintettel kell lenni már a kivitelezési munkák legelején, hogy a FCSM és az FV Zrt. által az engedélyes tervek és a kiviteli tervekkel kapcsolatosan milyen megjegyzések és üzemeltetői igények jelentkeztek, és azok hogy kerültek figyelembevételre. Társaságnak mindent el kell követnie annak érdekében, hogy a majdani üzemeltető által kifejtett álláspontok maradéktalanul figyelembe kerüljenek a kivitelezés időszakában, vagy amennyiben ez nem lehetséges, akkor az összes érdekelt (Főváros, engedélyező hatóságok és a majdani üzemeltető) bevonásával le kell folytatni a szükséges egyeztetéseket annak érdekében, hogy a létesítmények átadás-átvételi eljárásában már jelentős, érdemi, a kivitelezési

munkák időben másként történő elvégzésével egyébként elkerülhető kifogások ne merülhessenek fel. Az FCSM és az FV Zrt. kijelölt „helyszíni ellenőrei” csak a Mérnök szervezet műszaki ellenőrein keresztül tehetnek észrevételt a vállalkozók felé.

- (2) Üzem közbeni használat: Társaságnak is tekintettel kell lennie arra, hogy a munkák egy része az építés alatt is üzemelő létesítmények területén (pl. az átemelő telepek) zajlik. Ennek megfelelően kell szerveznie az építési vállalkozók munkáját, de ehhez igazodóan kell Társaságnak is a munkáját szervezni, időben engedélyt kérni a területre való belépéshez, stb. Ennek feltételeit közvetlenül a munkakezdés után kell az érintett önkormányzatok, Társaság és az Üzemeltetők képviselőivel egyeztetni, véglegesíteni.
- (3) Adatszolgáltatással közreműködés az egyes projektelemek megvalósítása során felmerülő felügyeleti ellenőrzések előkészítésében, illetve részvétel azokon. A Társaság köteles az egyes projektelemek ellenőrzésére, felügyeletére kirendelt, a Magyar Köztársaság Kormánya illetékes szervei vagy az Európai Bizottság illetékes szervei által delegált vagy független szervezetek szakértőinek rendelkezésére állni, kérésükre az egyes projektelemek adminisztrációjába betekintést biztosítani, azonban a Fővárost az ellenőrök felé továbbított dokumentációkról, információkról előzetesen tájékoztatni köteles;
- (4) a Társaságnak biztosítania kell, hogy szükség esetén a képviselője és/vagy műszaki ellenőre, vagy a Mérnök képviselője haladéktalanul a helyszínen megjelenik és a szükséges intézkedést megteszi;
- (5) szigorú együttműködési kötelezettség terheli kivitelező-vállalkozókkal, a beruházás más építési beruházásával, illetve ahhoz kapcsolódó egyéb tevékenységet végzőkkel (egyéb PR és tájékoztatási tevékenységet végzők), továbbá egyéb a Főváros által végzett beruházás (pl.: 4-es Metró, villamos felújítások) kivitelező-vállalkozóival, illetve ott Mérnök/műszaki ellenőri, PR, tájékoztatási tevékenységet végző vállalkozókkal.
- (6) Társaság tevékenysége kiterjed szükség szerinti az érintett önkormányzatokkal, civil szervezetekkel, érintett ingatlanok tulajdonosaival történő egyeztetésre.

Fenti 1., 2. pontban foglaltakon túl Társaság köteles ellátni minden a jogszabályok, illetve szakmai szabályok szerint FIDIC Mérnök/műszaki ellenőr tevékenységéhez tartozó feladatokat, kötelezettségeket.

A Társaság a feladatainak ellátása során, különösen az alábbi jogszabályok figyelembevételével köteles eljárni:

- 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről
- 1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról

3. sz. melléklet: 2025. évi közbeszerzési terv

Megnevezés	Beszerezés tárgya	Szabályozási szint (uniós, nemzeti)	Az eljárás megindításának tervezett időpontja	Megjegyzés
Gépjármű-üzemanyag üzemanyagkártyával történő beszerzése	árubeszerzés	nemzeti	2025. I-IV. negyedév	Önként csatlakozás a központosított beszerzést végző Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatósághoz a 168/2004. (V.25.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján.
A volt Óbudai Gázgyár területének őrzése	szolgáltatás megrendelés	nemzeti	2025. I. negyedév	