

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen
Működő Részvénytársaság

2016. évi

ÜZLETI

TERVE

Budapest, 2016. március hó

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék	2
1. Bevezetés	3
1.1. Előzmények, a társaság jelenlegi helyzete	3
1.2. A 2015. évi üzleti terv teljesítése	5
1.3. A 2015. évben megvalósított feladatok	5
2. 2016. évi célok és feladatok	8
2.1. Alapvető célok 2016-ban	8
2.2. Alapvető feladatok 2016-ban	9
2.3. A vagyongazdálkodásba átadott területhez kapcsolódó fejlesztési feladatok 2016-ban.....	10
.....	
2.5. AZ ÉPIT Zrt. feladatköréhez kapcsolódó fejlesztési feladatok 2016-ban	10
3. A 2016-os üzleti év gazdasági mutatói.....	14
3.1. Bevételek.....	14
3.2. Költségek és ráfordítások.....	15
3.3. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	18
3.4. Pénzügyi műveletek eredménye	19
3.5. Mérleg szerinti eredmény	19
4. Összefoglalás	20

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 2016. tervezett eredmény kimutatás

1. BEVEZETÉS

1.1 *Előzmények, a társaság jelenlegi helyzete*

Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság határozatainak figyelembevételével 1992-ben megállapodott a nem beépített egykori lakásépítési terület tulajdonjogának 50-50 %-os megosztásában, majd 1993-ban további, felépítményes és egyéb ingatlanok tulajdonlásában is.

1996. júniusában megkezdődött a térség hasznosítására létrehozandó részvénytársaság alapításának előkészítése. Az érintett önkormányzatok, valamint a fővárosi és újpesti Vagyonkezelő Rt.-k 60 millió Ft jegyzett tőkével, 1996. szeptember 10-én alapították meg az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Részvénytársaságot. Az Rt. létrejöttével egyidejűleg kötötte meg az „*Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés*”-t a fővárosi és a kerületi önkormányzat, valamint az Rt. Igazgatósága.

Az 1996-ban mintegy 2,5 milliárd Ft értékűre becsült ingatlanvagyon hasznosítása során az Rt. feladatát képezte az egyes területek értékesítése; az értékesítési bevételek visszaforgatása a terület-előkészítési és fejlesztési célok megvalósításához; külső, területfejlesztésben érdekelt befektetők bevonása, valamint a program befejezését követően a vagyonnal és növekményével történő elszámolás.

A fejlesztési terület ingatlanviszonyainak rendezése, a fejlesztésekhez szükséges szabályozások előkészítése, a 2,6 milliárd Ft értékű műszaki infrastruktúra (út, közmű, zöldterület) kiépítése nem csupán a fejlesztési terület értékét és minőségét növelte, hanem lehetővé tette külső befektetők területfejlesztési céljainak megvalósítását is.

A területen felépült mintegy 1200 lakás, az Észak-pesti Ipari Parkban működő 25 vállalkozás 6 milliárd Ft értékű beruházással mintegy 800 munkahelyet teremtett.

2008. decemberében megnyílt az Aquaworld, amely a kapcsolódó szállodai kapacitással együtt mintegy 17 milliárd Ft értékű beruházást jelent.

A korábbi, jelentős volumenű ingatlan-értékesítés, terület-előkészítés üteme, és részben tartalma 2007-től fokozatosan átalakult. A *Káposztásmegyeri Fejlesztési Program* befejező fázisához közeledett, az elmúlt években - elsősorban a Keretszerződés többszöri, rövid időszakra történt meghosszabbításai miatt – a hangsúly a tervezett fejlesztések előkészítésére, tervezési, engedélyeztetési feladatokra koncentrált.

2011. év végén jóváhagyásra került az Íves út környezetének Kerületi Szabályozási Terve. Ez újabb 6,75 ha intézményi és lakóterület értékesítésre való előkészítését és - a piaci keresletől függően – értékesítését teszi lehetővé. 2012-ben a terület telekosztásának (új

telkek kialakítása) előkészítése elkezdődött, 2015 I. félévében az újonnan kialakult ingatlanok értékesítése illetve a terület fejlesztése is megkezdődhetett.

Ezzel párhuzamosan tovább folyt a kezelt területek fenntartása.

A Fővárosi Közgyűlés 1654/2010 (VIII.26.) sz., majd az Újpesti Közgyűlés 365/2010. (IX.14.) sz. határozatával 2012. december 31-ig meghosszabbította az ÉPIT Zrt. működését szabályozó „Ingatlan és térségfejlesztési együttműködési, vagyionkezelési megbízási keretszerződés”-t. A Keretszerződés módosítása 2011. szeptember 29-én került aláírásra.

A Fővárosi Közgyűlés 2010. augusztus 26-i ülésén és ezzel egyezően az Újpesti Közgyűlés 2010. szeptember 14-i ülésén született további döntésekkel

- felhatalmazta az ÉPIT Zrt.-t hogy az Újpesti Szakrendelő „felújítás szakmai programja”-t a Károlyi Sándor Kórház és Rendelőintézet bevonásával készíttesse el; (1657/2010.(VIII.26.) Főv. Kgy. határozat és 366/2010.(IX.14.) Önk. határozat)
- felkérte a Főpolgármestert, vizsgálja meg a lehetőségét és készítse elő az ÉPIT Zrt. feladat- és hatókörének kiterjesztését Újpest-Városkapu térségére; (1658/2010.(VIII.26.) Főv. Kgy. határozat), illetve egyetértett azzal, hogy a feladatkör kiterjesztésre kerüljön; (366/2010.(IX.14.) Önk. határozat.)

A Fővárosi Közgyűlés 2011.VIII.31-én tárgyalta „Az ÉPIT Zrt. feladat- és hatókörének kiterjesztése Újpest-Városkapu térségére” c. előterjesztést. A Közgyűlés 2378/2011 (VIII.31.), 2380/2011 (VIII.31.), 2382/2011 (VIII.31.) sz. határozataiban úgy döntött, hogy

- a Keretszerződés hatályát 2015. december 31-ig meghosszabbítja,
- egyetért azzal, hogy Újpest Önkormányzata és az ÉPIT Zrt. szerződést kössön Újpest-Városkapu térségében található újpesti tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos vagyongazdálkodói, fejlesztési feladatokra,
- az Újpest-Városkapu térségében található fővárosi tulajdonban lévő ingatlanokkal kapcsolatos vagyongazdálkodói, fejlesztési feladatokat a Budapest Főváros Vagyonkezelő Zrt. lássa el, együttműködve az ÉPIT Zrt.-vel, az együttműködésről a BFVK Zrt. kössön megállapodást az ÉPIT Zrt.-vel.

2011. évben új feladatként kapta az ÉPIT Zrt. az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításával kapcsolatos beruházói, lebonyolítói, projektmenedzseri feladatokat. 2011-ben az azonnali beavatkozást igénylő feladatokat kezdtük meg, a felújítás azóta is folyamatos.

A társaság eddigi működését alapjaiban meghatározó Keretszerződés 2015.12.31.-ével lejárt. Ez annyit jelent, hogy a Keretszerződés adta jogosítványok korlátozottan állnak rendelkezésre az ingatlanértékesítés valamint a területfejlesztés terén. Budapest Főváros Önkormányzata valamint Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata osztatlan közös tulajdonában az Észak-pesti Fejlesztési Területen található ingatlanok vonatkozásában

az idei évben rendezésre kerül a létrehozott vagyonelemek elosztása. Ez a feladat a Keretszerződés záró mozzanata lesz és legjelentősebb része az önkormányzatokra hárul. Társaságunk mindössze a koordinátor szerepét fogja betölteni.

1.2 A 2015 évi üzleti terv teljesítése

A korábbi évhez hasonlóan a bevételhiány miatti veszteség további csökkentésére a menedzsment további feladatokat vállalt fel, így Újpest Önkormányzatának – nem a keretszerződéshez kapcsolódó – értékesítésre szánt ingatlanjának telekosztását bonyolította le sikeresen.

2015-ben tovább folytatódott a Szakorvosi Rendelőintézet orvos szakmai program iránymutatásainak megfelelő átalakítása és az ellátási feladatokhoz igazodó épületen belüli felújítások, eszközbeszerzések. A Szakorvosi Rendelőintézetben elvégzett 2015-ös feladatok részletezése az 1.3 pontban található.

Az Újpesti Önkormányzattal megkötött szerződése alapján Újpest-Városkapu térségében végzett tevékenységének díjazását 2011-ben elszámolta (készletre vette) és kezdeményezte a Budapesti Vagyonkezelő Zrt-vel az együttműködési szerződés aláírását. A megállapodás aláírására sor került a 2013. évben és felkértük a BFVK Zrt. –t, hogy készítsen vagyonértékelést a két Önkormányzat területeiről, hogy azok értéke összevethető lehessen. Az értékbecslés év végére el is készült, mely az ÉPIT Zrt. által már korábban elkészített értékeit támasztotta alá. 2014-ben elvi döntés született arról, hogy a meglévő városkapu tervek szabályozási vonalainak felülvizsgálata indokolt, ennek megfelelően a 2015. évben megkezdjük az érintett felekkel szükséges egyeztetéseket.

1.3. 2015-ben megvalósított feladatok

A 2015. évi elfogadott üzleti tervben meghatározott feladatokat az ÉPIT Zrt. az alábbiak szerint teljesítette:

Megvalósult fejlesztési, felújítási, fenntartási munkák:

- A 76512/474 helyrajzi számon lévő 2,4 hektáros terület erdőtelepítése és a 2015. évi fenntartási- és pótlási munkái sikeresen befejeződtek, a beruházás az erdészeti hatóság által 2015-ben átvételre került. A beruházás aktiválhatóvá vált év végével.
- Az **Intermodális Közlekedési Csomópont** előkészítő tervezetése(tanulmányterv) elkészült. A tanulmányterv a BKK Zrt. részére átadásra került (díjmentesen) további felhasználásra. A Főváros Önkormányzatának illetve Újpest Önkormányzatának az elvégzett feladat kiszámlázásra került (2012) 2015.-ben pedig a tanulmányterv fennmaradó részét is elkészítette a tervező. A számlák befogadása Főváros Önkormányzata részéről a mai napig nem történt meg. Ezek rendezése nem tűr halasztást.

- A **2015-ös évben is** tovább folytatódott a **Szakorvosi Rendelőintézet** belső átalakítása az orvos szakmai program iránymutatásai alapján.

Előkészítettük, megterveztettük, a Kbt. előírásainak megfelelően megversenyeztettük és megvalósítottuk az orvos-szakmai programban javasolt, a **Rendelőintézet működését javító** további fejlesztéseket. Ezek a következő munkálatokat tartalmazták:

- Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet ingatlanon belüli csatornahálózat utólagos bélelésének kivitelezési munkálatait elvégeztük a beruházás lezárult. A feladat a 2014-es évben elfogadott üzleti terv tartalmazta, azonban a kivitelezés áthúzódott 2015. I. negyedévére. A munka sikeres műszaki átadás-átvétellel lezárásra került.

- Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet meglévő korszerűtlen telefonközpontját új modern VOIP alapú telefonközpontra cseréltük, a telefonközpont cseréjével egy időben az épület szintjein található rendező egységek is kicserélésre, optimalizálásra kerültek. A műszaki- átadás átvétel lezárása és a szerződés pénzügyi teljesítése 2015. II. negyedévében realizálódott.

- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet teherliftek cseréje (kivitelezés).

A teherliftek cseréjével kapcsolatos műszaki dokumentáció (tervek, költségvetés stb.) elkészült. A tervek engedélyezése - a Budapest Főváros Kormányhivatala Mérésügyi és Biztonsági Hatóságához – lezárult, majd jogerőre emelkedést követően 2015.05.28-án közbeszerzési eljárás keretében a kivitelezési munkákat versenyeztettük, ezt követően került sor szerződéskötésre, illetve a munkák elvégzésére és használatbavételi engedélyeztetésre. A munka sikeres műszaki átadás-átvétellel lezárásra került.

- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet Épületen belüli strangok felújítása ütemezetten

A gépészeti felújítással kapcsolatos műszaki dokumentáció (tervek, költségvetés stb.) elkészült. A feladat nem engedély köteles. Fontos a kivitelezés során a megfelelő ütemezés. Lehetőleg vertikális irányú kivitelezést kell készíteni épületszárnyanként. A közbeszerzési eljárást követően 2015-ben nyertes vállalkozóval szerződést kötöttünk, várható befejezés 2016. április hónap.

- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet Oltóvíz rendszer kivitelezése

Az épület tűzvédelmét illetően fontos feladat 2015-ben az oltóvízrendszer korszerűsítése, nyomásfokozó beépítése. A gépészeti felújítással kapcsolatos műszaki dokumentáció (tervek, költségvetés stb.) elkészítése megtörtént. A közbeszerzési eljárást követően 2015-ben nyertes vállalkozóval szerződést kötöttünk, várható befejezés 2016. április hónap.

- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet alagsor logisztika kivitelezése

Az építészeti, gépészeti felújítással kapcsolatos műszaki dokumentáció (tervek, költségvetés stb.) elkészítése megtörtént. A közbeszerzési eljárást követően 2015-ben nyertes vállalkozóval szerződést kötöttünk, várható befejezés 2016. április hónap.

- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet belső funkció átalakítása (2015) szakellátások szerint
 Az épületbe új ellátások kerülnek beköltöztetésre. A többszöri egyeztetéseket követően született meg az a döntés, hogy a jelenleg használaton kívüli I. emelet nyugati szárnyban kap helyet a kardiológiai és gasztroenterológiai szakrendelés. A helyiségcsoportok kialakítását a szakmai üzemeltetővel (Eü Nonprofit Kft), illetve az orvos igazgatóval egyeztettük, vázlatrtervek kerültek bemutatásra. A közbeszerzési eljárás kiírásához szükséges műszaki dokumentáció elkészült. 2015.07.04-én közbeszerzési eljárás keretében a kivitelezési munkákat versenyeztettük, ezt követően 2015.08.11-én nyertes vállalkozóval szerződést kötöttünk a munkák elvégzésére. A kivitelezés 2015 IV. negyedévében lezárult. Az épületben található baleseti sebészeti szakrendelés (II. emelet nyugati szárny) helyiségeinek állapota nagyon leromlott. A sebészeti osztály komplett felújítását el kellett végezni 2015-ben. A helyiségcsoportok kialakítását a szakmai üzemeltetővel (Eü Nonprofit Kft), illetve az orvos igazgatóval egyeztettük, vázlatrtervek kerültek bemutatásra. A közbeszerzési eljárás kiírásához szükséges műszaki dokumentáció elkészült. 2015.07.04-én közbeszerzési eljárás keretében a kivitelezési munkákat versenyeztettük, ezt követően 2015.08.10-én nyertes vállalkozóval szerződést kötöttünk a munkák elvégzésére. A kivitelezés 2015 IV. negyedévében lezárult.
- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet orvosi eszközök beszerzése I. (gasztroenterológiai eszközök)
 Az újonnan kialakított I. emeleti gasztroenterológiai osztály eszközbeszerzését a tulajdonos Önkormányzat és a szakmai üzemeltetővel egyeztetett módon közbeszerzési eljárás keretében 2015-ben elvégeztük.
- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet orvosi eszközök beszerzése II. (kardiológiai eszközök)
 Az újonnan kialakított I. emeleti kardiológiai osztály eszközbeszerzését a tulajdonos Önkormányzat és a szakmai üzemeltetővel egyeztetett módon közbeszerzési eljárás keretében 2015-ben elvégeztük.
- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet orvosi eszközök beszerzése III. (mammográfia)
 A Károlyi kórház bezárása következtében a mammográfiás vizsgálatok a Szakorvosi Rendelőintézetbe kerülnek, melynek eszközbeszerzését megkezdttük, közbeszerzési eljárás került kiírásra 2015. évben, előreláthatólag szerződéskötés 2016. év elején várható.
- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet egyéb eszközök, orvosi bútorok, orvosi berendezések beszerzése III.
- Az épületben lévő szakellátások tárgyi feltételeinek biztosításához az orvos szakma által igényelt eszközök beszerzését 2015-ben megkezdttük, a szállítások 2016. I. negyedévében várhatók.

Az elvégzett munkák pénzügyi forrásait az ÉPIT Zrt. által kezelt, a Főváros és Újpest megállapodása szerint e célra fordítható eszközök biztosították.

- Az **Újpest Városkapuval** kapcsolatos egyeztetéseket 2015-ben újra kezdtük Budapest Főváros Vagyonkezelő Zrt.-vel, megteremtve annak lehetőségét, hogy a Városkapu kialakításának koncepciója (szabályozási határok), megfelelőbben igazodjon a meglévő ingatlanok telekhatáraihoz és kiosztásához.
- A **Megyeri út, Óceánárok út térségében feltárt rendezetlen ingatlan tulajdonviszonyok** rendezése érdekében az ÉPIT Zrt- által készített változási vázrajz alapján a telekalakítást 2012. október 29-én a Földhivatal jogerősen jóváhagyta. Újpest Önkormányzata ennek alapján ismételten megkísérelte a kisajátítást kiváltó tárgyalásokat az ingatlan tulajdonosával. A tárgyalások eredménytelenségét követően Újpest Önkormányzata elindította a kisajátítási eljárást, mely 2014-ben lezárult. A kisajátítási eljárást, illetve a tulajdonjog bejegyzést követően, a már korábban elkészített újrazáradékoltatott vázrajz alapján telekalakítási eljárás keretében elvégeztük a telkek ingatlan nyilvántartási átvezetését. 2015-ben az újonnan kialakuló 76544/7 helyrajzi számú ingatlan értékesítését megkezdtük mely sajnálatos módon nem volt sikeres.
- A **két Önkormányzat közötti vagyonmegosztás** elszámolására 2015. évben tovább folytattuk az egyeztetéseket az Önkormányzatok könyveinek egyezőségének érdekében. A vagyonmegosztást lehetőség szerint 2016.05.31-ig le kell zárni.
- Határidőre és az előirányzat keretein belül elvégeztük a 2015. évre előírt **fenntartási feladatokat**.

2. 2016. ÉVI CÉLOK ÉS FELADATOK

2.1 Alapvető célok 2016-ban

Az ÉPIT Zrt. alapvető céljai részben azonosak a Keretszerződésben meghatározott célokkal, részben az új megállapodásoknak és szerződéseknek megfelelően újonnan kerültek meghatározásra.

Alapvető céljainkat a 2015. december 31-ig érvényes „Keretszerződés”, a felülvizsgált fejlesztési elképzelések, a Fővárosi és Újpesti közgyűlési határozatokban foglalt új feladatok figyelembevételével határoztuk meg.

- Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézetben folyamatban lévő beruházások, eszközbeszerzések megvalósítása, lezárása , pénzügyi elszámolás elkészítése.
- Újpest Városkapu térségének megújítása, a térségben jelentkező fővárosi és kerületi feladatok összehangolása érdekében a területtel kapcsolatos előkészítő munkálatok elvégzése, tanulmány-készítése, feltáró és adatgyűjtő munkálatok.

- Keretszerződés lejáratát követően az ellátott feladataink új típusú finanszírozását kell kezdeményeznünk oly módon, hogy a társaság tevékenységének ellátása érdekében felmerült működési költségeinek valamint saját munkaerő- felhasználásának fedezete legyen. Az elmúlt évek tapasztalata szerint a Keretszerződés közszolgáltatói típusú szerződésként történő módosítása nem lehetséges, de a felmerült problémára ennek ellenére megoldást kell találni.
- a Keretszerződés lejáratához kapcsolódó feladatokat el kell végezni, koordinálni kell a két önkormányzat között a vagyonátadási és rendezési folyamatokat. Ennek előkészítő szakasza már elkezdődött és az ÉPIT Zrt. által elkészítendő vagyonfelosztási javaslat várhatóan határidőben benyújtásra kerül.
- az idei évben társaságunknak meg kell találnia azokat a jövőbeli feladatokat, melyek keretében kamatoztathatóvá válik a közel húsz éves tapasztalat, mind az ingatlanfejlesztés, pályázatok teljeskörű lebonyolítása valamint beruházások koordinálása és lebonyolítása, ingatlan-értékesítési pályáztatás és vagyonkezelés terén.

2.2 Alapvető feladatok 2016-ban

Az ÉPIT Zrt. előtt álló legfontosabb feladatok az alábbiak:

- **Az Intermodális Közlekedési Csomópont tanulmányterv elkészítésének elszámolása és további egyeztetése Fővárosi Önkormányzattal.**
- Be kell fejezni a 2015-ben megkezdett, de 2016-ra áthúzódó Szakorvosi Rendelőintézzettel kapcsolatos beruházásokat, eszközbeszerzéseket.
- Folytatni kell az Újpest Városkapu térség megújításának és fejlesztésének előkészítő munkáit. A területen a Kerületi Szabályozási Terv módosítása folyamatban van. Ezzel egy időben meg kell találni azokat a megoldásokat melyekkel optimálisan lehet a terület revitalizációját elkezdeni. Ennek ügyében folyamatos tárgyalásokat folytatunk Budapest Főváros Önkormányzattal és a BFVK Zrt.-vel. Reményeink szerint ebben az évben lehetőség nyílik közösen egyeztetett új városrész-fejlesztési koncepció megteremtésére.
- Újpesti önkormányzati ingatlanvagyon feltérképezése és pályázati úton történő értékesítések teljeskörű lebonyolítása is egy kijelölt cél ebben az évben. Társaságunk közel húsz éves gyakorlattal rendelkezik ezen a területen így fontosnak tartjuk, hogy tulajdonosunk ezt a szaktudást társaságunk munkáján keresztül kamatoztathassa. Ez pedig jutalékbevételt jelent az ÉPIT Zrt.-nek mely szintén forrása lehet kiadásainknak.
- Az új feladatok ellátása a Keretszerződéstől független, külön szerződések keretében történnek. Ezen szerződések lehetővé teszik, hogy társaságunk működési költségeinek minél nagyobb része fedezettel legyen biztosítva.
- Folytatni kell a tulajdonos önkormányzatok közötti vagyonmegosztást, elveinek kidolgozását, jóváhagyatásukat, a végrehajtás előkészítését, annak érdekében, hogy a

Keretszerződés lejártakor rendezett elvi alapokon lehessen azt végrehajtani, és melyet lehetőség szerint 2016.05.31-ig le kell zárni.

A vagyongazdálkodásba átadott területhez kapcsolódó fejlesztési feladatok 2016-ban

Az **Intermodális Közlekedési Csomópont** előkészítő tervezetése (tanulmányterv) elkészült. A tanulmányterv a BKK Zrt. részére átadásra került (díjmentesen) további felhasználásra. A Főváros Önkormányzatának illetve Újpest Önkormányzatának az elvégzett feladat kiszámlázásra került. A Fővárosi Önkormányzat a számlát nem fogadta be, visszaküldte finanszírozási megállapodás hiányában. A finanszírozási megállapodás tervezetét 2014. év végén megküldtük a Fővárosi Önkormányzatnak. 2016.04.30-ig a számlán szereplő költségek elismerésének folyamatát le kell zárni.

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Program befejezésére fordítható forrásokat a 2010. augusztus 23-i Újpesti Önkormányzat és Fővárosi Önkormányzat között létrejött megállapodás korlátozza. E szerint kizárólag a 2010. augusztus 23-án már meglévő, az ÉPIT Zrt. által kezelt **önkormányzati pénzeszközök** használhatók erre a célra.

Tekintettel arra, hogy a Keretszerződésből fakadó elszámolásaink ebben az évben befejeződnek, így idén a vagyonmegosztás mellett az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítási projektje is a végéhez ér, további forráshiány okán. Ennek az elszámolása előreláthatólag az év későbbi felére datálhatóak majd.

AZ ÉPIT Zrt. új feladatköréhez kapcsolódó fejlesztési feladatok 2016-ban

2.3.1 Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet

A Fővárosi Közgyűlés 2010.08.26-i ülésén és ezzel egyezően az Újpesti Közgyűlés 2010.09.14-i ülésén született döntésekkel az ÉPIT Zrt. feladatköre az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításának feladataival kibővült.

A Szakorvosi Rendelőintézet állapota, a szakellátás fejlesztése hosszú évek óta visszatérő problémája az Újpest Önkormányzatának. A felújítás előkészítésére 2008. októberében tanulmányterv készült. 2009-ben a Károlyi Sándor Kórház energiaracionalizálási pályázatot (KEOP-5.3.0) nyújtott be a rendelőintézet épületének komplex energetikai felújítására, hűtési, világítási rendszerének korszerűsítésére. A Kórház 2011. tavaszán elnyerte a támogatást.

A Szakorvosi Rendelőintézet ingatlan tulajdonjoga az ellátási feladatokkal együtt 2011.10.01-vel Újpest Önkormányzatához került. A támogatási szerződést a tulajdonosváltás miatt már Újpest Önkormányzatával kötötte meg az illetékes hivatal.

A Fővárosi és az Újpesti Közgyűlés határozatainak megfelelően a két Önkormányzat 2010. augusztus 23-án szerződést kötött a rendelőintézet felújítására vonatkozóan. A megállapodás rendelkezik a rendelőintézet felújítás megvalósításainak forrásairól is. Ennek értelmében ilyen forrás „az ÉPIT Zrt.-re bízott, még meglévő valamennyi forgalomképes, vagy forgalomképesé tehető – a felek közös tulajdonában álló – ingatlan értékesítéséből és hasznosításából befolyó, a költségekkel csökkentett teljes összeg, ide nem értve az ÉPIT Zrt. 2010. évi üzleti tervének végrehajtása érdekében felhasználásra kerülő forrásokat.”

Újpest Önkormányzata deklarálta, hogy a 2012-ben sikeresen befejezett Energetikai pályázathoz kapcsolódó felújítási munkákat követően a Szakorvosi Rendelőintézet megújítási programját tovább folytatja. Az ÉPIT Zrt. feladata az épületegyüttes több fázisú felújításának előkészítése és a kivitelezési munkák irányítása, koordinálása.

Az aktuális felújítási feladatok javasolt műszaki tartalma 2014. év végén összeállításra került. Ennek értelmében 2015. évben sor került az épület 2 db teherliftjének cseréjére, megkezdtük az előregedett elavult függőleges gépészeti strangok (víz, szennyvíz) ütemezett cseréjét, az alagsor keleti részének logisztikai hasznosításához kapcsolódó átalakításokat, illetve az épületen belüli oltóvíz hálózat felújítását, melyek 2016. II. negyedévében befejezhetők.,

2.3.2 Újpest-Városkapu

Újpest-Városkapu területe az M3-as metró megállójának környéke a mai napig rendezetlen, pedig a terület városszerkezeti szempontból központi területként értékelendő. A Berda u.-Temesvári u.-Bocskai u.-Aradi u. által határolt tömb használati módja sem a Fővárosi Szabályozási Kereterv övezeti besorolásának, sem pedig a mai beruházási igényeknek nem felel meg. Az Árpád úttól délre fekvő területek városrendezési szerepe jelentősen ártértékelődött.

Az Újpest-Városkapu területét „központi helyként” meghatározó szabályozási területen 7 tömb található, melynek területe mintegy 27 ezer m². Az általában 60 (esetenként 75) %-os beépíthetőség mintegy 110 ezer m² építhető szintterületet eredményez.

Az érvényes Kerületi Szabályozási Terv szerint az Árpád út és a tervezett Körvasútsori körút közötti területen elsősorban intézmények (iroda, vendéglátás, szolgáltatás) és korlátozottan lakások helyezhetők el.

A térségben jelentkező fővárosi és kerületi feladatok összehangolását indokolják:

- az Aquincumi-híd és az un. Körvasútsori körút megvalósítása és kapcsolatrendszerre,
- az M3-as metró megállónál új „központi hely” kialakítása,
- a Városkapu metróállomás, P+R parkoló, MÁV vasúti megálló, Volánbusz végállomás kialakításának összehangolása,
- Temesvári utca szabályozása (Körvasútsori körút és Árpád út kapcsolatának biztosítása),
- közúti zaj és rezgés elleni védelem a Városkapu térségében,
- a parkolás megoldása (telkek 100 %-os terepszint alatti beépítése)

A felsorolásból is kitűnik, hogy a közlekedésfejlesztési beruházások és a Városkapu térségének revitalizációja egymással szorosan összefüggő feladat, amelynek ütemezett megvalósítása összehangolt tevékenységet feltételez.

Az ÉPIT Zrt. feladatát az Újpest 3. sz. szerkezeti egység Kerületi Szabályozási Tervében szereplő terület egy részének, az M3-as metró Újpest-Városcapú megálló térségének megújítása képezi.

Az ÉPIT Zrt. által végzendő fontosabb feladatok az alábbiak:

- finanszírozási szerződés meghosszabbítása Újpest Önkormányzatával
- BFVK Zrt.-vel az együttműködési szerződés szerinti feladatok előkészítése a feltárt tulajdonviszonyok és a KSZT előírásai alapján ingatlan cserékkel 1/1 arányú Fővárosi Önkormányzati és Újpest Önkormányzati tulajdonviszonyok létrehozásának előkészítése,
- az Újpest-Városcapú területén végzendő feladatok kijelölése és ütemezése,
- a terület lakásmérlegének elkészítése,
- a kiépítendő infrastrukturális létesítmények engedélyezési terveinek elkészítése, az engedélyeztetés lebonyolítása,
- infrastrukturális létesítmények kivitelezésének pályáztatása, megvalósítása,
- befektetői/beruházási pályázat a revitalizációs terület egyes részeinek beépítésére, (alternatív javaslat: építési ingatlanok értékesítése)
- a megvalósítás összehangolása a kiemelt állami és fővárosi közlekedési beruházásokkal,
- a revitalizációval összefüggő pénzügyi feladatok ellátása.
- VEKOP 6-2-15-1 pályázat megvalósíthatóságának előkészítése. A pályázat alapján lehetőség nyílik a szegregátumok felszámolására a krízisterületeken és a veszélyeztetett területeken.
- 2016-ban további egyeztetéseket kell folytatni az érintettekkel (BFVK, Újpest Önkormányzata, Főépítész, UV Zrt.), megteremtve annak lehetőségét, hogy a Városcapú kialakításának koncepciója (szabályozási határok), megfelelőbben igazodjon a meglévő ingatlanok kiosztásához.
 - Az Újpest-Városcapú térségének megújítása a Budapest Városfejlesztési Koncepciójába foglalt horizontális programokhoz (lakó és közterületek, külső városközpontok, közlekedési csomópontok rehabilitációja) is csatlakozna.

Újpest-Városcapú térségének megújításával kapcsolatosan Újpest Képviselő-testületi határozatának megfelelően az ÉPIT Zrt. megbízást kapott a program megkezdésére. A Fővárosi Önkormányzat közgyűlése úgy határozott, hogy a térségben Fővárosi tulajdonban lévő ingatlanokat a BFVK Zrt. gazdálkodásába adja, és előírta, hogy a fejlesztési program összehangolása érdekében a BFVK Zrt. kössön együttműködési szerződést az ÉPIT Zrt.-vel. Az Újpest-Városcapú térségmegújítási projektjéhez kapcsolódóan Újpest Önkormányzatával 2012-ben megkötöttük az új típusú szerződést.

A BFVK Zrt.-vel 2013-ban kötöttük meg a szerződést. A terület vagyonértékelését elvégezték jelenleg a terület revitalizációs feladatainak racionalizálásának újratervezése folyik.

Az Újpest-Városcsúcs térség rendezésének forrását az ingatlanulajdonos önkormányzatoknak tulajdonuk arányában kell viselniük. A térségi fejlesztések várható költségét jelen állapotban, ismeretek hiányában nem lehet megbecsülni, de társaságunk azt a feladatot kapta, hogy vizsgálja meg és szükség szerint készítse elő a VEKOP 6.2.1-15 pályázathoz szükséges adatokat és döntéseket. A pályázat tárgya a leromlott településrészekben élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten.

Egyéb bevételi lehetőségek felsorolása

- Társaságunk bevételi forrásai között szerepel idén a korábbi években is ellátott Keretszerződés feladatai közül a fenntartási feladatok ellátása addig az időszakig amíg a két tulajdonos önkormányzat meg nem állapodik a kezelés szabályairól. A különbség a korábbi évekhez képest, hogy idén társaságunk munkavégzéséért valóban díjat kíván felszámolni.
- társaságunk munkaerő kihasználtságával kapcsolatosan tárgyalásokat folytatunk más önkormányzati társaságokkal. Az együttműködés megszületésének eredménye forintokban lesz mérhető és ez a bevétel hozzájárul társaságunk folyó kiadásai egy részének ellentételezésére.
- Újpest Önkormányzatának ingatlan-portfóliója adatgyűjtést, felmérést és pontosítást igényel a további döntések előkészítéséhez. Társaságunk ennek a feladatnak a hatékony elvégzésében partner kíván lenni, így számít erre a feladatra és természetesen a vele járó díjazásra is.
- Önkormányzati ingatlanértékesítési pályázatok lebonyolításáért járó jutalékbevétel megszerzése. Az ÉPIT Zrt több évtizedes tapasztalattal bír nyilvános, szükség szerint több fordulás ingatlanértékesítési pályázatok lebonyolításában és döntés-előkészítésben. Ennek a tudásnak tulajdonosunk általi kamatoztatására számít cégünk az idei év további részében is. Első körben az Újpesti Szülőotthon területén telekosztással létrejött ingatlan értékesítési pályázatát kell lebonyolítania. Reményeink szerint ezt majd további pályázatok követik, ezzel is folyamatosan bevételhez juttatva az ÉPIT Zrt.-t.
- értékpapírok és kötvények adminisztrációja és adatszolgáltatáshoz kapcsolódó feladatok ellátása szakértelmet igényel. Korábbi megbeszélések során felmerült annak lehetősége, hogy ezeket a feladatokat szintén az ÉPIT Zrt. láthassa el az önkormányzati értékpapírokkal és kötvénykibocsátással kapcsolatosan. Ennek a megállapodásnak előkészítése jelenleg még nem történt meg, de hamarosan megkezdjük az egyeztetést további bevételekhez jutásunk érdekében.

3. A 2015. ÉVI ÜZLETI TERV GAZDASÁGI MUTATÓI

Az alábbiakban kerül bemutatásra az előzőekben meghatározott célokhoz kapcsolódó, tervezett bevételek, és ráfordítások volumene és összetétele. A tervezés során figyelembe vettük, hogy a Keretszerződés 2015. december 31-ig volt hatályos, de a szerződés lezárásához kapcsolódó kötelezettségeket és költségeket ró a társaságra 2016.-ban is. A tervezés során figyelembe vettük a tavalyi év terv és tény számait valamint számoltunk az új feladatokra is.

3.1 *Bevételek*

Az értékesítésből származó árbevételek célhoz kötöttségéről a Fővárosi és az Újpesti Közgyűlés határozatainak megfelelően a két Önkormányzat 2010. augusztus 23-án - a rendelőintézet felújítására vonatkozóan - kötött szerződése rendelkezik. Ennek értelmében „az ÉPIT Zrt.-re bízott, még meglévő valamennyi forgalomképes, vagy forgalomképessé tehető – a felek közös tulajdonában álló – ingatlan értékesítéséből és hasznosításából befolyó, a költségekkel csökkentett teljes összeg, ide nem értve az ÉPIT Zrt. 2010. évi üzleti tervének végrehajtása érdekében felhasználásra kerülő forrásokat” csak a szakorvosi rendelőintézet felújításának lehet forrása. Ennek értelmében a Keretszerződés hatálya alatt azaz, 2015-ig értékesített ingatlanok költségekkel csökkentett összege az Újpesti Szakorvosi rendelőintézet felújítását szolgálja és áthúzódik a 2016. évre a teljesítést illetően.

A Zrt. bevételeinek egyik forrása idén az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításából származó bevétel, terv szerint egyrészt 2015-ből áthúzódó, közel 150 millió forint továbbszámlázandó beruházás, másrészt pedig a saját teljesítménye a társaságnak, mely tervezetten 12 millió forint. Legjelentősebb hányada a bevételeknek ez a csoport.

Terveink között szerepel még az Újpest Városkapu revitalizációs programjának ellátásáért járó díjazás is 2 millió értékben.

Amennyiben az Újpest Városkapu rendezésével kapcsolatos teendők kibővülnek a VEKOP 6.2.1-15 pályázat előkészítésével és megvalósításával kapcsolatos feladatokkal, úgy társaságunk bevételi forrásai között további 3 millió forint szerepelhet. A pályázat tárgya budapesti leromlott településrészekben élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja. A támogatás pályázatát Újpest Önkormányzata társaságunk koordinálásával adja be, az ehhez szükséges döntések jelen terv készítése esetében még folyamatban vannak.

Az ingatlanértékesítés árbevétele továbbra is nagyon bizonytalan. A tavalyi év tanúbizonyosága szerint az ingatlanpiac fellendülése megkezdődött. Jelenleg intézményi és lakóövezeti ingatlanok tekintetében nagy az érdeklődés. A társaság új marketing megoldásokat mérlegel és törekszik minél szélesebb körben a pályázatok közzétételére, ezzel is igyekszik az önkormányzat tulajdonában található forgalomképes ingatlanok pályáztatását hatékonyan lebonyolítani.

Az előzőekben már felsorolt egyéb szerződésekből és feladatokból további bevételeket terveztünk. Ezek az Újpest Önkormányzata és társulásai által az ÉPIT Zrt.-re delegált feladatok mindösszesen 6,7 millió forint értékben. Ezen kívül az ingatlanértékesítésből származó jutalékbevételekkel és a Keretszerződés idei évben kötelezően ellátandó feladatainak átvételével kapcsolatos feladatokból további közel 4 millió forinttal számoltunk. Keretszerződés korábban rendezte olyan fenntartási feladatok ellátását, mint a területek kaszálása és az illegális hulladékgyűjtés, illetve kötelező feladatok között szerepel még az erdőgazdálkodói tevékenység ellátása is.

3.1.3 Egyéb bevételek

Ezen a soron bevételt nem terveztünk.

Összesítő táblázat az ÉPIT Zrt. 2016. évi összes bevételeiről:

		adatok e Ft-ban
Sorszám	Megnevezés	2016.éves terv
	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	160 300
A	ebből aktiválás Szakorvosi Rendelőintézet	145 000
B	ebből: Keretszerződés területi feladatok	1 600
C	ebből: ingatlanértékesítés jutaléka	2 000
D	ebből: egyéb tevékenység bevétele	11 700
I.	Értékesítés nettó árbevétele	160 300
II.	Egyéb bevételek	0
	ÖSSZESEN:	160 300

3.2 Költségek, és ráfordítások

A tervezés, a tervszámok kialakítása során leszögezhető, hogy az ÉPIT Zrt. továbbra is a költségtakarékosság és hatékonyság jegyében folytatja a gazdálkodását. Költségvolumen növekedést kizárólag ott terveztünk, és olyan mértékben, ahol az indokolt (pl. vagyonszámoláshoz szükséges mérnöki szakvélemény, stb.), de alapvetően a költségeket lecsökkentettük az új működési modellnek megfelelően minimalizáltuk. Bizonyos költségek esetleges növekedését a 2015. évi tényadatokból eredő elemzés figyelembevétele okozza.

A bérköltségeket a munkaszerződés szerinti prémium kifizetésekkel együtt terveztük. Béremelést nem terveztünk, a személyi jellegű juttatások csökkentésével további megtakarításokat eszközöltünk.

3.2.1. Anyagi jellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások tartalmazzák a bemutatott tevékenység ellátásához szükséges költségeket, ráfordításokat, valamint a fejlesztésekhez kapcsolódó kiszámlázott

bevételek kivezetésének költség oldalát, ezért ez a kategória az, amely a legnagyobb költségelemet tartalmazza.

ÉPIT Zrt. anyagjellegű ráfordításainak összesítő táblázata:

adatok e Ft-ban

<i>Megnevezés</i>	<i>2015. évi tényadatok</i>	<i>2016. évi tervadatok</i>
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	235 183	163 981
ANYAGKÖLTSÉG	2 555	2 033
ebből Irodaszer, nyomtatvány	300	300
ebből Üzemanyagok	1 447	1 000
ebből Energia, fűtés	307	310
ebből egyéb	501	423
IGÉNYBE VETT ANYAGJELLEGŰ SZOLG.ÉRTÉKE	16 455	14 692
ebből irodabérlet	3 496	4 020
ebből Gki.bérleti díj	1 633	434
ebből Reklám, propaganda ktg.	682	50
ebből Ügyviteli szolgáltatások	3 344	3 344
ebből Ügyvédi munkadíj	2 820	2 820
ebből közbeszerzési tanácsadói díj	0	450
ebből Üzletviteli vendéglátás,ajánd.	283	200
ebből Egyéb más ig.bevett szolg.	4 197	3 374
EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK	2 551	2 256
ebből Bankktg.	2 279	2 000
ebből egy más igénybevett szolg.	272	256
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE		
ELADOTT (közvetített) SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE	213 622	145 000

ANYAGKÖLTSÉG

Ezen költségszoportba tartoznak az energia költségek, irodaszerek, gépkocsi költségek, egyéb költségek. Az anyagköltségek tervezésénél a 2015. évi tényadatokból indultunk ki. Tervezett értéke 2.033,- e Ft.

IGÉNYBE VETT ANYAGJELLEGŰ SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE

A menedzsment továbbra is a költségtakarékosság jegyében végzi munkáját, ezért kizárólag azokat a szolgáltatásokat szerepeltettük, illetve terveztük meg, amelyek a zavartalan működéshez, és a feladat ellátásához szükségesek. Jelentős költséggel bírnak azon tételek, amelyek az értékesítéshez kapcsolódó ügyvédi díjakat, a közbeszerzési és más szakértői díjakat tartalmazzák. A reklám és propaganda költségeknél, az értékesítéshez

szükséges hirdetések költségeit csak minimális mértékben szerepeltettük. A 2016. évi tervszámok alacsonyabbak a 2015. évi tényadatoknál. Az igénybevett szolgáltatások tervezett értéke 14.692,-e Ft.

EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK

Ide tartoznak a bankköltségek, illetékek, hatósági díjak. Ezen költségek nagyságrendje előfordulhat, hogy meg fogja meghaladni a tavalyi ennek ellenére csak a tavalyi tényadatot vettük figyelembe, azaz 2.256,-e Ft-ot terveztünk.

ELADOTT (közvetített) SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE

Az ÉPÍT Zrt. tevékenységét megalapozó keretszerződés fő eleme az a tevékenység, amely ezen kategóriába tartozik továbbá az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításához kapcsolódó szolgáltatások jelentős része is. A megkezdett beruházások készletszámlán vannak nyilvántartva egészen addig, amíg egy-egy beruházási szakasz be nem fejeződik. Ebben az évben a befejeződött, illetve befejezésre tervezett és aktiválható beruházások értékét 145.000,- e Ft-tal terveztük. A terv csak az új típusú szerződések esetében tartalmaz saját teljesítmény-értéket, melynek tervezett összege 12.000,- eFt a Keretszerződéssel kapcsolatos kötelező fenntartási munkálatok elvégzése esetén a fejlesztési díj került a tervben felszámításra.

3.2.2 Személyi jellegű ráfordítások

A bérköltség sor mindössze három főállású munkavállaló béreit tartalmazza, oly módon, hogy öt munkavállaló bére helyett a jelenleg három főállásban foglalkoztatott három munkaerő bére szerepel a tervben arányosan. A 2016. évben béremelést nem terveztünk, a személyi jellegű egyéb kifizetéseket csökkentettük. A 2015. évre tervezett 22.565,- eFt a 2013. évre tervezett 55.310,- eFt összegű bérköltség felénél is alacsonyabb, 2016-ban pedig ez az összeg még kevesebb, mindössze 16.954,- eFt. Ennek értelmében a tervezett bérköltség alacsonyabb, mint a 2012. évi 55.967,- eFt, a 2011. évi 57.281,-e Ft-os, illetve a 2010. évi 62.200,- e Ft-os tervszámok. A tervezési, kivitelezési, fenntartási munkákat versenyeztetéssel kiválasztott vállalkozások végzik, szerződéses kereteken belül, ezért 2016-ben a társaság három főállású munkavállalónkon kívüli létszámfejlesztéssel nem számolt.

A személyi jellegű egyéb kifizetések főbb tartalma az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tiszteletdíja. A tulajdonosokkal történt egyeztetésekkel összhangban nem állítottunk be bérnövekedést. A jogszabályváltozások figyelembevételével készült ennek a költségelemnek a kalkulációja. Az egyéb személyi jellegű kifizetések továbbá tartalmazzák a munkavállalók egyéb juttatásainak elemeit is. Ezen a soron a tervszám 13.699,- e Ft. A bérjárulékoknál a vonatkozó új jogszabályok szerinti költségeket terveztük, 10.500,- e Ft értékben. Mindhárom személyi jellegű ráfordítás kategória tervszámai jelentősen alacsonyabbak a korábbi évek számainál.

A fentiekben bemutatott 3 elem alkotja a Személyi jellegű ráfordítások összegét, mely összesen 41.153,- e Ft. Tájékoztató adat, hogy a 2015. évi tervben szereplő személyi jellegű ráfordítások összege 51.285;- eFt., 20%-al magasabb, mint az idei évre tervezett.

<i>Megnevezés</i>	adatok e Ft-ban	
	<i>2015. évi tény adat</i>	<i>2016. évi terv adat</i>
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	51 285	41 153
ebből Bérköltség.	25 633	16 954
ebből Személyi jellegű egyéb	14 076	13 699
ebből Bérjárulékok	11 576	10 500

3.2.3 Értékcsökkenési leírás

Ezen a soron van elszámolva a beszerzett tárgyi eszközök éves amortizációja, valamint a kisösszegű tárgyi eszközök egy összegben leírásra kerülő amortizációs költsége is. A társaság jelentős eszközbeszerzést nem tervez 2016-ban. Évi tervezett összege megegyezik a 2015. évi tervadattal, mely 900,-e Ft volt.

3.2.4 Egyéb ráfordítások

Itt számoljuk el a központi alapokkal szembeni adókat, a szokásos mértéket meg nem haladó késedelmi pótlékok, és egyéb ráfordítások összegét. 2016.évi tervezett értéke mindössze 270,- e Ft.

3.3 Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye

A 3.1. pontban megfogalmazottak szerint az Keretszerződésben megállapított fejlesztési díjjal számoltunk a kötelezően elvégzendő fenntartási munkák esetében, az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézetrel kapcsolatban pedig saját teljesítmény elszámolását kalkuláltuk. Egyéb bevételi forrásainkat a bevételek között részleteztük.

A terv szerinti Üzemi/üzleti tevékenység eredménye – 34.004,- eFt.

Figyelemmel a Keretszerződés lejáratára, annak lezárásához kapcsolódó kötelező kiadásokra és költségekre, az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet beruházásainak befejezésére, a kötelezően előírt fenntartási munkák díjának a Keretszerződésben foglalt mértéktől eltérő elszámolására, az előzetes számítások és a terv alapján nem tervezhető pozitív üzleti eredmény, tekintettel arra, hogy a működési költségek fedezete ezekből a bevételekből már biztosított. Ennek ellenére az értékesítés ilyen típusú pozitív tervezése nem volt korábban jellemző, azonban az új típusú ingatlanok iránti élénkérdeklődés okot adhat az optimizmusra. Tekintettel a társaság megváltozott helyzetére és arra, hogy új feladatai körvonalazódtak ugyan, de még nem kerültek meghatározásra, ezért kizárólag azokkal az áthúzódó feladatok és szerződéseinkből fakadó kötelezettségekkel lehetett számolni, melyek az Üzleti Terv

készítésekor már ismertek voltak számunkra. A 2015. évi tényadatok megegyeznek a 2015. évi beszámoló jelenleg ismert adatai alapján, de még a könyvvizsgált zárást megelőzően tüntettük fel.

adatok e Ft-ban

<i>Megnevezés</i>	<i>2016. évi terv adatok</i>
BEVÉTEL ÖSSZESEN	160 300
AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	12 000
EGYÉB BEVÉTELEK	0
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	165 287
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	41 153
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	270
ÉCS	900
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	- 34 004

3.4 Pénzügyi műveletek eredménye

A korábbi években az elhúzódó pénzügyi válság következtében a pénzügyi műveletek eredményének tervezésekor az óvatosság elvével éltünk, majd a következő évben a befolyt bevételek realizáltak minimális pénzügyi bevételt. Ennek ellenére tekintettel a korlátozottan rendelkezésre álló pénzügyi lehetőségeinkre valamint a rendkívüli alacsony hozamokra és kamatokra 2016. évre nem terveztünk pénzügyi befektetések után realizálható eredménnyel. A csökkenő pénzügyi fedezet mellett a másik számottevő oka ennek az, hogy a jegybanki alapkamat oly mértékben csökkent az előző években, hogy befektetésként a bankbetéteknek már alig van hozadéka ezért nem szerepel a tervben kamatbevétel.

A tervezett mérleg szerinti eredmény, a fent bemutatott bevételek, költségek és ráfordítások alakulása következtében -35.254,- e Ft.

adatok e Ft-ban

<i>Megnevezés</i>	<i>2016 tervadatok</i>
ÜZEMI(ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-34 004
<i>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI</i>	0
<i>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI</i>	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	0
SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	-34 004
<i>RENDKÍVÜLI eredmény</i>	0
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-34 004
<i>Adófizetési kötelezettség</i>	1 250
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	- 35 254

4. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ÉPIT Zrt. jelen üzleti tervet a költségtakarékosság jegyében állította össze, figyelembe véve a Keretszerződésben foglalt lezáráshoz kapcsolódó kötelezettségeinket teljesíteni kell, valamint az új típusú szerződéseket, az ahhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket valamint Újpest Önkormányzatának azon szándékát, hogy társaságunk, mint most már 100%-os tulajdonban lévő fejlesztő társaság alapvetően sok feladatot láthat el, bár ezek még csak körvonalazódnak az év ebben a korai szakaszában. A 2016. évi üzleti év még több bizonytalanságot hordoz magában, mint az elmúlt évek, mivel a működés keretfeltételrendszere új elemekkel került és kerülhet kiegészítésre oly módon, hogy a korábbi bevételi források szinte teljes mértékben megszűntek.

A költségek visszavágása abban az esetben nem lehet elég hatékony, ha jelentős bevételecsökkenés prognosztizálható, így a terv szerint a mérleg szerinti eredmény, a terv szerinti értékesítés és árbevétel valamint a tervezett kiadások és pénzügyi eredmény esetén is negatív lesz. Jelen esetben ezzel a szemlélettel készült az a társaság 2016. évi Üzleti Terve.

A terv szerinti negatív eredmény esetében a vállalkozás további működése a korábbi mérleg szerinti eredményből, valamint a biztosított lekötött tartalék terhére keretek között de továbbra is finanszírozható.

A Keretszerződés 2015. december 31-ig tartó szerződéses kötelezettségeinek hatása a későbbi 2016.-ban még jelentős mértékben érzékelhető lesz. Emellett párhuzamosan fogja végezni az ÉPIT Zrt. új feladatai közé bekerült feladatok előkészítését és legalább részleges megvalósítását. Azonban ismételten most felhívjuk a figyelmet azonban arra, hogy a Városcsúcs térség feltárásának, értékesítésre való előkészítésének időigénye várhatóan a

jelenleg hatályos érvényességi időt túllépi továbbá a két önkormányzat közötti vagyonszámolási feladatok időigénye jóval több, mint a Keretszerződésben foglalt hat hónap.

Mindezek ismeretében terjesztjük elő az ÉPIT Zrt. 2016. évi Üzleti Tervét, annak tulajdonosi döntéshozatal céljából javasoljuk elfogadására.

Készült: Budapest, 2016. március 18.

Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
Igazgatósága

.../2016 (...) Tulajdonosi döntés hozatal- javaslat

Az Észak-pesti Ingatlan- és térségfejlesztési Zrt. tulajdonosa jogkörében eljárva a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság elfogadja a társaság 2016. évi üzleti tervét, az abban szereplő feladatokat és célokat, valamint a tervezett gazdálkodási adatokat jóváhagyja, és megbízza az Igazgatóságot azok végrehajtásával.

2016. évi eredmény kimutatás tervezet

Sorszám	Megnevezés	2016. éves terv
	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	160 300
	ebből Szakrendelő aktiválás	145 000
	ebből: fenntartási kötelezettségek díja	1 600
	ebből: ingatlanértékesítés jutaléka	2 000
	ebből: egyéb bevétel	11 700
I.	Értékesítés nettó árbevétele	160 300
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	12 000
III.	Egyéb bevételek	-
	<i>ebből: visszaírt értékvesztés</i>	
	Anyagköltség	2 033
	Igénybe vett szolgáltatások értéke	14 692
	Egyéb szolgáltatások értéke	2 256
	Eladott áruk beszerzési értéke	-
	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	145 000
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	163 981
	Béreköltség	16 954
	Személyi jellegű egyéb kifizetések	13 699
	Bérfelrakások	10 500
V.	Személyi jellegű ráfordítások	41 153
VI.	Értécsökkenési leírás	900
VII.	Egyéb ráfordítások	270
	ebből: értékvesztés	-
A.	ÜZEMI, ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	- 34 004
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	- 34 004
X.	Rendkívüli bevételek	-
XI.	Rendkívüli ráfordítások	-
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY	-
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	- 34 004
XII.	Adófizetési kötelezettség	1 250
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-35 254
	Eredménytartalék igénybe vett osztalékra, részesedésre	-
	Jóváhagyott osztalék, részesedés	-
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-35 254

Határozati javaslat

...../2016 (III.24.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága az előterjesztett 2016. évre vonatkozó üzleti tervet elfogadja és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a Társaság Tulajdonosa elé jóváhagyásra.

(... igen, ... nem, ... tartózkodott)