Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

5.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015 május 18-i ülésére

Tárgy: **Javaslat Rév8 Zrt. 2014. évi beszámolójának és 2015. évi üzleti tervének elfogadására**

Előterjesztő: Csete Zoltán mb. cégvezető, Rév8 Zrt.

Készítette: Csete Zoltán

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek

1. melléklet: 2014. éves beszámolója, üzleti jelentése
2. melléklet: A CORRECT Pénzügyi és Könyvszakértő Kft. könyvvizsgálati jelentése
3. melléklet: 2015. évi üzleti terv

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Rév8 Zrt elkészítette a 2014. éves beszámolóját, üzleti jelentését és 2015. évi üzleti tervét, melyek az előterjesztés mellékleteit képezi. A Társaság Igazgatósága és Felügyelő Bizottsága mind a beszámolót, mind az üzleti tervet tárgyalta és elfogadta.

Mind az Igazgatóság, mind a Felügyelő Bizottság a Társaság 2014 évi beszámolóját 62 411 eFt mérleg főösszeggel és 11 713 eFt eredménnyel (nyereség) fogadta el és javasolta Rév8 Zrt. közgyűlésének, hogy a nyereség osztalék formájában ne kerüljön kifizetésre, hanem kerüljön eredménytartalékba.

Az előterjesztés melléklete a CORRECT Pénzügyi és Könyvszakértő Kft. független könyvvizsgálói jelentése, amely szerint a könyvvizsgáló a 2014. évi beszámolót, annak részeit és tételeit az érvényes könyvvizsgálati standardoknak megfelelően felülvizsgálta és megállapította, hogy a beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el, illetve a beszámoló a Társaság 2014. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyát képező a Társaság 2014. évi éves beszámolójának és a könyvvizsgálói jelentésének elfogadása vonatkozásában a döntés meghozatalára Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, hogy a Társaság a számvitelről szóló 2000. C. törvény 153. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő határidőben teljesíteni tudja a mérlegbeszámoló letétbe helyezését.

A döntésnek pénzügyi hatása nincs.

IV. Jogszabályi környezet

A döntés a Józsefvárosi Önkormányzat 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelete 49. § (3) bekezdés alapján alapul, miszerint az Önkormányzat a Rév8 Zrt. közgyűlésében a tulajdonosi jogokat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság felhatalmazása alapján gyakorolja.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **62 411 eFt mérleg főösszeggel, 11 713 eFt mérleg szerinti eredménnyel (nyereség) elfogadja Rév8 Zrt. 2014. évi beszámolóját, egyben úgy dönt, hogy a nyereség osztalék formájában ne kerüljön kifizetésre és a mérleg szerinti eredmény eredménytartalékba kerüljön.**

   Felelős: polgármester

   Határidő: 2015. május 18.

2. **elfogadja Rév8 Zrt 2015. évi üzleti tervét.**

   Felelős: polgármester

   Határidő: 2015. május 18.

3. **felhatalmazza az Önkormányzat képviseletében eljáró tulajdonosi képviselőt, hogy a Rév8 Zrt. közgyűlésén az 1-2. pontokban meghatározott döntését képviselje és a szükséges nyilatkozatokat megtegye, a szükséges dokumentumokat aláírja.**

   Felelős: polgármester

   Határidő: a Rév8 Zrt közgyűlése legkésőbb 2014. május 29.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Rév8 Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. május 11.

Csete Zoltán

mb. cégvezető

KÉSZÍTETTE: RÉV8 ZRT.,

LEÍRTA: RÉV8 ZRT.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. KOVÁCS GABRIELLA

2015 MÁJ 12.

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

2015 MÁJ 12.

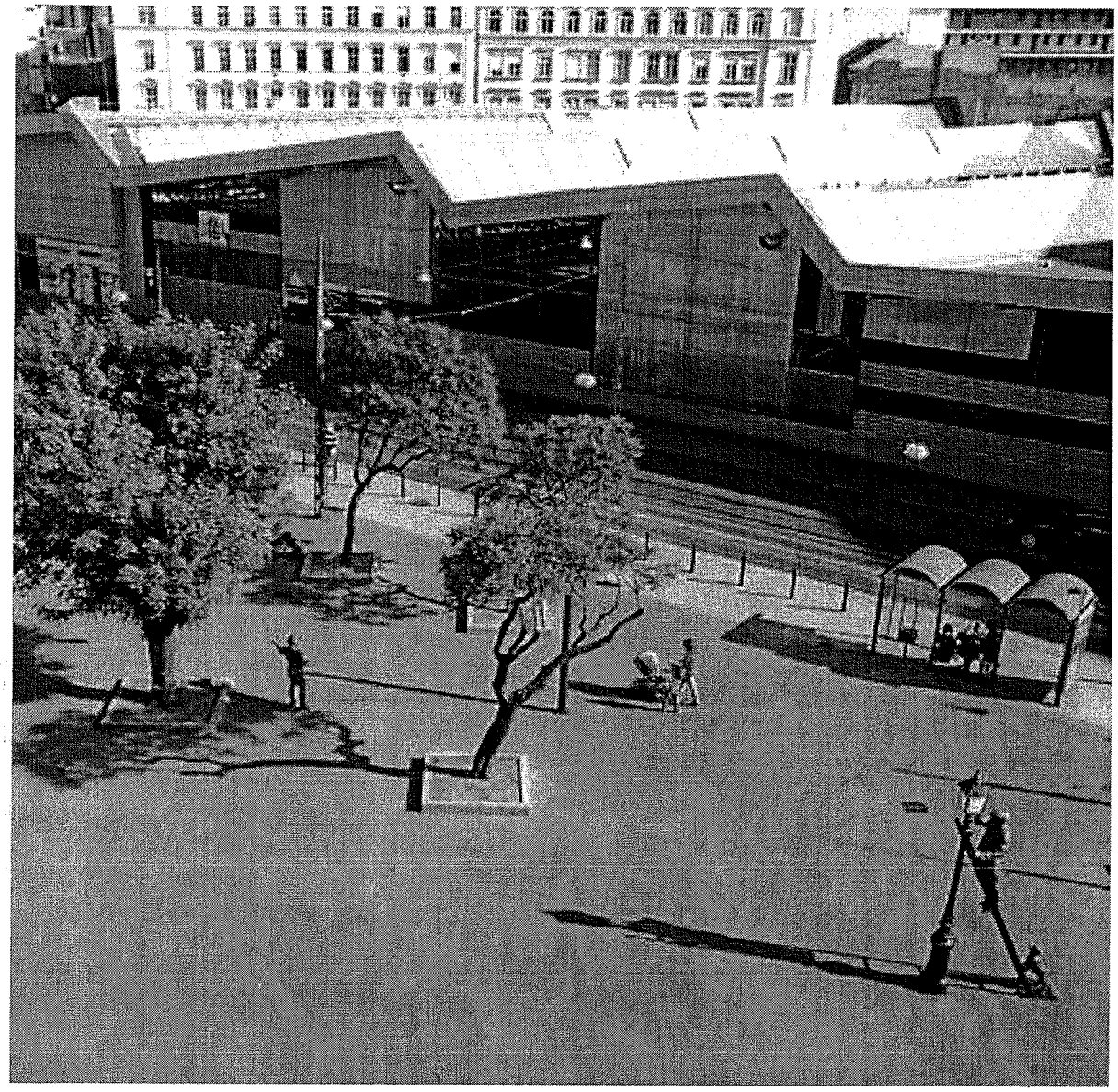
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1.n. tanúkto



Rév8 Zrt igazgatóság üzleti beszámolója - 2014

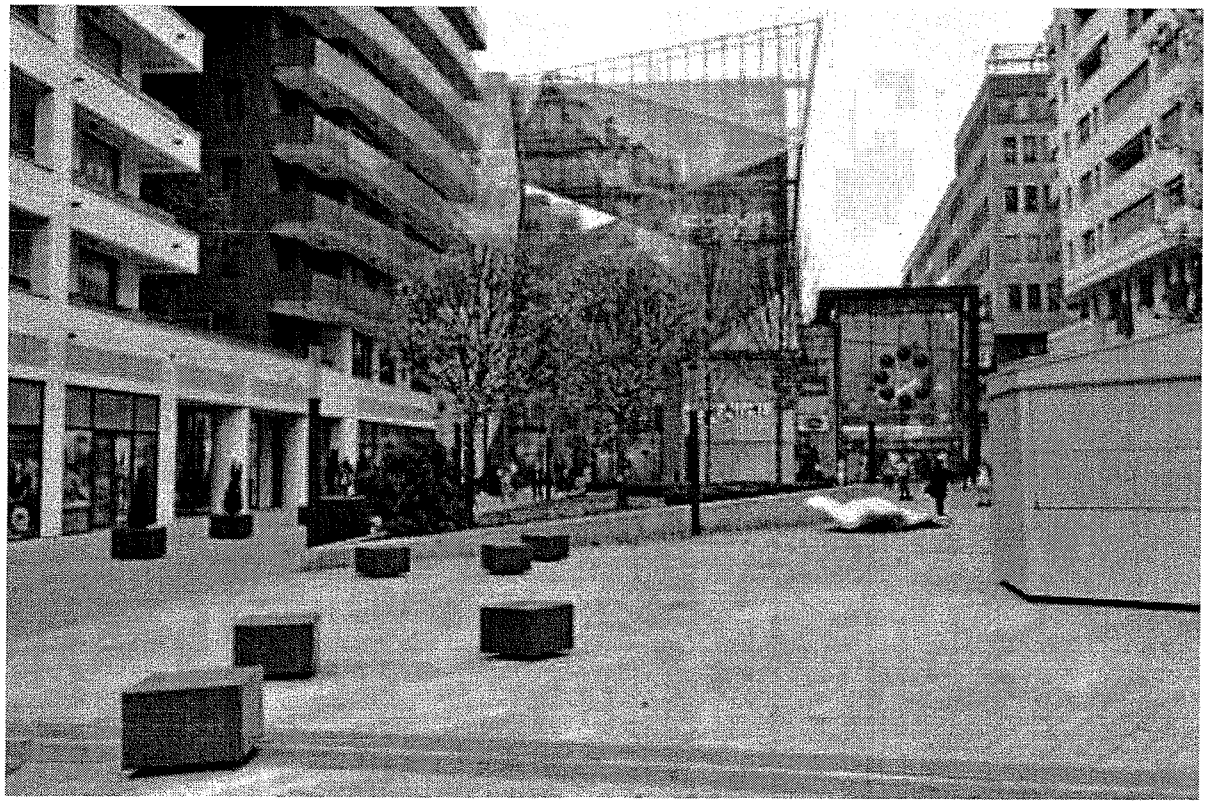
2015.04.29

2014 ÉV TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

Corvin Sétány Program

2014 évben hosszas tárgyalások eredményeképp megszületett a Corvin Sétány Program megvalósítását tartalmazó, háromoldalú megállapodás a Képviselő-testület augusztusi döntését követően.

Az elfogadott konstrukció szerint az Önkormányzat a befektetési terület részét képező ingatlanjait nem adásvétel, hanem ingatlan csere révén adja át a Corvin Zrt. tulajdonába, három részletben. A megállapodásban részletesen szabályozásra kerültek a cserék feltételi. Az Önkormányzat vállalta a csere tárgyát képező, jelenleg lakott épületek kiürítését és bontását. További kötelezettség vállalás az Önkormányzat részéről a végleges Közmű Közterület Program végrehajtása.



Az Önkormányzat az ingatlancserét, illetve az azt megelőző Lakásprogram végrehajtását 2015 év végére, a Közmű és Közterület Program végrehajtását 2016 év végére vállalta, a projektmenedzseri feladatokat a Rév8 Zrt. látja el.

Rév8 Zrt. egyik fő feladata a kijelölt négy épület - Bókay János u. 43., Tömő utca 18. és Szigony u. 31. és 33. - határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező 27 bérlő bérleti jogviszonyának megszűntetése és a kiürített épületek bontása ez év végéig. A másik a Közmű Közterület Program végrehajtása, amelynek ez évben az előkészítési, tervezési szakasza, jövő évben a megvalósítási szakasza valósul meg.

A már hivatkozott döntés testületi döntés alapján a Rév8 Zrt. díjazása 2014 éve októberétől havi bruttó 2 127 000.- Ft-ra nőtt. Rév8 Zrt. 2014 évben mindösszesen bruttó 17 201 400.- Ft projektmenedzseri díjat számlázott az Önkormányzat felé.

A megváltozott feladathoz új projektmenedzseri szerződés előkésztése kezdődött meg, ami a korábbi Rehabilitációs Vagyonkezelési Szerződést váltotta fel. A szerződés megkötése 2015 évben megtörtént.

A Corvin Sétány Program 2014-ben szép nemzetközi sikert ért le, a ULI (Urban Land Institute/ USA, megjegyzés: Az ULI városfejlesztési és ingatlanfejlesztési, nemzetközi szakmai szervezet) nemzetközi városfejlesztési pályázatán a beadott 200 pályamunkából díjat nyert (2014 ULI Global Award for Excellence Winner, Corvin Promenade).

Magdolna Negyed Program II.

2012 évben megtörtént az uniós támogatással megvalósult a Magdolna Negyed Program II. elszámolásának lezárása. A program lezárását követően megkezdődött az ötéves fenntartási időszak, mely szerint az Önkormányzat köteles évente fenntartási jelentést leadni a Pro Régió Kft. felé, a második jelentést 2014 nyarán nyújtottuk be.

Magdolna Negyed Program III.

2013. január 31-én önkormányzat és a magyar kormány megkötötte 3,85 mrdFt értékben Magdolna Negyed Program III. támogatására a szerződést. Rév8 Zrt. a projektmenedzsere lett, és megkötötte az Önkormányzattal az erre vonatkozó szerződést. Az Önkormányzat döntése értelmében a pályázatot Rév8 Zrt. állította össze, illetve a Társaság fogja ellátni a 2015. május 30-ig a projektmenedzseri feladatokat. A vonatkozó Támogatási Szerződés 2013. január 30-án került aláírásra, a projekt fizikai megvalósítása 2013. március 1-el kezdődött meg. A Magdolna Negyed Program III. elemei hasonlóak az eddigi ütemek programelemeihez, melyeket az alábbiakban mutatunk be.

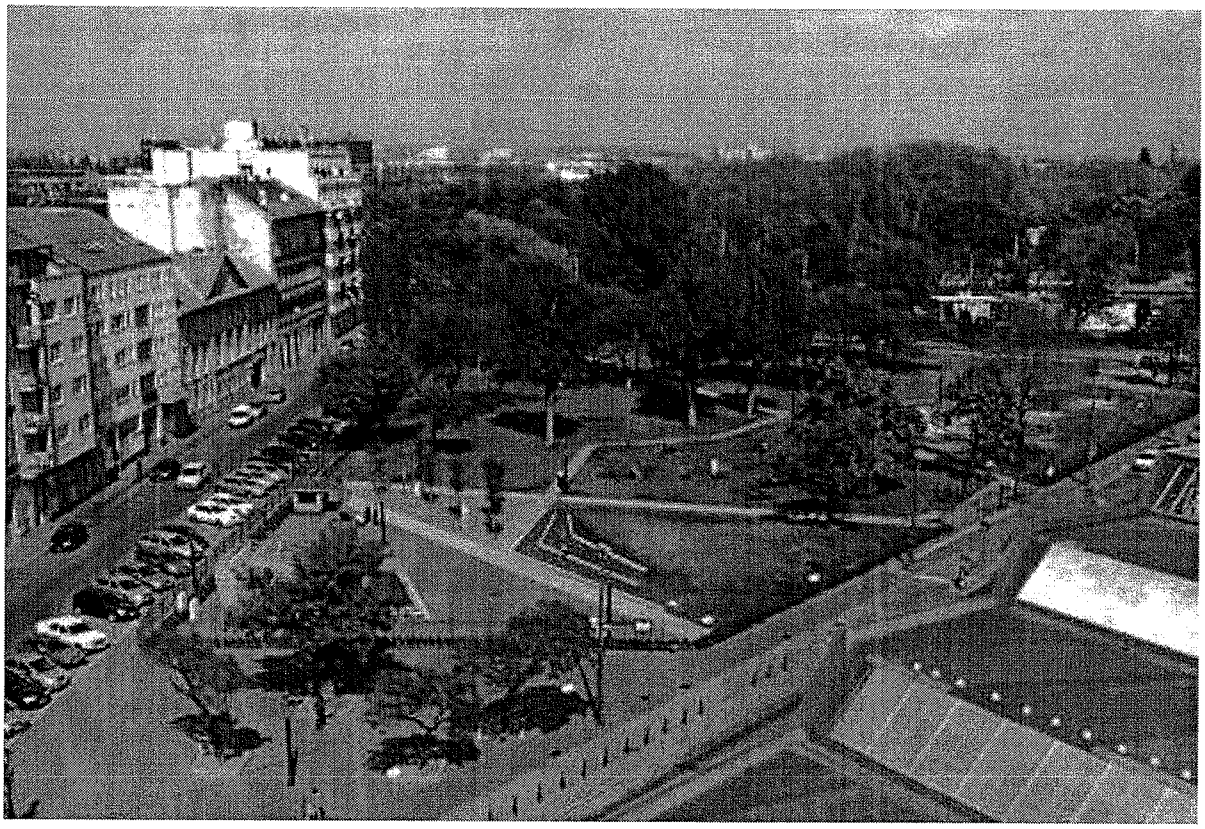
A Magdolna Negyed Program III. keretében társaságunk látja el az általános projektmenedzseri feladatokat, irányítja a projektmegvalósító szervezeteket, 2 hetente projekt értekezleteket tart, és a Pro Régióval történő teljes kapcsolattartást bonyolítja.

A program eredeti műszaki tartalma a megvalósítás során keletkezett megtakarítás miatt bővült, ezzel együtt a fizikai megvalósítás határideje az eredeti 2015. május 30-ról 2015. augusztus 30-i határidőre módosult. A program beruházási elemei - bérház és társasház felújítás, közterületi rehabilitáció - 2014 évben befejeződtek. 2015 évben tervezetten további bérház és társasház kerül be a programba, illetve újabb közterületek kerülnek felújításra, melyek felújítása 2015 évben várható.

Épület felújítás program

Megindult a projekt épület felújítási programja. Az önkormányzati beruházások egybeszámítási kötelezettsége miatt a 2013-as évben a műszaki előkészítés és a közbeszerzési eljárás zajlott. A 28 bérház, illetve 5 nonprofit szolgáltató iroda részleges felújítása 2014 évben történik meg.

A 13 társasházból 12 ház felújítása elkészült, itt a társasházak önállóan tudták bonyolítani a közbeszerzést. Az utolsó ház befejezése 2014 évben megtörtént. A program a megtakarítások miatt bővült, a Dobozy utca 23-as társasházzal.



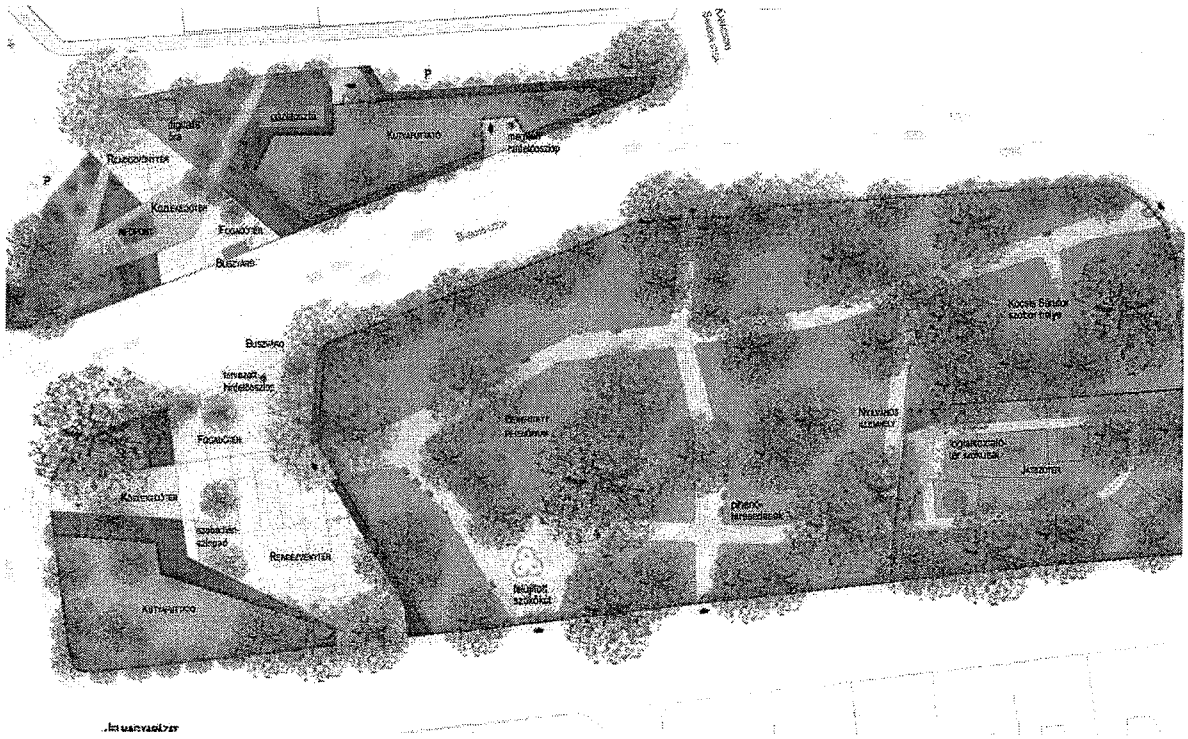
Teleki tér megújítása (Terv: Új Irány Stúdió)

Közterület program

A projekt keretében a közterületek megújításának előkészítése zajlott 2013 évben, ezek közül a Teleki téri piachoz kapcsolódó közlekedési területek építése 2013-ban meg is kezdődött, a többi közterület felújítás 2014 évben valósult meg.

A Teleki tér park részének felújítását, erős figyelem kísérte, és szép sikereket ért el. Rév8 Zrt. előkészítése alapján, a tervezés-kivitelezés a helybeli lakosság bevonásával - Társak a Teleki Térért Egyesület - történt, a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Ügyosztályával és az Új Irány tervező csoporttal együttműködve.

TERÜLET	TERÜLETEK FŐBB RÉSZLETEI
A Teleki tér	A tér és csatlakozó közterületek (közlekedési területek) rehabilitációja
FiDo tér (Fiumei és Dobozi utca közötti terület)	A tér és csatlakozó közterületek (gyalogos közlekedési területek) rehabilitációja
Kálvária tér megújítása 1	Kálvária tér 1 rész - A Dankó - Karácsony S - Baross utca felöli terület (35865/1 része)
Kálvária tér megújítása 2	Kálvária tér 2 rész (35865/3 hrsz) körbe járdákkal
Bauer Sándor utca (Teleki téri szakasz hrsz.: 35123/3)	
Bauer Sándor utca (Homok utca Népszínház utca közötti szakasza)	Bauer Sándor utca felújítása (Homok utca Népszínház utca közötti szakasz)
Teleki téri piachoz kapcsolódó közlekedési területek építése	
Magdolna utca felújítása	Magdolna utca (Dobozi utca - Karácsony Sándor utca közötti szakasz)



Kálvária tér megújítása (Terv/Grafika: Garten Stúdió

Társadalom, közösség, szociális és bűnmegelőzés

T1 Épület felújításhoz kapcsolódó, a lakosság bevonását segítő programok

A programokat – zöldítési, lomtalanítási akciók, zöldudvarok kialakítása – a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat szervezi, 2014 évben megindult a megvalósítás, 2015-ben lesz befejezés.

T2 A Kesztyűgyár Közösségi Ház programjai

A Kesztyűgyár közösségi házban a Támogatási Szerződést követően megkezdődtek a különböző szabadidős és oktatási programok, mint például Nyitott ház foglakozás, Kézműves szakkör, Felnőtt és egyéb internet oktatás, Női torna és egyéb sportfoglalkozások, Csámpai Rozi által vezetett festőműhely vagy a Mentor Program. Itt kerülnek megrendezésre a különböző gyermek és családi programok is.

T3 Bűnmegelőzési programok

A programelemen belül valósulnak meg a Szenvedélybetegségeket, bűnelkövetést, áldozattá válást célzó prevenciós elemek és Bűnmegelőzési stratégia kidolgozása. Sikeresen folytatódik a korábbi ütemekben megismert Szomszédsági rendőr program a JVSZ bonyolításában a kerületi rendőrséggel együttműködve. Rév8 Zrt. menedzseli 99-es busz kísérleti projektet. 2013.

augusztusban elkészült az eredményeket összefoglaló előzetes szakmai vitaanyag. A felmérés eredményei szakmai rendezvény keretében bemutatásra kerültek. A megvalósítandó társadalmi akciókról egyeztetés zajlik a BKK-val.

T4 Szociális programok (ESZA)

A Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ bonyolításában folynak a különböző Családfejlesztési, Intenzív családmegtartó és Közterületi ártalomcsökkentő szolgáltatások. A felállított családfejlesztési munkacsoportok folyamatos keresnek meg és vonnak be rászoruló családokat a program területén.

T5 Közösségfejlesztés

A Fiumei út és Dobozi utca közötti területek – FiDo – és a Kálvária tér megújításához kapcsolódó szociális programok 2014 évben, a terek felújítását követően megkezdődtek.

Gazdasági alprogram

G1 Képzési programok

A Kesztyűgyár keretein belül folynak a különböző képzési programok: 10 osztályos felzárkóztató képzés, illetve egyéb szakmai képzések – festő, villanyszerelő stb.

G2 Foglalkoztatási programok

Az álláskeresőket segítő programok a Kesztyűgyár szervezésében. Álláskereső Klub, Tanácsadás megváltozott munkaképességűek részére, Álláskereső tréning, Állásbörzék megtartása

Európa Belvárosa Program I.

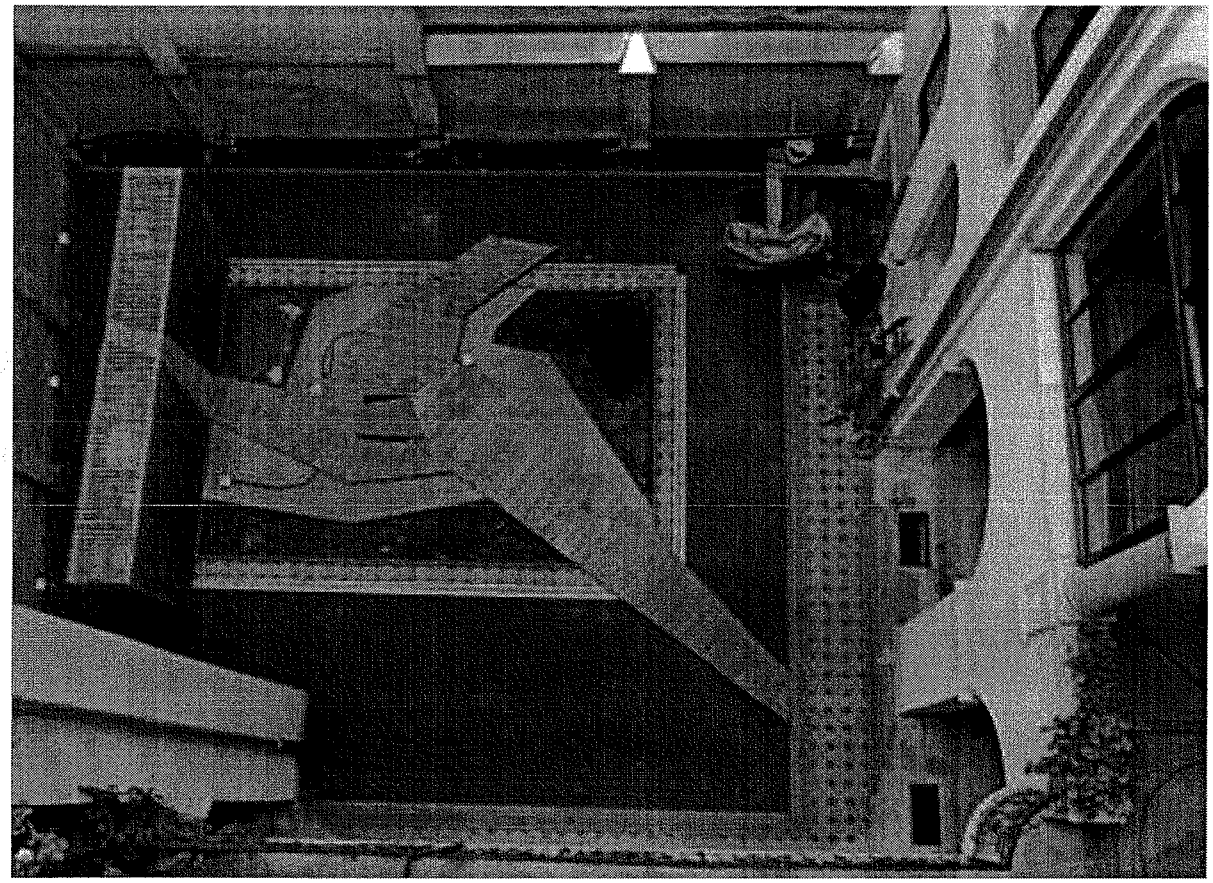
A 2012-es évben lezárult az Európa Belvárosa Program I. fizikai megvalósítása, és megkezdődött a projekt pénzügyi elszámolása, lezárása. 2014. április 22-én a Pro Régió Kft. jóváhagyta a projekt záró kifizetési igénylését és záró projekt-előrehaladási jelentését, ezzel a projekt hivatalosan is lezárásra került. Ezzel együtt megkezdődött a fenntartási időszak, az első fenntartási jelentés leadása 2015 májusában esedékes.

Európa Belvárosa Program II.

Az Önkormányzat 2013 évben úgy döntött, hogy az Európa Belváros Programot folytatni kívánja és elindult a Főváros által kiírt TÉR-KÖZ pályázaton. 2014 nyarán aláírásra került a Fővárosi és a Józsefvárosi Önkormányzat közötti Támogatási Szerződés, melynek összköltsége mintegy 622 mFt. Ebből 318 mFt fővárosi támogatás, 122 mFt önkormányzati önrész, illetve a fennmaradó 182 mFt-ot az együttműködő partnerek - társasházak - biztosítják.

A projekt fő elemei: (a) 24 társasház felújítása, (b) Bródy Sándor utcai közterület megújítása, (c) Közösségépítő és identitást erősítő programok a helyi civil szervezet Civilek a Palotanegyedért Egyesület bevonásával.

2014 szeptemberében került megkötésre az Önkormányzattal Rév8 Zrt. projektmenedzseri megbízási szerződés, ami szerint 2014 júliusától részesül a Rév8 Zrt. díjazásban 2015. szeptember 30-ig, bruttó 25 mFt értékben. A projektmenedzseri díj 80%-a a pályázatban elszámolható költség.



Új Teleki téri piac

Rév8 Zrt. 2006 óta foglalkozik a Teleki téri piac rekonstrukciójával. A Képviselő-testület már a 363/2006 (VIII.10.) számú határozata alapján döntött arról, hogy továbbra is fent kívánja tartani a Teleki téri piacot. A Józsefvárosi Önkormányzat 9/2007.(II.19.) számú Józsefváros fejlesztéséről

szóló önkormányzati rendeletében elhatározta, hogy átalakítja a Teleki téri piacot és a hozzá tartozó parkot.

A régi piac bontása után az önkormányzati tulajdonban maradó 3 795 m2-es telken az önkormányzat nyílt közbeszerzési eljárás keretében kiválasztott kivitelezővel építette meg az új piacot, az FK RASZTER Zrt lett a kivitelező.

2013-ban az önkormányzattal kötött tervezői művezetői szerződés alapján követtük az építkezést. A piac átadása befejezése 2014. május 9-én megtörtént. A piac végleges kialakítása érdekében a Képviselő-testület a 249/2013. (VI.19.) számú határozatában úgy döntött, hogy 5 főből álló tárgyaló delegációt jelölt ki, amelyet felhatalmazott a Teleki téri piac bérlőivel kötendő végleges bérleti szerződésekkel kapcsolatos tárgyalások lefolytatására, melynek tagjai a Rév8 Zrt. munkatársai mellett a polgármesteri hivatal munkatársai voltak. A 2013. július 10-én megindított tárgyalások 2014 márciusában zárultak le. A tervezői művezetési szerződés 2014-ben zárult le.

Az Önkormányzat 2014 februárjában úgy döntött, hogy az új Teleki téri piac használatba-vételi engedélyének megszerzéséhez, valamint a leendő új bérlőknek az árusító helyiségek kialakításához szükséges feladatok ellátására vonatkozóan Rév8 Zrt.-vel feladat ellátási szerződést köt, amihez mintegy bruttó 9,2 mFt-ot biztosított.

Az új Teleki téri piac használatba-vételi engedély megszerzéséhez, valamint a leendő új bérlőknek az árusító helyiségek kialakításához szükséges feladatok ellátására vonatkozóan, bruttó 9.198,0 e Ft összegben.

A feladat ellátáshoz a Rév8 Zrt., a meghatározott fedezeten túl, további bruttó 4,7 mFt-ot biztosított saját költségvetéséből, az időközben felmerülő bérlői igények kielégítésétre.

Rév8 Zrt. feladat-ellátási szerződés teljesítéséről szóló pénzügyi beszámolóját az Önkormányzat elfogadta.

II. János Pál pápa tér, játszóterének felújítása

A már korábban ismertetett, 2013 évben kiírt fővárosi TÉR_KÖZ pályázatban lehetőség volt önkormányzatok részére, hogy fővárosi tulajdonú területek megújítása helyi önkormányzatok és civil szervezetek bevonásával valósulhasson meg.

Az Önkormányzat a II. János Pál pápa tér elhanyagolt állapotú játszóterének felújításával pályázott, a Népszínház Kör a Polgári Értékekért Egyesület bevonásával. 2014 nyarán került

aláírásra a Támogatási Szerződés, melyben az Önkormányzat bruttó 59 mFt támogatást nyert el kivitelezésre és az egyesület által szervezett közösségi programokra. A 2014 szeptemberében aláírásra került Rév8 Zrt. projektmenedzseri szerződése, a Társaság a feladat ellátásáért díjazásban nem részesül.

Tevékenységek összesen

A társaság 2014-ban elvégzett tevékenységeinek pénzügyi eredményét az alábbi táblázat mutatja.

Projekt	bevétel	költség	egyenleg
Corvin-Sétány Projekt	13 544 409	1 682 426	11 861 983
Teleki téri piac rekonstrukció	10 025 322	13 577 085	-3 551 763
Európa Belvárosa Program 1-2	14 960 628	2 608 100	12 352 528
Magdolna Negyed Program III.	53 105 726	61 662 901	-8 557 175
Projekt összesen	91 636 085	79 530 512	12 105 574

A projektekből a társaság 91 636 085Ft-os bevételre tette szert, és ebből 12 105 574 Ft eredményt ért el.

Jogvitás ügyek

A Rév8 Zrt jogvitás ügyeit az alábbi tájékoztatás tartalmazza, a 2014. december 31-i állapot szerint folyamatban vagy függőben lévő peres eljárásokról:

2014. december 31-i állapot szerint folyamatban vagy függőben lévő peres eljárás a Rév8 Zrt-nek nem volt.

A korábban folyamatban volt, felperes: Pál Gyula, Danku Lajosné, Alperes: I.r. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, II.r. Rév8 Zrt 19.470.000.-Ft és járulékai iránti pert másodfokon megnyertük, a kereset elutasításra került, és a felperesek felülvizsgálati kérelmét 2014. május 22-én a Kúria elutasította.

Követelések, melyek behajtása peres eljárás, fizetési meghagyásos eljárás alapján történik:

Parkoló bérbeadás ill. egyéb bérbeadás jogcímén fennálló különféle 5.000 -50.000.-Ft közötti követelések megfizetése iránt 2010-ben indított, jogerőre emelkedett fizetési meghagyások közül 2014-ben még 4 folyamatban volt, ezek közül egy esetben Fekete Lászlótól a 48.000.-Ft és járulékai összegű tartozást letiltás útján sikerült behajtani, a másik három esetben a végrehajtás eddig eredményre nem vezetett (nincs végrehajtható vagyon, lakcíme ismeretlen, ill. ismeretlen volt, új lakcímről vh. jegyzőkönyv még nem érkezett)

Összefoglaló

A társaság projektjei közül a Magdolna Negyed Program III. bevételei adják az összes bevétel 58%-át, és ezen a projekten dolgozik a munkatársak legnagyobb része. A Magdolna Negyed program menedzselése mellett a Corvin Sétány Programból (15%) - a 2014. augusztusi döntés alapján - és az Európa Belváros II. Program megindulásából (14%) származnak meghatározó bevételei társaságunknak.

Rév8 Zrt. az összes értékben 5 mrdFt-ot meghaladó projektek menedzselését 5+1 szenior projektmenedzserrel, 4 munkatárssal valamint 2-3 gyakornokkal látta el, érte el az árbevételt.

A Józsefvárosi Önkormányzat 2014-ben több mint 27 mFt működési támogatással vállalta magára az igazgatóság, és felügyelő bizottság költségeit.

A társaság a 2014-es évben is több tárgyaláson fejtette ki álláspontját a Fővárosi Önkormányzat képviselőinek a 10 mFt-os rövidtávú kötelezettségről. Felek álláspontja közeledett, de mivel nem sikerült pontot tenni a tárgyalások végére, addig könyveinkben rövidtávú kötelezettségként vezetjük tovább.

Budapest, 2015. április 29.

Rév8 Zrt. / Igazgatóság

12293005-4110-114-01
Statisztikai számjel

01-10-043548
Cégjegyzék száma

Rév8 Zrt.

1082 Budapest, Baross utca 63-67.

Éves beszámoló

2014

Keltezés: 2015. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

12293005-4110-114-01
Statisztikai számjel

01-10-043548
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2014. december 31. adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	**A. Befektetett eszközök**	1795	0	1392
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1	0	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok			
6	Szellemi termékek	1		0
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1794	0	1392
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1794		1392
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások			
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Egyéb tartós részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Keltezés: 2015. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

12293005-4110-114-01
Statisztikai számjel

01-10-043548
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2014. december 31.ok E Ft-ban adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Tárgyév	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a	b	e	d	e
27	**B. Forgóeszközök**	48255	0	61007
28	I. KÉSZLETEK	0	0	0
29	Anyagok			
30	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
32	Késztermékek			
33	Áruk			
34	Készletekre adott előlegek			
35	II. KÖVETELÉSEK	11376	0	18407
36	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	9749		17214
37	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			0
38	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
39	Váltókövetelések			
40	Egyéb követelések	1627		1193
41	Követések értékelési különbözete			
42	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
44	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45	Egyéb részesedés			
46	Saját részvények, saját üzletrészek			
47	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48	Értékpapírok értékelési különbözete			
49	IV. PÉNZESZKÖZÖK	36879	0	42600
50	Pénztár, csekkek	3149		2092
51	Bankbetétek	33730		40508
52	**C. Aktív időbeli elhatárolások**	10	0	12
53	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	10		0
54	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			12
55	Halasztott ráfordítások			

56	**Eszközök összesen**	50060	0	62411

Keltezés: 2015. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

12293005-4110-114-01
Statisztikai számjel

01-10-043548
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2014. december 31.›k E Ft-ban adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Tárgyév	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a	b	e	d	e
57	**D. Saját tőke**	26522	0	38235
58	I. JEGYZETT TŐKE	26520		26520
59	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
60	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61	III. TŐKETARTALÉK			
62	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-1189		2
63	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
64	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
65	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	1191		11713
68	**E. Céltartalékok**	0	0	0
69	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71	Egyéb céltartalék			
72	**F. Kötelezettségek**	22680	0	23749
73	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
74	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
75	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
76	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
77	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79	Átváltoztatható kötvények			
80	Tartozások kötvénykibocsátásból			
81	Beruházási és fejlesztési hitelek			
82	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
83	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
84	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
85	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			

Keltezés: 2015. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

12293005-4110-114-01
Statisztikai számjel

01-10-043548
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2014. december 31. adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Tárgyév	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a	b	e	d	e
86	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	22680	0	23749
87	Rövid lejáratú kölcsönök	10000		10000
88	ebből: az átváltoztatható kötvények			
89	Rövid lejáratú hitelek			
90	Vevőktől kapott előlegek			
91	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2087		1401
92	Váltótartozások			
93	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással			
94	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
95	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10593		12348
96	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98	G. **Passzív időbeli elhatárolások**	858	0	427
99	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	858		427
101	Halasztott bevételek			

102	**Források összesen**	50060	0	62411

Keltezés: 2015. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

12293005-4110-114-01
Statisztikai számjel

01-10-043548
Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2014. december 31. adatok E Ft-ban

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a		b	c	d	e
1	1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	62115		82296
2	2	Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	I.	**Értékesítés nettó árbevétele (01+02)**	62115	0	82296
4	3	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0		
5	4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	II.	**Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)**	0	0	0
7	III.	**Egyéb bevételek**	29679		37281
8		ebből: visszaírt értékvesztés			
9	5	Anyagköltség	656		294
10	6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	12660		10023
11	7	Egyéb szolgáltatások értéke	293		181
12	8	Eladott áruk beszerzési értéke			
13	9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	6398		16552
14	IV.	**Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)**	20007	0	27050
15	10	Bérköltség	52697		58504
16	11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	974		770
17	12	Bérjárulékok	15181		16800
18	V.	**Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)**	68852	0	76074
19	VI.	**Értékcsökkenési leírás**	695		1275
20	VII.	**Egyéb ráfordítások**	1096		2869
21		ebből: értékvesztés			
22	A.	**ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)**	1144	0	12309

Keltezés: 2015. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

12293005-4110-114-01
Statisztikai számjel

01-10-043548 22
Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2014. december 31. adatok E Ft-ban

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a		b	c	d	e
23	13	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
26		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
28		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
29	16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	47		27
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
32		ebből: értékelési különbözet			
33	VIII.	**Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)**	47	0	27
34	18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége			
35		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
37		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
39	21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
40		ebből: értékelési különbözet			
41	IX.	**Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)**	0	0	0
42	B.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)**	47	0	27
43	C.	**SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)**	1191	0	12336
44	X.	**Rendkívüli bevételek**			
45	XI.	**Rendkívüli ráfordítások**			
46	D.	**RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)**	0	0	0
47	E.	**ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)**	1191	0	12336
48	XII.	**Adófizetési kötelezettség**			623
49	F.	**ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)**	1191	0	11713
50	22	Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre			
51	23	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
52	G.	**MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)**	1191	0	11713

Keltezés: 2015. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

[1 melléklet]

Rév8 Zrt. / 2014. év / Részvény megoszlás				
Részvény tulajdonosa	Részvény megnevezése	Darabszám	Névérték	Részvény tulajdon
Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat	Névszerinti	1 615	10 000	16 150 000 Ft
Budapest Fővárosi Önkormányzat	Névszerinti	1 037	10 000	10 370 000 Ft
Összesen:		2 652	10 000	26 520 000 Ft

[2 melléklet]
adatok e forintban

Rév8 Zrt. / 2014. év / Foglalkoztatottak és Tisztségviselők díjazása

Megnevezés	Munkabér	Egyéb juttatás	Tiszteletdíj	Megbízási díj
Alkalmazottak	48 724			
Választott tisztségviselők				
Igazgatósági tagok				
Somfai Ágnes ig.elnök			792	
Alföldi György			648	
Kelényi Ferenc			270	
Bartók Béla			648	
Réti Borbála			378	
Kakuk László			270	
Dr.Dudás Lóránt			378	
Felügyelő Bizottsági tagok				
ifj.Nagy Gábor László			233	
Gáspár Lídia			443	
Máté László			210	
Vörös Tamás fb.elnök			2 637	
Megbízottak				3 113
Összesen	**48 724**	**-**	**6 907**	**3 113**

Tárgyi eszköz összesítő [3.számú melléklet]

	Immateriális javak	Ingatlan	Műszaki berendezések	Összesen
Bruttó nyitó egyenleg	**4 753 927 Ft**	**- Ft**	**16 751 014 Ft**	**21 504 941 Ft**
Beszerzés	54 000 Ft	- Ft	818 376 Ft	872 376 Ft
Átvétel,értékhelyesbítés		- Ft		- Ft
Bővítés				- Ft
Növekedés összesen	54 000 Ft	- Ft	818 376 Ft	872 376 Ft
Értékesítés		- Ft		- Ft
Selejt és kivezetés				- Ft
Hiány				
Csökkenés összesen	- Ft	- Ft	- Ft	- Ft
Bruttó érték záró egyenleg	4 807 927 Ft	- Ft	17 569 390 Ft	22 377 317 Ft

Értékcsökkenések

Nyitó egyenleg	**4 752 571 Ft**	**- Ft**	**14 957 204 Ft**	**19 709 775 Ft**
Tervezett lineáris	1 356 Ft	- Ft	746 763 Ft	748 119 Ft
Tervezett azonnali	54 000 Ft		473 179 Ft	527 179 Ft
Terven felüli (egyéb)				
Értékhelyesbítés				
Növekedés összesen	55 356 Ft	- Ft	1 219 942 Ft	1 275 298 Ft
Terv szerinti értékcsökkenés				
Lineáris				- Ft
Azonnali				- Ft
Terven felüli (egyéb)				- Ft
Csökkenés összesen	- Ft		- Ft	- Ft
Értékcsökkenés záró egyenleg	4 807 927 Ft	- Ft	16 177 146 Ft	20 985 073 Ft
Egy éven belüli törlesztés átvezetés				
Nyitó nettó érték	1 356 Ft	- Ft	1 793 810 Ft	1 795 166 Ft
Záró nettó érték	- Ft	- Ft	1 392 244 Ft	1 392 244 Ft

[4 melléklet]

Rév8 Zrt. / 2014. év /

Tartalom:

- Fővárosi Előterjesztés 1997.
- Fővárosi Közlöny 1997.
- Részvényesi Megállapodás 1997.

0000000108

A bankszámlakivonat együttal számlaként is szolgál. Pecsét és aláírás nélkül hiteles!

Számlaadó:
ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR
ÉS KEREKEDELMI BANK Rt.
Budapest, V. Nádor u. 16.
Adóigazgatási szám:10537914-2-44

0800

11708001-20513205

BUDAPEST

ANYAGÁBA
R.É.V. VIII. RT.

0800 OTP VIII. KERÜLETI FIÓK
1085 BUDAPEST
JÓZSEF KRT. 33.

B A N K S Z Á M L A K I V O N A T

SZÁMLASZÁM: 11708001-20513205
SZÁMLATULAJDONOS NEVE: R.É.V. VIII. RT. ANYAGÁBA

SZÁMLA MEGNEVEZÉSE: RÉV 08 RT AL.TŐKE+BankPont K. PFORG

BETÉTKAMAT: 3,0 %

KÖNYVELÉS DÁTUMA: 97.11.03 KIVONATSZÁM (SZLA. SORSZÁMA):014/1997 1.LAP

ÉRTÉKNAP	FORGALOM MEGNEVEZÉSE KÖZLEMÉNY	AZONOSÍTÓ ADATOK	TERH./JÓV.ÖSSZEG
97.10.31	ÁTUTALÁS (OTP-N BELÜL) 11784009-15490012 (362) FŐVÁROSI	000001 000783787 ÖNKORMÁNYZAT 384-332	10.000.000
97.10.31	ÁTUTALÁS (OTP-N BELÜL) 11784009-15490012 (263) FŐVÁROSI	000001 000783799 ÖNKORMÁNYZAT 384-332	9.384.000

NYITÓ EGYENLEG:	5.933.676	ELŐJEGYZETT JUTALÉK/KÖLTSÉG:	16.818
TERHELÉS ÖSSZESEN:	0		
JÓVÁÍRÁS ÖSSZESEN:	19.384.000		
ZÁRÓ EGYENLEG:	25.317.676	EGYENLEGBŐL ÁLL. GARANTÁLT:	0
EBBŐL ZÁROLT ÖSSZEG:			

Szerintünk az ülnia.

BUDAPEST FŐVÁROS
FŐPOLGÁRMESTER-HELYETTESE

Ikt. szám : 20-1006/97

Tárgy : Középső-Józsefváros rehabilitációs városfejlesztése

Egyeztetve a Közgyűlés állandó bizottságaival.

ELŐTERJESZTÉS
A Fővárosi Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztérium, Budapest Főváros Önkormányzata és a Józsefvárosi Önkormányzat között 1995 júniusában együttműködési megállapodás jött létre feltáró tanulmány készíttetése céljából a Józsefváros egy városfejlesztési akcióterületének rehabilitációjára. A feltáró tanulmány tárgyát a VIII. ker. József krt., Baross utca, Szigony utca és Üllői út közötti akció terület képezte. A tanulmány a területet jellemző rehabilitációs problémák kezelésére, ezen belül

- az elszegényedett lakáshasználó tulajdonosok, vagy bérlők által lakott erkölcsileg és fizikailag leromlott épületek megújítására,
- a beépíthető területeken megvalósítható városfejlesztési, ingatlanfejlesztési akciók elindítására

és az ezekhez tartozó eszközrendszerek kifejlesztésére irányult.

A rehabilitációs terület adottságai:

Pest egyik legrégibb városrészén, a mai Közép-Józsefvárosban rendkívül heterogén beépítés alakult ki a század elején, amelyet a 30-as évek végében lezajlott budapesti építési lendület csaknem teljesen érintetlenül hagyott. A 60-as években szinte az egész Közép-Józsefvárosra kiterjedő lakótelepi átépítés csak a városrész kisebb részén valósult meg, de rengeteg bontást eredményezett.
Figyelembe véve a városrész történetét, érthető, hogy a budapesti átlaghoz képest az épület-, és lakásállomány rendkívül lepusztult, ebben a kerületben és főleg a vizsgált körzetben legmagasabb a szükséglakások, a komfort nélküli, illetve a félkomfortos, egyszobás lakások aránya. A Lakástörvény ellenére a kerületi lakásbérlemények nagy része ma is önkormányzati tulajdonban van, amely a kerületi önkormányzattól rendkívüli anyagi ráfordítást igényel. Az épület-állomány többsége építésük óta felújításban nem részesült. **A terület telkeinek kb. 20 %-a már üres és további 15 %-a bontandó épületekkel beépített.**

A rehabilitációs program végrehajtásához szükséges célkitűzéseket és az ehhez kapcsolódó feladatokat, és a gazdasági társaság létrehozását a **két önkormányzat közötti együttműködési megállapodás rögzíti** (melléklet). A megállapodás meghatározza az elsőként indítandó akcióterületet is, amely a Mária utca-Krúdy Gyula utca-Szentkirályi utca-Lőrinc pap tér által határolt un. 2. jelű tömb, valamint ezzel párhuzamosan a Közép-Józsefváros térsége.

A megállapodás a társaság elsődleges feladataként az alábbiakat határozza meg:

- Az akció területek előkészítése, az ott alkalmazni indokolt rehabilitációs feltételek és eszközrendszerek működtetése, a fővárosi és a kerületi érdekeltségű megvalósíthatósági tanulmányok, tervek előkészítése, a megvalósítás előkészítésének, lebonyolításának koordinálása.
- A társaság dolgozza ki az akcióprojectek megvalósíthatósági tervét, működése során kap felhatalmazást az elfogadott akcióprojectek megvalósítására, a továbbiak kidolgozására.
- A rehabilitációs tevékenység anyagi hátterének megtervezése, a szükséges anyagi források megszerzése, a pénzeszközök kezelése.
- A rehabilitációs tevékenységgel kapcsolatos megbízási, vállalkozási szerződések előkészítése, megkötése stb.
- Lakossági kapcsolattartás

A rehabilitációs program koordinálására megalakítandó gazdasági társaság **Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Részvénytársaság** néven (rövidítve R.É.V. VIII. RT.) a Budapest Főváros Józsefváros Önkormányzata, a Budapest Főváros Önkormányzata és az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. között jönne létre. A R.É.V. VIII. Rt. belső működési feltételeit, működésének rendjét, tevékenységének körét, a részvényesek vállalásait kötelezettségeit, egymáshoz való viszonyukat **külön szindikátusi megállapodás** (melléklet) határozza meg.

A részvényesek közötti megállapodásban rögzített fontosabb kötelezettség-vállalások az alábbiak lennének:

- A projekt célkitűzéseinek érvényesítése érdekében mindkét önkormányzatnak vállalnia kell, hogy időben és pénzügyileg is csatlakozik a megvalósításhoz, az ingatlanok jogi helyzetét, vagyonátadási és ingatlan-nyilvántartási hiányosságokat rendezi.
- Mindkét önkormányzatnak a programmal összhangban a tulajdonukban lévő zöldterületek, zöldfelületek felújítási és fejlesztési munkáit el kell végeznie.
- A társaság működésével kapcsolatos fejlesztési és vagyonkezelési tevékenységet rendeletileg jogharmonizálóvá kell tenni. Mivel a létrehozandó társaság a Főváros vagyonát is kezeli, ezért szükségessé vált a 27/1995 (V.15.) sz. Főv. Kgy. rendelet módosítása (melléklet: rendelet módosítás tervezet).

A főváros területén a vizsgált városrészben - többek között a lakosság szociális helyzete miatt - a legszembetűnőbb a folyamatos pusztulás, az általános leépülés, a társadalmi, gazdasági problémák megjelenése. A gondokat súlyosbítja, hogy a lakosság jelentős része időskorú, sok a nyugdíjas, az inaktív, a beteg és a munkanélküli, nincs meg a körzetben az a magasabb társadalmi státuszú csoport, amely a szociális problémákat ne egy helyre koncentrálja.

Az 1996-ban elkészült tanulmány (kivonata 1. sz. melléklet) alátámasztva a fentieket megállapítja, hogy a Józsefváros épületállománya jelentős értéket képvisel ugyan, de nagyon leromlott. A térségben a beépítetlen ingatlanok csak igen nehezen, áron alul értékesíthetőek.
A pusztulási folyamat, az épület-állomány értékvesztésének megállítására, illetve feljavítására **rehabilitációs fejlesztésre van szükség.**

A rehabilitációt elősegíti, hogy Józsefváros a Főváros egyik legjelentősebb városfejlesztési lehetőségű területe, tekintettel a Fővároson belüli elhelyezkedésére, közvetlenül határos a történelmi belvárossal, tömegközlekedéssel kiválóan ellátott, gépkocsival is igen könnyen megközelíthető. A jelenleg alacsony ingatlanpiaci árak, valamint az, hogy az újonnan létesítendő 4. metróvonal a rehabilitációs terület vonzáskörzetében van, a befektetési kedvet erősítheti.

A tanulmány rámutat arra, hogy a probléma csak irányított városfejlesztési beavatkozásokkal oldható meg, amely egyaránt fontos és együttes érdek mind a Fővárosnak, mind a kerületnek.
A két önkormányzat közötti együttműködésen és koordináción alapuló térségfejlesztés irányítása jelentékeny, összehangolt műszaki, gazdasági, pénzügyi és jogi feladatot jelent, ezért fontos a fejlesztéshez kapcsolódó feladat-meghatározás (meghatározva mind a kerület, mind a Főváros feladatait), a lebonyolítás eszközrendszere, a finanszírozás és az elszámolás bemutatása.

A Józsefváros városfejlesztési és városrehabilitációs feladatainak elvégzése kizárólag hivatali működés útján, a hivatal egyéb feladatai mellett nem valósíthatók meg. **Szükségessé válik egy olyan önálló jogi személyként működő társaság létrehozása,** amely az Önkormányzattól szervezetileg függetlenül, de általa ellenőrizve, és működtetve, magas színvonalon, nagy hatékonysággal, a feladatra koncentrálva el tudja látni a szükséges munkálatok irányítását, szervezését. A társaság feladatának ellátását mindkét önkormányzat elősegítheti azzal, hogy a városrehabilitációt hosszú távon kiemelt városfejlesztési feladatként kezeli, e munkákra törvényes keretek között elsőbbséget, az éves költségvetésben a városrehabilitációs célok megvalósíthatóságára forrásokat biztosítva.

A Fővárosi Önkormányzat Főpolgármestere és a Józsefvárosi Önkormányzat polgármestere 1997. március 25-én szándéknyilatkozatot írt alá a fenti célok elérése érdekében.

A városrehabilitációs program pénzügyi koncepciója:

Középső-Józsefváros rehabilitációjának költsége mintegy 12 milliárd forint, amelynek fő költségei az alábbiak:

- a megmaradó épületek felújítási-korszerűsítési költségei
- a terület-előkészítés költségei, melyek a nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok vételárát, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kiürítésének költségeit, és a bontások költségeit tartalmazzák
- az infrastruktúra felújításának és kiépítésének költségei
- társasház-tulajdonosok támogatása kamatmentes hitelfelvétellel, vissza nem térítendő támogatással
- a társaság működési költségei
- tervezői, szakértői, lebonyolítói díjak.

A rehabilitáció fő forráslehetőségei az alábbiak:

- önkormányzati források
- Fővárosi Városrehabilitációs Keret; a Józsefvárosi Önkormányzat 1996 évben 200 millió forintot nyert a keretből, melynek feltétele az volt, hogy a városfejlesztés végrehajtásához a kerületi önkormányzat ugyanilyen összeggel járul hozzá. Az idei évben szintén pályázni kíván az önkormányzat.
- Település Értékvédelmi támogatás
- a területen lévő ingatlanok értékesítéséből származó bevételek
- a területen lévő ingatlanok funkció váltásából származó bevételek
- társasház tulajdonosok forrásai
- társasházi hiteltörlesztések
- egyéb bevonható források

Az **Rt. üzleti terve** (melléklet) az első 3 évre végez gazdasági számításokat, melyben a **Fővárosi Önkormányzat Városrehabilitációs Keretéből összesen 665 millió forint támogatással, és közműfejlesztésre a Fővárosi Önkormányzat részéről 50 millió forint befizetéssel** számol. A Józsefvárosi Önkormányzat ugyanolyan összeggel szándékozik hozzájárulni a városrehabilitációs programhoz, amilyen összeget a Fővárosi Rehabilitációs keretből pályázaton elnyerhet.

A rehabilitációs pályázaton elnyert összeg, a közműfejlesztési befizetés, a kerületi önkormányzat hozzájárulása, az értékesítésből származó bevételek, a társasház tulajdonosok befizetéséből stb. származó források **az első három évben fedezik a 2.240 millió Ft-os kiadási igényt.**

- A Fővárosi Önkormányzat a Budapest Városrehabilitációs Program alapján egyfajta technikai segítséget nyújt a városmegújítási folyamat közvetlen résztvevőinek a megvalósíthatósági programok kidolgozásában.
- A rehabilitációs területen a projekt időbeli megvalósításával összhangban a Főváros koordinációt vállal az elöregedett víz-csatorna-közműhálózatok szükséges felújításában, bővítésében, az elektromos energiahálózat szükség szerinti felújításában, fejlesztésben.
- Mivel a program megvalósítása lakóépületek bontásával jár a Fővárosnak meghatározott feltételekkel segítséget kell nyújtania a lakásbérlők ideiglenes elhelyezésében, oly módon, hogy a segítségnyújtás konkrét formáit a programok jóváhagyása során határozza meg.
- A programba bevont területrészek a társaság alapításakor nem kerülnek beapportálásba. A továbbiakban viszont a városrehabilitációs fejlesztési vagyoncsomagból egy későbbiekben meghatározott körű és értékű ingatlancsoportot bocsát mindkét önkormányzat a Társaság rendelkezésére.
- Mindkét önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a rendelkezésre bocsátott alapítói vagyonon túl, a működésre kölcsön jelleggel saját forrásból 10-10 millió forintot biztosít egy elkülönített műveleti számlára, melynek felhasználásáról 5 éven belül köteles elszámolni az alapítóknak.

A részvénytársaság alapítói között van az OTP Bank Rt.
Elsősorban a hitelezési konstrukciók megismerésében, a programok pénzügyi szempontból történő értékelésében nyújt szakmai segítséget.
A vegyestulajdonú ingatlanoknál a magántulajdonosok, valamint vállalkozók részére kedvezményes hitelkonstrukciót dolgoz ki.
A társaság számlavezetése az OTP Bank Rt.-nél történik.

A részvénytársaság 60 millió forintos alaptőkével jön létre.
Az alaptőke felosztása:
Józsefvárosi Önkormányzat: alaptőke 51 %-a, 30.600.000.- Ft értékben
Budapest Főváros Önkormányzata: alaptőke 39,1 %-a, 23.460.000.- Ft értékben
OTP Rt.: alaptőke 9,9 %-a, 5.940.000.- Ft értékben
A társaságba alapításakor ingatlanok nem kerülnek beapportálásra, de a későbbiekben a fejlesztési vagyoncsomagból meghatározott körű és értékű ingatlancsomagot ad a társaság kezelésébe.

A társaság a Gt. szabályai szerint zárt körű alapítással jön létre.
A társaság igazgatósága 3-5 tagból áll, 2 tagot a VIII. kerületi Önkormányzat, 2 tagot a Fővárosi Önkormányzat, 1 tagot az OTP delegál. Az igazgatóság elnökét a Fővárosi Önkormányzat által delegált Igazgatósági tagok közül jelölik. A vezérigazgató személyére a VIII. ker. Önkormányzat pályázatot írt ki. Ennek alapján - a Fővárosi Önkormányzat véleményét is figyelembe véve - jelöli az igazgatóságba. A Felügyelő Bizottság 3 tagból áll, melyből mindegyik alapító egy-egy tagot delegál. A Felügyelő Bizottság elnökének személyére a Józsefvárosi Önkormányzat tesz javaslatot.

Az Rt.-be a Fővárosi Önkormányzat az alapításkor pénzbeli hozzájárulásként **23.460.000.- Ft-ot** visz be, valamint kölcsön jelleggel saját forrásból **további 10 millió forintot** biztosít az elkülönített műveleti számlára.

Fentiek alapján a társaság alapításához **összesen 33.460.000.- Ft** pénzösszeg szükséges, ami a **Fővárosi Városrehabilitációs Keret fővárosi részéből kerülne biztosításra.** A Városrehabilitációs Keret kerületi önkormányzatok részére történő juttatásának feltételeiről és a pályázati eljárás rendjéről szóló, többször módosított 34/1994. (VI.10.) sz. önkormányzati rendelet nem teszi lehetővé városrehabilitációs célra létrehozandó gazdasági társaság alapításához a pénzbeli hozzájárulás ezen keretből történő kifizetését. Amennyiben a társaság alapításához szükséges összeg a Városrehabilitáció Fővárosi támogatásából kerül kifizetésre, úgy szükséges **a rendelet módosítása is,** amely eredetileg nem gazdasági társaságok létrehozására, és működtetésére született, hanem a konkrét fővárosi városrehabilitációs programok végrehajtására. Megoldást jelenthet a költségvetési rendelet oly módon történő módosítása, hogy a „Városrehabilitáció Fővárosi támogatásából" az alapításhoz szükséges 33.460.000.- Ft új sorra kerül átcsoportosításra és a pénzbeli hozzájárulás ebből kerül kifizetésre. Ehhez a **Költségvetési Rendelet módosítása szükséges,** amelyre külön előterjesztés tesz javaslatot.

A társaság üzleti tervében meghatározza az **elsőként indítandó akció területet,** amely az un. **„2." jelű tömbbel indul és folytatódik a Futó utca két oldala a Horváth Mihály tértől kezdődően a 111., 114. és 115. tömbökkel.** Ezen négy tömb a térség adottságai és pénzügyi eszközeinek és ütemezhetőségének, valamint a már elkezdett rehabilitációs munkák mérlegelésével került kiválasztásra, amelyhez - mint azt már előzőekben jeleztük - a Fővárosi Városrehabilitációs Keretből a pénzügyi támogatást is elnyerte.
A kerület az elnyert 200 millió Ft-ból 130 mFt támogatást nyert el a „2" jelű tömb megvalósítására. Az elnyert támogatás átadására vonatkozó pénzeszköz átadás-átvételi megállapodás aláírásra került. Ez alapján a támogatásból már kifizetésre is sor került.

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete 80/1996. (II.13.) határozatában elfogadta a Területfejlesztési Koncepciót, és elsődleges feladatként a rehabilitációs területfejlesztést, ezen belül Közép-Józsefváros déli részének rehabilitációját tűzte ki célul.
Az önkormányzat által elkészített megállapodásokat, alapító okirat tervezetet, pénzügyi tervet a Józsefvárosi Önkormányzat képviselő testülete folyó év március 25-i ülésén elfogadta és felkérte a hivatalát, hogy terjessze a Fővárosi Önkormányzat Közgyűlése elé. A társaság alapítást a szindikátusi megállapodás és az alapító okirat alapján az OTP Bank Rt. vezetése is elfogadta.

A Józsefvárosi Rehabilitációs program végrehajtására készült együttműködési megállapodás, a létrehozandó részvénytársaság alapító okirata és a részvényesek közötti megállapodás - megvizsgálva az üzleti lehetőségeket, a szociális vállalásokat stb. - részletes egyeztetések után került a T. Közgyűlés elé.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy

1.
- a Józsefvárosi Önkormányzattal együttműködve - a Közép-Józsefváros rehabilitációs városfejlesztése koordinálására és végrehajtására - gazdasági társaság alapítását tartja szükségesnek, mely a két önkormányzat együttműködési megállapodásán alapul. Ezért jóváhagyja az előterjesztett „Együttműködési megállapodás"-t és

- felhatalmazza Dr. Demszky Gábor Főpolgármestert az „Együttműködési megállapodás" aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős : Dr. Demszky Gábor

2.
- a rehabilitációs program koordinálására **Józsefvárosi Rehabilitációs** és **Városfejlesztési Részvénytársaság** (rövidítve: R.É.V. VIII. Rt.) elnevezéssel a Józsefvárosi Önkormányzattal és az OTP Rt.-vel közösen zártkörű alapítással céltársaságot hoz létre. Jóváhagyja a R.É.V. VIII. Rt. néven létrehozandó társaság előterjesztett **alapító okiratát,** és

- felhatalmazza Dr. Demszky Gábor Főpolgármestert az alapító okirat aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős : Dr. Demszky Gábor

3.
- a Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Részvénytársaság megalakulására irányuló **szindikátusi megállapodást** a Józsefvárosi Önkormányzat, az OTP Rt. és a Fővárosi Önkormányzat között jóváhagyja.

- felhatalmazza Dr. Demszky Gábor Főpolgármestert a szindikátusi megállapodás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős : Dr. Demszky Gábor

4.

- hozzájárul ahhoz, hogy Budapest Főváros 1997. évi költségvetéséről szóló 8/1997. (III.14.) sz. Kgy. rendelet módosításával a Városrehabilitáció Fővárosi támogatását 33.460.000.- Ft-tal csökkentse, és új „8147 Józsefvárosi Rehabilitációs Rt." cím előirányzatát ugyanezen összeggel növelje. A Költségvetési Rendelet módosítására külön előterjesztés tesz javaslatot.

5/1.

- a Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Részvénytársaság Igazgatóságába 2000. május 31-ig terjedő időre megválasztásra javasolja (a Fővárosi Közgyűlés által delegált két fő): .....

5/2.

- az Rt. igazgatóságának elnökének személyére (a Fővárosi Közgyűlés által delegált két fő közül) .....-t javasolja.

5/3.

- a Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Részvénytársaság Felügyelő Bizottságába 2000. május 31-ig terjedő időre megválasztásra javasolja (a Fővárosi Közgyűlés által delegált egy fő): .....

5/4.

- a Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Részvénytársaságba 2000. május 31-ig terjedő időre könyvvizsgálónak megválasztásra javasolja (könyvvizsgálói cég/személy): .....

Határidő: azonnal

Felelős : Dr. Demszky Gábor

6.

- megalkotja a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 27/1995. (V.15.) sz. Főv. Kgy. rendelet módosításáról szóló .../1997.(.....) sz. Főv. Kgy. rendeletét.

(A határozat 1., 3. pontjának elfogadásához egyszerű, 2., 4., 5. és 6. pontjának elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.)

Budapest, 1997. április 15.

Budapest Főváros Főpolgármestere Vagyongazdálkodási Igazgatóság

Tajda Pál
főpolgármester-helyettes

Láttam:

1. sz. *melléklet:* feltáró tanulmány összefoglalója
2. sz. *melléklet:* szándéknyilatkozat
3. sz. *melléklet:* rendelet tervezet
4. sz. *melléklet:* Együttműködési megállapodás
5. sz. *melléklet:* Alapító okirat
6. sz. *melléklet:* Szindikátusi megállapodás
7. sz. *melléklet:* Üzleti terv

1. Bevezető

Budapest igen kiterjedt lepusztult városközponti lakóterületekkel rendelkezik, amelyek további értékvesztésének megállítása ill. feljavításuk csak a spontán folyamatoktól nem várható. Ebben a munkában a kerületek és a Főváros közös tevékenysége célszerű, amelyben az állam és nemzetközi szervezetek támogatása is szükséges.

A kerület, mint a területeknek és részben az épületeknek a tulajdonosa, elsősorban érdekelt a területfejlesztés városrehabilitációs formájában. A Főváros, aki a város jó működéséért és a város-imázsért felelős - valamint tulajdonosi kompetenciái révén is - kiemelt fontossággal kezeli a városrehabilitáció feladatát. Az 1970-80-as évek rehabilitációs városmegújításának szervezése után a megváltozott körülmények közötti újraindítás érdekében:

- a Fővárosi Közgyűlés 1037/1994. (IX.15.) sz. határozata ismét állást foglalt a rehabilitáció megvalósításához szükséges jogi, pénzügyi és szervezeti feltételek kialakítása mellett,
- az 1993. évi LXXVIII.sz. ún. lakástörvény alapján a Fővárosi Közgyűlés 34/1994.(VI.10.) sz. rendeletével megalkotta a Fővárosi Városrehabilitációs Keretet, amelynek célja az önkormányzati lakóházak felújításának támogatása,
- a kerületekkel rehabilitációs együttműködések előkészítését indította a Főpolgármesteri Hivatal,
- nemzetközi együttműködéseket folytat a rehabilitáció eszköztárának Európakonform kiépítése érdekében,
- jelenleg folyik Budapest Városrehabilitációs Programjának kidolgozása, amelyet az Önkormányzati Törvény a Főváros feladatai között ír elő,
- a szükséges eszközrendszer kiépítésében az európai modellt kötelezően szem előtt tartva nem feledkezhetünk meg az állami és nemzetközi szerepvállalás jelentőségéről, amely felé a rehabilitáció képviselete szintén a Főváros lehetősége.

2. A rehabilitációs terület bemutatása

A mai Középső-Józsefvárosban, Pest második legrégibb városrészén a múlt század utolsó negyedére kialakult alacsony intenzitású beépítés a századforduló nagy városfejlődési korszaka idején csak részben épült át, így a „boom" végére, az 1910-es évekre rendkívül heterogén beépítés alakult ki. Ezt a területet a 30-as évek végének újabb budapesti építési lendülete már csaknem teljesen érintetlenül hagyta, így a heterogénitás továbbra is fennmaradt a Középső-Józsefváros nagy részén. Tovább zavarosította a beépítést a 60-as években szinte az egész Közép-Józsefvárosra előirányzott lakótelepi átépítés terve, amely a városrésznek csak egy kisebb részén valósult meg, de rengeteg bontást eredményezett a szóban forgó területen is.

A társadalmi erózió - a negatív társadalmi jelenségek erősödő tendenciája - egyértelműen és bizonyíthatóan az épület-, és lakásállomány, a mikrokörnyezet fizikai lepusztulásával áll közvetlen kapcsolatban. A negatív folyamat megállításának egyik eszköze a rehabilitációs fejlesztés. A bemutatott költségszámításokból kitűnik, hogy a nagyszámú üres terület beépítése legalább ugyanakkora beruházási volument igényel, mint a megmaradó épületállomány felújítása, tehát a területfejlesztő tevékenységnek ugyanolyan jelentősége van a negatív tendenciák megfordításában, mint a meglévő épületállomány felújításának.

3. A tulajdonosok fejlesztési szándékai

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 80/1996. (II.13) határozatában elfogadta a *Kerületfejlesztési koncepciót.* Eszerint első számú prioritással a rehabilitációs területfejlesztés bír, ezen belül Közép-Józsefváros déli részének rehabilitációja.

Ezt az elhatározást tükrözi néhány gyakorlati döntés is:

- A kerület 1996. évi költségvetésében 70 millió Ft-ot a közép-józsefvárosi akcióterületre kíván az önkormányzat fordítani. A Fővárosi Önkormányzat Rehabilitációs Keretéből pedig további 70 millió Ft-ot nyert el a kerület.

A területen jelentős ingatlantulajdonos még a Fővárosi Önkormányzat, melynek legfontosabb fejlesztése: a Corvin mozi befejezése októberre várható, s a tervek között szerepel a Fazekas Gimnázium bővítése, a Baross utca közterületének és közvilágításának felújítása is.

A kerületben lévő Semmelweiss Orvostudományi Egyetem szintén tervez fejlesztéseket (kollégium, orvoslakások, stb.).

A területen élő gyengébb pénzügyi helyzetben levő tulajdonosok és bérlők is költenek - sokszor engedély nélküli - komfortosításra. Az önkormányzat rehabilitációs szándékait látva az itt élők valószínűleg többféle módon is bevonhatók lennének a munkába.

4. A városrehabilitációs koncepció fejlesztési stratégiája

A jelenleg érvényben lévő rendezési tervek alapvető koncepcióján, és szellemiségén nem kell változtatni.

A terület heterogenitása miatt nem lehetséges egy általános recept szerint használni az épületfelújításokkal és az új beépítésekkel kapcsolatos megoldásokat. Egyaránt lehet alkalmazni az alacsonyabb és a magasabb intenzitású beépítést, a tömbbelsőben lévő összefüggő nagy közös zöldterületeket és az egyéni használatú kerteket, a nagyobb összefüggő közösségi zöldterületeket, fasorokat.

A rehabilitációs -a városépítészeti, társadalmi és kulturális kontinuitás fenntartásán alapuló- városfejlesztés célja, a városi élet(tér) megújítása, hogy a városi lakótér, a kör-

nyezet, szolgáltatások, az itt kialakuló társadalmi-gazdasági élet színvonala megfeleljen az általános és a sajátos (helyi) igényeknek, és fenntartható fejlődésre képes legyen.

A leendő Városfejlesztő Társaság feladata lesz ezen stratégiák megvalósítási módjainak részletes kidolgozása.

A Társaság alapítóinak stratégiai jellegű feladata lesz annak a gazdasági, társadalmi, jogi közegnek a javítása, alkalmasabbá tétele, melyben a rehabilitációs városfejlesztés folyik.

A fejlesztési program első (induló) akcióinak meghatározása

Az elsőként (vagy párhuzamosan) indítható akcióterület(ek) kiválasztása a következő szempontok alapján történhet:

- városszerkezeti elhelyezkedés,
- gyors kezdési és megvalósítási lehetőség, az eddigi előkészítési munkák előnyének kihasználása (alacsony előkészítési költség),
- viszonylagosan alacsony kezdeti - önkormányzatra háruló - költség,
- kis kockázat a sikert illetően,
- látványos eredmény,
- kedvező folytatás, az akció térbeni kiterjesztésének lehetőségei,
- a résztvevői - finanszírozói kör (lakosság, befektetők) gyors bevonhatósága

Fentiek alapján az alábbi területek kiválasztása javasolható:

- *Futó utca két oldala a Horváth Mihály tértől kezdődően*
- *Klinikák környéke - Szigony utcai terület*
- *Corvin mozi környezete*

5. A városrehabilitációs akció társadalmi hatásai

Józsefvárosban a társadalmi gazdasági problémák halmozottan, hatásukban egymást felerősítve jelennek meg. A negatív társadalmi tendenciák megállításának, sőt visszafordításának egyik eszköze a rehabilitációs területfejlesztés.

A józsefvárosi rehabilitáció egyik célja magasabb társadalmi státuszú csoportok - fiatalok, értelmiségiek, művészek, alkalmazottak- vonzása a kerületbe, hiszen ez a viszonylag gyors, ugyanakkor hosszútávú siker egyik összetevője. Ugyanakkor nem hihetjük azt, hogy a lakosság kicserélődése egyben meg is oldja a szociális problémákat, hiszen egyes elesett családok csak máshová kerülnek át. Ezért nagyon fontos hangsúlyozni, hogy ha a különböző lakossági csoportok egymás mellé költözése pozitív társadalmi eredménnyel is jár (problémák koncentrációja csökken), a rehabilitáció csak *egy* eszköz a negatív folyamatok ellensúlyozására. Az oktatástól kezdve a szociális segélyezési rendszerig különböző szervezetekkel kell együttműködni a társadalmi problémák csökkentése érdekében.

6. *Pénzügyi koncepció vázlat*

A városrehabilitációs akció fő költségelemei:

- *A megmaradó épületek felújítási-korszerűsítési költségei*
- *Az ingatlanok területelőkészítés és -fejlesztés költségei:* tartalmazza a területen lévő nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok vételárát, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kiürítésének fedezetét (lakás és bérlő-kihelyezések), valamint a szükséges bontások költségeit.
- *Az infrastruktúra felújításának és kiépítésének költségei*
- *Társasház-tulajdonosok támogatása:* a felújítási program egy részét - a tulajdoni részarányoknak megfelelően - a társasházak finanszírozzák. Ugyanakkor feltételezhető, hogy a társasházaknál képzett felújítási alapok nem elegendőek a szükséges források biztosítására. A felújítási programban résztvevő társasházak saját költségeik meghatározott részének erejéig - a javaslat szerint - a kerületi önkormányzattól kamatmentes hitelt vehetnek fel, illetve vissza nem térítendő támogatásban részesülhetnek.
- *A városfejlesztő akciót lebonyolító társaság működési költségei*
- *Tervezői, szakértői és lebonyolítói díjak*

A városrehabilitációs akció fő forrás-lehetőségei

- *Önkormányzati (fővárosi és kerületi) források:* az önkormányzatok saját költségvetésükből kell, hogy fedezzék a tulajdonukkal kapcsolatos feladatokat
- *Fővárosi Városrehabilitációs Keret:* a Fővárosi Önkormányzat kezelésében lévő forrásból a kerületi önkormányzatok lakásainak felújításához pályázat útján biztosított pénzeszköz.
- *Települési Értékvédelmi Támogatás:* a Fővárosi Önkormányzat kezelésében lévő forrás, amely a helyi építészeti értékek védelméhez biztosít anyagi támogatást.
- *A területen lévő ingatlanok értékesítéséből származó bevételek*
- *A területen lévő ingatlanok, illetve épületrészek funkcióváltásából származó bevételek*
- *A társasháztulajdonosok forrásai:* készpénz, hitel
- *Társasházi hiteltörlesztések:* a Kerületi Önkormányzat által a társasháztulajdonosok részére biztosított felújítási hitelek folyamatos visszafizetéséből képződnek.

A létrehozandó városfejlesztő társaság feladata lesz, hogy további külső források bevonásának lehetőségét megteremtse (kedvezményes hitelek épületfelújításhoz, új építéshez, energiafelhasználás racionalizálásához, stb.).

Az elkészített feltáró tanulmány adatai szerint *a teljes városrehabilitációs akció főbb költségei* az alábbiak szerint összegezhetők (ÁFA nélkül, jelenlegi árakon):

Területelőkészítés	
- lakás- és bérlőkihelyezés	0,7 - 0,9 Md Ft
- ingatlan vásárlás	0,5 - 0,7 Md Ft
- bontás előkészítés, bontás	0,1 - 0,2 Md Ft
Összesen	*1,3 - 1,8 Md Ft*

Megmaradó épületek felújítási költségei

- önkormányzati tulajdonú	7,7 - 8,9 Md Ft
- magántulajdonú	1,6 - 1,7 Md Ft
Összesen	*9,3 - 10,6 Md Ft*

A terület egészére vonatkozó ingatlanértékesítésből származó bevétel a tanulmány adatai szerint várhatóan 1,8 - 1,9 Md Ft.

Az adatok természetesen csak tájékoztató jellegűek, mivel a teljes terület rehabilitálása minimum 15-20 év alatt bonyolítható le.

A tanulmány javaslata szerinti akcióterület rehabilitációs költségei a program első négy évében az alábbiak szerint alakulnak (jelenlegi árakon):

	KÖLTSÉGELEMEK	ÉVEK				ezer Ft
		1.	2.	3.	4.	összesen
1.	Előkészítés+fejlesztés					
	111. tömb	41.900	-	-	-	41.900
	112. tömb	-	12.400	-	-	12.400
	114. tömb	-	25.700	-	-	25.700
	115. tömb	-	29.300	-	-	29.300
	összesen	41.900	67.400	-	-	109.300
2.	Felújítás					
	111. tömb	31.225	98.405	59.611	-	189.241
	112. tömb	1.700	5.356	3.245	-	10.301
	114. tömb	30.320	95.555	57.884	-	183.759
	115. tömb	12.062	38.012	23.027	-	73.101
	összesen	75.307	237.328	143.767	-	456.402
3.	Infrastruktúra					
	111. tömb	10.311	32.495	19.684	-	62.490
	114. tömb	21.947	69.165	41.898	-	133.010
	összesen	32.258	101.660	61.582	-	195.500
4.	Közvilágítás					
	111. tömb	-	-	14.560	21.840	36.400
	114. tömb	-	-	23.520	35.280	58.800
	összesen	-	-	38.080	57.120	95.200
5.	Társasháztulajdonosok hiteltám.	24.427	76.983	46.634	-	148.044
6.	Tervezői, bonyolítói díjak	11.296	35.599	21.565	-	68.460
7.	A társaság működési ktsg-ei	36.000	36.000	36.000	36.000	144.000
8.	Vissza nem igényelhető ÁFA	38.715	102.646	75.248	23.281	239.890
	Összes ráfordítás	259.903	657.616	422.876	116.401	1.456.796

A felmerülő költségekkel szemben a Józsefvárosi Önkormányzat az alábbi bevételekkel számolhat:

FORRÁSOK	ÉVEK				ezer Ft
	1.	2.	3.	4.	összesen
Ingatlanértékesítés	-	118.000	121.000	-	239.000
Társasház-tulajdonosok forrásai	48.855	153.966	93.269	-	296.090
Társasházi hiteltörlesztésből	-	4.885	20.282	29.609	54.776
Funkcióváltásból	10.200	21.600	59.000	-	90.800
Fővárosi Rehabilitációs Keretből	70.000	140.000	75.000	-	285.000
Összes bevétel	129.055	438.451	368.551	29.609	965.666

7. A városrehabilitációt megvalósító szervezet

A városrehabilitációs feladatok kizárólag hivatali működés útján, a hivatal egyéb feladati és jelenlegi létszáma mellett nem valósíthatók meg, szükségessé teszik egy olyan professzionális társaság létrehozását, amely az Önkormányzattól szervezetileg függetlenül -de általa ellenőrzötten-, magas szakmai színvonalon, nagy hatékonysággal el tudja végezni a városrehabilitációs fejlesztés előkészítésének szervezését.

A Társaság működési modellje

A Társaság működésének két alapvető területe a felújítási és az ingatlanfejlesztési tevékenység.

A Társaság alapítói

- a Józsefvárosi Önkormányzat
- a Fővárosi Önkormányzat
- pénzintézetek

A társasági forma

A fentiek alapján, elemezve a jelenlegi jogszabályi hátteret, megállapítható, hogy a társasági formára vonatkozó döntések meghozatala a tényleges tulajdonosi kör által lefolytatott egyeztető tárgyalásokon alakulhat ki véglegesen. Azt a társasági formát és szervezeti felépítést kell majd választani, amely:

- a leghatékonyabban tudja megvalósítani a városrehabilitációs program célkitűzéseit;
- a legvilágosabban tükrözi a tulajdonosok érdekeltségi viszonyait, és megfelelő eszközöket tud biztosítani az érdekek érvényesítésére.

Meg kell vizsgálni - az előnyök és hátrányok összevetésével - a Közhasznú Társaság és a Részvénytársaság társasági formákat.

2. sz. melléklet

Budapest Főváros Főpolgármestere

és

Budapest Főváros Józsefváros Polgármestere

SZÁNDÉKNYILATKOZATA

A Budapest VIII. kerület városrehabilitációs problémáinak kezelését Budapest Főváros Józsefváros Önkormányzata egyedül megoldani nem képes, a kerületben megindult negatív társadalmi folyamatok megállítása az egész Főváros érdeke, nemcsak a Józsefvárosé. E problémák megoldása érdekében a Főpolgármester és Józsefváros Polgármestere az alábbiakban állapodnak meg:

Együttműködnek Józsefváros városfejlesztési és városrehabilitációs céljainak megvalósításában, melyet hosszú távon kiemelt városfejlesztési feladatként kezelnek.

Felek a célok elérése érdekében az alábbi közös szándékot rögzítik:

1) A munkákra a törvényes keretek között elsőbbséget, az éves költségvetésben a városrehabilitációs célok megvalósításához forrásokat kell biztosítani mindkét önkormányzatnak.

2) A városrehabilitáció folyamatos és ütemezett megvalósítása érdekében mindkét önkormányzatnak vállalnia kell a feladatkörébe tartozó szükséges egyeztetéseket, koordinálásokat, a különböző forrásokból rendelkezésre álló eszközök ésszerű és célirányos felhasználásának összehangolását.

3) A szükséges városfejlesztési és rehabilitációs feladatok kizárólag hivatali működés útján, a hivatalok egyéb feladatai mellett nem valósíthatók meg, ezért a munkálatok irányításához, koordinálásához egy olyan gazdasági társaság létrehozását tartják szükségesnek, amely az Önkormányzatoktól szervezetileg függetlenül, de általuk ellenőrizve, magas szakmai színvonalon nagy hatékonysággal el tudja végezni ezen feladatok előkészítését, megvalósításának szervezését.

4) A rehabilitációs feladatok megvalósítása érdekében részvénytársaság alapítását tartják szükségesnek az alábbiak szerint:

A társaság feladata lesz a józsefvárosi városfejlesztési és városrehabilitációs akcióterületek előkészítése, az ott alkalmazni indokolt rehabilitációs feltételek és eszközrendszerek működtetése, a fővárosi és kerületi érdekeltségű megvalósíthatósági tanulmányok, tervek elkészítése, a megvalósítás előkészítésének és lebonyolításának koordinálása.

A fenti szándékok megvalósítása érdekében a Józsefvárosi Városrehabilitációs program végrehajtására készült együttműködési megállapodást, a létrehozandó részvénytársaság alapító okiratát és a részvényesek közötti megállapodást az üzleti lehetőségeket, a szociális vállalásokat megvizsgálva részletes egyeztetések után a végleges döntést a Fővárosi Közgyűlés és Józsefváros képviselőtestülete hozza meg.

Budapest, 1997. március 15.

Dr. Demszky Gábor
főpolgármester

Csécsei Béla
polgármester

3. sz. melléklet

Budapest Főváros Közgyűlésének .../1997. (.....) sz. Önkormányzati rendelete

a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 27/1995. (V. 15.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról

Budapest Főváros Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 27/1995. (V. 15.) Főv. Kgy. számú rendelet 13. § (1) bekezdése az alábbiakkkal egészül ki: "... továbbá a Fővárosi Önkormányzat és kerületi önkormányzat tulajdonosi részvételével működő rehabilitációs, városfejlesztési tevékenységet végző vagyonkezelő társaság, amelynek működése több önkormányzat együttműködési megállapodásán alapul."

2. §

E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Dr.Tiba Zsolt
főjegyző

Dr.Demszky Gábor
főpolgármester

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budapest Főváros Közgyűlésének a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 27/1995.(V.15.) Főv. Kgy. számú rendelete a 13. § (1) bekezdésében felsorolja a vagyonkezelő szerveket. A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában vannak olyan ingatlanok, amelyek csak az egyes kerületi önkormányzatokkal közösen megvalósítható rehabilitációs, városfejlesztési tevékenység keretében újíthatók fel, értékesíthetők illetve bonthatók le és építhető helyettük korszerű ingatlan. Ezen tevékenység a Fővárosi Önkormányzat részére történő vagyonkezelői tevékenységnek minősül. Mivel a vagyonkezelő szervek körében egy újabb szervezettípus jelent meg, indokolt ezen Fővárosi rendelet kiegészítése.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz

Budapest Főváros Közgyűlésének a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 27/1995.(V.15.) Főv. Kgy. számú rendelet 13. §-ának (1) bekezdésében megjelöli az önkormányzati vagyonkezelő szerveket. Ezek: a Fővárosi Önkormányzat vállalatai, illetve ezek átalakulásával létrejött gazdasági társaságai, intézményei, közhasznú társaságai, a Főpolgármesteri Hivatal, továbbá a forgalomképes

önkormányzati vagyon kezelésére, hasznosítására - jogszabályi rendelkezés alapján - speciálisan e célra társasági formában létrehozott, a Fővárosi Önkormányzat többségi tulajdonában lévő vagyonkezelő társaság, illetve egyszemélyes gazdasági társaság.
Előfordul azonban, hogy a fővárosi és a kerületi ingatlanok fejlesztésére, kezelésére, nagyobb területrészek, tömbök rehabilitációjára oly módon kerül sor, hogy azt speciálisan erre a feladatra létrehozott gazdasági társaságok végzik, melyekben a kerületi önkormányzatok többségi részesedése mellett a Fővárosi Önkormányzatot csak kisebb részesedés illeti meg.
Ez indokolja, hogy az ilyen szervezeteket is a főváros vagyonkezelő szervei közé lehessen sorolni.

A 2. §-hoz

Az önkormányzati rendeletnek hatálybaléptető rendelkezést kell tartalmazni a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

4. sz. melléklet

Együttmûködési megállapodás

amely létrejött a korábbi - a Budapest Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatala és a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, valamint a KTM 1995 júniusában aláírt - együttműködési megállapodás figyelembevételével

- **Budapest Főváros Önkormányzata és**
- **Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat**

között az alábbi feltételekkel:

1.) A felek rögzítik, hogy a Középső-Józsefváros rehabilitációs városfejlesztésére 1996-ban elkészült feltáró tanulmány alátámasztotta, hogy a Józsefváros, Budapest VIII. kerületének épületállománya jelentős értéket képvisel, de ugyancsak jelentős mértékben leromlott. Ebben a kerületben a legmagasabb a szükséglakás, a komfortnélküli, ill. a félkomfortos egyszobás lakások aránya. Az épületek állaga katasztrófa-helyzetet mutat, mivel többségük építésük óta felújításban nem részesült. A lakáselidegenítések ellenére a kerületben található lakásbérlemények nagyrésze ma is önkormányzati tulajdonban van, ez a tény rendkívüli anyagi ráfordításokat kíván a kerületi önkormányzattól.
A lakosság jelentős része időskorú, sok a nyugdíjas, az inaktív, a beteg és a munkanélküli.
A kerület akár a főváros válságterületének is tekinthető.

2.) A felek megállapítják továbbá, hogy a fent vázolt helyzet ellenére Józsefváros a főváros egyik legjelentősebb városfejlesztési lehetőségű területe, mivel a kerület közvetlenül határos a legszorosabb történelmi belvárossal, tömegközlekedéssel kiválóan ellátott és gépkocsival is igen könnyen megközelíthető. Bár a tervezett fejlesztéseknek megfelelően a meglévő infrastruktúrák kapacitásának bővítését el kell végezni, megállapítható, hogy a kerület csaknem valamennyi útja és járdája szilárd burkolatú, túlnyomó többségben rendelkezésre áll a víz-, csatorna-, elektromos hálózat és a földgáz-vezeték, valamint a telefonhálózat, habár kapacitásuk és műszaki állapotuk miatt felújítandóak.

3.) A felek megállapítják, hogy az 1.) pontban vázolt helyzetből a kerületi önkormányzat a fejlesztési lehetőségek ellenére egyedül kitörni nem tud, jelen állapotában és környezetükben még a beépítetlen ingatlanokat is csak nagyon nehezen vagy áron alul tudja értékesíteni. A probléma csak irányított városfejlesztési beavatkozásokkal oldható meg.

4.) Felek megállapodnak abban, hogy a városfejlesztési és -rehabilitációs célok megvalósításában együttműködnek, a városrehabilitációt mindkét fél hosszú távon kiemelt városfejlesztési feladatként kezeli, e munkákra a törvényes keretek között elsőbbséget, az éves költségvetésében a városrehabilitációs célok megvalósítására forrásokat biztosít

5.) A felek a polgármesteri hivatalokon keresztül a városrehabilitációs célok hatékony megvalósítása érdekében - testületi előterjesztések, hatósági munkák stb. - előnyt, illetve soron kívüliséget biztosítanak.

6.) Mindkét Önkormányzat vállalja, hogy a célok elérése érdekében a feladatkörébe tartozó szükséges egyeztetéseket koordinálja, összehangolja a különböző forrásokból rendelkezésre álló eszközök ésszerű és célirányos felhasználását. Mindkét fél vállalja, hogy a városrehabilitáció folyamatos és ütemezett megvalósítása érdekében a szükséges döntéseket meghozza.

7.) A szükséges városfejlesztési és -rehabilitációs feladatok kizárólag hivatali működés útján, a hivatal egyéb feladatai mellett nem valósíthatók meg, szükségessé teszik egy professzionális társaság létrehozását, amely az Önkormányzattól szervezetileg függetlenül, de általa ellenőrizve, magas szakmai színvonalon, nagy hatékonysággal tudja végezni ezen feladatok előkészítésének, megvalósításának szervezését.

8.) A felek elhatározzák, hogy Józsefváros városfejlesztési és rehabilitációs feladatainak elvégzéséhez szükséges munkálatok irányítására, szervezésére gazdasági társaságot hoznak létre, s azt közösen működtetik.

9.) Megállapítják, hogy a tervezett társaság működése, üzleti perspektívája egy hatékony munkát végző csapatot és a városfejlesztést és -rehabilitációt elömozditani szándékozó önkormányzati akaratot feltételez, illetve azt, hogy az önkormányzatok a társaság tevékenységi körébe tartozó feladatokat a társasággal végeztetik el.
E feltételek biztosítását az alapító önkormányzatok vállalják.

10.) A társaság tervezett feladata a józsefvárosi városfejlesztési és városrehabilitációs akcióterületek előkészítése, az ott alkalmazni indokolt rehabilitációs feltételek és eszközrendszerek működtetése, a fővárosi és kerületi érdekeltségű megvalósíthatósági tanulmányok, tervek elkészítése, a megvalósítás előkészítésének, lebonyolításának koordinálása.

11.) A társaság a tervezett munkát a Baross utca - Mária utca - Krúdy Gyula utca - Szentkirályi utca - Lőrinc pap tér által határolt ún. "2" jelű tömb megvalósítási munkáival kezdi el és azzal párhuzamosan a Közép-Józsefváros térségében indítandó akcióprojektek megvalósítási tervét dolgozza ki. A társaság működése során kap felhatalmazást az elfogadott akcióprojektek megvalósítására, valamint továbbiak kidolgozására.

12.) A Fővárosi Önkormányzat a városrehabilitációs célok elérése érdekében mind a kerületi Önkormányzatnak, mind a fejlesztő társaságnak a munkák előkészítésében technikai segítséget nyújt a Főpolgármesteri Hivatal ügyosztályai, azok Főépítészi Iroda általi koordinálása útján. Továbbá vállalja, hogy a Főépítészi Iroda a Budapest Általános Rendezési Terve alkalmazása kapcsán - a kerületi adottságoknak megfelelő - megismert befektetési szándékokat az Önkormányzat felé továbbítja.

Felek fenti megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírják.

Budapest, 1996.

Csécsei Béla
polgármester
Józsefvárosi Önkormányzat

dr. Demszky Gábor
főpolgármester
Budapest Főváros Önkormányzata

5. sz. melléklet

alapitó8.

A

RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

ALAPÍTÓ OKIRATA

Készítette: *Dr.Gortvay István* ügyvéd

ALAPÍTÓ OKIRAT

Az Alapítók megállapodnak abban, hogy a Gazdasági Társaságokról szóló 1988. évi VI.-os Tv. rendelkezései szerint üzletszerű gazdasági tevékenység folytatására **zártkörű** alapítással **Részvénytársaságot** - továbbiakban Társaság - hoznak létre a jelen Alapító Okiratba foglalt szabályok szerint.

A TÁRSASÁG ALAPÍTÓ RÉSZVÉNYESEI

1./ **Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat**
1082 Budapest, Baross u. 65-67.
Képviseli: Csécsei Béla Polgármester

2/. **Budapest Főváros Önkormányzata**
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Képviseli:Dr. Demszky Gábor Főpolgármester

3/. **Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt.**
1051 Budapest, Nádor u. 16.
Képviseli:

I. A TÁRSASÁG CÉGNEVE

1.1 Társaság cégneve:

Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Részvénytársaság

Készítette: *Dr.Gortvay István* ügyvéd

1.2. A társaság megjelölésére, annak elnevezése helyett használt (rövidített) címszó:

R. É. V. VIII. Rt.

II. A TÁRSASÁG SZÉKHELYE

1082 Budapest, Baross u. 65-67

III. A TÁRSASÁG TARTAMA

Az Alapítók a Társaságot **h a t á r o z a t l a n** időtartamra alapítják.

A Társaság üzleti éve azonos a naptári évvel, azaz január 1. napjával kezdődik és ugyanezen év december 31.-ig tart.

Az első üzleti év csonka év, amely az Alapító Okirat aláírásának napján kezdődik és 1997. december 31.-ig tart.

IV. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGI KÖRE

A Társaság fő tevékenységi körei:

TEAOR	4540	Épületfenntartás és -korszerûsítés
TEAOR	7010	Saját vagy bérelt ingatlan hasznosítása
TEAOR	7020	Ingatlankezelés, -forgalmazás, - közvetítés, -becslés

A Társaság által gyakorolt további tevékenységi körök

TEAOR	2962	Gépek és berendezések technológiai szerelése.
TEAOR	4510	Magasépítõipar
TEAOR	4520	Mélyépítõipar
TEAOR	4531	Építési szakipar
TEAOR	4532	Építési és épületgépészeti szerelõipar
TEAOR	7310	Mûszaki, természettudományi kutatás és kísérleti fejlesztés
TEAOR	7413	Piac- és közvélemény-kutatás
TEAOR	7414	Üzletviteli tanácsadás
TEAOR	7421	Építészeti, mérnöki tevékenység és ehhez kapcsolódó mûszaki tanácsadás
TEAOR	7422	Szakmai, tervezési tanácsadás
TEAOR	7423	Mûszaki tesztelés és elemzés
TEAOR	7499	Máshova nem sorolt gazdasági tevékenységet segítõ szolgáltatás

V. A TÁRSASÁG ALAPTŐKÉJE

A Társaság alaptőkéje: **60,000.000.-** Ft, azaz **hatvanmillió Forint**, amely **6.000** db. egyenként **10,000.** -Ft névértékű n é v r e s z ó l ó részvényre oszlik.

VI. AZ ALAPÍTÓK VAGYONI HOZZÁJÁRULÁSA

6.1. Az alapítók vagyoni hozzájárulásának - mely kizárólag pénzbeli hozzájárulásokból áll - összege a Részvénytársaság alaptőkéje.

6.2. **Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat**
a pénzbeli hozzájárulás összege: **51,0 %** **30,600.000.-Ft.**

6.3. **Budapest Főváros Önkormányzat**
a pénzbeli hozzájárulás összege: **39,1 %** **23,460.000.-Ft.**

6.4. **Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt.**
a pénzbeli hozzájárulás összege: **9,9 %** **5,940.000.-Ft.**

6.5. A pénzbeli hozzájárulás **30 %**-át az alapító Részvényesek a jelen Alapító Okirat aláírását követő **15** napon belül kötelesek az általuk meghatározott banknál vezetett bankszámlára átutalni.

6.6. A pénzbeli hozzájárulás további **70%**-át a bejegyzést követően az Igazgatóság felhívására az alábbiak szerint kell befizetni:

1997. június hó 30.-ig **40 %-ot,**
1997. december hó 31.-ig **30 %-ot.**

6.7. Az Alapítók kötelesek a Társaságnak a cégjegyzékbe való bejegyzésétől számított egy éven belül a teljes pénzbeli hozzájárulást befizetni.

6.8. Az Alapító Részvényes, aki pénzbeli hozzájárulását a fentiekben meghatározott időpontig nem fizeti be, **20%** késedelmi kamatot köteles fizetni.
Késedelem esetén a Részvényest legalább 15 napos póthatáridő kitűzésével fel kell hívni a teljesítésre.

Készítette: *Dr.Gortvay István* ügyvéd

6.9. A Részvényes a már teljesített vagyoni hozzájárulását a Részvénytársaság fennállása alatt, sem annak megszűnése estén nem követelheti vissza.

VII. A RÉSZVÉNYEK TULAJDONJOGA

a./ **Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat** Részvényes tulajdonába kerül
3060 db, darabonként
10,000.-Ft. névértékű (névreszóló) részvény
összesen: **30,600.000.- Ft.** értékben

b./ **Budapest Főváros Önkormányzat** Részvényes tulajdonába kerül
2346 db, darabonként
10,000.- Ft névértékű (névreszóló) részvény
összesen: **23,460.000.-Ft** értékben

c./ **Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt.** Részvényes tulajdonába kerül
594 db. darabonként
10,000.-Ft. névértékű (névreszóló) részvény
összesen: **5,940.000.** Ft. értékben

VIII. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

8.1. A Részvénytársaság olyan jogi személyiségű gazdasági társaság, amelynél a Részvényes felelőssége a Társasággal szemben a részvény névértékének, (vagy kibocsátási értékének) szolgáltatására terjed ki.

8.2. A Részvénytársaság kötelezettségeiért a Részvényes egyébként nem felel.

8.3. A Társaság saját cégneve alatt jogokat szerezhet, kötelezettséget vállalhat, így különösen tulajdont szerezhet, szerződést köthet, pert indíthat, és perelhető mások által.

IX. A RÉSZVÉNYESEK JOGAI

9.1. **Osztalékjog**

A Részvényesnek joga van a Közgyűlés által felosztani rendelt, mérleg szerinti nyereségnek a részvényeire jutó arányos részére. A Részvényes nem kötelezhető a jóhiszeműen felvett osztalék visszafizetésére.

9.2. **Likvidációs hányadhoz való jog**

A Részvénytársaság jogutód nélküli megszűnése esetén a tartozások kiegyenlítése után fennmaradt vagyont a Részvényesek között részvényeik arányában kell felosztani.

9.3. **Közgyűlési jogok**

Minden Részvényes jogosult a Közgyűlésen részt venni, felvilágosítást kérni és észrevételt tenni. A szavazati joggal rendelkező részvény alapján a Részvényes jogosult indítványt tenni és szavazni.
A Részvényesek szavazati joga részvényük névértékéhez igazodik. A Részvénytársaság minden 10.000.- Ft. névértékű részvénye 1, azaz egy szavazatra jogosít.

9.4. **A részvény kiadás igénylésének joga**

A Részvényes a Részvénytársaságnak a cégjegyzékbe történt bejegyzése és az alaptőke teljes befizetése után igényelheti a neki járó részvények kiadását, vagy dematerizált értékpapír értékpapír-számlán történő jóváírását.

9.5. **A részvény átruházhatóságának joga**

A Részvényeseket a harmadik személyre átruházni kívánt részvényekre elővásárlási jog illeti meg. A részvényét eladni kívánó Részvényesnek először írásban fel kell azokat a többi Részvényesnek ajánlani. Az ajánlatban meg kell jelölni a kért árat és az egyéb szerződési feltételeket. Az ajánlatot meg kell küldeni az Igazgatóságnak, mely 8 napon belül köteles azt tovább küldeni a Részvényeseknek. A többi Részvényes az ajánlatot a kézbesítéstől számított 15 napon belül fogadhatja el.
Egyéb jogcímen történő részvény átruházáshoz szükséges a Közgyûlés **egyhangú** hozzájárulása.

9.6. **Megtámadási jog**

Bármely Részvényes kérheti a Bíróságtól a Társaság szervei által hozott olyan határozat felülvizsgálását mely a Törvény rendelkezéseibe, más jogszabályba, az Alapító Okiratba ütközik. A keresetet indító Részvényes köteles legalább egy részvényt vagy legalább egy részvényről szóló zárolt értékpapír-alszámla kivonatot a Bíróságnál letétbe helyezni.

X. RÉSZVÉNY, DEMATERIALIZÁLT ÉRTÉKPAPÍR ÉS RÉSZVÉNYKÖNYV

10.1. Az értékpapír az értékpapírokra vonatkozó törvények és előírások betartásával nyomdai úton részvényként, vagy dematerizált értékpapírként állítható elő.
A részvényeken legalább a GT 237. §.-a szerinti adatokat, dematerizált értékpapír esetén a kiállított okiraton az 1996. évi CXI Törvény 21.§ 4. pontjában felsoroltakat kell feltüntetni.

10.2. A Társaság Igazgatósága névreszóló részvényekről illetve a részvényesi meghatalmazottakról Részvénykönyvet vezet, amelyben nyilvántartja a részvényesi meghatalmazottat, a Részvényesek nevét és székhelyét, a tulajdonikban lévő részvények darab- és sorszámát és névértékét, a bejegyzés időpontját és más olyan adatokat, amelyet a jogszabály előír.

10.3. A Részvénykönyvbe való bevezetést az új tulajdonosnak kell kérnie a Részvénytársaság Igazgatóságánál.

Kinyomtatott részvény esetén a részvény új tulajdonosát csak a részvény hátoldalára vagy toldatára írt forgatmány megléte alapján lehet bevezetni a Részvénykönyvbe.

10.4. A Részvénykönyvbe való bejegyzéskor a Részvénytársaság az átruházó nyilatkozat valódiságát nem vizsgálja.

10.5. A névre szóló részvény átruházása a Részvénytársasággal szemben akkor hatályos, ha az új Részvényest a Részvénykönyvbe bejegyezték.

XI. TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPITÉSE

Közgyûlés	(XII.)
Igazgatóság	(XIII.)
Felügyelõ Bizottság	(XIV.)
Könyvvizsgáló	(XV.)

XII. KÖZGYÛLÉS

12.1. A Közgyûlés a Társaság legfõbb szerve, mely a Részvényesek összességéből áll. Mindazon jogokat, melyek a Részvényeseket a Társaság ügyei tekintetében megilletik, a Részvényesek összessége a Közgyûlésen gyakorolja.

12.2. A Közgyûlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

a./ Az Alapító Okirat megállapítása és módosítása

b./ Az alaptõke felemelése és leszállítása

c./ Az egyes részvényfajtákhoz fûzõdõ jogok megváltoztatása

d./ A Részvénytársaság más Részvénytársasággal való egyesülésének, beolvadásának, szétválásának, és megszûnésének, más Részvénytársaság alaptõkéjében való részvétel, valamint Társasági formába átalakulásának elhatározása.

e./ Az Igazgatóság, a Felügyelõ Bizottság tagjainak és a Könyvvizsgálóknak a megválasztása, visszahívása, valamint díjazásuk megállapítása, az Igazgatóság tagjai közül a vezérigazgatói pozícióra történõ kinevezés és felmentés.

f./ A mérleg megállapítása és az éves nyereség felosztása.

g./ Döntés az új, - alaptõke 50%-át meghaladó - a rehabilitációs programban nem szereplõ saját forrásokból finanszírozásra kerülõ beruházásokról, vagy beruházások megszüntetéséről.

h./ Döntés átváltoztatható, vagy elõvásárlást biztosító kötvény kibocsátásáról.

i./ Saját ingatlan elidegenítése, vagy 3 évet elérõ tartalmú tartós megterhelése.

j./ Hitelfelvételrõl döntés, ha azok összege egy éven belül az alaptõke 50 %-át meghaladja.

k./ Döntésre alkalmas rehabilitációs programok elfogadása.

l./ A Társaság saját tevékenységéhez kötõdõ, a rehabilitációs programban nem szereplõ az alaptõke 50 %-át meghaladó összegû kötelezettség vállalása.

m./ Az éves üzleti terv elfogadása.

n./ Minden olyan kérdésben, amit a Társasági Törvény, vagy a jelen Alapító Okirat a Közgyûlés kizárólagos hatáskörébe utal.

12.3. Minden üzleti évben legalább egyszer Közgyûlést kell tartani, melyet legkésõbb minden év **május 31-ig** kell összehívni.

a./ A Közgyûlést az Igazgatóság köteles összehívni.

b./ A Közgyûlést az Igazgatóságnak össze kell hívni, ha azt az alaptõke legalább **1/10-ét** képviselõ szavazati joggal rendelkezõ Részvényesek az Igazgatóságnál - az ok és a cél megjelölésével - írásban kérik és továbbá ha tudomására jut, hogy a Részvénytársaság alaptõkéjének **1/3-át** elvesztette, vagy a Részvénytársaság fizetéseit megszüntette és vagyona a tartozásokat nem fedezi.

c./ Ha az Igazgatóság 30 napon belül nem hívja össze a Részvényesek kérésére a Közgyûlést, a Cégbíróság hívja azt össze.

12.4. Rendkívüli Közgyûlést hív össze:

- a Társaság Igazgatósága, ha azt a Társaság mûködésével kapcsolatosan szükségesnek tartja,
- a Társaság Felügyelõ Bizottsága a GT 294. §-a alapján,
- a Társaság könyvvizsgálója a GT 42. §-a alapján

12.5. A Közgyûlés összehívását a Közgyûlés kezdõ napját legalább **30** nappal megelõzõen közzé kell tenni a jelen Alapító Okiratban kijelölt lapban.
A névreszóló részvények tulajdonosait a Közgyûlés összehívásáról meghívó levélben kell értesíteni legalább **15** nappal a Közgyûlés idõpontját megelõzõen.

A hirdetménynek és a meghívónak tartalmazniuk kell:
- az RT cégnevét és székhelyét
- a Közgyûlés idõpontját és helyét
- a Közgyûlés napirendjét
- a szavazati jog gyakorlásához a jelen Alapító Okiratban elõírt feltételeket.
- a meghívóhoz mellékelni kell a napirendi pontokhoz kapcsolódó elõterjesztéseket.

12.6. A Közgyûlésen megjelent Részvényesekrõl jelenléti ívet kell készíteni melyben fel kell tüntetni a Részvényes, illetve képviselõje nevét és

lakcímét, részvényei számát és az annak alapján õt megilletõ szavazatok számát.

A jelenléti ívet a Közgyûlés elnöke és a jegyzõkönyvvezetõ aláírásával hitelesíti.

12.7. A Közgyûlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények több mint **75 %**-át képviselõ Részvényes, vagy azok képviselõi jelen vannak.

12.8. A Közgyûlés határozatképtelensége esetén a **15** napon belüli idõpontra összehívott második Közgyûlés az eredeti napirenden szereplõ ügyekben a megjelentek számára tekintet nélkül határozatképes.

Az eredeti meghívónak tartalmaznia kell a határozatképtelenség esetén megismétlésre kerülõ Közgyûlés idõpontját.

12.9. A közzétett napirendben nem szereplõ ügyben a Közgyûlés csak akkor hozhat döntést, ha valamennyi Részvényes jelen van, és ahhoz egyhangúlag hozzájárulnak.

12.10. A részvényhez fûzõdõ szavazati jog a részvény névértékéhez igazodik. A Részvényes szavazati jogát akkor gyakorolhatja, ha az esedékes vagyoni hozzájárulását teljesítette.

12.11. A Részvényes közgyûlési jogait képviselõk útján is gyakorolhatja. Meghatalmazását közokirat, vagy teljes bizonyító erejû magánokirat formájában kell megtennie, azonban ennek érvényessége csak egy Közgyûlésre szól, beleértve a határozatképtelenség miatt megismételt Közgyûlést is.

12.12. A Közgyûlés az elõterjesztett határozati javaslatokról a szavazatok egyszerû, 51 %-os többségével dönt, kivéve ha a Törvény vagy a jelen Alapító Okirat más minõsített többséget nem ír elõ.

12.13. A Közgyûlés **egyhangú** határozattal dönt a jelen Alapító Okirat **12.2/a.,b.,c.,d.,f.,h.** pontjaiban meghatározott ügyekben és ha a GT, vagy a jelen Alapító Okirat, illetve annak késõbbi módosításai az egyhangú döntéshozatalt írják elõ.

12.14. A Közgyûlés a leadott szavazatok legalább **3/4**-es többségével határoz a **12.2. e., j., k., m.** pontokban meghatározott ügyekben, és mindazon ügyben, amit a Társasági Törvény, vagy a jelen Alapító Okirat és annak jövõbeni módosításai elõírnak. A Közgyûlés olyan határozata amely valamely részvényfajtához kapcsolódó jogot hátrányosan változtat meg akkor válik érvényessé, ha ahhoz a szóban forgó részvény fajtát képviselõ Részvényesek legalább 3/4-es többsége hozzájárul.

12.15. A Közgyûlésen az Igazgatóság elnöke elnököl. Távollétében az Igazgatóság tagjai közül a Közgyûlés választja meg a Közgyûlés elnökét.

A Közgyûlés továbbá megválasztja minden esetben a jegyzõkönyvvezetõt, a szavazat számlálókat és a Közgyûlési jegyzõkönyvet hitelesítõ Részvényeseket. Ha a Közgyûlésen a szavazás titkosan történik, 3 tagú szavazat-számláló bizottságot kell választani.

12.16. A Közgyûlésen megjelenõ Részvényesek a Részvénykönyvbe bejegyzett részvény tulajdonjoguk ellenõrzése alapján szavazócédulát kapnak, melyen feltûntetésre kerül szavazataik száma. A Társaság csak azokat tekinti a névre szóló részvények tulajdonosainak, akik a Közgyûlés napján a részvénykönyvben Részvényesként szerepelnek.

A Részvényesek a szavazócédulák felmutatásával szavaznak.

12.17. A Közgyûlésrõl jegyzõkönyvet kell készíteni, amelyet a Közgyûlés elnöke és a jegyzõkönyvvezetõ ír alá, továbbá a Közgyûlésen jelen levõ két Részvényes hitelesít.

A Közgyûlési jegyzõkönyvnek tartalmaznia kell mindazt, melyeket a Törvény és a jelen Alapító Okirat elõír.

Amennyiben a jegyzõkönyv a jelen Alapító Okiratot módosító határozatot is tartalmaz, azt az ügyvédnek ellenjegyezni kell.

Az Igazgatóság a Közgyûlési jegyzõkönyv egy hiteles példányát, a jelenléti ívet és a Közgyûlés összehívásáról szóló hirdetményt tartalmazó lappéldányokat az írásbeli meghívók másolatával együtt a Közgyûlés befejezését követõ 30 napon belül köteles a Cégbírósághoz benyújtani.

XIII. IGAZGATÓSÁG

13.1. Az Igazgatóság a Részvénytársaság ügyvezetõ szerve. Képviseli a Részvénytársaságot harmadik személyekkel szemben, bíróságok és más hatóságok elõtt.

Az Igazgatóság tagja:

a, nem köthet saját nevében a Részvénytársaság tevékenységi körébe tartozó ügyleteket,

b, nem lehet korlátlanul felelõs tagja a Részvénytársaságéhoz hasonló tevékenységet végzõ más gazdasági társaságnak,

c, nem lehet vezetõ tisztségviselõje, vagy Felügyelõ Bizottsági tagja a Részvénytársaságéhoz hasonló tevékenységet végzõ más gazdasági társaságnak,

d, nem lehet olyan személy, aki a megelõzõ két éven belül olyan gazdasági társaságnál töltött be vezetõi tisztséget, vagy Felügyelõ Bizottsági tagságot melyet felszámolási eljárás során szûntettek meg.

13.2. A Társaság ügyeit **3-5** tagú Igazgatóság intézi, melynek tagjait a Közgyûlés választja a szavazatok **3/4**-es szótöbbségével. Az Igazgatóság tagjai újra választhatók.

13.3. Az Igazgatóság egyszerû többségi szavazással választja meg Elnökét tagjai közül.

Az Igazgatóság tagjai a Társaság általános, teljes jogkörû képviseletére jogosultak.

Az Igazgatósági tagot helyettesíteni nem lehet.

13.4. Az Igazgatóság jogosult dönteni minden olyan ügyben, mely nem tartozik a Közgyûlés kizárólagos hatáskörébe.
Az Igazgatóság köteles a mérleg, az eredmény-felosztási javaslat, az Igazgatóság, valamint a Felügyelõ Bizottság jelentésének a lényeges adatait a Közgyûlést megelõzõen legalább 30 nappal a Részvénytársaság hirdetményeinek közzétételére vonatkozó jelen Alapító Okirati rendelkezések szerint nyilvánosságra hozni.

13.5. Az Igazgatóság ülése akkor határozatképes, ha azon legalább a tagok **51** %-a jelen van.

Az Igazgatóság határozatait általában **egyszerû** többséggel hozza, kivéve az alábbi ügyekben, melyek **3/4**-es többségû döntést igényelnek:

a./ A Részvénytársaság mérlegének, vagyonkimutatásának és a nyereség felosztására vonatkozó javaslatnak az elkészítése.

b./ A Társaság ügyvezetéséről, vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról jelentés készítése a Közgyûlés részére.

c./ Éves tevékenységi terv kidolgozása.

d./ Több évre szóló rehabilitációs program kidolgozása.

e./ Az elfogadott rehabilitációs programok alapján az abból következõ feladatok kidolgozása.

f./ A rehabilitációs program finanszírozási tervezet kidolgozása tekintettel az Önkormányzati kötelezettség-vállalásra.

g./ Elszámolások készítése a rehabilitációs program megvalósításáról, különös tekintettel az Önkormányzati források felhasználásáról.

h./ A Társaság beszerzési-, és piacpolitikájának, valamint kereskedelmi stratégiájának kidolgozása.

i./ A személyzeti politika meghatározása, kollektív szerzõdés aláírása és a létszámszükséglet meghatározása.

j./ Különbözõ fajta hitel, vagy kölcsön nyújtása saját vagyon terhére értékhatárra való tekintet nélkül.

k./ Harmadik személy javára szóló kötelezettségek és garanciák elvállalása, valamint biztosítékok nyújtása értékhatárra való tekintet nélkül.

l./ A Társaság tulajdonát képezõ 1.000.000,- Ft értékhatár feletti tárgyak elidegenítése.

m./ Olyan szerzõdések kötése - a munkaszerzõdések kivételével - amelyek a Társaságot 12 hónapnál hosszabb idõre elkötelezik.

n./ A Társaság szervezeti és mûködési szabályzatának elfogadása.

o./ Annak eldöntése, hogy kinyomtatják-e a részvényeket, vagy dematerizált értékpapír-számlán történik azok jóváírása.

13.6. Szavazat egyenlõség esetén az Igazgatóság elnökének szavazata dönt.

13.7. Megszûnik az Igazgatósági tisztség:

- lemondással
- visszahívással
- megbízás idõtartamának elteltével
- elhalálozással
- a Törvényben és a jelen Alapító Okiratban szabályozott kizáró ok bekövetkezésével

Az Igazgatóság tagjait a Közgyûlés **3/4** szótöbbségû döntésével hívhatja vissza.

13.8. Az Igazgatóság jogosult a Társaság dolgozóit felhatalmazni a Részvénytársaság általános, vagy meghatározott ügyekben történõ képviseletére.

13.9 A Társaság Alapítói **2000. május 31**-ig egyhangúlag jelölték ki az Igazgatóság elsõ tagjainak:

1.

2.

3.

4.

5.

Az Igazgatósági tagok közül **1** fõ tisztségét munkajogi viszony alapján látja el (Munka Törvénykönyv).

13.10. Az Igazgatóság üléseit az elnök szükség szerint, de évente legalább 8 alkalommal hívja össze. Bármely két tag indokolt kérelmére az ülést 8 napon belül össze kell hívni. Amennyiben az elnök e felkérésnek nem tesz eleget, az ülést az indítványozók is összehívhatják.
Az Igazgatóság határozatait ülés nélkül is meghozhatja. Ilyenkor az elnök által megküldött írásbeli elõterjesztésre a tagok írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményérõl az elnök a tagokat haladéktalanul értesíti.

XIV. FELÜGYELÕ BIZOTTSÁG

14.1. A Társaság ellenõrzõ szerve a **3** tagú Felügyelõ Bizottság.

A Felügyelõ Bizottság tagjait a Részvényesek, vagy kívülálló személyek közül a Közgyûlés választja a szavazatok **3/4**-es többségével.

A Társaság Igazgatóságának tagjai és azok közeli hozzátartozói a Felügyelõ Bizottság tagjává nem választhatók.

14.2. A Felügyelõ Bizottság elnökét tagjai sorából maga választja a szavazatok egyszerû többségével, továbbá szervezeti és ügyrendjét maga állapítja meg.

14.3. A Felügyelõ Bizottság feladata kizárólagosan a Társaság ügyvezetésének ellenõrzése, ennek keretében az Igazgatóságtól és a Társaság vezetõ állású dolgozóitól jelentést, vagy felvilágosítást kérhet, a Társaság könyveit és iratait megvizsgálhatja, illetõleg szakértõvel megvizsgáltathatja.

A Felügyelõ Bizottság köteles elõzetesen megvizsgálni a Közgyûlés elé terjesztett valamennyi fontosabb jelentést, továbbá a Társaság mérlegét és vagyonkimutatását.

Vizsgálatának eredményét a Felügyelõ Bizottság elnöke ismerteti és a jelentésekrõl, a mérlegrõl, valamint a nyereség felosztásáról csak ennek ismeretében hoz határozatot.

14.4. A Felügyelõ Bizottság határozatképességéhez a **3** tagnak a jelenléte szükséges.

A Felügyelõ Bizottsági tagot helyettesíteni nem lehet.

A határozatokat a Felügyelõ Bizottság **egyszerû** szótöbbséggel hozza.

14.5. A Felügyelõ Bizottság tagjait a Közgyûlés **3/4** szótöbbségû döntésével hívhatja vissza.

14.6. A Társaság Alapítói **2000. május 31**-ig egyhangúan jelölték ki a Társaság Felügyelõ Bizottságának elsõ tagjait.

1.

2.

3.

XV. KÖNYVVIZSGÁLÓ

15.1. A Társaság Közgyülése a szavazatok **3/4**-es többségével választja a Könyvvizsgálót.

A Könyvvizsgáló a Társasággal kötött megbízásos jogviszony keretében tevékenykedik. A könyvvizsgáló szervezetileg független a Társaságtól, nem utasítható.

15.2. A Könyvvizsgáló ellenõrzési joga csak a Társaság könyveinek hiteles szakértõi ellenõrzésére terjed ki, ennek keretében köteles az üzleti könyveket, a mérleget és a vagyon-kimutatást megvizsgálni abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetõleg megfelelnek-e a jogszabályok elõírásainak.

Vizsgálatai eredményérõl jelentést készít. A Közgyûlés csak ezen jelentés ismeretében hozhat érvényes határozatot a mérleg és a vagyon-kimutatás elfogadásáról.

15.3. A Társaság Alapítói egyhangúan **2000. május 31**-ig kijelölik a Társaság Könyvvizsgálójának:

Név:
Cím:
Lajstromszám:

XVI. A TÁRSASÁG TISZTSÉGVISELÕINEK FELELÕSSÉGE

16.1. Az Igazgatóság - a Felügyelõ Bizottság tagjai és a Könyvvizsgáló az ilyen tisztséget betöltõ személyektõl általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni.

Kötelezettségeik megszegésével a Társaságnak okozott kárért a Polgári Jog általános szabályai szerint felelõsek akkor is, ha a Társasággal munkaviszonyban állnak.

A vezetõ tisztségviselõk elõzõ bekezdés szerinti felelõssége egyetemleges.

Nem terheli a felelõsség azt a vezetõ tisztségviselõt, aki a határozat, vagy intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a Felügyelõ Bizottságnak bejelentette.

16.2. A Közgyûlés határozata vagy a Felügyelõ Bizottság korlátozhatja az Igazgatóság képviseleti jogát. A korlátozás harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A korlátozás megsértéséböl eredõ károkért az Igazgatóság tagjai a Társasággal szemben egyetemlegesen felelõsek.

16.3. Az Igazgatóság tagjai korlátlanul és egyetemlegesen felelnek azokért a károkért, amelyek a Cégbírósághoz bejelentett adat, jog, vagy tény valótlanságából, illetve a bejelentés elmulasztásából származnak.

16.4. Az Igazgatósági tagok akik a cégbejegyzés megtörténte elõtt a Társaság nevében eljártak, korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a közös név alatt vállalt kötelezettségekért. A felelõsség kizárása, vagy korlátozása a Társaság hitelezõivel szemben hatálytalan.

A cégbejegyzést megelõzõen a Társaság nevében vállalt kötelezettségekért az elõzõ bekezdés alapján fennálló felelõsség megszûnik ha a Közgyûlés vagy az Igazgatóság a szerzõdést utólag jóváhagyja.

XVII. A NYERESÉG KISZÁMÍTÁSÁNAK ÉS FELOSZTÁSÁNAK ELVEI

17.1. A Közgyûlés jogosult a Társaság alapításától számított 5 évig úgy dönteni, hogy osztalékot ne fizessenek a Részvényeseknek, hanem azt a Közgyûlés által meghatározásra kerülõ beruházások finanszírozására fordítsák.

17.2. A tartalék alappal csökkentett nyereségbõl a kifizethetõ osztalékot a részvények arányában kell a Részvényesek között felosztani.

XVIII. A TÁRSASÁG CÉGJEGYZÉSÉNEK MÓDJA

Minden Igazgató jogosult a Társaság cégének jegyzésére.

18.1. A Társaság cégjegyzése akként történik, hogy a kézzel vagy géppel elõírt, elõnyomott vagy nyomtatott cégszöveg alá két Igazgatósági tag együttesen ír alá.

18.2. A Igazgatóság felhatalmazhatja a Társaság dolgozóit általános vagy meghatározott ügyekben történõ képviseletre. Lehetõség van arra, hogy egy igazgatósági tag és egy alkalmazott értékhatár nélkül vagy két alkalmazott együttesen **1.000.000.**-Ft értékhatárig jegyezze a társaságot.

XIX. A TÁRSASÁG HIRDETMÉNYÉNEK KÖZZÉTÉTELE

A Társaság hirdetményeit a Magyar Hírlapban teszi közzé. Egyéb újságot, vagy a közlönyt az Igazgatóság határozhat meg.

Az Igazgatóság a fentiekben meghatározott lapon kívül más lapban is közzé teheti a hirdetményeket, de ezekhez a közzétételekhez joghatály nem fűződik.

E szakasz rendelkezései nem vonatkoznak a Cégközlönyben közzétételre kerülő közleményekre.

XX. ALAPTŐKE FELEMELÉSE ÉS LESZÁLLÍTÁSA

A. Alaptőke felemelésének szabályai

20.1. Az alaptőke felemeléséhez és leszállításához a Közgyűlés egyhangú szavazata szükséges.

20.2. Az alaptőkét új részvények jegyzésével, vagy a Társaság saját alaptőkéjén felüli vagyonának alaptőkésítésével lehet megemelni.

20.3. A Társaság alaptőkéjét akkor emelheti fel, ha korábban kibocsátott valamennyi részvényének névértékét teljes egészében befizették.

Ha az alaptőke felemelt részét kizárólag nem pénzbeli hozzájárulással kívánják fedezni a Részvénytársaság az alaptőkét akkor is felemelheti ha még nem bocsátották valamennyi részvény ellenértékét a Részvénytársaság rendelkezésére.

20.4. Ha az alaptőke emelés az alaptőkén felüli vagyon alaptőkévé alakításával történik, úgy elegendő egy Közgyűlést tartani, de szükséges az éves vagy a külön mérleg Közgyűlés általi elfogadása. A Közgyűlésen kell a felemelt alaptőke összegét az új részvények típusát, fajtáját, névértéket, darabszámát meghatározni.

20.5. Alaptőke emelés esetén az alapító Részvényesek részvényeik arányában jogosultak az új részvények jegyzésére kivéve, ha a Közgyűlés egyhangú szavazással másképp nem dönt.

Az alaptõke felemelése történhet oly módon is, hogy az alaptõke felemelése során kibocsátandó részvények jegyzése kizáróleg az alaptõke felemeléséröl döntõ Közgyûlés határozatában kijelölt személyek, illetve részvényesek jogosultak.

20.6. Az alaptõke emelésröl szóló határozatot annak meghozatalát követõ 30 napon belül be kell jelenteni a Cégbíróságon.

B. Az alaptõke leszállításának szabályai

20.8. Az alaptõke leszállításánál meg kell tartani a részvények névértékére és az alaptõke legkisebb összegére vonatkozó szabályokat.

A Közgyûlésnek a leszállítást kimondó határozatát a Cégbíróságnak be kell jelenteni a határozathozataltól számított 30 napon belül. E bejelentést követõen a határozatot kétszer egymás után legalább 30 napos idõközökkel a hivatalos lapban közzé kell tenni.

20.9. Az alaptõke leszállítása végrehajtható:

- A részvények kicserélésével, vagy lebélyegzésével,
- Részvények bevonásával. Ez esetben elõször a Társaság tulajdonában álló részvényeket kell bevonni.

20.10. Ha az alaptõke leszállítása nem a Társaság saját tulajdonában álló részvényeinek bevonásával történik, a részvény bevonási sorsolás részletes szabályait (sorsolás helye, módja, stb.) a Közgyûlés a tõke leszállítást kimondó határozatával egyidejûleg állapítja meg.
Részvény bevonás esetén a Részvényes által teljesített fizetést a Részvényes részére a GT 316. §. (3) bekezdés alkalmazásával vissza kell fizetni.
A bevont részvényt meg kell semmisíteni, az értékpapírok megsemmisítésére vonatkozó szabályok szerint. A bevont névre szóló részvényt egyidejûleg a Részvénykönyvbõl is törölni kell.

XXI. A TÁRSASÁG MEGSZÛNÉSE

21.1. A Társaság megszûnik ha:

a. Elhatározza jogutód nélküli megszûnését.

b. Más Társasággal egyesül, abba beleolvad, szétválik, vagy más Társasági formába alakul.

c. A Cégbíróság megszûntnek nyilvánítja.

d. A Bíróság felszámolási eljárás során megszûnteti.

A Társaság megszûnésének elhatározásához a Közgyûlés egyhangú határozata szükséges.

21.2. Ha a nem fizetõképtelen Társaság jogutód nélkül szûnik meg, a hitelezõit végelszámolási eljárás során elégíti ki. A végelszámolásra a Társasági Törvény 47-54. § valamint a 318-320. § vonatkoznak.

A végelszámolással kapcsolatos feladatokat az Igazgatóság végzi, amennyiben a Közgyûlés ettõl eltérõen nem határoz.

Ha a Közgyûlés más személyeket kíván megbízni a végelszámolással, minden alapító egy személyt delegálhat.

21.3. Ha a Közgyûlés végelszámoló(ka)t jelöl ki, a kijelöléstõl kezdõdõen az összes jogokat egyedül a végelszámoló(k) gyakorolja, képviseli a Társaságot, elismeri a Társaság kötelezettségeit egy harmadik személlyel szemben, beleértve a Társaság alkalmazottait is, akiknek jogai és kötelezettségei törvényi, vagy szerzõdéses eredetûek.

21.4. Az Igazgatóság (végelszámolók) elkészíti a Társaság záróméglegét, melyet a végelszámolási eljárás megindításától számított 180 napon belül kell a Közgyûlés elé terjeszteni.

21.5. A Tartozások kiegyenlítése után fennmaradt vagyont a Részvényesek között a részvényeik arányában kell felosztani, a hivatalos lapban harmadik alkalommal közzétett hitelezõi felhívás megjelenését követõ 6 hónap eltelte után.

21.6. A végelszámolási eljárást a Cégbíróságnál be kell jelenteni a Társaság cégjegyzékbõl való törlése céljából.

21.7. A Társaság a cégjegyzékbõl történt törléssel szûnik meg. A törlés a Cégbíróság hivatalos lapjában kerül közzétételre.

XXII. RÉSZESEDÉS MÁS RÉSZVÉNYTÁRSASÁGBAN

22.1. Ha a jelen Társaság megszerezte egy másik magyar Részvénytársaságnak az alaptõkéje több mint 1/4-ét kitevõ részvényeit, vagy a másik magyar Részvénytársaság Közgyûlésén a szavazatok több mint 1/4-e illeti meg, a jelen Társaság köteles errõl a másik Részvénytársaságot haladéktalanul értesíteni és a szerzést a hivatalos lapban közzétenni.

22.2. Ha a jelen Társaság az elõzõekben írt kötelezettségét nem teljesíti, úgy a másik magyar Részvénytársaságnál a Részvényesi jogait mindaddig nem gyakorolhatja, amíg kötelezettségének eleget nem tett.

22.3. Ha a jelen Társaság meg akarja szerezni egy másik magyar Részvénytársaság alaptõkéjénél több mint a felét kitevõ részvényeit, vagy a másik magyar Részvénytársaság Közgyûlésén a szavazatok több mint fele illeti meg, úgy a többségi részesedés megszerzése elõtt errõl a szándékról a másik Társaságot értesíteni kell és a többségi részesedés megszerzéséhez tervezett részvény vásárlásra a másik (ellenõrzött) Részvénytársaság Részvényesei számára ajánlatot kell tenni.

A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell a megvásárolni szándékolt részvények fajtáját, számát és vételárát, valamint az ajánlati kötöttség idõtartamát.

Az értesítést és a vételi ajánlatot a hivatalos lapban közzé kell tenni.

22.4. A többségi részesedés megszerzésétõl számított 90 napon belül az ellenõrzött Részvénytársaság bármelyik Részvényesének kérésére a jelen Társaság a Részvényes választása szerint köteles:

a./legalább a Társaság által tett ajánlat szerinti áron tõle a részvényeit megvásárolni, vagy

b./a Részvényesnek elõre meghatározott mértékû osztalékot fizetni,

22.5. Ha a jelen Társaság az ellenõrzött Részvénytársaságnak az alaptõkéje több mint 3/4-ed részét kitevõ részvényeit megszerezte, a jelen Társaság Igazgatósága a közvetlen irányítás alá került Részvénytársaság Igazgatóságának a Társaság vezetésére vonatkozóan utasítást adhat, amelyet ez utóbbi köteles végrehajtani.

A jelen Társaság a közvetlen irányítás alatt álló Részvénytársaság tartozásaiért korlátlanul felel.

XXIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

23.1. A Társaság a jelen Alapító Okiratnak a Cégjegyzékbe történõ bejegyzésével - az Alapító Okirat aláírásának idõpontjára visszamenõleg - jön létre.

A bejegyzett adat, jog vagy tény változásának bejegyzése is visszamenõleges hatályú.

23.2. Az Alapítók kötelezik magukat, hogy részvényesi jogviszonyuk alatt, illetve annak megszûnését követõ 5 évig bezáróan a Társaság tevékenységével kapcsolatosan tudomásukra jutott minden üzleti érdeket sérteni alkalmas adatot és körülményt - különös tekintettel a gyártási technológiákra, know-how-ra - különösen a versenytársakkal és ellenérdekû felekkel szemben titokban tartanak. E kötelezettség megszegõje erkölcsi és anyagi kártérítési felelõsséggel tartozik.

23.3. A Társaság nem felelõs az Alapítók más jogviszonyából eredõ kötelezettségeiért.

23.4. A Részvényesek között a Társasággal kapcsolatban, és a Részvényesek és a Társaság között felmerült jogvitákat elsõsorban békés úton - szükség szerint jogi képviselõk bevonásával - egyeztetik.
Ennek eredménytelensége esetén a felek visszavonhatatlanul alávetik magukat a Fõvárosi Bíróság kizárólagos illetékességének.

Részvényesek a jelen pontban meghatározott Fõvárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki a közöttük megkötésre kerülõ egyéb szerzõdések és megállapodásokból eredõ esetleges jogviták eldöntésére.

23.5. Részvényesek úgy állapodnak meg, hogy az Alapító Okirat érvénytelensége esetén is az elõzõ 23.4. pontban foglaltakat érvényesnek és hatályban lévõnek tekintik.

Amennyiben a jelen Alapító Okirat bármelyik más rendelkezése érvénytelen, vagy hatálytalan lenne, az nem érinti sem az Alapító Okirat további részeinek érvényességét és hatályosságát, sem pedig az egész szerzõdés érvényességét.

23.6. Az Alapító Okirat aláírása elõtt a felek által készített és/vagy aláírt bármely okirat, vagy szóbeli megegyezés, mely ellentétes a jelen Alapító Okirat rendelkezéseivel, érvénytelen és hatálytalan.

23.7. Jelen Alapító Okirat módosításainak érvényességi feltétele az írásbeliség és aláíróinak felhatalmazotti minõsége az aláíráshoz.

23.8. A jelen Alapító Okiratot Alapítók 8 db eredeti példányban írták alá.

23.9. A jelen Alapító Okiratban nem részletezett kérdésekben a Gazdasági Társaságokról szóló 1988. évi VI-os Tv. rendelkezései az irányadóak.

Jelen Alapító Okiratot Alapítók, mint akaratukkal mindenben megegyezõt annak elolvasása, értelmezése után írták alá helybenhagyólag.

Kelt, Budapesten 199.....hó ..... napján.

Budapest Fõváros Józsefvárosi Önkormányzat
Képviseli:

Budapest Fõvárosi Önkormányzat

Képviseli:

Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt.
Képviseli:

Az Alapító Okiratot az 1988. évi VI.-os Törvény 19.§.2. elõírása szerint **Dr. Gortvay István** ügyvéd ellenjegyezte.

Készítette: ***Dr.Gortvay István*** **ügyvéd**