

BUDAPEST FŐVÁROS
FŐPOLGÁRMESTER-HELYETTESÉ

Szűcsné U. 22
Ulma.

Ikt. szám : 20-1006/97

Tárgy : Középső-Józsefváros
rehabilitációs városfejlesztése

Egyeztetve a Közgyűlés állandó bizottságaival.

ELŐTERJESZTES
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 legrégebb 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 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 értékesíthetők.

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 eszköztárára, 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 koncentrálna 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 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 tőmb, 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 érdekeltséggel 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 háttérének 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, vagyónátadási 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 jogharmonizálónak kell tenni. Mivel a létrehozandó társaság a Főváros vagyónát is kezeli, ezért szükségessé vált a 27/1995 (V.15.) sz. Főv. Kgy. rendelet módosítása (melléklet: rendelet módosítás tervezet).

- 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 előregedett 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 lakásbérlok ideiglenes elhelyezésében, oly módon, hogy a segítségnyújtás konkrét formáit a programok jóváhagyása során határozza meg.
- A programba bevont területek a társaság alapításakor nem kerülnek beaportálásba. A továbbiakban viszont a városrehabilitációs fejlesztési vagyonsomagból 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 beaportálásra, de a későbbiekben a fejlesztési vagyonsomagból 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.

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.

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 pénzüsszeg 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 Konceptiót, 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 19.



Láttam:

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

Handwritten signature

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-imagóért 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 együttműködések folytat a rehabilitáció eszköztárának Európa-konform 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 képviselője szintén a Főváros lehetősége.

2. A rehabilitációs terület bemutatása

A mai Középső-Józsefvárosban, Pest második legrégebb városrészén a múlt század utolsó negyedére kialakult alacsony intenzitású beépítés a századforduló nagy városfejlesztési 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.

Handwritten signature 13

A társadalmi erózió - a negatív társadalmi jelenségek erősödő tendenciája - egyértelműen és bizonyíthatóan az épület-, és lakásállomány, a mikrokönyezet 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 Kere-téből 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 Semmelweis 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 társasház-tulajdonosok forrásai: készpénz, hitel
- Társasházi hiteltörlesztések: a Kerületi Önkormányzat által a társasház-tulajdonosok 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 áron).

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):

	KÖLTSÉGELEM	ÉVEK				ezer Ft összesen
		1.	2.	3.	4.	
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

[Handwritten signature]

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

FORRÁSOK	ÉVEK				ezer Ft
	1.	2.	3.	4.	összesen
Ingtalanértékesítés	-	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 feladatai és jelenlegi létszáma mellett nem valósíthatók meg, szükségessé teszik egy olyan professzionális társaság létrehozását, amely az Önkormányzattól szervezetileg függetlenül -de általa ellenőrzött-, 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
- pénzügyintézetek

A társasági forma

A fentiek alapján, elemezve a jelenlegi jogszabályi háttérrel, 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.

Handwritten signature
20

Budapest Főváros Főpolgármestere

és

Budapest Főváros Józsefváros Polgármestere

S Z Á N D É K N Y I L A T K O Z A T A

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:

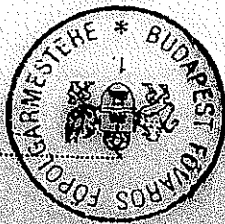
A társaság feladata lesz a józsefvárosi városfejlesztési és városrehabilitációs akcióterületek előkészítése, az ott alkalmazni indokolt rehabilitációs feltételek és eszközrendszerek működtetése, a fővárosi és kerületi érdekeltségű megvalósíthatósági tanulmányok, tervek elkészítése, a megvalósítás előkészítésének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



Csécsi Béla
polgármester



**Budapest Főváros Közgyűlésének .../1997. (.....) sz. Önkormányzati rendelete
a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok
gyakorlásáról szóló 27/1995. (V. 15.) Föv. 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.) Föv. Kgy. számú rendelet 13. § (1) bekezdése az alábbiakkal egészül ki: "... továbbá a Fővárosi Önkormányzat és kerületi önkormányzat tulajdonosi részvételével működő rehabilitációs, városfejlesztési tevékenységet végző vagyonekezelő 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.) Föv. Kgy. számú rendelete a 13. § (1) bekezdésében felsorolja a vagyonekezelő 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 vagyonekezelői tevékenységnek minősül. Mivel a vagyonekezelő 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.) Föv. Kgy. számú rendelet 13. §-ának (1) bekezdésében megjelöli az önkormányzati vagyonekezelő 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 - specialisan 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 specialisan 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.

Együttműködési 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 előmozdítani 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 érdekeltiségű 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 Főépítész Iroda általi koordinálása útján. Továbbá vállalja, hogy a Főépítész 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. Denszky Gábor
főpolgármester
Budapest Főváros Önkormányzata

A

RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

ALAPÍTÓ OKIRATA



ALAPÍTÓ OKIRAT

Az Alapítók megállapodnak abban, hogy a Gazdasági Társaságokról szóló 1988. évi VI.-os Tv. rendelkezései szerint tizletszerű 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: Csécei 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 -korszerűsítés
TEAOR	7010	Saját vagy bérelt ingatlan hasznosítása
TEAOR	7020	Ingotlankezelés, -forgalmazás, - közvetítés, -becslés

Készítette: *Dr. Gortvay István* ügyvéd



A Társaság által gyakorolt további tevékenységi körök

TEAOR	2962	Gépek és berendezések technológiai szerelése.
TEAOR	4510	Magasépítőipar
TEAOR	4520	Mélyépítőipar
TEAOR	4531	Építési szakipar
TEAOR	4532	Építési és épületgépészeti szerelőipar
TEAOR	7310	Műszaki, természettudományi kutatás és kísérleti fejlesztés
TEAOR	7413	Piac- és közvélemény-kutatás
TEAOR	7414	Üzletviteli tanácsadás
TEAOR	7421	Építészet, mérnöki tevékenység és ehhez kapcsolódó műszaki tanácsadás
TEAOR	7422	Szakmai, tervezési tanácsadás
TEAOR	7423	Műszaki tesztelés és elemzés
TEAOR	7499	Máshova nem sorolt gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás

V. A TÁRSASÁG ALAPTŐKÉJE

A Társaság alaptőkéje: **60,000.000.- Ft**, azaz **hatvanmillió Forint**, amely **6.000 db.** egyenként **10,000.-Ft** névértékű névreszóló részvényre oszlik.

Készítette: *Dr. Gortvay István* ügyvéd

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** kitézésével fel kell hívni a teljesítésre.

- 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 szerezhethet, kötelezettséget vállalhat, így különösen tulajdont szerezhethet, 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 dematerializált 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 Közgyűlés **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 dematerializált értékpapírként állítható elő.

A részvényeken legalább a GT 237. §-a szerinti adatokat, dematerializált 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 valóságát nem vizsgálja.
- 10.5. A névre szóló részvény átruházása a Részvénytársasággal szemben akkor hatályos, ha az új Részvényest a Részvénykönyvbe bejegyezték.

XI. TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

Közgyűlés	(XII.)
Igazgatóság	(XIII.)
Felügyelő Bizottság	(XIV.)
Könyvvizsgáló	(XV.)

XII. KÖZGYŰLÉS

- 12.1. A Közgyűlés a Társaság legfőbb szerve, mely a Részvényesek összességéből áll. Mindazon jogokat, melyek a Részvényeseket a Társaság ügyei tekintetében megilletik, a Részvényesek összessége a Közgyűlésen gyakorolja.
- 12.2. A Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:
- a./ Az Alapító Okirat megállapítása és módosítása
 - b./ Az alaptőke felemelése és leszállítása
 - c./ Az egyes részvényfajtákhoz fűződő jogok megváltoztatása
 - d./ A Részvénytársaság más Részvénytársasággal való egyesülésének, beolvadásának, szétválásának, és megszűnésének, más Részvénytársaság alaptőkéjében való részvétel, valamint Társasági formába átalakulásának elhatározása.
 - e./ Az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság tagjainak és a Könyvvizsgálóknak a megválasztása, visszahívása, valamint díjazásuk megállapítása, az Igazgatóság tagjai közül a vezérigazgatói pozícióra történő kinevezés és felmentés.
 - f./ A mérleg megállapítása és az éves nyereség felosztása.
 - g./ Döntés az új, - alaptőke 50%-át meghaladó - a rehabilitációs programban nem szereplő saját forrásokból finanszírozásra kerülő beruházásokról, vagy beruházások megszüntetéséről.
 - h./ Döntés átváltoztatható, vagy elővásárlást biztosító kötvény kibocsátásáról.
 - i./ Saját ingatlan elidegenítése, vagy 3 évet elérő tartalmú tartós megterhelése.
 - j./ Hitelfelvételről döntés, ha azok összege egy éven belül az alaptőke 50 %-át meghaladja.

Készítette: *Dr. Gortvay István* ügyvéd



- k./ Döntésre alkalmas rehabilitációs programok elfogadása.
 - l./ A Társaság saját tevékenységéhez kötődő, a rehabilitációs programban nem szereplő az alaptőke 50 %-át meghaladó összegű kötelezettség vállalása.
 - m./ Az éves üzleti terv elfogadása.
 - n./ Minden olyan kérdésben, amit a Társasági Törvény, vagy a jelen Alapító Okirat a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.
- 12.3. Minden üzleti évben legalább egyszer Közgyűlést kell tartani, melyet legkésőbb minden év május 31-ig kell összehívni.
- a./ A Közgyűlést az Igazgatóság köteles összehívni.
 - b./ A Közgyűlést az Igazgatóságnak össze kell hívni, ha azt az alaptőke legalább 1/10-ét képviselő szavazati joggal rendelkező Részvényesek az Igazgatóságnál - az ok és a cél megjelölésével - írásban kérik és továbbá ha tudomására jut, hogy a Részvénytársaság alaptőkéjének 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 Közgyűlést, a Cégbíróság hívja azt össze.
- 12.4. Rendkívüli Közgyűlést hív össze:
- a Társaság Igazgatósága, ha azt a Társaság működésével kapcsolatosan szükségesnek tartja,
 - a Társaság Felügyelő Bizottsága a GT 294. §-a alapján,
 - a Társaság könyvvizsgálója a GT 42. §-a alapján

12.5. A Közgyűlés összehívását a Közgyűlés kezdő napját legalább 30 nappal megelőzően közzé kell tenni a jelen Alapító Okiratban kijelölt lapban.

A névreszóló részvények tulajdonosait a Közgyűlés összehívásáról meghívó levélben kell értesíteni legalább 15 nappal a Közgyűlés időpontját megelőzően.

A hirdetménynek és a meghívónak tartalmazniuk kell:

- az RT cégnevét és székhelyét
- a Közgyűlés időpontját és helyét
- a Közgyűlés napirendjét
- a szavazati jog gyakorlásához a jelen Alapító Okiratban előírt feltételeket.
- a meghívóhoz mellékelni kell a napirendi pontokhoz kapcsolódó előterjesztéseket.

12.6. A Közgyűlésen megjelent Részvényesekről jelenléti ívet kell készíteni melyben fel kell tüntetni a Részvényes, illetve képviselője nevét és

lakcímét, részvényei számát és az annak alapján őt megillető szavazatok számát.

A jelenléti ívet a Közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető aláírásával hitelesíti.

12.7. A Közgyűlés határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító részvények több mint 75 %-át képviselő Részvényes, vagy azok képviselői jelen vannak.

12.8. A Közgyűlés határozatképtelensége esetén a 15 napon belüli időpontra összehívott második Közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a megjelentek számára tekintet nélkül határozatképes.

Az eredeti meghívónak tartalmaznia kell a határozatképtelenség esetén megismétlésre kerülő Közgyűlés időpontját.

- 12.9. A közzétett napirendben nem szereplő ügyben a Közgyűlés csak akkor hozhat döntést, ha valamennyi Részvényes jelen van, és ahhoz egyhangúlag hozzájárulnak.
- 12.10. A részvényhez fűződő szavazati jog a részvény névértékéhez igazodik. A Részvényes szavazati jogát akkor gyakorolhatja, ha az esedékes vagyoni hozzájárulását teljesítette.
- 12.11. A Részvényes közgyűlési jogait képviselők útján is gyakorolhatja. Meghatalmazását közokirat, vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kell megtennie, azonban ennek érvényessége csak egy Közgyűlésre szól, beleértve a határozatképtelenség miatt megismételt Közgyűlést is.
- 12.12. A Közgyűlés az előterjesztett határozati javaslatokról a szavazatok egyszerű, 51 %-os többségével dönt, kivéve ha a Törvény vagy a jelen Alapító Okirat más minősített többséget nem ír elő.
- 12.13. A Közgyűlés **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 későbbi módosításai az egyhangú döntéshozatalt írják elő.
- 12.14. A Közgyűlés 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 jövőbeni módosításai előírnak. A Közgyűlés olyan határozata amely valamely részvényfajtahoz kapcsolódó jogot hátrányosan változtat meg akkor válik érvényessé, ha ahhoz a szóban forgó részvény fajtát képviselő Részvényesek legalább 3/4-es többsége hozzájárul.

- 12.15. A Közgyűlésen az Igazgatóság elnöke elnököl. Távollétében az Igazgatóság tagjai közül a Közgyűlés választja meg a Közgyűlés elnökét.

A Közgyűlés továbbá megválasztja minden esetben a jegyzőkönyvvezetőt, a szavazat számlálót és a Közgyűlési jegyzőkönyvet hitelesítő Részvényeseket. Ha a Közgyűlésen a szavazás titkosan történik, 3 tagú szavazat-számláló bizottságot kell választani.

- 12.16. A Közgyűlésen megjelenő Részvényesek a Részvénykönyvbe bejegyzett részvény tulajdonjoguk ellenőrzése alapján szavazócédulát kapnak, melyen feltüntetésre kerül szavazataik száma. A Társaság csak azokat tekinti a névre szóló részvények tulajdonosainak, akik a Közgyűlés napján a részvénykönyvben Részvényesként szerepelnek.

A Részvényesek a szavazócédulák felmutatásával szavaznak.

- 12.17. A Közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a Közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető ír alá, továbbá a Közgyűlésen jelen levő két Részvényes hitelesít.

A Közgyűlési jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell mindazt, melyeket a Törvény és a jelen Alapító Okirat előír.

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

Az Igazgatóság a Közgyűlési jegyzőkönyv egy hiteles példányát, a jelenléti ívet és a Közgyűlés összehívásáról szóló hirdetményt tartalmazó lappéldányokat az írásbeli meghívók másolatával együtt a Közgyűlés befejezését követő 30 napon belül köteles a Cégbírósághoz benyújtani.

XIII. IGAZGATÓSÁG

- 13.1. Az Igazgatóság a Részvénytársaság ügyvezető szerve. Képviselet a Részvénytársaságot harmadik személyekkel szemben, bíróságok és más hatóságok előtt.

Az Igazgatóság tagja:

- a, nem köthet saját nevében a Részvénytársaság tevékenységi körébe tartozó ügyleteket,
 - b, nem lehet korlátlanul felelős tagja a Részvénytársasághoz hasonló tevékenységet végző más gazdasági társaságnak,
 - c, nem lehet vezető tisztségviselője, vagy Felügyelő Bizottsági tagja a Részvénytársasághoz hasonló tevékenységet végző más gazdasági társaságnak,
 - d, nem lehet olyan személy, aki a megelőző két éven belül olyan gazdasági társaságnál töltött be vezetői tisztséget, vagy Felügyelő Bizottsági tagságot melyet felszámolási eljárás során szüntettek meg.
- 13.2. A Társaság ügyeit 3-5 tagú Igazgatóság intézi, melynek tagjait a Közgyűlés választja a szavazatok 3/4-es szótöbbségével. Az Igazgatóság tagjai újra választhatók.
- 13.3. Az Igazgatóság egyszerű többségi szavazással választja meg Elnökét tagjai közül.

Az Igazgatóság tagjai a Társaság általános, teljes jogkörű képviselőjére jogosultak.

Az Igazgatósági tagot helyettesíteni nem lehet.

13.4. Az Igazgatóság jogosult dönteni minden olyan ügyben, mely nem tartozik a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe.

Az Igazgatóság köteles a mérleg, az eredmény-felosztási javaslat, az Igazgatóság, valamint a Felügyelő Bizottság jelentésének a lényeges adatait a Közgyűlést megelőzően 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 **egyszerű** többséggel hozza, kivéve az alábbi ügyekben, melyek 3/4-es többségű 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 Közgyűlés részére.
- c./ Éves tevékenységi terv kidolgozása.
- d./ Több évre szóló rehabilitációs program kidolgozása.
- e./ Az elfogadott rehabilitációs programok alapján az abból következő feladatok kidolgozása.
- f./ A rehabilitációs program finanszírozási tervzet 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 szerződés aláírása és a létszámszükséglet meghatározása.

- j./ Különböző 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 képező 1.000.000,- Ft értékhatár feletti tárgyak elidegenítése.
 - m./ Olyan szerződések kötése - a munkaszerződések kivételével - amelyek a Társaságot 12 hónapnál hosszabb időre elkötelezik.
 - n./ A Társaság szervezeti és működési szabályzatának elfogadása.
 - o./ Annak eldöntése, hogy kinyomtatják-e a részvényeket, vagy dematerizált értékpapír-számlán történik azok jóváírása.
- 13.6. Szavazat egyenlőség esetén az Igazgatóság elnökének szavazata dönt.
- 13.7. Megszűnik az Igazgatósági tisztség:
- lemondással
 - visszahívással
 - megbízás időtartamának elteltével
 - elhalálozással
 - a Törvényben és a jelen Alapító Okiratban szabályozott kizáró ok bekövetkezésével
- Az Igazgatóság tagjait a Közgyűlés 3/4 szótöbbségű döntésével hívhatja vissza.
- 13.8. Az Igazgatóság jogosult a Társaság dolgozóit felhatalmazni a Részvénytársaság általános, vagy meghatározott ügyekben történő képviselésére.

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

1.

2.

3.

4.

5.

Az Igazgatósági tagok közül 1 fő 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 előterjesztésre a tagok írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményéről az elnök a tagokat haladéktalanul értesíti.

XIV. FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG

14.1. A Társaság ellenőrző szerve a 3 tagú Felügyelő Bizottság.



A Felügyelő Bizottság tagjait a Részvényesek, vagy kívülálló személyek közül a Közgyűlés választja a szavazatok 3/4-es többségével.

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

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

14.3. A Felügyelő Bizottság feladata kizárólagosan a Társaság ügyvezetésének ellenőrzése, ennek keretében az Igazgatóságtól és a Társaság vezető állású dolgozóitól jelentést, vagy felvilágosítást kérhet, a Társaság könyveit és iratait megvizsgálhatja, illetőleg szakértővel megvizsgáltathatja.

A Felügyelő Bizottság köteles előzetesen megvizsgálni a Közgyűlés elé terjesztett valamennyi fontosabb jelentést, továbbá a Társaság mérlegét és vagyonkimutatását.

Vizsgálatának eredményét a Felügyelő Bizottság elnöke ismerteti és a jelentésekről, a mérlegről, valamint a nyereség felosztásáról csak ennek ismeretében hoz határozatot.

14.4. A Felügyelő Bizottság határozatképességéhez a 3 tagnak a jelenléte szükséges.

A Felügyelő Bizottsági tagot helyettesíteni nem lehet.

A határozatokat a Felügyelő Bizottság **egyszerű** szótöbbséggel hozza.

14.5. A Felügyelő Bizottság tagjait a Közgyűlés 3/4 szótöbbségű döntésével hívhatja vissza.

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

1.

2.

3.

XV. KÖNYVVIZSGÁLÓ

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

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

15.2. A Könyvvizsgáló ellenőrzési joga csak a Társaság könyveinek hiteles szakértői ellenőrzésére terjed ki, ennek keretében köteles az üzleti könyveket, a mérleget és a vagyon-kimutatást megvizsgálni abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetőleg megfelelnek-e a jogszabályok előírásainak.

Vizsgálatai eredményéről jelentést készít. A Közgyűlés 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 TISZTSÉGVISELŐINEK FELELŐSSÉGE

- 16.1. Az Igazgatóság - a Felügyelő Bizottság tagjai és a Könyvvizsgáló az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni.

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

A vezető tisztségviselők előző bekezdés szerinti felelőssége egyetemleges.

Nem terheli a felelősség azt a vezető tisztségviselőt, aki a határozat, vagy intézkedés ellen tiltakozott és tiltakozását a Felügyelő Bizottságnak bejelentette.

- 16.2. A Közgyűlés határozata vagy a Felügyelő Bizottság korlátozhatja az Igazgatóság képviseleti jogát. A korlátozás harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A korlátozás megsértéséből eredő károkért az Igazgatóság tagjai a Társasággal szemben egyetemlegesen felelősek.

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

- 16.4. Az Igazgatósági tagok akik a cégbejegyzés megtörténte előtt a Társaság nevében eljárak, korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a közös név alatt vállalt kötelezettségeikért. A felelősség kizárása, vagy korlátozása a Társaság hitelezőivel szemben hatálytalan.

A cégbejegyzést megelőzően a Társaság nevében vállalt kötelezettségeikért az előző bekezdés alapján fennálló felelősség megszűnik ha a Közgyűlés vagy az Igazgatóság a szerződést utólag jóváhagyja.

Készítette: *Dr. Gortvay István* ügyvéd



XVII. A NYERESÉG KISZÁMÍTÁSÁNAK ÉS FELOSZTÁSÁNAK ELVEI

- 17.1. A Közgyűlés jogosult a Társaság alapításától számított 5 évig úgy dönteni, hogy osztalékot ne fizessenek a Részvényeseknek, hanem azt a Közgyűlés által meghatározásra kerülő beruházások finanszírozására fordítsák.
- 17.2. A tartalék alappal csökkentett nyereségből a kifizethető 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 előírt, előnyomott vagy nyomtatott cégszöveg alá két Igazgatósági tag együttesen ír alá.
- 18.2. A Igazgatóság felhatalmazhatja a Társaság dolgozóit általános vagy meghatározott ügyekben történő képviselőre. Lehetőség 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 közlőnyt 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 Céglapban 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, névértékét, 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.

Készítette: *Dr. Gortvay István* ügyvéd



Az alaptőke feemelése történhet oly módon is, hogy az alaptőke feemelése során kibocsátandó részvények jegyzése kizárólag az alaptőke feemeléseről döntő Közgyűlés határozatában kijelölt személyek, illetve részvényesek jogosultak.

- 20.6. Az alaptőke emeléséről szóló határozatot annak meghozatalát követő 30 napon belül be kell jelenteni a Cégbíróságon.

B. Az alaptőke leszállításának szabályai

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

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

- 20.9. Az alaptőke leszállítása végrehajtható:

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

- 20.10. Ha az alaptőke leszállítása **nem** a Társaság saját tulajdonában álló részvényeinek bevonásával történik, a részvény bevonási sorsolás részletes szabályait (sorsolás helye, módja, stb.) a Közgyűlés a tőke leszállítást kimondó határozatával egyidejűleg 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 egyidejűleg a Részvénykönyvből is törölni kell.

XXI. A TÁRSASÁG MEGSZŰNÉSE

21.1. A Társaság megszűnik ha:

- a. Elhatározza jogutód nélküli megszűnését.
- b. Más Társasággal egyesül, abba beleolvad, szétválak, vagy más Társasági formába alakul.
- c. A Cégbíróság megszűntnek nyilvánítja.
- d. A Bíróság felszámolási eljárás során megszünteti.

A Társaság megszűnésének elhatározásához a Közgyűlés egyhangú határozata szükséges.

21.2. Ha a nem fizetőképtelen Társaság jogutód nélkül szűnik meg, a hitelezőit 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 Közgyűlés ettől eltérően nem határoz.

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

21.3. Ha a Közgyűlés végelszámoló(ka)t jelöl ki, a kijelöléstől kezdődően 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 szerződéses eredetűek.

21.4. Az Igazgatóság (végelszámoló(k)) elkészíti a Társaság zárómérlegét, melyet a végelszámolási eljárás megindításától számított 180 napon belül kell a Közgyűlés elé terjeszteni.



- 21.5. A Tartozások kiegyenlítése után fennmaradt vagyont a Részvényesek között a részvényeik arányában kell felosztani, a hivatalos lapban harmadik alkalommal közzétett hitelezői felhívás megjelenését követő 6 hónap eltelte után.
- 21.6. A végelszámolási eljárást a Cégbíróságnál be kell jelenteni a Társaság cégjegyzékből való törlése céljából.
- 21.7. A Társaság a cégjegyzékből történt törléssel szűnik 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 alaptőkéje több mint 1/4-ét kitevő részvényeit, vagy a másik magyar Részvénytársaság Közgyűlésén a szavazatok több mint 1/4-e illeti meg, a jelen Társaság köteles erről a másik Részvénytársaságot haladéktalanul értesíteni és a szerzést a hivatalos lapban közzétenni.
- 22.2. Ha a jelen Társaság az előzőekben 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 alaptőkéjénél több mint a felét kitevő részvényeit, vagy a másik magyar Részvénytársaság Közgyűlésén a szavazatok több mint fele illeti meg, úgy a többségi részesedés megszerzése előtt erről a szándékról a másik Társaságot értesíteni kell és a többségi részesedés megszerzéséhez tervezett részvény vásárlásra a másik (ellenőrzött) Részvénytársaság Részvényesei számára ajánlatot kell tenni.



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

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

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

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

b./a Részvényesnek előre meghatározott mértékű osztalékot fizetni,

22.5. Ha a jelen Társaság az ellenőrzött Részvénytársaságnak az alaptőkéje több mint 3/4-ed részét kitevő 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 történő bejegyzésével - az Alapító Okirat aláírásának időpontjára visszamenőleg - jön létre.

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

Készítette: *Dr. Gortvay István* ügyvéd



23.2. Az Alapítók kötelezik magukat, hogy részvényesi jogviszonyuk alatt, illetve annak megszűnését követő 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 ellenérdekű felekkel szemben titokban tartanak. E kötelezettség megszegője erkölcsi és anyagi kártérítési felelősséggel tartozik.

23.3. A Társaság nem felelős az Alapítók más jogviszonyából eredő kötelezettségeiért.

23.4. A Részvényesek között a Társasággal kapcsolatban, és a Részvényesek és a Társaság között felmerült jogvitákat elsősorban békés úton - szükség szerint jogi képviselők bevonásával - egyeztetik.

Ennek eredménytelensége esetén a felek visszavonhatatlanul alávetik magukat a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességének.

Részvényesek a jelen pontban meghatározott Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki a közöttük megkötésre kerülő egyéb szerződések és megállapodásokból eredő esetleges jogviták eldöntésére.

23.5. Részvényesek úgy állapodnak meg, hogy az Alapító Okirat érvénytelensége esetén is az előző 23.4. pontban foglaltakat érvényesnek és hatályban lévőnek 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 szerződés érvényességét.

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

Készítette: *Dr. Gortvay István* ügyvéd

- 23.7. Jelen Alapító Okirat módosításainak érvényességi feltétele az írásbeliség és aláíróinak felhatalmazotti minősége 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 megegyezőt annak elolvasása, értelmezése után írták alá helybenhagyólag.

Kelt, Budapesten 199.....hó napján.

**Budapest Főváros Józsefvárosi
Önkormányzat**
Képviseleti:

Budapest Fővárosi Önkormányzat
Képviseleti:

Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt.
Képviseleti:

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

Készítette: **Dr. Gortvay István** ügyvéd

Az Önkormányzat által nyújtott támogatás elszámolása 2017.			
	Bruttó	Felhasználás bruttó	Maradvány bruttó
Rév8 Zrt. Bevételek (közszolgáltatási szerződés alapján)	130 042 000		
Rév8 Zrt. Kiadások (közszolgáltatási szerződés teljesítésével kapcsolatos kiadások)			
Személyi juttatások	85 897 166	59 220 738	26 676 428
Munkáltatót terhelő járulékok	20 185 834	14 369 176	5 816 658
Személyi juttatások összesen	106 083 000	73 589 914	32 493 086
Dologi kiadások			
Működési költségek	6 163 000	3 569 013	2 593 987
Ügyvéd	6 096 000	6 096 000	0
Könyvvizsgáló	1 200 000	508 000	692 000
Alvállalkozó	4 000 000	1 335 623	2 664 377
Dologi kiadások összesen	17 459 000	11 508 636	5 950 364
Egyéb kiadások			
Adók	1 500 000	2 748 500	-1 248 500
Felhalmozási költségek			
Beruházás	5 000 000	2 429 631	2 570 369
Közszolgáltatási szerződés teljesítésével kapcsolatos kiadások összesen	130 042 000	90 276 681	39 765 319
Kompensáció összege	130 042 000		

Fel nem használt kompensáció

39 765 319

ÁFA helyesbítés miatti tételek:

- 2016. évi ÁFA	21 104 000
- 2016.évi helyi adó	1 760 000
- 2016.évi társasági adó	-47 000
- 2017.évi ÁFA	25 257 000

Áfa helyesbítés miatti bevétel kiesés

-8 308 681

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. (01-10-043548)

1082 Budapest, Baross utca 63-67.

tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zrt. 2017. évi egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 96 868 eFt, az adózott eredmény 14 772 e Ft (nyereség) –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelnék az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámoló a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért.

A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számvetési politika megfelelőségét és a vezetés által készített számvetési becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. április 26.

Kasnyik János
Ügyvezető
KASNYIK & TÁRSA Számvetési Szolgáltató Kft.
2131 Göd, Rozmaring u. 7.
Nyilv.t.sz.: 000185

Kasnyik János
kamarai tag könyvvizsgáló
Tags.ig.sz.: 003850

Rév8 Zrt.

2017. év üzleti beszámolója

Ar

2017. ÉVI TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA

A képviselő-testület a 277/2015. (XII.03.) számú határozata alapján a Rév8 Zrt. 2016.01.01-től közszolgáltatási szerződést kötött az Önkormányzattal, melynek során az önkormányzati városrehabilitációs és városfejlesztési közfeladat ellátását végezte a szakmai gyakorlat szerint, a jogszabályokkal és a Belső Szabályzatokkal összhangban.

Rév8 Zrt.-nek 2017-től a szerepköre és tevékenységi köre kiteljesedett az egész kerületre, így kiterjedt nemcsak a kijelölt projektek tervezésére és lebonyolítására, hanem általánosabb jellegű városfejlesztési feladatok ellátására, az egész kerületet érintő projekt előkészítésére, megvalósítására, pályázatfigyelésre.

A 2017. évi üzleti tervben, és a közszolgáltatási szerződésben foglaltakon felül a cég a támogatás keretein belül valósította meg az előre tervezett programokat.

2017. évben a Rév8 Zrt közszolgáltatási és egyéb szerződéses feladatait 5 csoportba rendezve látta el: (P1) Program előkészítési és tanácsadási feladatok, (P2) Program tervezési feladatok, (P3) Projektmenedzsment feladatok, (P4) a már teljesített projektek működésének követése, (P5) Általános gazdálkodási és ügyviteli teendők.

(P1) Program előkészítési és tanácsadási feladatok

a) az Integrált Településfejlesztési Stratégiában és a 2015-ben elfogadott Gazdasági Programjában meghatározott (a) Integrált városnegyed programokat, (b) közterület fejlesztési programokat, (c) egyedi projekteket készített elő és végzett tanácsadást,

b) további programok kijelölésére tett javaslatokat a kerület több negyedét érintően.

c) projektek előkészítését végezte el (Népszínház-, Csarnok negyed, Népszínház utca),

d) a kerületi városfejlesztési stratégiák alakításához szükséges kutatásokat végzett, és projekt előkészítő tanulmányokat fogalmazott meg. A Rév8 Zrt. a 2017. évben számos a tulajdonosok számára, részben pedig lehetséges befektetői szereplők megjelenésének elemzésére, városfejlesztési folyamatok, hatások vizsgálata tárgyában készített projekt előkészítő tanulmányokat és dokumentumokat. Ezek között található számos, az egész kerületre, egy-egy városrészre (Orczy negyed, Népszínház negyed, Csarnok negyed, Népszínház utca), illetve tömbszintre (126-os tömb, Corvin sétány tömbjei) vagy akár egyes ingatlanokra elvégzett kutatás, adatfeldolgozás, stratégiaalakítás.

Smart City Munkacsoport működésének segítése, szakmai előkészítő munka végzését látta el a cég. A Képviselő-testület a 24/2016. (II.04.) számú határozatával létrehozta a Smart City Munkacsoportot, amely többek között a korábbi Digitális Józsefváros Munkacsoport feladatait is átvette. A Smart City Munkacsoport működésének adminisztratív feladatait és működésének szakmai segítségét a Rév8 Zrt. látta el. Az Önkormányzat a Smart City Stratégia kidolgozására ajánlatot kért be és a győztes ITI Hungary Kft. munkájában a Rév8 Zrt. kapcsolattartói feladatokat látott el valamint a jövőben a Smart City Stratégia és a Klímastratégia összehangolását végzi.

A feladatot 3 szenior és 6 junior menedzser végezte el osztott időben.

(P2) Program tervezési feladatok

Közszolgáltató az Önkormányzat döntése alapján a 314/2012 Korm. rendelet alapján elvégzi a programok részletes kidolgozását. A Keretszerződés 2017. évre 2 program kidolgozásával számolt a tervezet alapján. A tervezetben felül teljesített a társaság, az alábbi pályázatok előkészítését, tervezési feladatait, összeállítását benyújtását látta el.

Orczy negyed

A társaság kidolgozta és benyújtásra előkészítette „A leromlott településrészekben élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten” című pályázati felhívást (VEKOP-6.2.1-15), így az Önkormányzat benyújtotta a „Budapest-Józsefváros, Magdolna-Orczy Negyed Szociális Városrehabilitációs Program” elnevezésű pályázatot 2016-ban. A projekt célja a leszakadó vagy leszakadással veszélyeztetett városrészben koncentráltan megnyilvánuló társadalmi-fizikai-gazdasági problémák komplex módon való kezelése, illetve az akcióterületen élők társadalmi integrációjának elősegítése.

Az Orczy negyed területének integrált város rehabilitációs programjára is készített javaslatot, mely a tervezett európai uniós forrásokon felüli további beavatkozásokat fogalmaz meg a negyed komplex fejlődése érdekében.

A közszolgáltatási feladaton felül a pályázat előkészítéséhez kapcsolódó tevékenységek megvalósítása érdekében, az előkészítő tervezési feladatok ellátása érdekében, a 111/2016. (V.05.) számú képviselő-testületi határozat alapján 1,2 M Ft összegben az önkormányzat megbízta a Rév8 Zrt.-t a feladatok elvégzésével.

Európa Belváros Program III:

A Fővárosi Önkormányzat a kerületi önkormányzatok számára közterületek komplex megújítására és közösségi célú városrehabilitációs programok megvalósítására pályázatot hirdetett meg „TÉR_KÖZ Közterületek komplex megújítása” címen. A pályázati kiírás „A” jelű elemére az Önkormányzat a „Palotanegyed gazdasági és kulturális fejlődését célzó Európa Belvárosa Program III. ütemének megvalósítása” címmel adott be pályázatot. Hasonlóan a korábbi ütemekhez, most is közterület és társasház felújítási programelemek, illetve a helyi Civilek a Palotanegyedért Egyesület által bonyolított közösségépítő programelemek tartalmaz a pályázat. A pályázat elbírálásáról a Fővárosi Közgyűlés 2017. április 5-én döntött, melyben a pályázatot csökkentett összeggel, 350 millió Ft-tal támogatta. Az Együttműködési Megállapodás 2017. augusztus 1-jén aláírásra került. 2017. december 19-én a Képviselő-testület a 251/2017 (XII.19.) számú határozatával elfogadta a projekthez kapcsolódó költségek módosítását és döntött a Támogatási Szerződés megkötéséről. 2018. január 31-én benyújtásra kerültek a Főváros részére a Támogatási Szerződés (a továbbiakban: TSZ) megkötéséhez szükséges részletes anyagok (kiviteli tervek, költségvetés, tulajdoni lapok). A Fővárosi Közgyűlés 141/2018. (II.21.) számú határozatával döntött a TSZ elfogadásáról és aláírásáról. A TSZ mindkét fél általi aláírására 2018. március 29-én került sor. Ezt követően megkezdődhetnek a munkálatok. 13 társasház homlokzata és 3 útszakasz újul meg (Rökk Szilárd utca, Bródy Sándor utca a Pollack Mihály tér és a Vas utca között, illetve a Szentkirályi utca teljes szakasza. Emellett a CaPE 3 millió Ft támogatás kapott közösségi programok megvalósulására.

TÉR ÉPÍTŐK, Tisztviselőtelep:



A fent ismertetett fővárosi TÉR_KÖZ pályázati kiírás „B” jelű elemére adott be pályázatot az Önkormányzat „TÉR_ÉPÍTŐK – Józsefváros Tisztviselőtelep - Bláthy Ottó utca közterület megújítás és funkcióváltás a helyi lakosok és a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület együttműködésével” címmel. A projekt célja új közpark kialakítása a Bláthy Ottó utca Vajda Péter utca felőli, jelenleg zsákutcaként funkcionáló területén, közösségi tervezés keretében. A pályázat elbírálásáról a Fővárosi Közgyűlés 2017. április 5-én döntött, melyben a pályázatot 40 millió Ft összeggel támogatta. Az Együttműködési Megállapodás 2017. augusztus 1-jén aláírásra került.

A pályázat az alábbi két 2 projektelemet tartalmazza:

1. közterület megújítása (Bláthy Ottó utca Vajda Péter utca és Bíró Lajos utca között szakaszán --> Vajda Péter utca felőli oldala zsákutca, jelenleg parkolóként használják, iskola és óvoda öleli körbe, de azoknak csak a gazdasági/hátsó bejárata nyílik ide)
2. nem beruházási tevékenység (kulturális rendezvények --> Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület (a továbbiakban: TÖE) rendezésében és együttműködésében pl. bográcsfesztivál, karácsonyfa állítás, esetleg mobilszínpad stb.) + kommunikációs tevékenységek

2017. december 19-én a Képviselő-testület a 252/2017 (XII.19.) számú határozatával elfogadta a projekthez kapcsolódó költségek módosítását és döntött a Támogatási Szerződés megkötéséről. A Támogatási Szerződés megkötéséhez szükséges részletes pályázati anyagok benyújtási határideje 2018. január 31.-ről 2018. október 31-re módosult a közösségi tervezés elhúzóására miatt.

A KEHOP-5.2.9. épületenergetikai pályázat

Magyarország Kormánya 2016. március 25-én pályázati felhívást tett közzé a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program (továbbiakban: KEHOP) keretében Önkormányzati épületek energiahatékonysági felújítására és megújuló energiaforrás hasznosítására a Közép-magyarországi régióban „Pályázatos épületenergetikai felhívás a közép-magyarországi régió települési önkormányzatai számára” címmel, KEHOP-5.2.9. kódszámmal.

A pályázat előkészítését, pályázat írását végezte el, egyúttal részt vett a Társaság a tervezési folyamatban is. A támogatási kérelem benyújtásra került a Képviselő-testület a 159/2016. (VIII.25.) számú határozata értelmében. A benyújtott támogatási kérelem elutasításra került 2016. október 18-án az alábbiak miatt:

„A Pályázati Felhívás 6.2. d. pontja alapján „A kivitelezésre vonatkozó (köz)beszerzési eljárás dokumentumai és a megkötött (feltételes) Vállalkozói Szerződés” kötelezően benyújtandó szakmai mellékletek közül a megkötött (feltételes) Vállalkozói Szerződések nem kerültek benyújtásra hiánypótlást követően sem.

(P3) Projektmenedzsment feladatok

Corvin Sétány Program

Ellátta a Corvin-Sétány Program lezáró szerződésben vállalt önkormányzati kötelezettségekből 2016. évében még teljesítendő feladatokat. A közszolgáltatási szerződésen felül, a Corvin Sétány Program megvalósítására és befejezésére vonatkozó feladatokat tartalmazó háromoldalu

megállapodás (2014.08.27) megvalósítására vonatkozóan, a 2016 év végéig volt érvényben a Rév8 Zrt projektmenedzseri szerződése összesen 11,5 M Ft összegben.

2016. évben lezárult a mintegy 15 éve kezdődött Corvin Sétány Program területén kijelölt befektetési terület kialakítása. A bontásra kijelölt épületek kiürítése megtörtént, egy épület bontása húzódik át 2017. évre. 2016-ban a program megvalósításában részt vevő befektető partner elkészítette a felújítandó közművek és közterületek terveit, a kivitelezéshez szükséges engedélyeket beszerezte. A több ütemre osztott kivitelezés első üteme – Bókay János utca és Szigony utca – már épül, illetve folyamatban van a második ütem – Práter utca, Leonardo da Vinci utca, Tömő utca és a Corvin Sétány III. szakasza – közbeszerzési eljárásának előkészítése. A feladatokat a JGK Zrt-vel együttműködésben végezte a Társaság.

Projektmenedzsmenti feladatokat látott el több 2017-ban zajló projekt esetében a közszolgáltatási szerződés alapján.

TÉR KÖZ „A” fővárosi támogatású projekt

A program 2013-ban kedvező elbírálásban részesült a Fővárosi Önkormányzat által meghirdetett TER_KÖZ „A” jelű pályázatán, a Támogatási Szerződés 2014. július 11-én került aláírásra, a program megvalósításának többször módosított határideje 2017. december 31. A program főbb elemei – közterület és társasházi felújítások – 2015. évben megvalósultak.

2016. évben az ún. nem beruházási programelemek, a helyi Civilek a Palotanegyedért Egyesület által megvalósított „Mi Büszke Bródy Sándor utcaiak” és a „Megélt Történelem” elnevezésű közösségerősítő és a helyi történelmet feldolgozó projektek fejeződtek be. Elkészült a programban résztvevő társasházak történetét feldolgozó kiadvány szerkesztett anyaga, HÁZTÓL HÁZIG UTCÁTÓL UTCÁIG - TÖRTÉNETEK A MEGÚJULÓ PALOTANEGYEDRŐL című kiadvány. A több mint 150 oldalból álló, színvonalas kül- és beltartalmú anyag nyomdai sokszorosítását az Önkormányzat vállalta, melynek megrendelése folyamatban van. Egyeztetés alatt van a többi nem beruházási programelem részletes kidolgozása.

2016-2017. évben elkészültek a felújítandó, a leendő galériáknak helyet adó helyiségek tervei, a szükséges engedélyek beszerzése. Az üzlethelyiségekre vonatkozóan a végleges kivitelező kiválasztására vonatkozó beszerzési eljárások lefolytatásra kerültek, még 1 helyiség tekintetében előkészítés alatt van. Ezzel párhuzamosan a helyiségek hasznosítására vonatkozó pályázat kiírása folyamatban van. A programelem megvalósítása a JGK Zrt. feladata.

A programelemek megvalósítása érdekében a Tér Köz A pályázat támogatási szerződés módosítására került sor 2017. december 31-ig, ennek következtében a Rév8 Zrt Projektmenedzseri szerződése is módosításra került egyúttal a feladatok bővülése miatt összesen 3.560.431,- Ft-tal megemelésre került. A szerződéses összeg 50%-ára a helyiségek felújításának végeztével jogosult a társaság, mely 2017. közepén kifizetésre került. A Rév8 Zrt. a projekt zárásáig ellátta a projektmenedzseri tevékenységeket. A projekt 2017. december 31-ei zárására a tevékenységek megvalósultak. A Főváros felé az elszámolás folyamatban van, az elszámolás végső határideje 2018. június vége.

TÉR KÖZ „B” fővárosi támogatású projekt

A Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Rév8 Zrt. a Népszínház Kör a Polgári Értékekért egyesülettel együtt készítette el a „JÁTSZÓTÁRSÁK – II. János Pál pápa téri játszótér

funkcióbővítő megújítása” című pályázatot. 2013 szeptemberében a Fővárosi Közgyűlés a projektet sikeresen elbírálta és mintegy 60 millió forint (59,1 M) támogatásban részesítette.

Első lépésként a 2015. évben elkészült a játszótér felújítása, majd 2016-ban a rendezvényekhez szükséges eszközök beszerzése a cég közreműködésével. Ezt követően az egyesület vette birtokába a területet. A pályázat keretében beszerzett játzó- és sporteszközök kikölcsönzése mellett az egyesület kétheti rendszerességgel közösségi, családi rendezvényeket tartott. A rendezvények sikeres lebonyolításához nagyban hozzájárult a téren kialakított csőszház, ahol a meglévő raktárfunkció mellett vizesblokk is épült. A közel egy év alatt 18 kisebb és nagyobb rendezvény került megtartásra.

2016 végén a program lezárásra került, az elszámolás megtörtént a támogató Fővárosi Önkormányzat felé. A támogató a záró beszámólót elfogadta, a záró kifizetést 2017. március 22-én átutalta a Józsefvárosi Önkormányzat felé. A Támogatási szerződés szerint a projekt zárását követően az Önkormányzat 3 éves kötelezettséget vállalt a csőszház és a rendezvények fenntartására, ennek teljesítése érdekében az Önkormányzat a feladat ellátására a Józsefvárosi Közösségiért Nonprofit Zrt-t jelölte ki.


KMOP – 5.2.2/B – 2f – 2009 – 0004 Európa Belvárosa Program

A projekt tartalma: Horánszky u. 13. szám alatti, korábban önkormányzati lakóház felújítása és funkcióváltása során megépült Józsefváros új kulturális központja. Négy utca került felújításra – a Gyulai Pál utca, a Kőfaragó utca, a Mária utca és Horánszky utca-, illetve a Gutenberg tér. Öt épület utcai homlokzatára került díszvilágítás, Mikszáth tér 2., Horánszky u. 1. és 13., Bródy Sándor u. 19. és Vas u. 16. A beruházások mellett több kulturális esemény is megrendezésre került, 2010 évben két fesztivál a Bárka Színház lebonyolításában, illetve a projektből került támogatásra a Kossuth Klub által tartott Tudományfesztivál. Nagy sikere volt az ortofotó installációnak a Szabó Ervin téren. A program lezárásaként kerül kiadásra a „A Palotanegyed Most” című kiadvány, melyben bemutatásra kerülnek a Palotanegyed építészeti és kulturális örökségei. A kiadvány a múlt, jelen és a jövő tükrében próbálja elkalauzolni az érdeklődőt többek közt azon közösségi törekvések közt, melyek oly nagy elszántsággal és hittel kutatják a Palotanegyed múltját és ápolják jelenét, – ezen keresztül meghatározva annak jövőjét.

Jelenleg a projekt fenntartás alatt áll, 2018 májusában a 4. projekt fenntartási jelentést kell benyújtani. A fenntartási időszak 2019 májusában zárul.

A Pitypang óvoda fejlesztése

A Képviselő testület a 213/2014. (XI.05.) számú határozatával már a 2014. évi költségvetésében fedezetet biztosított a Budapest VIII. kerület Százados út 14. alatt levő nevelési-oktatási intézmény Pitypang Napközi Otthonos Óvoda új, 6 csoportos épületének tervezési szolgáltatására vonatkozóan. A közbeszerzési eljárásban nyertes tervező - SAGRA Építész Kft. - az engedélyes, kiviteli terveket 2015 decemberére leszállította. A Rév8 Zrt., mint projektmenedzser szervezet, a 2016 év elején indult kivitelezési közbeszerzés folyamán végig közreműködött, a szükséges döntéseket előkészítette. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 517/2016. (V.23.) számú határozatában döntött a projekt kivitelezőjéről. A kivitelezővel a szerződés 2016. júniusában aláírásra került, amely után a építési munkálatok megkezdődhetnek. A Rév8 Zrt. a tervezési művezetés, illetve a műszaki ellenőri szerződések megkötésében való szerepén túl, a kivitelezés



ideje alatt folyamatosan látta el a menedzseri feladatokat, a megrendelő képviselőt biztosította. A teljes beruházás 2017 év végén készült el.

126-os tömb fejlesztése

A Szeretet Misszionáriusai Teréz Anya Nővéreinek rendje 2016. februárjában megkereste az Önkormányzatot a Tömő utca 19. szám alatti ingatlan – mely ingatlan a Magyar Állam tulajdona és a rend örökös használatában áll – fejlesztésével kapcsolatban. Ezzel felmerült a lehetőség az Önkormányzat számára, hogy a rend által használt Tömő utca 19. és az Önkormányzat tulajdonában álló telkek (a Szigony utca 35. és 37. szám) átalakítását követő telekcserével egy fejlesztési szempontból előnyösebb telekstruktúrát alakítson ki. Erről a Képviselő-testület a 69/2016. (IV.07.) számú határozatával döntött. A szakmai munka során a Rév8 Zrt. az MNV Zrt-vel, valamint a Terézanya renddel tárgyalásokat folytatott le a 2016. év folyamán, a tömb hosszú távú fejlesztése érdekében telekalakítási javaslatot dolgozott ki. A tárgyalások 2017-ben elakadtak, ugyanis az MNV Zrt. a szerződésben nem vállalt kötelezettséget magára nézve.

Mindezekkel párhuzamosan az összevonásra kerülő, Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Szigony utca 35. sz. (36206 hrsz.) alatti lakóépület bontásra került.

A feladatok ellátásához 3 szenior és 5 junior menedzserre volt szükség, osztott időben.

(P4) A teljesített projektek követése

Az elmúlt időszakban uniós támogatásból megvalósult programok esetében, a lezárást követően megkezdődik a kötelező fenntartási időszak, évente fenntartási jelentéseket kell eljuttatni a Támogató Hatóság részére.

2017. évben benyújtásra került több a már lezárt projektek fenntartási jelentései.

Az „Energiaracionalizálás Józsefvárosban” című **KEOP-5.5.0/A/12-2013-0122** kódszámú projekt 2015 őszen zárult le és ezzel együtt elkezdődött az 5 éves fenntartási időszak, melynek keretében évente projektfenntartási jelentést szükséges készíteni. 2017-ban benyújtásra került a projekt második éves fenntartási jelentése.

A 2017. évben benyújtásra került a **Magdolna Negyed Program II.** ütemének ötödik az **Európa Belvárosa Program I.** ütemének harmadik projekt fenntartási jelentése.

A **Magdolna Negyed Program III.** megvalósítási időszaka 2015. november 30-án lezárult. A 2016-os évben a pályázat során még el nem számolt költségek a 136. és 137. sz. kifizetési igénylés (BF VIII. ker. Józsefvárosi Önk.) formájában kerültek benyújtásra a Közreműködő Szervezet felé, melyek 2016 májusában elfogadásra kerültek. A konzorciumi partnerek záró kifizetési kérelmei az év első felében szintén benyújtásra kerültek.

Az Irányító Hatóság 2016. június 1-3. valamint 2016. június 8-án helyszíni ellenőrzést tartott, melynek keretében a projekt pénzügyi-fizikai előrehaladását, dokumentáltságát, műszaki tartalmát, közbeszerzéseit, beszerzéseit, nyilvánosság biztosítását és horizontális szempontjait vizsgálta. A záró helyszíni szemle hiánypótlást követően 2016. augusztus 30-án lezárásra került. A MNPIII. záró kifizetési igényének és záró beszámolójának Irányító Hatóság általi elfogadása 2016. augusztus 31-én megtörtént. A projekt fenntartási időszaka ezennel 2016. szeptember 1-jei dátummal megkezdődött, a fenntartási időszak vége várhatóan 2026. augusztus 31.

A feladatot 2 szenior , 4 junior menedzser és 3 gyakornok látta el osztott időben.

(P5) Általános gazdálkodási és ügyvitel feladatok

A Társaságban a munkaszervezést és gazdálkodást a vezérigazgató, a gazdasági igazgató, a felkért jogi képviselő és az ügyviteli asszisztens látta el. 2017-ben átlagosan 11 fő főfoglalkozású, valamint átlag 1 fő eseti megbízású szerződéssel foglalkoztatottat alkalmazott. Az átlagos statisztikai létszám 12 fő volt. 2017 első félévében a vezérigazgató valamint a projektmenedzserek közül többen is távoztak. 2017 októberben megbízott cégvezető került a Társaság élére. Új munkatársak felvétele és a humánstruktúra újjáépítése kezdődött meg a jövőbeni feladatok sikeres elvégzésére.

A társaság vezetését és képviseletét az Alapszabályban lefektetettek szerint az igazgatóság látta el, ellenőrzését a Felügyelő Bizottság és Könyvvizsgáló végezte. Az Igazgatóság tagjainak száma 5 fő, év közben személycserék történtek. A Felügyelő Bizottság létszáma 3 fő volt.

A 2017. év első felében felülvizsgálatra kerültek a cég szabályzatai, melyet a társaság éves rendes közgyűlése, elfogadott. Ennek megfelelően végezte a cég a munkáját a 2017. évben.

Jogvitás ügyek

A Rév8 Zrt.-nek 2017. december 31-i állapot szerint folyamatban vagy függőben lévő peres eljárása nem volt.

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 2017-ben még 3 folyamatban lévő ügyben változás nem történt, a követelések behajthatatlanok és elévültek tekinthetők.

Egyéb, a társaság vagyoni helyzetét érintő jogi ügyek nincsenek

Rév8 Zrt. részvényesi tárgyalás

A Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat között tulajdonosi tárgyalások folytatódtak a 2016. évben a részvények adás-vételének tárgyában. Az előzetes egyeztetések eredményeképp a cég piaci cégértékének, és ezen belül Budapest Főváros Önkormányzata kisebbségi részvénycsomagja értékének független könyvszakértői véleménnyel történő megállapítása megtörtént. A részvényesi tárgyalások ezek mentén folytatódtak. A képviselő testület 2017.04.13-i ülésén döntött a Fővárosi részvények értékének megfelelő fedezet biztosításáról.

Összefoglaló

A társaság 2017-ban elvégzett tevékenységeinek pénzügyi összefoglalóját az alábbi táblázat mutatja:

Bruttó Ft

Eredmény összesen		Bevétel	Kiadás	Egyenleg
1.	Közszolgáltatási Szerződés	130 042 000	90 276 681	39 765 319
2.	Európa Belvárosa Program II	1 803 243	1 803 243	0
3.	Egyéb működési bevétel	257 219		257 219
	Összesen	132 102 462	92 133 924	39 968 538

A fenti táblázatban kimutatott eredményből levonásra kerül a könyvvizsgáló által előírt 2016. és 2017-es évekre befizetendő Áfa összege, valamint a 2016. évi helyi adó és társasági adó összege, melyet részletesen a társaság 2017.évi Egyszerűsített éves beszámolója mutat be.

A társaság legfőbb bevételét a közszolgáltatási szerződés nyújtotta. A Rév8 Zrt. több milliárd értékű projektek menedzselését, támogatási kérelmek előkészítését, benyújtását végezte, egyúttal az elmúlt években megkezdett támogatásokkal eredményesen számolt el. Mindezen tevékenységeket 5 vezető projektmenedzserrel, és 9 munkatárssal, valamint 3 gyakornokkal végezte el.

A társaság a 2017-es évben is több tárgyaláson fejtette ki álláspontját a Fővárosi Önkormányzat képviselőinek a 10 m Ft-os rövidtávú kötelezettségről. Felek álláspontja közeledett, de mivel nem sikerült pontot tenni a tárgyalások végére, addig könyveinkben rövidtávú kötelezettségként tartjuk nyilván.

Budapest, 2018. április 26.



Szikszai Zsolt

Rév8 Zrt. mb. cégvezető

