

ÜZLETI TERV

CORVIN SÉTÁNY
ÉPÍTÉS ÉS ÜZEMELTETÉS

1. Az ügylet bemutatása

Jelen üzleti terv a Corvin Sétány alább meghatározott területének a megvalósítására és a hosszútávú üzemeltetésére és a hasznosítására vonatkozik.

Az Önkormányzat, a Rév8 Zrt. és a Corvin Zrt. 2003. július 24-én megállapodást kötött a Corvin Sétány Program két fő programjának segítségével a városrehabilitáció megvalósítása közösségi szereplők és a Corvin Zrt. együttműködésével tárgyban, mely megállapodást az azt aláíró felek 2005. március 21-én kiegészítették és egységes szerkezetbe foglaltak (az egységes szerkezetbe foglalt keretmegállapodás a továbbiakban: a "**Keretmegállapodás**"). A Keretmegállapodást az Önkormányzat Képviselő Testülete 92/2005. (III.03.) számú határozatával jóváhagyta. A Keretmegállapodás értelmében az Önkormányzat többek között vállalta (az Együttműködési Megállapodásban meghatározott) Corvin Sétány, Kapcsolódó Közutak, a Corvin Köz valamint az Egyéb Közutak közterületi munkáinak saját költségen történő megvalósítását. A Keretmegállapodásban felek vállalták, hogy a megvalósult Corvin sétány működtetésében, üzemeltetésében és hasznosításában együttműködnek és ezen működtetés közösen létrehozott elkülönült jogi formában történik.

Az üzleti terv tartalmazza a Kivitelezési Területre vonatkozóan a Corvin Sétány megvalósítási költségét, és az ehhez kapcsolódó költségeket, valamint az éves üzemeltetési költséget és a tervezett bevételeket az Üzemeltetési Területre vonatkozóan.

Az előterjesztésben leírt ügylet alapján az Önkormányzat és a Corvin Zrt. által – az Önkormányzat többségi tulajdonával és szavazati jogával - közösen alapítandó projektársaság átvállalja az üzleti tervben szereplő kivitelezési feladatokat a Kivitelezési Területre vonatkozóan, az üzemeltetési és karbantartási feladatokat az Üzemeltetési Területre vonatkozóan, és értékesíti az Üzemeltetési Területre vonatkozóan a projektársaság részére üzemeltetési és hasznosítási jogot 20 évre, melyet a projektársaság egyoldalúan a lejárat előtt hat hónappal – két alkalommal – további 20 évre meghosszabbíthat.

A Corvin Sétány alább meghatározott Kivitelezési Területnek az elkészültekor az Önkormányzat mentesül a Keretmegállapodásban az adott területre vonatkozó megvalósítási kötelezettsége alól.

2. Meghatározások

"**Kivitelezési Terület**" jelenti az előterjesztéshez csatolt Corvin Sétány Kivitelezési Terület című mellékletben jelölt területet (Corvin köz, 116 sétány, 119 sétány, 122 sétány, Nagytemplom u. és Leonardo u. a Práter u. és a Nagytemplom u. között);

"**Üzemeltetési Terület**" jelenti az előterjesztéshez csatolt Corvin Sétány Üzemeltetési Terület című mellékletben jelölt területet (Corvin köz, Kisfaludy u., 116 sétány, Futó u., 119 sétány, Vajdahunyad u., 122 sétány, Nagytemplom u., Leonardo u.);

3. Az üzleti tervben tervezett költségek

Az üzleti tervben tervezett teljes költségvetés 1,495 mrd Ft. Ebből 1,302 mrd Ft a kivitelezés tervezett költsége, 75 mFt a tervezés tervezett költsége és 68,85 mFt a megképzett tartalék összege az előre nem látható költségekre.

A kivitelezéshez kapcsolódó költségek közül 20 mFt az építésmenedzsment költsége, 10 mFt a jogi költség, és 20 mFt van tervezve az egyéb költségekre.

4. Ütemezés

A kivitelezés 3 ütemben valósul meg. Az első ütemben várhatóan 2009. végéig kerül kivitelezésre a Corvin köz és a 116 sétány területe, valamint üzemeltetési szempontból elérhető lesz a Futó és a Vajdahunyad u. is, de ezek esetében a megvalósítás költsége a Corvin Zrt. és az Önkormányzat között kötött Településrendezési szerződés alapján a Corvin Zrt-t terheli.

A második ütemben 2010 végéig kivitelezésre kerül a projektcég által a 119 sétány és a Nagytemplom utcának a Práter u. és a Tömő u. közötti szakasza, valamint a Corvin Zrt. megvalósítja a Vajdahunyad utcát és ez a két terület bekerül a projektcég által üzemeltetendő területek közé.

A harmadik ütemben 2011 végéig kivitelezésre kerül a projektcég által a 122 sétány és a Leonardo utcának a Práter u. és a Tömő u. közötti szakasza, valamint a Corvin Zrt. megvalósítja a Vajdahunyad utcát és ezen területek bekerülnek a projektcég által üzemeltetendő területek közé.

A kivitelezésekkel kapcsolatos előkészítés már 2008-ban megkezdődik, így a teljes költség megfizetése 4 éven keresztül lesz esedékes.

Az egyes években a várható (nettó) költségek a következők:

	eFt
2008	78.000
2009	531.600
2010	441.550
2011	444.700
összesen	1.495.000

5. Finanszírozás

A finanszírozás elsősorban a tulajdonosok által befizetett törzstőkéből és apportból, valamint banki finanszírozásból áll össze. A cél az, hogy a lehető legnagyobb banki finanszírozást érje el a projektcég, így a törzstőkén és a már elkészített és felhasználható tervek apportján felül a tulajdonosok csak abban az esetben kívánnak további forrást biztosítani a projektcég részére, ha a banki finanszírozás nem lenne elegendő a megvalósítási költségek teljes lefedezésére.

Célszerű lenne a banki finanszírozás esetében, ha csak a Corvin Sétány teljes átadásától kezdve kellene tőkét törleszteni, addig csak kamatot fizetne a projektársaság, és a 20 éves törlesztési időszak csak 2012 elejétől kezdődne.

6. Bevételek az üzemeltetési időszakban

A projektcég bevételei két fő tételből keletkeznek. Egyrészt az Üzemeltetési Terület hasznosításából (vendéglátó egységek részére teraszok bérbe adása a közterületen, rendezvények bérleti díja, hirdetések, szponzorációk), másrészt pedig a Corvin Sétány melletti kereskedelmi ingatlanok, valamint a Corvin Átriumot tulajdonló cégekkel kötendő üzemeltetési szerződések alapján befolyó üzemeltetési díjakból. A számítások szerint a kivitelezési költségek megtérüléséhez nem elegendő a bérbe adásból és egyéb hasznosításból származó árbevétel, szükséges a szomszédos ingatlanoktól szedett üzemeltetési díj is.

A tervezett várható árbevétel a következőképpen alakul, figyelembe véve a Corvin Sétány területeinek az ütemezett átadását is:

	2010	2011	2012
Bérleti díj	15.313	30.625	45.938
Üzemeltetési díj	62.286	92.402	124.389
Összesen	77.598	123.027	170.326

7. Kiadások az üzemeltetési időszakban

Az üzemeltetési kiadások is a Corvin Sétány ütemezett átadásának megfelelően egyenletesen nőnek 2011-ig, amikor eléri a várható teljes mértékét. Ezek az alábbiak szerint alakulnak:

	2009	2010	2011
Üzemeltetési költségek	27.556	55.111	82.667

Az adósságszolgálatra így a tervek szerint éves szinten mintegy 88 mFt lesz az első évben, amely várhatóan folyamatosan növekszik majd egyrészt a bérleti és üzemeltetési díjak inflációval történő növelése miatt, másrészt pedig a kiadható területek várható növekedése és a Corvin Sétány presztízsének a növekedése miatt.