

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen  
Működő Részvénytársaság

**2017. évi**

**ÜZLETI**

**TERVE**

*Budapest, 2017. április hó*

# TARTALOMJEGYZÉK

<b>Tartalomjegyzék .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Bevezetés .....</b>	<b>3</b>
1.1. Előzmények, a társaság jelenlegi helyzete .....	3
1.2. A 2016. évi üzleti terv teljesítése .....	5
1.3. A 2016. évben megvalósított feladatok .....	5
<b>2. 2017. évi célok és feladatok .....</b>	<b>8</b>
2.1. Alapvető célok 2017-ben .....	8
2.2. Alapvető feladatok 2017-ben .....	9
2.3. A vagyongazdálkodásba átadott területhez kapcsolódó fejlesztési feladatok 2017-ben.....	10
.....	
2.5. AZ ÉPIT Zrt. feladatköréhez kapcsolódó fejlesztési feladatok 2017-ben .....	10
<b>3. A 2017-os üzleti év gazdasági mutatói.....</b>	<b>14</b>
3.1. Bevételek.....	14
3.2. Költségek és ráfordítások.....	15
3.3. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye .....	18
3.4. Pénzügyi műveletek eredménye .....	19
3.5. Mérleg szerinti eredmény .....	19
<b>4. Összefoglalás .....</b>	<b>20</b>

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 2017. tervezett eredmény kimutatás

# 1. BEVEZETÉS

## 1.1 Előzmények, a társaság jelenlegi helyzete

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

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

Az 1996-ban mintegy 2,5 milliárd Ft értékűre becsült ingatlanvagyon hasznosítása során az Rt. feladatát képezte az egyes területek értékesítése; az értékesítési bevételek visszaforgatása a terület-előkészítési és fejlesztési célok megvalósításához; külső, területfejlesztésben érdekelt befektetők bevonása, valamint a program befejezését követően a vagyonnal és növekményével történő elszámolás. A beruházások volumene fokozatosan csökkent és átalakult, tekintettel a többszöri módosítást követő 2015. december 31-i határidőre.

A beruházások mellett a Társaság feladatai között szerepelt a kezelt területek fenntartása is.

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

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

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

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

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

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

A társaság eddigi működését alapjaiban meghatározó Keretszerződés 2015.12.31.-ével lejárt. Ez annyit jelent, hogy a Keretszerződés adta jogosítványok korlátozottan állnak rendelkezésre az ingatlanértékesítés valamint a területfejlesztés terén. Budapest Főváros Önkormányzata valamint Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata osztatlan közös tulajdonában az Észak-pesti Fejlesztési Területen található ingatlanok vonatkozásában az idei évben rendezésre kerül a létrehozott vagyonelemek elosztása. Ez a feladat a Keretszerződés záró mozzanata lesz és legjelentősebb része az önkormányzatokra hárul. Társaságunk mindössze a koordinátor szerepét fogja betölteni.

## ***1.2 A 2016. évi üzleti terv teljesítése***

A korábbi évekhez hasonlóan a bevételhiány miatti veszteség további csökkentésére a menedzsment további feladatokat vállalt fel, de ezekhez kapcsolódóan a bevételek korántsem abban az ütemben érkeztek, mint az a tervekben szerepelt.

## ***1.3 2016-ban megvalósított feladatok***

A 2016. évi elfogadott üzleti tervben meghatározott feladatokat az ÉPIT Zrt. az alábbiak szerint teljesítette:

*Megvalósult fejlesztési, felújítási, fenntartási munkák:*

- **Az Intermodális Közlekedési Csomópont elszámolása a Fővárosi Önkormányzat felé:** az előkészítő tervezet (tanulmányterv) elkészült, a tanulmányterv a BKK Zrt. részére átadásra került (díjmentesen) további felhasználásra. A Főváros Önkormányzatának illetve Újpest Önkormányzatának az elvégzett feladat kiszámlázásra került (2012) 2015.-ben pedig a tanulmányterv fennmaradó részét is elkészítette a tervező. A számlák befogadása Főváros Önkormányzata részéről 2016-ban történt meg sok levélváltást és megbeszélést követően.

- A **2016-os évben is** tovább folytatódott a **Szakorvosi Rendelőintézet** belső átalakítása az orvos szakmai program iránymutatásai alapján.

Az előkészített, a Kbt. előírásainak megfelelően megversenyeztetett és megvalósított az orvos-szakmai programban javasolt, a **Rendelőintézet működését** javító további fejlesztéseket, beszerzéseket megvalósítottuk. Ezek a következő munkálatokat tartalmazták:

- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet Épületen belüli strangok felújítása ütemezetten  
A gépészeti felújítással kapcsolatos műszaki dokumentáció (tervek, költségvetés stb.) elkészült. A feladat nem engedély köteles. Fontos a kivitelezés során a megfelelő ütemezés. Lehetőleg vertikális irányú kivitelezést kell készíteni épületszárnyanként. A közbeszerzési eljárást követően 2015-ben nyertes vállalkozóval szerződést megkötöttük. A kivitelező a munkálatokat a műszaki és pénzügyi ütemezésnek megfelelően 2016. április 28-ra készre jelentette, a műszaki átadás-átvételi eljárások 2016. május 17-én lezárultak.
- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet Oltóvíz rendszer kivitelezése  
Az épület tűzvédelmét illetően fontos feladat 2015-ben az oltóvízrendszer korszerűsítése, nyomásfokozó beépítése. A gépészeti felújítással kapcsolatos műszaki dokumentáció (tervek, költségvetés stb.) elkészítése megtörtént. A közbeszerzési eljárást követően 2015-ben nyertes vállalkozóval szerződést megkötöttük. A kivitelező a munkálatokat a műszaki és pénzügyi ütemezésnek megfelelően 2016. április 28-ra készre jelentette, a műszaki átadás-átvételi eljárások 2016. május 17-én lezárultak.
- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet alagsor logisztika kivitelezése  
Az építészeti, gépészeti felújítással kapcsolatos műszaki dokumentáció (tervek, költségvetés stb.) elkészítése megtörtént. A közbeszerzési eljárást követően 2015-ben nyertes vállalkozóval szerződést megkötöttük. A kivitelező a munkálatokat a műszaki és pénzügyi ütemezésnek megfelelően 2016. április 28-ra készre jelentette, a műszaki átadás-átvételi eljárások 2016. május 17-én lezárultak.
- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet orvosi eszközök beszerzése III. (mammográfia)  
A Károlyi kórház bezárása következtében a mammográfiás vizsgálatok a Szakorvosi Rendelőintézetbe kerülnek, melynek eszközbeszerzését megkezdjük, közbeszerzési eljárás került kiírásra 2015. évben. A közbeszerzési eljárást követően a nyertes vállalkozóval a szerződést 2016. február 1-én kötöttük meg. A műszaki és pénzügyi ütemezésnek megfelelően a szerződés teljesítésének időpontja: 2016. március 31. volt. A Vállalkozó partnere a készüléket késsedelemmel küldte el, amely 2016.04.08-án került vámkezelési eljárás alá, majd ezt követően került kiszállításra és installálásra az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet Radiológiai Osztályán. A késsedelem miatt a Vállalkozó kötbért fizetett.

- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet egyéb eszközök, orvosi bútorok, orvosi berendezések beszerzése III.

Az épületben lévő szakellátások tárgyi feltételeinek biztosításához az orvos szakma által igényelt eszközök beszerzését 2015-ben megkezdjük, a szállítások 2016. I. negyedévében megtörténtek.

- Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet fogászati panoráma röntgen berendezés beszerzése.

Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézetben a fogászati szakrendelés szakszerűbb, zökkenő mentesebb ellátása érdekében szükségessé vált egy fogászati panoráma röntgen berendezés beszerzése. 2016. október 24-én az Igazgatóság elnöke felkérte az ÉPIT Zrt. gazdasági igazgatóját a beszerzés lebonyolítására. 2016. október 27-én ajánlatkérést küldtünk, 4 fogászati panoráma röntgenberendezést forgalmazó társaság részére. Az ajánlatok benyújtásának határideje: 2016. november 4. volt. A legkedvezőbb ajánlatot adó társasággal a szerződést 2016. november 10-én megkötöttük, a berendezés szállítása és üzembe állítása határidőben megtörtént.

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

- Az **Újpest Városkapuval** kapcsolatos egyeztetéseket 2015-ben újra kezdtük Budapest Főváros Vagyonkezelő Zrt.-vel, megteremtve annak lehetőségét, hogy a Városkapu kialakításának koncepciója (szabályozási határok), megfelelőbben igazodjon a meglévő ingatlanok telekhatáraihoz és kiosztásához.
- A **két Önkormányzat közötti vagyonmegosztás** elszámolására 2015. évben tovább folytattuk az egyeztetéseket az Önkormányzatok könyveinek egyezőségének, valamint a vagyonmegosztási alapelvek lefektetése érdekében. A Társaság 2016. július 20-án megküldte az „Összefoglaló javaslat és tulajdon felosztási tervet” Budapest Főváros Önkormányzata és Újpest Önkormányzat részére. A javaslattal kapcsolatban további egyeztetések eredményeként 2016. novemberben elkészült a megbízókkal leegyeztetett az „Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. kezelésében levő önkormányzati vagyontömeg vagyoni- és tulajdon-felosztási tervét”, mint a vagyonmegosztásról szóló Összefoglaló javaslat. Külső jogi szakértő közreműködésével elkészítettük továbbá a két önkormányzat vagyonának megosztásáról szóló Megállapodást „A közös tulajdonú ingatlanvagyonra, fejlesztési céltársaság közreműködésével létrejött vagyontömeg megosztásának alapelveiről és a kezelt közös vagyonhoz kapcsoló záró-elszámolásról”. Az Összefoglaló javaslatot, valamint a Megállapodást a Fővárosi Közgyűlés 1528-1529/2016 (XII.7) Főv.Kgy.h. és Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő Testülete 239/2016. (XII.15.) számú határozataival elfogadta, a Megállapodás aláírása megtörtént.
- **VEKOP 6.2.1-15-pályázat** Az ÉPIT Zrt. 2016. május 20-án támogatási kérelmet nyújtott be a VEKOP -6.2.1-15-2016-00001 sz. projekt sorszámmal. A támogatási kérelem elkészítéséhez az előzetes tanulmány összeállítása, a konzorciumi partnerekkel történő együttműködési megállapodások lebonyolítása, az építési

beruházási terv, valamint a szociális rehabilitációs terv összeállítása is mind a társaság koordinálása alapján történt. Bízunk benne, hogy a 2 mrd Ft igényelt támogatás megítélésre is kerül, így pedig az Újpest- Városkapu legkevesbé impozánsabb területei, Újpest egyetlen szegregátuma megújításra kerülhet. A pályázat beadási határideje 2016. augusztus 31-e volt. A pályázat jogosultsági vizsgálatát elvégezték, 2016. november 21-én kelt értesítő alapján a támogatási kérelmünk megfelelt a felhívásban meghatározott jogosultsági szempontoknak, ezért a támogatási kérelmünket döntésre terjesztik fel. A pályázatunk befogadásra került és megkezdődött az érdemi bírálat.

- Ezen kívül társaságunk elkészítette és 2016.08.15-én benyújtotta a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium által **Nemzeti Szabadidős – Egészség Sportpark Program keretében** kiírásra került pályázathoz Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának kapcsolódó támogatási kérelmét, melynek keretében kültéri sportparkok és futókör létesítésére biztosít a pályázat lehetőséget. A kérelemben Újpest Önkormányzata 10 sportpark és egy futókör létesítésére irányuló beruházást jelölt meg. Az elbírálás folyamatban van.
- A „**Jedlik Ányos Terv**” –**Elektromos töltőállomás alprogramra** benyújtandó pályázat érdekében társaságunk az Önkormányzat Városüzemeltetési Főosztályával együttműködve felmérte az elektromos töltőállomás telepítésére alkalmas helyszíneket, egyeztetéseket folytatott több, elektromos töltőállomás telepítését végző céggel, valamint az ELMÜ-vel a hálózatcsatlakozás érdekében. Az előzetes felmérések és egyeztetések alapján elkészítettük Újpest Önkormányzatának pályázatát 6 db töltőállomás telepítésére vonatkozóan, melyet 2016. december 15-én nyújtottunk be. Az elbírálás folyamatban van.
- Határidőre és az előirányzat keretein belül elvégeztük a 2016. évre előírt **fenntartási feladatokat**.

## 2. 2017. ÉVI CÉLOK ÉS FELADATOK

### 2.1 Alapvető célok 2017-ben

Az ÉPIT Zrt. alapvető céljai egyrészt a Keretszerződésben meghatározottak, másrészt az új megállapodásoknak és szerződéseknek megfelelően kerültek meghatározásra, immár a társaság jövőbeli feladatait is figyelembe véve.

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

- Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézetben folyamatban lévő beruházások, eszközbeszerzések megvalósítása, lezárása , pénzügyi elszámolás elkészítése.

- Újpest Városkapu térségének megújítása, a térségben jelentkező fővárosi és kerületi feladatok összehangolása érdekében a területtel kapcsolatos előkészítő munkálatok elvégzése, tanulmány-készítése, feltáró és adatgyűjtő munkálatok.
- A Keretszerződés lejáratához kapcsolódó feladatokat el kell végezni, koordinálni kell a két önkormányzat között a vagyonátadási és rendezési folyamatokat.
- Az idei évben társaságunknak meg kell találnia azokat a jövőbeli feladatokat, melyek keretében kamatoztathatóvá válik a közel húsz éves tapasztalat, mind az ingatlanfejlesztés, pályázatok teljes körű lebonyolítása valamint beruházások koordinálása és lebonyolítása, ingatlan-értékesítési pályáztatás és vagyonkezelés terén.
- A folyamatban lévő pályázatok lebonyolításának koordinálása, új pályázati lehetőség felmérése, a pályázati kérelmek elkészítése, a pályázatokhoz kapcsolódó projektmenedzseri feladatok ellátása
- Tanácsadói tevékenység az Önkormányzat, valamint annak másik gazdasági társaságai részére, ahol a fejlesztési, pénzügyi és koordinációs menedzsment feladatok azt igénylik.

## **2.2 Alapvető feladatok 2017-ben**

Az ÉPIT Zrt. előtt álló legfontosabb feladatok az alábbiak:

- Be kell fejezni az áthúzódó Szakorvosi Rendelőintézzettel kapcsolatos beruházásokat, eszközbeszerzéseket, el kell végezni az ehhez kapcsolódó elszámolási feladatokat is.
- Folytatni kell az Újpest Városkapu térség megújításának és fejlesztésének előkészítő munkáit. A területen a Kerületi Szabályozási Terv módosítása folyamatban van. Ezzel egy időben meg kell találni azokat a megoldásokat melyekkel optimálisan lehet a terület revitalizációját elkezdeni. Ennek ügyében folyamatos tárgyalásokat folytatunk Budapest Főváros Önkormányzattal és a BFVK Zrt.-vel. Reményeink szerint ebben az évben lehetőség nyílik közösen egyeztetett új városrész-fejlesztési koncepció megteremtésére.
- A korábban beadott pályázatok lebonyolításának koordinálása, projektmenedzseri feladatainak ellátása, új pályázatok előkészítésének koordinálása, a pályázatok elkészítése és benyújtása, teljes körű menedzselése.
- Újpesti önkormányzati ingatlanvagyon feltérképezése és pályázati úton történő értékesítések teljeskörű lebonyolítása is egy kijelölt cél ebben az évben. Társaságunk közel húsz éves gyakorlattal rendelkezik ezen a területen így fontosnak tartjuk, hogy tulajdonosunk ezt a szaktudást társaságunk munkáján keresztül kamatoztathassa. Ez pedig jutalékbevételt jelent az ÉPIT Zrt.-nek mely szintén forrása lehet kiadásainknak.
- Az új feladatok ellátása a Keretszerződéstől független, külön szerződések keretében történnek. Ezen szerződések lehetővé teszik, hogy társaságunk működési költségeinek minél nagyobb része fedezettel legyen biztosítva.

- Folytatni kell a tulajdonos önkormányzatok közötti vagyonmegosztást, elveinek kidolgozását, jóváhagyatásukat, a végrehajtás előkészítését annak érdekében, hogy a Keretszerződés lejártakor rendezett elvi alapokon lehessen azt végrehajtani, és melyet lehetőség szerint 2017.05.31-ig le kell zárni.

### ***A vagyongazdálkodásba átadott területhez kapcsolódó fejlesztési feladatok 2017-ben***

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

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

### **AZ ÉPIT Zrt. feladatköréhez kapcsolódó fejlesztési feladatok 2017-ben**

#### ***2.3.1 Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet***

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

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

2017-ben be kell fejezni a Szakorvosi Rendelőintézettel kapcsolatos áthúzódó beruházásokat és eszközbeszerzéseket és el kell készíteni az ehhez kapcsolódó adatszolgáltatásokat, jelentéseket.

#### ***2.3.2 Újpest-Városkapu***

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

Az Újpest-Városkapu területét „központi helyként” meghatározó szabályozási területen 7 tömb található, melynek területe mintegy 27 ezer m<sup>2</sup>. Az általában 60 (esetenként 75) %-os beépíthetőség mintegy 110 ezer m<sup>2</sup> építhető szintterületet eredményez.

Az érvényes Kerületi Szabályozási Terv szerint az Árpád út és a tervezett Körvasútsori körút közötti területen elsősorban intézmények (iroda, vendéglátás, szolgáltatás) és korlátozottan lakások helyezhetők el. A Kormány 2012-ben megalkotta a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről”. A Kormányrendelet megalkotásával a településtervezésre vonatkozó előírások helye és tartalma megváltozott. 2015-ben a Kormányrendeletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő elkészült és hatályba lépett a kerület új Településfejlesztési Koncepciója (Újpest 2030 TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (Újpest ITS 2020).

A jogszabályi környezet és tartalmi követelmények változása miatt, továbbá az új fővárosi tervekkel való összhang megteremtése, valamint az esetleg felmerülő/szükséges fejlesztési szándékok/kötelezettségek érvényre juttatása érdekében a kerület elindította a saját (helyi) rendezési eszközeinek felülvizsgálatát. A Városvezetés úgy határozott, hogy az egyes városszerkezeti egységekre önálló kerületi építési szabályzatokat (KÉSZ) készíttet.

Újpest- Városkapu térséget magában foglaló városszerkezeti egységre vonatkozó új javaslat készítés célja a területre hatályos tervekben már megfogalmazott új, kerületi intézményi központ építészeti, városrendezési arculatának átfogalmazása, mely a jelenlegi térszerkezethez, struktúrához jobban igazodik. A folyamat jelenleg a szabályozási tervjavaslat készítésének stádiumában van és a belső egyeztetések már lezajlottak. Ezt követően újabb testületi döntés szükséges valamint államigazgatási egyeztetés megindítása válik majd szükségessé az ősz folyamán. Végleges elfogadás tervezetten még idén megvalósul.

A térségben jelentkező fővárosi és kerületi feladatok összehangolását indokolják:

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

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

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

Az ÉPIT Zrt. által végzendő fontosabb feladatok az alábbiak:

- finanszírozási szerződés meghosszabbítása Újpest Önkormányzatával
- BFVK Zrt.-vel az együttműködési szerződés szerinti feladatok előkészítése a feltárt tulajdonviszonyok és a KSZT előírásai alapján ingatlan cserékkel 1/1 arányú Fővárosi Önkormányzati és Újpest Önkormányzati tulajdonviszonyok létrehozásának előkészítése,
- az Újpest-Városcapú területén végzendő feladatok kijelölése és ütemezése,
- a terület lakásmérlegének elkészítése,
- a kiépítendő infrastrukturális létesítmények engedélyezési terveinek elkészítése, az engedélyeztetés lebonyolítása,
- infrastrukturális létesítmények kivitelezésének pályáztatása, megvalósítása,
- befektetői/beruházási pályázat a revitalizációs terület egyes részeinek beépítésére, (alternatív javaslat: építési ingatlanok értékesítése)
- a megvalósítás összehangolása a kiemelt állami és fővárosi közlekedési beruházásokkal,
- a revitalizációval összefüggő pénzügyi feladatok ellátása.
- VEKOP 6-2-15-1 pályázat megvalósíthatóságának előkészítése. A pályázat alapján lehetőség nyílik a szegregátumok felszámolására a krízisterületeken és a veszélyeztetett területeken.
- 2017-ben további egyeztetéseket kell folytatni az érintettekkel (BFVK, Újpest Önkormányzata, Főépítész, UV Zrt.), megteremtve annak lehetőségét, hogy a Városcapú kialakításának koncepciója (szabályozási határok), megfelelőbben igazodjon a meglévő ingatlanok kiosztásához.
- az Újpest-Városcapú térségének megújítása a Budapest Városfejlesztési Koncepciójába foglalt horizontális programokhoz (lakó és közterületek, külső városközpontok, közlekedési csomópontok rehabilitációja) is csatlakozna.

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

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

Az Újpest-Városcsú térség rendezésének forrását az ingatlantulajdonos önkormányzatoknak tulajdonuk arányában kell viselniük.

A 272/2014. (XI. 5.) Kormányrendelet szabályozza a hazai uniós pályázati rendszer működését, a kormányrendelet 5. számú melléklete kimondja: *"3.8.2.1. Közsféra szervezet kedvezményezettek - ide nem értve az egyházi jogi személyt - az Útmutató 3.8.1.5. pontja szerinti szakértői szolgáltatást kizárólag akkor számolhatják el a projekt keretében, ha a szakértői szolgáltatást költséghatékossági szerv, vagy olyan gazdálkodó szervezet látja el, amelyben az állam vagy önkormányzat - együttesen vagy külön, közvetve vagy közvetlenül - 100%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezik, és amelyek a szolgáltatást kizárólag közalkalmazotti, közszolgálati, kormányzati szolgálati jogviszonyban vagy munkaviszonyban foglalkoztatott alkalmazottal, vagy megbízási jogviszonyban foglalkoztatott természetes személlyel láthatják el."*

Ebből kifolyólag társaságunk egyre több pályázati projektmenedzsmenttel kapcsolatos előkészítő feladatot kap Újpest Önkormányzatától, tekintettel a fent hivatkozott kormányrendeletben foglaltakra.

Az 1.3 pontban bemutatott VEKOP -6.2.1-15-2016-00001 sz. projekttel kapcsolatos feladatok koordinálása a 2017-es év egyik fő feladata Társaságunknak. A pályázat befogadásra került és megkezdődött az érdemi bírálat. Reményeink 2017 - ben lezárul a döntési szakasz és bízunk benne, hogy a 2 mrd Ft igényelt támogatás megítélésre kerül. Pozitív döntés esetén megkezdődhet Újpest- Városcsú legkevesebbé imponálóbb területeinek, Újpest egyetlen szegregátumának megújítása. A projekt keretében a Berda József utca – Aradi utca – Kemény Gusztáv utca – József Attila utca – Attila utca – Árpád út – Temesvári utca – Bocskai utca - vasút által határolt terület jelenti az akcióterületet. A program keretében infrastrukturális beavatkozások és szoft programok valósulnak meg. Sor kerül a Berda utcai krízistömb elbontására. Az elbontott épületek helyén park, játszótér és zöldfelületek kerülnek kialakításra. A felszámolandó krízistömbből az ott élő családok elköltöztetésre kerülnek a kerület más részeire, a projekt keretében felújított, jelenleg is önkormányzati vagy önkormányzati gazdasági társasági tulajdonban álló szociális bérlakásokba. Emellett sor kerül az akcióterületen kívül elhelyezkedő, Károlyi István utca 25. alatt egy új ingatlan építésére is, amely 31 db új építésű szociális bérlakást foglal majd magában. Az új épületben megtalálható lesz egy földszinti közösségi helyiség is, amely az akcióterületen belül található Aradi u. 4. alatti, meglévő, önkormányzati gazdasági társasági tulajdonú ingatlanban kialakításra kerülő közösségi helyiséggel együttesen szolgál majd a projekt hatékonyságát növelő szoft tevékenységek java részének helyszínéül. A kerületi ITS Antiszegregációs Programjával és a Helyi Esélyegyenlőségi Programmal összhangban számos program kerül megvalósításra, amelyben konzorciumi partnerként részt vesznek önkormányzati, egyházi és civil szervezetek.

Egyéb bevételi lehetőségek felsorolása

- Társaságunk bevételi forrásai között szerepel idén a korábbi években is ellátott Keretszerződés feladatai közül a fenntartási feladatok ellátása addig az időszakig

amíg a két tulajdonos önkormányzat meg nem állapodik a kezelés szabályairól. A különbség a korábbi évekhez képest, hogy idén társaságunk munkavégzéséért valóban díjat kíván felszámolni

- a Keretszerződéssel összefüggően az erdőgazdálkodói feladatok koordinálása a továbbiakban is fontos feladatunk
- társaságunk munkaerő kihasználtságával kapcsolatosan tárgyalásokat folytatunk más önkormányzati társaságokkal. Az együttműködés megszületésének eredménye forintokban lesz mérhető és ez a bevétel hozzájárul társaságunk folyó kiadásai egy részének ellentételezésére
- Újpest Önkormányzatának ingatlan-portfóliója adatgyűjtést, felmérést és pontosítást igényel a további döntések előkészítéséhez. Társaságunk ennek a feladatnak a hatékony elvégzésében partner kíván lenni, így számít erre a feladatra és természetesen a vele járó díjazásra is.
- önkormányzati ingatlanértékesítési pályázatok lebonyolításáért járó jutalékbevételek megszerzése. Az ÉPIT Zrt több évtizedes tapasztalattal bír nyilvános, szükség szerint több fordulós ingatlanértékesítési pályázatok lebonyolításában és döntés-előkészítésben. Ennek a tudásnak tulajdonosunk általi kamatoztatására számít cégünk az idei év további részében is. Első körben az Újpesti Szülőotthon területén telekosztással létrejött ingatlan értékesítési pályázatát kell lebonyolítani. Reményeink szerint ezt majd további pályázatok követik, ezzel is folyamatosan bevételhez juttatva az ÉPIT Zrt.-t.
- értékpapírok és kötvények adminisztrációja és adatszolgáltatáshoz kapcsolódó feladatok ellátása szakértelmet igényel. Korábbi megbeszélések során felmerült annak lehetősége, hogy ezeket a feladatokat szintén az ÉPIT Zrt. láthassa el az önkormányzati értékpapírokkal és kötvénykibocsátással kapcsolatosan. Ennek a megállapodásnak előkészítése jelenleg még nem történt meg, de hamarosan megkezdjük az egyeztetést további bevételekhez jutásunk érdekében
- társaságunk szakértelme a fejlesztések, beruházások menedzselése terén úgy kamatoztatható leginkább, hogy a szellemi tőkénk tanácsadói tevékenység keretében szabadon kapacitálható

### 3. A 2017. ÉVI ÜZLETI TERV GAZDASÁGI MUTATÓI

Az alábbiakban kerül bemutatásra az előzőekben meghatározott célokhoz kapcsolódó, tervezett bevételek, és ráfordítások volumene és összetétele. A tervezés során figyelembe vettük, hogy a Keretszerződés 2015. december 31-ig volt hatályos, de a szerződés lezárásához kapcsolódó kötelezettségeket és költségeket ró a társaságra még 2017-ben is. A tervezés során figyelembe vettük a tavalyi év terv számait valamint számoltunk az új feladatokra is.

### **3.1 Bevételek**

Az értékesítésből származó árbevételek célhoz kötöttségéről a Fővárosi és az Újpesti Közgyűlés határozatainak megfelelően a két Önkormányzat 2010. augusztus 23-án - a rendelőintézet felújítására vonatkozóan - kötött szerződése rendelkezik. Ennek értelmében „az ÉPIT Zrt.-re bízott, még meglévő valamennyi forgalomképes, vagy forgalomképesé tehető – a felek közös tulajdonában álló – ingatlan értékesítéséből és hasznosításából befolyó, a költségekkel csökkentett teljes összeg, ide nem értve az ÉPIT Zrt. 2010. évi üzleti tervének végrehajtása érdekében felhasználásra kerülő forrásokat” csak a szakorvosi rendelőintézet felújításának lehet forrása. Ennek értelmében a Keretszerződés hatálya alatt azaz, 2015-ig értékesített ingatlanok költségekkel csökkentett összege az Újpesti Szakorvosi rendelőintézet felújítását szolgálja és áthúzódik a 2017. évre a teljesítést illetően.

A Zrt. bevételeinek egyik forrása idén az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításából származó bevétel, terv szerint egyrészt 2016-ból áthúzódó továbbszámlázandó beruházás, másrészt pedig a saját teljesítménye a társaságnak, mely tervezetten 23 millió forint. Legjelentősebb hányada a bevételeknek ez a csoport.

Terveink között szerepel még az Újpest Városkapu revitalizációs programjának ellátásáért járó díjazás is 2 millió értékben, és tanácsadói tevékenység után járó díjazásból származó bevétel 3,6 millió forint értékben.

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

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

Az előzőekben már felsorolt egyéb szerződésekből és feladatokból további bevételeket terveztünk. Ezek az Újpest Önkormányzata és társulásai által az ÉPIT Zrt.-re delegált feladatok mindösszesen 9,1 millió forint értékben. Ezen kívül az ingatlanértékesítésből származó jutalékbevétellel és a Keretszerződés idei évben kötelezően ellátandó feladatainak átvételével kapcsolatos feladatokból további közel 4 millió forinttal számoltunk. Keretszerződés korábban rendezte olyan fenntartási feladatok ellátását, mint a területek kaszálása és az illegális hulladékgyűjtés, illetve kötelező feladatok között szerepel még az erdőgazdálkodói tevékenység ellátása is.

### 3.1.3 Egyéb bevételek

Ezen a soron bevételt nem terveztünk.

#### Összesítő táblázat az ÉPIT Zrt. 2017. évi összes bevételeiről:

adatok e Ft-ban

Sorszám	Megnevezés	2017.éves terv
	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	40 700
A	ebből aktiválás Szakorvosi Rendelőintézet	23 000
B	ebből: Keretszerződés területi feladatok	1 600
C	ebből: ingatlanértékesítés jutaléka	2 000
D	ebből: egyéb tevékenység bevétele	14 100
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>40 700</b>
<b>II.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>0</b>
	<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>40 700</b>

### 3.2 Költségek, és ráfordítások

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

#### 3.2.1. Anyagi jellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások tartalmazzák a bemutatott tevékenység ellátásához szükséges költségeket, ráfordításokat, valamint a fejlesztésekhez kapcsolódó kiszámlázott bevételek kivezetésének költség oldalát, ezért ez a kategória az, amely a legnagyobb költségelemet tartalmazza.

#### ÉPIT Zrt. anyagjellegű ráfordításainak összesítő táblázata:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2016. évi tervadatok	2017. évi tervadatok
<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>163 981</b>	<b>37 437</b>
<b>ANYAGKÖLTSEÉG</b>	<b>2 033</b>	<b>2 033</b>
ebből Irodaszer, nyomtatvány	300	300
ebből Üzemanyagok	1 000	1 000
ebből Energia, fűtés	310	310
ebből egyéb	423	423
<b>IGÉNYBE VETT ANYAGJELLEGŰ SZOLG.ÉRTÉKE</b>	<b>14 692</b>	<b>13 149</b>
ebből postaköltség	81	81

ebből telekommunikációs költség	490	490
ebből irodabérlet	4 020	3 650
ebből egyéb bérleti díjak	576	1 882
ebből Reklám, propaganda ktg.	50	30
ebből Ügyviteli szolgáltatások	3 344	1 600
ebből Ügyvédi munkadíj	2 820	2 820
szaktevékenységek díja (értékbecslés, tul.lapok , továbbképzés)	1 054	634
ebből üzemeltetéshez igénybe vett szolgáltatások díjai	1 677	1 417
ebből Üzletviteli vendéglátás,ajánd.	200	200
ebből Egyéb más ig.bevett szolg.	380	345
<i>EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK</i>	2 256	2 256
ebből Bankktg.	2 000	2 000
ebből egy más igénybevett szolg.	256	256
<i>ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE</i>		
<i>ELADOTT (közvetített) SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE</i>	145 000	20 000

#### *ANYAGKÖLTSÉG*

Ezen költségsz csoportba tartoznak az energia költségek, irodaszerek, gépkocsi költségek, egyéb költségek. Az anyagköltségek tervezésénél a 2015. évi tényadatokból indultunk ki, tekintettel arra, hogy nem rendelkezünk még következő lezárt üzleti évvel. Tervezett értéke 2.033,- e Ft.

#### *IGÉNYBE VETT ANYAGJELLEGŰ SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE*

A menedzsment továbbra is a költségtakarékosság jegyében végzi munkáját, ezért kizárólag azokat a szolgáltatásokat szerepeltettük, illetve terveztük meg, amelyek a zavartalan működéshez, és a feladat ellátásához szükségesek. Jelentős költséggel bírnak azon tételek, amelyek az értékesítéshez kapcsolódó ügyvédi díjakat, a közbeszerzési és más szakértői díjakat tartalmazzák. A reklám és propaganda költségeknél, az értékesítéshez szükséges hirdetések költségeit csak minimális mértékben szerepeltettük. A 2017. évi tervszámok alacsonyabbak a 2016. évi tényadatoknál. Az igénybevett szolgáltatások tervezett értéke 13.149,-e Ft.

#### *EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK*

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

#### *ELADOTT (közvetített) SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE*

Az ÉPIT Zrt. tevékenységét megalapozó keretszerződés fő eleme az a tevékenység, amely ezen kategóriába tartozik továbbá az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításához kapcsolódó szolgáltatások jelentős része is. A megkezdett beruházások készletszámlán

vannak nyilvántartva egészen addig, amíg egy-egy beruházási szakasz be nem fejeződik. Ebben az évben a befejeződött, illetve befejezésre tervezett és aktiválható beruházások értékét 20.000,- e Ft-tal terveztük. A terv csak az új típusú szerződések esetében tartalmaz saját teljesítmény-értéket, melynek tervezett összege 3.000,- eFt a Keretszerződéssel kapcsolatos kötelező fenntartási munkálatok elvégzése esetén a fejlesztési díj került a tervben felszámításra.

### 3.2.2 Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a munkavállalók bérét és béren kívüli juttatásait, az igazgatóság és felügyelőbizottság illetményét és az ezekhez kapcsolódó járulékokat. A társaság személyi jellegű kiadásai esetében a tervadatok alacsonyabbak a 2016. évi terv adatokhoz képest.

A fentiekben bemutatott 3 elem alkotja a Személyi jellegű ráfordítások összegét, mely összesen 39.451,- e Ft. Tájékoztató adat, hogy a 2015. évi tervben szereplő személyi jellegű ráfordítások összege 51.285;- eFt., 25%-al magasabb, mint az idei évre tervezett.

Megnevezés	adatok e Ft-ban	
	2016. évi terv adat	2017. évi terv adat
<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>41 153</b>	<b>39 451</b>
ebből Bérkölttség.	28 646	28 269
ebből Személyi jellegű egyéb	2 007	2 307
ebből Bérjárulékok	10 500	8 875

### 3.2.3 Értékcsökkenési leírás

Ezen a soron van elszámolva a beszerzett tárgyi eszközök éves amortizációja, valamint a kisösszegű tárgyi eszközök egy összegben leírásra kerülő amortizációs költsége is. A társaság jelentős eszközbeszerzést nem tervez 2017-ben. Évi tervezett összege megegyezik a 2016. évi tervadattal, mely 900,-e Ft volt.

### 3.2.4 Egyéb ráfordítások

Itt számoljuk el a központi alapokkal szembeni adókat, a szokásos mértéket meg nem haladó késedelmi pótlékok, és egyéb ráfordítások összegét. 2017. évi tervezett értéke mindössze 270,- e Ft.

## 3.3 Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye

A 3.1. pontban megfogalmazottak szerint az Keretszerződésben megállapított fejlesztési díjjal nem számoltunk a kötelezően elvégzendő fenntartási munkák esetében, az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézettel kapcsolatban pedig időarányos saját teljesítmény elszámolását kalkuláltuk. Egyéb bevételi forrásainkat a bevételek között részleteztük. Tekintettel arra, hogy a tervezett bevételek jelentős része elbírálásra váró pályázatoktól függ ezért, azok nem kerültek oly mértékben feltüntetésre ahogy azt a kiírt pályázatok megengedik. A jövőbeni feladatok teljes körű megvalósítása a Keretszerződés és vagyonmegosztást követően

lehetséges. Ezek miatt a tervezett eredmény veszteséges, azaz a terv szerinti Üzemi/üzleti tevékenység eredménye – 34.357,- eFt.

Figyelemmel a Keretszerződés lejárására, annak lezárásához kapcsolódó kötelező kiadásokra és költségekre, az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet beruházásainak befejezésére, a kötelezően előírt fenntartási munkák díjának a Keretszerződésben foglalt mértéktől eltérő elszámolására, előzetes számítások szerint sem és a terv alapján sem tervezhető pozitív üzleti eredmény. Ennek legfőbb oka fentiekben kifejtésre került. Az adminisztratív – szerződések lezárásához kapcsolódó teendők időigényessége valamint a kialakulóban lévő új feladatrendszer nem eredményez olyan mértékű bevételt, melyek a folyó évi költségek forrásai lehetnének.

Tekintettel a társaság megváltozott helyzetére és arra, hogy új feladatai körvonalazódtak ugyan, de még nem kerültek meghatározásra, ezért kizárólag azokkal az áthúzódó feladatok és szerződéseinkből fakadó kötelezettségekkel lehetett konkrétan számolni, melyek az Üzleti Terv készítésekor már ismertek voltak számunkra vagy a 2017 évben realizálódhat a tervezést követően.

adatok e Ft-ban

<i>Megnevezés</i>	<i>2017. évi terv adatok</i>
<i>BEVÉTEL ÖSSZESEN</i>	40 700
<i>AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE</i>	3 000
<i>EGYÉB BEVÉTELEK</i>	0
<i>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</i>	37 437
<i>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</i>	39 450
<i>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</i>	270
<i>ÉCS</i>	900
<i>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</i>	- 34 357

### **3.4 Pénzügyi műveletek eredménye**

Tekintettel a korlátozottan rendelkezésre álló pénzügyi lehetőségeinkre valamint a rendkívüli alacsony hozamokra és kamatokra 2017. évre nem terveztünk pénzügyi befektetések után realizálható eredménnyel. A csökkenő pénzügyi fedezet mellett a másik számottevő oka ennek az, hogy a jegybanki alapkamat oly mértékben csökkent az előző években, hogy befektetésként a bankbetéteknek már alig van hozadéka ezért nem szerepel a tervben kamatbevétel.

A tervezett mérleg szerinti eredmény, a fent bemutatott bevételek, költségek és ráfordítások alakulása következtében -34.357,- e Ft.

## 4. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ÉPIT Zrt. jelen üzleti tervet a költségtakarékosság jegyében állította össze, figyelembe véve a Keretszerződésben foglalt lezáráshoz kapcsolódó kötelezettségeinket teljesíteni kell, valamint az új típusú szerződéseket, az ahhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket valamint Újpest Önkormányzatának azon szándékát, hogy társaságunk, mint most már 100%-os tulajdonban lévő fejlesztő társaság alapvetően sok feladatot láthat el, bár ezek még csak körvonalazódnak az év ebben a korai szakaszában. A 2017. évi üzleti év még több bizonytalanságot hordoz magában, mint az elmúlt évek, mivel a működés keretfeltételrendszere új elemekkel került és kerülhet kiegészítésre oly módon, hogy a korábbi bevételi források szinte teljes mértékben megszűntek.

A költségek visszavágása abban az esetben nem lehet elég hatékony, ha jelentős bevételecsökkenés prognosztizálható, így a terv szerint a mérleg szerinti eredmény, a terv szerinti értékesítés és árbevétel valamint a tervezett kiadások és pénzügyi eredmény esetén is negatív lesz. Ennek ellenére a bevételkiesés nem olyan mértékű, hogy a korábbi év tervszámaitól jelentős mértékben eltérjen. Ennek elsődleges oka, hogy a Keretszerződést lezáró folyamatok már a tavalyi évben is a tervezettnél is időigényesebbek voltak, ennek ékes jele, hogy a Vagyonmegosztási javaslat 2017. december 7.-én került elfogadásra a Fővárosi Közgyűlés, majd december 15.-én az Újpesti Képviselő Testület által.

Jelen esetben ezzel a szemlélettel és a fenti körülmények figyelembe vétele mellett készült az a társaság 2017. évi Üzleti Terve.

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

A Keretszerződés 2015. december 31-ig tartó szerződéses kötelezettségeinek hatása a későbbi 2017.-ben még jelentős mértékben érzékelhető lesz. Emellett párhuzamosan fogja végezni az ÉPIT Zrt. új feladatai közé bekerült feladatok előkészítését és legalább részleges megvalósítását.

Mindezek ismeretében terjesztjük elő az ÉPIT Zrt. 2017. évi Üzleti Tervét, annak tulajdonosi döntéshozatal céljából javasoljuk elfogadásra.

Készült: Budapest, 2017.április 7.

Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.  
Igazgatósága

**.../2017 (...) Tulajdonosi döntés hozatal- javaslat**

**Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Tulajdonosa a 2017. évre vonatkozó üzleti tervet, az abban szereplő feladatokat és célokat, valamint a tervezett gazdálkodási adatokat jóváhagyja és megbízza az Igazgatóságot azok végrehajtásával.**

**2017. évi eredmény kimutatás tervezet**

Sorszám	Megnevezés	2017. éves terv
	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	40 700
	ebből Szakrendelő aktiválás	23 000
	ebből: fenntartási kötelezettségek díja	1 600
	ebből: ingatlanértékesítés jutaléka	2 000
	ebből: egyéb bevétel	14 100
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>40 700</b>
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>	<b>3 000</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>-</b>
	<i>ebből: visszaírt értékvesztés</i>	
	Anyagköltség	2 033
	Igénybe vett szolgáltatások értéke	13 149
	Egyéb szolgáltatások értéke	2 256
	Eladott áruk beszerzési értéke	-
	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	20 000
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>37 437</b>
	Béreköltség	28 269
	Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 307
	Bérfelrakások	8 875
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>39 451</b>
<b>VI.</b>	<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>900</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>270</b>
	ebből: értékvesztés	-
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI, ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>- -34 357</b>
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>- 34 357</b>
X.	Adófizetési kötelezettség	1 250
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>-35 607</b>