

ÜZLETI TERV

2025

BELVÁROS-LIPÓTVÁROS VAGYONKEZELŐ ZRT.

A Belváros-Lipótváros Vagyongkezelő Zrt. (továbbiakban: Társaság) legfontosabb közszolgáltatási feladatai 2025. évben az alábbiak:

- a) Tulajdonosi képviselet, közös képviselet és társasház-kezelés
- b) Önkormányzati – nem lakáscélú – helyiségek elidegenítésének előkészítése és végrehajtása
- c) Építési tevékenységekhez kapcsolódó organizációs, műszaki szakértői, beruházás-bonyolítói, építési műszaki ellenőri, továbbá a kerületi közutak karbantartásával kapcsolatos ügyviteli-felügyeleti feladatok ellátása

Tulajdonosi képviselet, közös képviselet és társasház-kezelés

A Társaság – közszolgáltatásként – ellátja az Önkormányzat teljes vagy többségi tulajdonában álló társasházak közös képviseletét, valamint e társasházak kezelését.

Azokban a társasházakban, amelyekben az Önkormányzati tulajdoni hányad nem haladja meg a többi tulajdonos összesített tulajdoni hányadát a Társaság a közös képviseletet és társasház-kezelést üzleti tevékenységként nyújthatja.

Főbb célkitűzések a 2025. évre vonatkozóan:

- A 2024. évben kezelt társasházak számának megtartása, lehetőség szerinti növelése. A társasházi éves átlagos állománycél a 2025. évre: 148-150 társasház, 4.400-4.600 albetét.
- A képviseleti díj, valamint a fűtés bonyolítási díj emelése

Képviseleti és fűtés bonyolítási díjak 3,5%-os növekedése várható a 2024. évhez viszonyítva.

Önkormányzati – nem lakáscélú – helyiségek elidegenítésének előkészítése és végrehajtása

A Társaság ellátja a helyiségek elidegenítését megalapozó, döntés-előkészítő, illetőleg az elidegenítés végrehajtásához kapcsolódó egyes feladatokat. Ennek részeként a Társaság

- a) – az Önkormányzat erre irányuló felkérése esetén – javaslatot tesz az elidegenítésre kijelölhető helyiségekre;
- b) állást foglal arról, hogy az Önkormányzat által elidegenítésre javasolt, vagy vételi kérelemben (ajánlatban) megjelölt helyiségek elidegenítésre kijelölhetőek-e;
- c) az Önkormányzat által elidegenítésre kijelölni javasolt, valamint vételi kérelemmel (ajánlattal) érintett helyiségek forgalmi értékének megállapítására igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt készítet;
- d) a pályáztatás nélküli elidegenítések esetén
 - da) könyvvizsgálói jelentést készítet
 - az elidegenítés gazdaságosságáról
 - az ingatlanforgalmi szakértő megállapításainak megalapozottságáról,
 - a megállapított forgalmi érték valóságáról, valamint
 - a vételár értékarányosságáról;
 - db) ellenőrzi vagy ellenőrizteti
 - a pályáztatás nélküli elidegenítés jogszerűségét
 - a kérelmező (ajánlattevő) jogosultságát
 - a vételi kérelem (ajánlat) érvényességét, hatályát;
- e) pályázat útján történő elidegenítés esetén – az elidegenítésre történő kijelölést követően – gondoskodik a pályázat vonatkozó jogszabályok szerinti kiírásáról és lebonyolításáról, a pályázatok értékeléséről és az értékelés alapján döntési javaslat előterjesztéséről,
- f) – az elidegenítésre kiírt pályázat eredményének Önkormányzat általi jóváhagyása, illetve a pályázat nélküli elidegenítés esetén az Önkormányzat elidegenítésre irányuló határozata alapján – gondoskodik az elidegenítésre vonatkozó polgári jogi szerződések, jognyilatkozatok megszerkesztéséről, kiadmányozásra előkészítésről és az elidegenítéshez

- szükséges eljárási cselekményekről (pl. elővásárlással, ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos eljárások intézése),
- g) – a jelzálogjog-törlés feltételei esetén, az ingatlan tulajdonosának kérelmére – gondoskodik a korábban elidegenített helyiségek tekintetében az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog törléséhez szükséges jognyilatkozat kiállításáról, kiadmányozásra előkészítéséről,
 - h) az elidegenítés ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően nyilatkozik az Önkormányzat megbízottja részére az elidegenítést megelőzően helyiséget bérlő által a bérleti jogviszonnyal összefüggésben letett óvadék visszafizethetőségéről.

A Társaság a c), da) és e) - g) pont szerinti szolgáltatásokat közreműködő bevonásával látja el. E feladatok elvégzéséről az Önkormányzat előzetes fedezetigazolása kézhezvételét követően intézkedik, az Önkormányzat költségvetése terhére.

Építési tevékenységekhez kapcsolódó organizációs és műszaki szakértői feladatok

A Belváros-Lipótváros Vagyongkezelő Zrt. az Önkormányzat közigazgatási területére kiterjedően – az Önkormányzat felkérése alapján –

- a) javaslatot tesz a közterületek, továbbá a részben vagy egészben Önkormányzati tulajdonban álló épületek, építmények (a továbbiakban: önkormányzati tulajdon) fejlesztésére, felújítására – a meghatározott költségkeretre, valamint a szükségletekre figyelemmel – javaslatot tesz fejlesztés, a felújítás műszaki tartalmára, a javaslata megalapozásához bejárásokat, felméréseket végez, előzetes egyeztetéseket folytat,
- b) véleményezi a közműhálózati elemeket érintő fejlesztési, felújítási terveket és forgalomtechnikai beavatkozásokat.
- c) együttműködést épít ki, az Önkormányzat nevében eljárva stratégiai együttműködési megállapodásokat készít elő az Önkormányzat közigazgatási területén tevékenykedő közműszolgáltatókkal a kerületi előírások, érdekek és fejlesztési célok fokozott érvényesítése, valamint a különféle fejlesztések és beruházási tevékenységek összehangolása érdekében.

A Belváros-Lipótváros Vagyongkezelő Zrt. a harmadik személyek Önkormányzat közigazgatási területén lévő közterületet, illetve részben vagy egészben Önkormányzati tulajdonban álló épületet, építményt érintő építési tevékenységei kapcsán – az Önkormányzat felkérése alapján –

- a) közreműködik a tervezési koncepciók és tervdokumentációk véleményezésében,
- b) állást foglal, véleményt ad arról, hogy az építési munkák műszaki, illetve jótállási, szavatossági szempontból érintik-e a megvalósult, tervezett vagy előkészítés alatt álló önkormányzati építési beruházásokat, és – az Önkormányzat által az építési tevékenység végzéséhez adott tulajdonosi hozzájárulásban meghatározott esetekben – engedélyt ad az építési tevékenység megkezdéséhez, szükség esetén meghatározza annak feltételeit,
- c) amennyiben az építési tevékenység jótállási, szavatossági, fenntartási kötelezettséggel, vagy burkolatbontási tilalommal érintett, vagy jövőbeni önkormányzati fejlesztéssel érintett közterületet vagy tulajdont érint,
 - ca) az Önkormányzat érdekei képviselőjében eljárva ellenőrzi a harmadik személyek közterületet vagy önkormányzati tulajdont érintő építési tevékenysége eredményeként megvalósult építési beruházás (munkaeredmény) műszaki megfelelőségét, előírásokkal való összhangját, az Önkormányzat érdekséreleme bekövetkezte vagy veszélyeztetése esetén kezdeményezi a szükséges intézkedések megtételét az érdeksérelem elhárítása, megelőzése érdekében, illetőleg
 - cb) – az Önkormányzat által az építési tevékenység végzéséhez adott tulajdonosi hozzájárulásban meghatározott esetekben – műszaki felügyeleti tevékenységet lát el, és az Önkormányzat érdekei képviselőjében is eljárva felügyeli a harmadik személyek közterületet vagy önkormányzati tulajdont érintő tevékenységének teljes folyamatát, előírásokkal való összhangját, valamint biztosítja az Önkormányzat – érintett közterületen vagy önkormányzati tulajdonon fennálló – jótállási, szavatossági jogai, illetve fenntartási

kötelezettsége sérthetlenségét, az Önkormányzat érdeksérelem bekövetkezése vagy veszélyeztetése esetén kezdeményezi a szükséges intézkedések megtételét az érdeksérelem elhárítása, megelőzése érdekében.

- d) – az Önkormányzat képviselőjében – részt vesz az a)-c) pontban említett feladatokkal kapcsolatos egyeztetéseken.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. harmadik személyek Önkormányzat közigazgatási területén lévő, illetve részben vagy egészben Önkormányzati tulajdonban álló épületet, építményt érintő építési tevékenységei, továbbá a kitelepülések (pl. közterületi rendezvény) kapcsán – az Önkormányzat felkérése alapján –

- a) – a jármű- és személyforgalom biztosítása érdekében – javaslatot tesz az építési tevékenység során igénybe vehető szállítási útvonalakra,
- b) javaslatot tesz az igénybe vehető közterületekre vagy önkormányzati tulajdonra, figyelemmel az érintett közterület, épület, építmény vagy kitelepülés környezetében folyó egyéb, a Szolgáltató által ismert építési tevékenységekre, valamint egyéb közterület-használati igényekre; gondoskodik a javaslat megalapozásához szükséges egyeztetések megtartásáról, illetőleg azokon részt vesz,
- c) a közterületek burkolatainak, műtárgyainak, építményeinek, valamint természeti környezetének, valamint az önkormányzati tulajdon védelme érdekében
- ca) javaslatot tesz a harmadik személyek építési tevékenységéhez kapcsolódó közterület-használattal összefüggésben a közterület burkolatának, műtárgyainak, építményeinek, a természeti környezetének, valamint az önkormányzati tulajdon megvédésének módjára, a helyreállítás műszaki tartalmára, az előírandó óvadék vagy más biztosíték összegére,
- cb) – az Önkormányzat képviselőjében – részt vesz a közműfejlesztésekre irányuló vagy azokat is érintő építési beruházások összehangolásában, ezzel összefüggésben szükség szerint egyeztet Budapest Főváros Önkormányzatával, a közműszolgáltatókkal és az építési tevékenységgel érintett gazdasági vagy más szereplőkkel,
- cc) – az Önkormányzat képviselőjében – a közterületek, valamint az önkormányzati tulajdont érintő építési tevékenységgel, illetve a kitelepülésekkel összefüggő használatba adása előtt gondoskodik a helyszín állapotának felméréséről, annak jegyzőkönyvvel és képfelvételekkel történő dokumentálásáról,
- d) közreműködik a közterületek burkolataiban, műtárgyaiban, építményeiben, valamint természeti környezetében, valamint az önkormányzati tulajdonban okozott károk tekintetében a felelősségi kérdések tisztázásában, a közterület-használattal, az önkormányzati tulajdon használatával összefüggésben esetlegesen előírt óvadék vagy más biztosíték érvényesítésében.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. közreműködik az Önkormányzat forgalomtechnikát, jármű- és gyalogosforgalmat érintő rendeleteinek előkészítésében, műszaki megalapozásában, részt vesz a kapcsolódó egyeztetéseken, bejárásokon.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. előkészíti, megtervezi vagy speciális szaktudást igénylő esetekben – az Önkormányzatra továbbhárított költségként történő elszámolás mellett – megtervezteti az Önkormányzat által kezdeményezett (ideiglenes vagy végleges) forgalomtechnikai beavatkozásokat és – az Önkormányzat képviselőjében – gondoskodik azok engedélyeztetéséről.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a harmadik személyek vagy az Önkormányzat által kezdeményezett (ideiglenes vagy végleges) forgalomtechnikai kialakítással járó építési tevékenységek, kitelepülések vagy egyéb forgalomtechnikai változtatási igények kapcsán – az Önkormányzat képviselőjében –

- a) ellenőrzi a forgalomtechnikai kialakítás megfelelőségét, a vonatkozó előírások megtartását,
- b) a forgalomtechnikai előírásoktól történő eltérés észlelése esetén intézkedést kezdeményez a kijavításra, a kivitelezés előírások szerinti folytatására,
- c) az Önkormányzat érdeksérelem bekövetkezése vagy veszélyeztetése esetén kezdeményezi a szükséges intézkedések megtételét az érdeksérelem elhárítása, megelőzése érdekében.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. az Önkormányzat által kezdeményezett (ideiglenes vagy végleges) forgalomtechnikai változások lakossági kommunikációja kapcsán

- a) – felkérés esetén – közreműködik a tájékoztatók megírásában, tájékoztató rajzokat szerkeszt,
- b) – felkérés esetén – részt vesz a lakossági és intézményi egyeztetéseken.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. véleményezi az Önkormányzat képviselő-testülete, illetve illetékes bizottsága elé kerülő, építési tevékenységekhez kapcsolódó organizációs és műszaki szakértői részvételt igénylő, előterjesztéseket, határozati javaslatokat.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. véleményezi az építési tevékenységekhez kapcsolódó organizációs és műszaki szakértői részvételt igénylő közterület-használati, az önkormányzati tulajdon használatára irányuló kérelmeket és határozati javaslatokat.

Beruházás-bonyolítói, építési műszaki ellenőri, a kerületi közutak eseti hibajavításával és karbantartásával kapcsolatos ügyviteli-felügyeleti, valamint kommunikációs feladatok

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. – az Önkormányzat képviselőjében –

- a) az Önkormányzat építési tevékenységeit (a továbbiakban: *beruházás*) bonyolítja, illetőleg
- b) ellátja a beruházások építési műszaki ellenőri feladatait, illetőleg
- c) ellátja a beruházásokhoz kapcsolódó önkormányzati sajtókommunikációval kapcsolatos közreműködői feladatokat

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a beruházások bonyolítása körében – amennyiben az Önkormányzat a beruházás bonyolítására adott eseti, külön megbízásban eltérően nem rendelkezik –

- a) gondoskodik a beruházás tervdokumentációjának elkészítéséről, szükség esetén – az Önkormányzatra továbbhárított költségként történő elszámolás mellett – előtervet, megvalósíthatósági tanulmányt, szakvéleményt készítet,
- b) azok elfogadása előtt ellenőrzi a beruházás tervdokumentációját; amennyiben azt jogszabály előírja, illetőleg, ha az a beruházás összetettsége miatt indokolt – az Önkormányzatra továbbhárított költségként történő elszámolás mellett – intézkedik független tervellenőrzés elvégzéséről is,
- c) felméri a beruházás, illetve annak egyes szakaszai várható költségeit, meghatározza a beruházás becsült értékét, azonosítja a beruházási célok eléréséhez szükséges feladatokat, a megvalósítás főbb mérföldköveit, ütemtervet készít, a kontrollkörnyezet, a tervezett építési tevékenység elemzésével és a megelőző beruházási tapasztalatok felhasználásával értékeli és azonosítja a potenciális kockázatokat, döntési javaslatok kidolgozásával részt vesz a felmerült kockázatok kezelésében,
- d) megszervezi és lebonyolítja az építési felvonulási és munkaterület munkavégzésre történő átadását, gondoskodik az építési napló megnyitásáról,
- e) gondoskodik az építési felvonulási és munkaterület előzetes állapot-felméréséről, dokumentálásáról,
- f) ellenőrzi a teljesítést, a teljesítés szerződésnek való műszaki megfelelőségét,
- g) folyamatosan tájékoztatja az Önkormányzatot a beruházás előrehaladásáról, az esetleges teljesítési akadályokról, a teljesítéssel összefüggésben felmerült problémákról, az Önkormányzat döntését igénylő esetekben döntési javaslatot tesz, a döntéseket előkészíti, ennek részeként
 - ga) nyomon követi és ösztönzi a beruházások időbeni előrehaladását,
 - gb) rendszeres adat- és információcserével segíti a megvalósításban közreműködő szereplők feladatainak az ellátását, gondoskodik e szereplők tevékenységének összehangolásáról,
 - gc) biztosítja a döntéshozatalhoz szükséges megfelelő minőségű és naprakész információk rendelkezésre állását.
- h) megszervezi és lebonyolítja az átadás-átvételi eljárást, gondoskodik arról, hogy az Önkormányzat rendelkezésére álljanak a vonatkozó jogszabályokban és a kivitelezési szerződésben előírt dokumentumok.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a beruházások bonyolítása körében – az Önkormányzat felkérése alapján –

- a) közreműködik a megvalósult építési beruházás (munkaeredmény) üzembe helyezésében, használatba vételében,
- b) segíti az Önkormányzatot a szerződésszegéssel kapcsolatos igények (szavatosság, jótállás, kötbér) érvényesítésében,
- c) megszervezi és lebonyolítja az utó-felülvizsgálati eljárásokat,
- d) az Önkormányzat részére – az erre irányuló megkeresés esetén – írásban állást foglal a gazdasági szereplők által igényelt referenciákról és gondoskodik a referenciaigazolások kiadásáról.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. ellátja a beruházásokhoz kapcsolódó önkormányzati sajtókommunikációval kapcsolatos közreműködői feladatokat – az Önkormányzat felkérése alapján –

- a) segíti az Önkormányzat sajtókommunikációval foglalkozó szervezeti egységeit, részükre a beruházások előrehaladásáról, műszaki tartalmáról rendszeres, az építéshelyszíni sajtóesemények tekintetében pedig eseti tájékoztatást ad, illetve támogatói, szakértői tevékenységet lát el,
- b) a lakossági tájékoztatókon vagy egyéb eseményeken támogatói, szakértői tevékenységet lát el.

Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. az építési műszaki ellenőri feladatok ellátása körében – amennyiben az Önkormányzat az építési műszaki ellenőri feladatok ellátására adott eseti, külön megbízásban eltérően nem rendelkezik –

- a) ellátja a jogszabályban megállapított építési műszaki ellenőri feladatokat,
- b) rendszeres – az eltakarásra kerülő munkarészeket az eltakarás előtt eseti – helyszíni bejárással és az építési napló bejegyzéseinek nyomon követésével ellenőrzi a kivitelezés megfelelőségét, az ellenőrzést az építési naplóban dokumentálja,
- c) állást foglal építési termékek és technológiák helyettesíthetőségéről, műszaki egyenértékűségéről,
- d) kiadja a beruházások kapcsán
 - da) a teljesítésigazolás kiállításához szükséges, valamint
 - db) részszámlázás esetén a kivitelezés teljesítettsége mértékének elismeréséhez szükséges igazolásokat.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. az építési műszaki ellenőri feladatok ellátása körében – az Önkormányzat felkérése alapján –

- a) segíti az Önkormányzatot a szerződésszegéssel kapcsolatos igények (szavatosság, jótállás, kötbér) érvényesítésében,
- b) biztosítja az építési műszaki ellenőri jelenléte az utó-felülvizsgálati eljárásokon.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a kerületi közutak eseti hibajavításával és karbantartásával kapcsolatos ügyviteli-felügyeleti feladatok tekintetében ellátja az Önkormányzat közigazgatási területén található

- a) az Önkormányzat kezelésében álló,
- b) fővárosi vagy állami tulajdonban, illetve kezelésben álló, ugyanakkor az Önkormányzat idegen tulajdonon eszközölt beruházásai kapcsán fenntartási kötelezettséggel terhelt, továbbá
- c) az Önkormányzat által megállapodás, önkéntes feladatátvállalás alapján – esetileg, vagy tartósan – karbantartás, javítás alá vont közutak eseti hibajavításával és karbantartásával kapcsolatos – a 6.13.-6.16. pontban részletezett – ügyviteli-felügyeleti feladatokat, a tervszerű megelőző karbantartások rendjének kialakításával együtt.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. gondoskodik

- a) a közutak hibáinak felméréséről, a javítások elrendeléséről, és ennek keretében
 - aa) az Önkormányzattal együttműködve részt vesz a közutak állapotának ellenőrzésében; az ellenőrzés során észlelt hibákat, hiányosságokat rögzíti, – a pontos helyszín és a hiba megjelölésével, fényképfelvétel rögzítésével – dokumentálja,
 - ab) az ellenőrzés során észlelt hibákat – azok közlekedésbiztonságra gyakorolt hatása alapján minősíti [azonnali beavatkozást igénylő (balesetveszélyes) / rendeltetésszerű használatot gátló / rendeltetésszerű használatot nem gátló],

- ac) az Önkormányzat által a Szolgáltatónak jelzett hibák minősítését szükség esetén felülvizsgálja, átminősíti,
- ad) a karbantartást végző kivitelezővel egyeztetési és meghatározza a javítás technológiáját,
- ae) az azonnali beavatkozást igénylő hibák javítását haladéktalanul, az egyéb hibák javítását az Önkormányzat elvárásainak és a műszaki prioritásoknak megfelelően a – az Önkormányzat képviselőjében eljárva – megrendeli;
- b) a közutakat érintő karbantartások előkészítéséről, és ennek keretében
 - ba) a közutak kezelési és karbantartási utasításai, valamint a vonatkozó útügyi műszaki előírások alapján karbantartási tervet készít a karbantartási feladatok elvégzésére, ütemezésére,
 - bb) évenkénti gyakorisággal gondoskodik a karbantartási tervben kijelölt közutak (útszakaszok) állapotának műszeres felméréséről, a felmérés eredményeit kiértékeli,
 - bc) figyelemmel az útburkolatok tervezett élettartamára, valamint az állapotfelmérések mérési eredményeire – 1, 2, 5, 10 és 20 éves kitekintéssel – meghatározza, illetve szükség szerinti gyakorisággal aktualizálja a karbantartási feladatokat,
 - bd) minden év február 15-ig, a tárgyév április 1-jétől a tárgyév követő év március 31-éig tartó időszakra javaslatot tesz – az Önkormányzat számára – a karbantartási és a tervszerű megelőző karbantartási feladatok ütemezésére, majd az Önkormányzat által jóváhagyott ütemezés szerint gondoskodik a karbantartási feladatok ellátásáról, a karbantartási munkák megrendeléséről;

Létesítmény üzemeltetés-felügyelete

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.

- a) felügyeli, illetve ellenőrzi, hogy a József nádor téri mélygarázst (a továbbiakban: Mélygarázs) üzemeltető koncessziós társaság (a továbbiakban: Koncessziós Társaság) megfelelően látja-e el a Mélygarázs kapcsán kötött koncessziós szerződés (a továbbiakban: Koncessziós szerződés) szerinti létesítmény-üzemeltetési és egyéb feladatait, illetőleg megfelelően teljesíti-e a Koncessziós szerződésben vállalt kötelezettségeit; ennek részeként különösen felügyeli, illetve ellenőrzi
 - aa) a Mélygarázs műszaki állapotát,
 - ab) a Koncessziós szerződésben meghatározott feladatok, kötelezettségek határidőre történő elvégzését, teljesítését,
 - ac) a Koncessziós szerződésben előírt és a Koncessziós Társaság által vállalt fejlesztési feladatok elvégzését, a felújítási és fejlesztési alap felhasználását,
 - ad) az üzemeltetési feladatok ellátását, azok tervszerűségét, a kapcsolódó dokumentumok meglétét, megfelelőségét (ideértve különösen a karbantartási tervet, házirend, tűzvédelmi szabályzatot, kiürítési tervet, havária tervet, őrzésvédelmi, adatvédelmi és kameraszabályzatot, a parkolási szabályzat, valamint a Mélygarázs tekintetében kiadásra kerülő más szabályzatokat),
 - ae) a Koncessziós szerződésben előírt nyilvántartás-vezetési, illetve hibajegy-naplózási kötelezettség teljesítését,
 - af) a Mélygarázs kapcsán felmerülő hibák javításának megfelelőségét,
- b) eljár az önkormányzati tulajdonosi érdekek képviselőjében; ennek részeként
 - ba) részt vesz a teljesítéssel kapcsolatos egyeztetéseken, bejárásokon,
 - bb) – amennyiben azt a tulajdonosi érdekek szükségessé teszik, az Önkormányzat költségviselése mellett – gondoskodik a megfelelő szakértő bevonásáról,
- c) gondoskodik a működési-üzemeltetési tapasztalatok, valamint az önkormányzati-lakossági igények, panaszok megosztásáról, a különböző érdekek összehangolásáról,
- d) a Koncessziós Társaságnál kezdeményezi a tudomására jutott hibák, hiányosságok megszüntetését,
- e) szükség esetén kezdeményezi az Önkormányzatnál a Koncessziós szerződésből fakadó szerződéses jogkövetkezmények érvényesítését, vagy egyéb jogkövetkezmények alkalmazását,

- f) – az Önkormányzat igénye esetén és igényelt módon – gondoskodik a Koncessziós szerződés szerinti állapotfelmérések, vagyonleltárak, terven felüli értékcsökkenések és értékhelyesbítések nyilvántartásáról.

A 2025. évet érintő beruházások

Mélyépítés

- Szabadság téri sportjátszótér kivitelezés műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése;
- Régiposta és Türr István utca megújítása kivitelezés műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése;
- József Attila utca megújítása tervezés műszaki lebonyolítása;
- Kossuth Lajos utca revitalizációja tervezés műszaki lebonyolítása;
- Dorottya utca befejező üteme tervezés és kivitelezés műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése
- Mérleg utca tervezés műszaki lebonyolítása;

Karbantartás

- Napi karbantartási feladatok ellátása;
- Tervezett megelőző karbantartások előkészítése, 2025. évi 10 éves stratégiai, 3 éves intézkedési, 1 éves megvalósítási TMK összeállítása;

Magasépítés

- Garibaldi köz megújítása (műtárgyépítés) kivitelezés műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése;
- Bajcsy-Zsilinszky utca 60. közösségi tér kialakítása tervezés műszaki lebonyolítása;
- Mérleg utca 7-11 bővítése, felújítása beruházás tervezés műszaki lebonyolítása;
- Önkormányzati fenntartású épületek energetikai felmérése és energetikai fejlesztése audit műszaki előkészítése;
- Épületenergetikai program előkészítése;
- Geotermikus program előkészítése;

Létesítmény felügyelet

- József nádor téri mélygarázs épületfelügyeleti feladatainak ellátása;
- Garibaldi köz elektromos töltőállomás üzemeltetési feladatainak előkészítése;

2026. évre áthúzódó beruházások

Mélyépítés

- Garibaldi köz megújítása beruházás (felszínrendezés) kivitelezés műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése
- Kossuth Lajos utca revitalizációja beruházás tervezés műszaki lebonyolítása,
- Dorottya utca befejező üteme kivitelezés műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése;
- Károlyi kert felújítása tervezés műszaki lebonyolítása;
- Honvéd tér fejlesztése tervezés műszaki lebonyolítása;
- Zrínyi utca tervezés műszaki lebonyolítása;

Magasépítés

- Bajcsy-Zsilinszky utca 60. közösségi tér kialakítása tervezés műszaki lebonyolítása;
- Mérleg utca 7-11. felújítása és bővítése tervezés műszaki lebonyolítása;
- Honvéd tér fejlesztése tervezés műszaki lebonyolítása;

Garanciális feladatok a 2025. évben:

Mélyépítés

- Vadász utca és Nagysándor József utca beruházás
- Bástya utca 1-11. és Veres Pálné utca befejező üteme I. ütem
- Bástya utca 1-11. és Veres Pálné utca befejező üteme II. ütem
- Olimpia Park - futópálya
- Arany János u. I. ütem
- Arany János u. II. ütem
- Hild téri játszótér és környéke megújítása
- Szomory Dezső tér élhetőségének javítása
- DVKM I. ütem
- DVKM II. ütem
- DVKM III. ütem
- Erzsébet tér osztályozó
- Arany J. u. - Október 6. utca csomópont
- Wekerle S. utca burkolatrekonstrukció I.-II. ütem
- Wekerle S. utca Apáczai Csere János és Duna korzó közötti szakaszának megújítása
- Szabadság téri játszótér
- Nagy-fa telepítési program – Szabadság tér
- Nagy-fa telepítési program – Kamermayer tér
- Egyetem tér megújítása
- Régiposta és Türr István utca megújítása

Magasépítés

- Vámház krt. 8. közösségi kulturális tér
- József Attila utca 18. Tesz-Vesz óvoda

Idegen beruházásokhoz kapcsolódó feladatok a 2025. évben:

- MNB épület átépítéséhez kapcsolódó közterületi feladatok (TFM)
- MTA I. ütem (TFM)
- MTA II. ütem (TFM)
- Mérleg utca 4-6. hotel és környező közterületek kialakítása (TFM);
- Gerlóczy u. 1. – Kávéház – TFM;
- Gerlóczy u. 3. – GTHREE Properties – TFM;
- Ferenczy I. u. 20. – OPTINVEST – TFM;
- Váci u. 34.-SENTIENT Kft. – TFM;
- Podmaniczky tér 3. - Simon's Burger – TFM;
- Steindl I. u. 12. – STNDL12 – TFM;
- Vigyázó F. u. 8. – OTP – TFM;
- Szép u. 6. – Magyar Vezetőképző Alapítvány – TFM;
- Veres Pálné u. 36. – TFM;
- Széchenyi rkp. 12/b. – BETA TOWER – TFM;
- Arany J. u. 7. – TFM;
- Falk M. u. 3. – OTIMUMHOME – TFM;
- Hold utca 17-19 – SKANSKA – TFM;
- Közműszolgáltatókkal kötendő hosszú távú együttműködési megállapodások megkötése
Megkötött és működő:
 - FŐTÁV Zrt.
 - FŐVÁROSI VÍZMŰVEK Zrt.
 - MAGYAR TELEKOM Nyrt.

- MVM FŐGÁZ Zrt.
- ANTENNA HUNGÁRIA Zrt.
- INVITECH Kft.
- DIGI Kft.
- VODAFONE MAGYORSZÁG Zrt. (UPC)

Előkészítés alatt tárgyalási folyamatban:

- FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK Zrt.
- ELMŰ Hálózati Kft.

Tervezett:

- BUDAPESTI DÍSZ- és KÖZVILÁGÍTÁSI Kft.
- Idegen közműberuházások szakmai felügyeletének ellátása (FŐTÁV, MVM-FŐGÁZ, EON, MAGYAR TELEKOM, BKM Budapesti Közművek Zrt.);
- Pesti alsó rakpart Fővárosi beruházásokhoz kapcsolódó műszaki szakértői feladatok ellátása, ezen belül:
 - Idősebb Antall József rkp. műszaki szakértői feladatok ellátása;
 - Jane Haining rkp. műszaki szakértői feladatok ellátása;
 - Belgrád rkp. műszaki szakértői feladatok ellátása;
- Fővárostól átvett területek műszaki szakértői feladatainak ellátása:
 - József Attila utca
 - Széchenyi István tér
 - Podmanický tér
 - Vörösmarty tér
- Bajcsy-Zsilinszky út fővárosi beruházásokhoz kapcsolódó műszaki szakértői feladatok ellátása;
- 2-es villamos megújításához kapcsolódó műszaki szakértői feladatok ellátása;
- M1 metró meghosszabbításához kapcsolódó műszaki szakértői feladatok ellátása;

Tervezett bevétel a 2025. évre: a beruházások kapcsán folytatott műszaki ellenőri és lebonyolítói tevékenységből – 58.346 eFt.

BLV ZRT. 2025. ÉVI ÜZLETI TERVE SZÁMOKBAN

Megnevezés	2024. tény	2025. évi terv
Értékesítés bevétele	887.881	1.010.691
Egyéb bevételek	1.883	445
Pénzügyi műveletek bevételei	19.639	9.768
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	909.403	1.020.904
Anyagköltség összesen	21.203	25.594
Igénybe vett szolgáltatások összesen	118.106	137.611
Személyi jellegű ráfordítások összesen	583.917	664.653
Értékcsökkenési leírás összesen	15.562	20.735
Egyéb szolgáltatások összesen	6.137	7.174
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	744.925	855.767
Közvetített szolgáltatások összesen	112.018	124.647
ELÁBÉ	11	0
Egyéb ráfordítás összesen	24.894	19.412
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	136.923	144.059
Adózás előtti EREDMÉNY	27.555	21.078

A Társaság 2025. évi üzleti terve eredményes működést prognosztizál.

A Társaság költségei alakulását bázis évi szinten tervezi azzal, hogy a terv készítésének időpontjában figyelembe veszi a díjváltozásokat, illetve az érvényben lévő szerződések lejáratát, meghosszabbítását.

A Társaság létszámhelyzetének 2025. évi tervezett alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Éves létszám alakulása (fő)

SZERVEZETI EGYSÉG	2024.12.31.	2025.12.31.
<i>Menedzsment</i>	2	2
<i>Titkárság</i>	4	4
<i>Anyaggazdálkodás</i>	1	1
<i>Informatika</i>	1	1
<i>Mélyépítési Műszaki Iroda</i>	7	7
<i>Magasépítési Műszaki Iroda</i>	3	5
<i>Beruházás Menedzsment</i>	2	2
<i>Irattár</i>	1	1
<i>Pénzügyi- és Számviteli Osztály</i>	3	4
<i>Elidegenítés</i>	1	1
<i>Iktató</i>	1	1
<i>Társasházi Közös Képviselői Iroda</i>	23	24
Összesen	49	53

Budapest, 2025. május 8.


Siroki Attila József
vezérigazgató

Belváros-Lipótváros
Vagyonkezelő Zrt.
1051 Bp., V. ker., Nádor u. 36.
OTP Rt.: 11786001-20097086
Adósz.: 12055708-2-41

Melléklet: 2025. évi részletes üzleti terv (2 oldal)

2025. évi üzleti terv

ezer Ft

Megnevezés	2024. tény	2025. évi terv
Társasházi képviselői díj	170 080	176 033
Elidegenítés bonyolítási díja/közv. Szolg.	23 209	83 000
Egyéb bérleti, -használati díj	1 279	1 416
Műszaki ellenőrzés, bonyolítás	80 575	58 346
Közszolgáltatási díj	511 800	649 865
Egyéb szolgáltatás	100 938	42 031
Értékesítés árbevétele összesen	887 887	1 010 691
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	270	250
Kapott bírságok, kötbérek	12	0
Kerekítési köl.	2	3
Egyéb bevételek	1 599	192
Egyéb bevételek összesen	1 883	445
Kamatbevétel pénzügyintézetektől	19 639	9 768
Pénzügyi műveletek bevételei	19 639	9 768
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	909 403	1 020 904
Vízdíj	362	372
Áramdíj	5 877	8 400
Gázdíj, fűtés díj	8 240	10 592
Üzemanyag felhasználás	1 912	2 040
Tisztítószer	1 242	1 260
Nyomtatvány, irodaszer	2 375	2 470
Egyéb anyagi eszköz felhasználás	1 195	460
Anyagköltség összesen	21 203	25 594
Szállítás, rakodás költségei	31	24
Használati és bérleti díjak	14 589	15 332
Irodakarbantartás	12 339	14 187
Gépkocsi javítás, karbantartás	1 186	720
Informatika	13 517	14 112
Fénymásoló, telefon, tűzoltókészülék karbantartás	180	380
Egyéb karbantartás	109	180
Oktatás és továbbképzés	2 323	4 020
Helyi utazási költség	334	480
Posta költség	3 156	3 480
Telefon, internet	4 405	5 100
Előfizetés, szakkönyv, közlöny	1 860	2 150
Bérszámfejtés	3 628	4 020
Parkolási díj, úthasználat	1 877	1 891
Takarítás, szemétszállítás	13 933	14 353
Vagyonvédelem	7 657	8 400
Fénymásológépek üzemeltetési költsége	2 033	2 400
Ügyvédi átalánydíj	19 980	20 979
Hirdetés, reklám	1 113	477
Tagsági díjak	446	424
Könyvvizsgálat	3 080	3 300
Egyéb tanácsadás, szakértő	4 523	15 082
Műszaki ellenőrzés	1 510	4 440
Egyéb igényb. szolgáltat.	4 297	1 680
Igénybe vett szolgáltatások összesen	118 106	137 611
Illetékek	0	0
Hatósági díjak	41	54
Bankköltségek	4 184	4 920
Biztosítás	1 912	2 200
Egyéb szolgáltatások összesen	6 137	7 174

2025. évi üzleti terv

ezer Ft

Megnevezés	2024. tény	2025. évi terv
Munkabér	473 270	540 604
Tiszteletdíj	25 452	25 596
Megbízási díjak	1 423	1 800
Betegszabadság díja	4 444	2 388
Munkába járással kapcsolatos költség	526	612
Munkavállalói biztosítás	1 472	1 831
Segélyek	100	200
Béren kívüli juttatás szja	574	456
Munkáltatói táppénz hozzájár.	372	418
Üzemegészségügyi ellátás	38	60
Reprezentációs ktg.	1 906	2 400
Helyi utazás költségtérítés	4 936	5 220
Egyéb juttatás	1 094	1 392
Szociális hozzájárulási adó	62 307	75 436
Rehabilitációs hj.	6 003	6 240
Személyi jellegű ráfordítások összesen	583 917	664 653
Terv szerinti écs., szoftver	8 860	9 743
100e alatti TE écs.	6 702	10 992
Értécsökkenési leírás összesen	15 562	20 735
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	744 925	855 767
Eladott áruk beszerzési értéke	11	0
Közvetített szolg.értéke	112 018	124 647
Közvetített szolgáltatások összesen	112 029	124 647
Ért immat javak, t eszk. könyv sz. ért.	58	0
Tárgyi eszközre elszámolt terven felüli écs.	0	0
Kártérítések	571	624
Innovációs járulékok	2 264	2 264
Gépjármű adó	31	32
Iparüzési adó	15 093	15 093
Építmény adó	82	176
Cégaudó	212	223
Egyéb különféle ráf.	6 583	1 000
Egyéb ráfordítások összesen	24 894	19 412
Fizetett kamatok	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	136 923	144 059
Adózás előtti EREDMÉNY	27 555	21 078

2025. május 8.

.....
Siroki Attila József
vezérigazgató

Belváros-Lipótváros
Vagyonkezelő Zrt.
1051 Bp., V. ker., Nádor u. 36.
OTP Rt.: 11786001-20097086
Adósz.: 12055708-2-41