

ÜZLETI TERV

2026

Belváros-Lipótváros Vagyongkezelő Zrt.
1051 BUDAPEST, Nádor utca 36.
Adószám: 12055708-2-41
Cégjegyzékszám: 01-10-042862
KSH-szám: 12055708-6832-114-01

A Belváros-Lipótváros Vagyongkezelő Zrt. (továbbiakban: Társaság) legfontosabb közszolgáltatási feladatai 2026. 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 2026. évre vonatkozóan:

A 2025. évben kezelt társasházak számának megtartása, lehetőség szerinti növelése. A társasházi éves átlagos állománycél a 2026. évre: 148-150 társasház, 4.400-4.600 albetét.

A képviseleti díj, valamint a fűtés bonyolítási díj emelése

Képviseleti és fűtés bonyolítási díjak 4%-os növekedése várható a 2025. 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 készített;
- d) a pályáztatás nélküli elidegenítések esetén
da) könyvvizsgálói jelentést készített

- az elidegenítés gazdaságosságáról
 - az ingatlanforgalmi szakértő megállapításainak megalapozottságáról,
 - a megállapított forgalmi érték valósságáról, 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-törlesztési feltételei esetén, az ingatlan tulajdonosának kérelmére – gondoskodik a korábban elidegenített helyiségek tekintetében az Önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog törlesztéséhez 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 jóállási, 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 jóállási, szavatossági, fenntartási kötelezettséggel, vagy burkolatbontási tilalommal érintett, vagy jövőbeni önkormányzati fejlesztéssel érintett közterületet vagy tulajdont érint,
 - ca) az Önkormányzat érdekei képviseletében eljárva ellenőrzi a harmadik személyek közterületet vagy önkormányzati tulajdont érintő építési tevékenysége eredményeként megvalósult építési beruházás (munkaeredmény) műszaki megfelelőségét, előírásokkal való összhangját, az Önkormányzat érdeksérelembekövetkezése 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 képviseletében 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 – jóállási, szavatossági jogai, illetve fenntartási kötelezettsége sérthetlenségét, az Önkormányzat érdeksérelembekövetkezése vagy veszélyeztetése esetén kezdeményezi a szükséges intézkedések megtételét az érdeksérelem elhárítása, megelőzése érdekében.
- d) – az Önkormányzat képviseletében – részt vesz az a)-c) pontban említett feladatokkal kapcsolatos egyeztetéseken.

A Belváros-Lipótváros Vagyongkezelő 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 képviseletében – 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 képviseletében – 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 Vagyongazdálkodási 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 Vagyongazdálkodási Zrt. előkészíti, megtervezi vagy speciális szaktudást igénylő esetekben – az Önkormányzatra továbbhárított költségként történő elszámolás mellett – megtervezteteti az Önkormányzat által kezdeményezett (ideiglenes vagy végleges) forgalomtechnikai beavatkozásokat és – az Önkormányzat képviselőjében – gondoskodik azok engedélyeztetéséről.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyongazdálkodási 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 érdeksérelme bekövetkezte vagy veszélyeztetése esetén kezdeményezi a szükséges intézkedések megtételét az érdeksérelme elhárítása, megelőzése érdekében.

A Belváros-Lipótváros Vagyongazdálkodási 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 Vagyongazdálkodási Zrt. véleményezi az Önkormányzat képviselő-testülete, illetve illetékes bizottsága elé kerülő, építési tevékenységekhez kapcsolódó szervezési és műszaki szakértői részvételt igénylő, előterjesztéseket, határozati javaslatokat.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyongazdálkodási Zrt. véleményezi az építési tevékenységekhez kapcsolódó szervezési 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 Vagyongazdálkodási 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 Vagyongazdálkodási 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 megfelelést,
- 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 Vagyongazdálkodási 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 Vagyongazdálkodási 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 Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő 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 jelentetet az utó-felülvizsgálati eljárásokon.

A Belváros-Lipótváros Vagyongkezelő 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 Vagyongkezelő 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 egyezteti 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 ütiügyi 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 tárgyévot 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 Vagyongkezelő Zrt.

- a) 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 2026. ÉVET ÉRINTŐ BERUHÁZÁSOK

Mélyépítés

- 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;
- Honvéd tér megújítása tervezés műszaki lebonyolítása;
- Garibaldi köz megújítása beruházás felszínrendezési munkálatainak műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése;
- Stollár Béla utca megújítása tervezés műszaki lebonyolítása, valamint a kivitelezés műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése;
- V30 Sportközpont visszasajtoló kút létesítésének tervezés műszaki lebonyolítása

Karbantartás

- Napi karbantartási feladatok ellátása;
- Balaton utca TMK tervezés műszaki lebonyolítása, valamint a kivitelezés műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése;
- Garibaldi utca útpálya kopóréteg csere kivitelezés műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése;
- Zoltán utca útpálya kopóréteg csere kivitelezés műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése;
- Tervezett megelőző karbantartások előkészítése, 2026. évi 10 éves stratégiai, 3 éves intézkedési, 1 éves megvalósítási TMK összeállítása;

Magasépítés

- Garibaldi köz megújítása – szomszédos épületek homlokzati javítása műszaki lebonyolítás és műszaki ellenőrzés, használatbavételi engedély megszerzése;
- Mérleg utca 7-11 bővítése, felújítása beruházás tervezés műszaki bonyolítása, kivitelezésbe adása;
- 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 megszervezése, épület gondnoki feladatok ellátása;

2027. ÉVRE ÁTHÚZÓDÓ BERUHÁZÁSOK

Mélyépítés

- József Attila utca megújítása tervezés műszaki lebonyolítása;
- Garibaldi köz megújítása beruházás (felszínrendezés) kivitelezés műszaki lebonyolítása és műszaki ellenőrzése
- Kossuth Lajos utca revitalizációja beruházás tervezés műszaki lebonyolítása,
- Honvéd tér fejlesztése tervezés műszaki lebonyolítása;

Magasépítés

- Mérleg utca 7-11. felújítása és bővítése kivitelezés műszaki bonyolítása;
- Önkormányzati fenntartású épületek energetikai felmérése és energetikai fejlesztése audit műszaki előkészítése;
- Épületenergetikai program előkészítése;
- Geotermikus program előkészítése, műszaki bonyolítása

GARANCIÁLIS FELADATOK A 2026. ÉVBEN

Mélyépítés

- 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
- Szabadság téri sportjátszótér
- Nagy-fa telepítési program – Szabadság tér
- Nagy-fa telepítési program – Kamermayer tér
- Egyetem tér megújítása
- Régiposta és Türr István utca megújítása
- Garibaldi köz megújítása beruházás felszínrendezési munkálatok
- Balaton utca TMK
- Garibaldi utca útpálya kopóréteg csere
- Zoltán utca útpálya kopóréteg csere

Magasépítés

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

IDEGEN BERUHÁZÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ FELADATOK A 2026. ÉVBEN:

- MTA II. ütem (TFM)
- Mérleg utca 4-6. hotel és környező közterületek kialakítása (TFM);
- Ferenczy I. u. 20. – OPTINVEST – TFM;
- Váci u. 34.-SENTIENT Kft. – 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;
- Arany J. u. 7. – TFM;
- Falk M. u. 3. – OTIMUMHOME – TFM;
- Hold utca 17-19 – SKANSKA – TFM;
- Hold u. 21. – TFM
- Tüköry u. 4. – TFM
- Hercegprímás u. 12. – TFM
- Vármegye u. 3-5. – TFM
- Vadász u. 12. – OTP Ingatlanalap – TFM
- Alkotmány u. 27. – BiggGeorge-URBS – TFM
- Báthory u. 12 – WING – TFM
- Károlyi u. 13-15. – Danubius-DVM - TFM
- Magyar u. 11. – Spring Invesment Kft. – TFM mód.
- József A. u. 18. – Spring Invesment Kft. – TFM
- Nádor u. 26. – Spring Invesment Kft. – TFM
- Bank u. 4. – SZABADICS – TFM mód.
- Molnár u. 36. – Váci Center - TFM

KÖZMŰSZOLGÁLTATÓKKAL KÖTENDŐ HOSSZÚ TÁVÚ EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁSOK MEGKÖTÉSE

Megkötött és működő:

- FÓTÁV Zrt.
- FŐVÁROSI VÍZMŰVEK Zrt.
- MAGYAR TELEKOM Nyrt.
- MVM FŐGÁZ Zrt.
- 4IG
 - ANTENNA HUNGÁRIA Zrt.
 - INVITECH Kft.
 - DIGI Kft.

Előkészítés alatt tárgyalási folyamatban

- FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK Zrt.
- ELMŰ Hálózati Kft.

Tervezett:

- BKM Budapesti Közművek Zrt.
- 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 2026. évre: a beruházások kapcsán folytatott műszaki ellenőri és lebonyolítói tevékenységből – 40.959 eFt.

A Belváros-Lipótváros Vagyongkezelő Zrt. üzleti terve

Megnevezés	2025. tény	2026. évi terv
Értékesítés bevétele	997.745	1.070.977
Egyéb bevételek	1.583	33
Pénzügyi műveletek bevételei	17.460	10.480
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	1.016.788	1.081.490
Anyagköltség összesen	28.937	30.813
Igénybe vett szolgáltatások összesen	126.124	129.151
Személyi jellegű ráfordítások összesen	669.154	731.705
Értékcsökkenési leírás összesen	16.122	16.188
Egyéb szolgáltatások összesen	7.534	6.950
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	847.871	914.807
Közvetített szolgáltatások összesen	122.048	125.134
ELÁBÉ	148	98
Egyéb ráfordítás összesen	21.698	21.464
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2	0
RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	143.896	146.696
Adózás előtti EREDMÉNY	25.021	19.987

A Társaság 2026. 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 2026. évi tervezett alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2025.12.31	2026.12.31
Menedzsment	2	2
Titkárság	3	2
Jogtanácsos, jogi referens	3	3
Anyaggazdálkodás	1	1
Informatika	1	1
Mélyépítési Műszaki Iroda	6	6
Magasépítési Műszaki Iroda	4	4
Beruházás Menedzsment	2	3
Irattár	1	1
Pénzügyi- és Számviteli Osztály	3	3
Elidegenítés	1	1
Iktató	1	1
Társasházi Közös Képviseleti Iroda	24	24
Összesen	52	52

Budapest, 2026. május 21.

Siroki Attila József
vezérigazgató

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

ezer Ft

Megnevezés	2025. tény	2026. évi terv
Társasházi képviseleti díj, fűtés bonyolítási díj	179 927	187 128
Elidegenítés bonyolítási díja/közvetített szolgáltatás	73 330	81 396
Egyéb bérleti, -használati díj	1 297	1 320
Műszaki ellenőrzés, bonyolítás	117 550	40 959
Közzolgáltatási díj	569 120	714 156
Egyéb szolgáltatás	56 521	46 018
Értékesítés árbevétele összesen	997 745	1 070 977
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	1 554	0
Kapott bírságok, kötbérek	4	6
Kerekítési különbözet	2	3
Egyéb bevételek	23	24
Egyéb bevételek összesen	1 583	33
Kamatbevétel pénzintézettől	17 460	10 480
Pénzügyi műveletek bevételei	17 460	10 480
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	1 016 788	1 081 490
Vízdíj	790	810
Áramdíj	6 397	6 899
Gázdíj, fűtés díj	14 476	15 180
Üzemanyag felhasználás	2 037	2 100
Tisztítószer	1 080	1 060
Nyomtatvány, irodaszer	1 944	2 400
Egyéb anyagi eszköz felhasználás	2 213	2 364
Anyagköltség összesen	28 937	30 813
Szállítás, rakodás költségei	35	72
Használati és bérleti díjak	15 949	15 928
Irodakarbantartás	12 554	12 668
Gépkocsi javítás, karbantartás	1 195	1 180
Informatika	13 353	14 410
Fénymásoló, telefon, tűzoltókészülék karbantartás	180	400
Egyéb karbantartás	100	199
Oktatás és továbbképzés	1 366	2 400
Helyi utazási költség	201	305
Posta költség	2 841	3 580
Telefon, internet	5 201	5 112
Előfizetés, szakkönyv, közlöny	2 112	1 720

ezer Ft

Megnevezés	2025. tény	2026. évi terv
Bérszámfejtés	3 984	4 200
Parkolási díj, úthasználat	2 138	2 185
Takarítás, szemetshállítás	12 209	12 196
Vagyonvédelem	8 392	6 300
Fénymásológépek üzemeltetési költsége	2 008	2 400
Ügyvédi átalánydíj	19 980	20 640
Hirdetés, reklám	1 388	1 735
Tagsági díjak	750	748
Könyvvizsgálat	3 493	3 636
Egyéb tanácsadás, szakértő	14 442	12 672
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	2 253	4 465
Igénybe vett szolgáltatások összesen	126 124	129 151
Illetékek	0	10
Hatósági díjak	69	70
Bankköltségek	5 287	4 800
Biztosítás	2 178	2 070
Egyéb szolgáltatások összesen	7 534	6 950
Munkabér	546 760	585 903
Tiszteletdíj	25 598	25 598
Megbízási díjak	1 858	4 080
Betegszabadság díja	3 696	3 896
Munkába járással kapcsolatos költség	80	84
Munkavállalói biztosítás	1 546	1 866
Segélyek	400	500
Béren kívüli juttatás szja	905	1 980
Munkáltatói táppénz hozzájár.	866	948
Üzemegészségügyi ellátás	475	499
Reprezentációs költség	3 639	3 648
Helyi utazás költségtérítés	5 018	5 676
Egyéb juttatás	1 270	7 505
Szociális hozzájárulási adó	70 500	82 722
Rehabilitációs hozzájárulás	6 543	6 800
Személyi jellegű ráfordítások összesen	669 154	731 705

ezer Ft

Megnevezés	2025. tény	2026. évi terv
Terv szerinti értékcsökkenés	10 018	10 068
200e alatti TE értékcsökkenés	6 104	6 120
Értékcsökkenési leírás összesen	16 122	16 188
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	847 871	914 807
Eladott áruk beszerzési értéke	148	98
Közvetített szolgáltatások értéke	122 048	125 134
Közvetített szolgáltatások összesen	122 196	125 232
Ért immateriális javak, tárgyi eszközök könyv sz. értéke	0	0
Tárgyi eszközre elszámolt terven felüli értékcsökkenés	0	0
Kártérítések	639	684
Innovációs járulék	2 540	2 480
Gépjármű adó	32	32
Iparűzési adó	16 932	16 800
Építmény adó	175	180
Cégaudóadó	288	288
Egyéb különféle ráf.	1 092	1 000
Egyéb ráfordítások összesen	21 698	21 464
Árfolyam különbözet (veszteség)	2	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2	0
RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	143 896	146 696
Adózás előtti EREDMÉNY	25 021	19 987

Budapest, 2026. május 21.

Siroki Attila József
vezérigazgató

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