

6. Mérnök szakértői tevékenység az Ön kormányzat egyedi döntése alapján

6.1 Mérnöki szolgáltatás

6.1.1 Beruházások, felújítások előkészítése

- 6.1.1.1 Beruházási programok készítése, területrendezési, tervezési, kivitelezési, finanszírozási kérdések vizsgálata, hatástanulmányok beszerzése.
- 6.1.1.2 Beruházások előkészítése, szervezése.
- 6.1.1.3 Szükséges közbeszerzési eljárások lebonyolítása, a vállalkozók kiválasztása érdekében.
- 6.1.1.4 Bontás, és építési terület előkészítés.

6.1.2 Kivitelezés során felmerülő feladatok

- 6.1.2.1 A beruházási és felújítási munkák során az Önkormányzat képvisellete, a kivitelezés során az építetők kötelezettségek teljesítése, műszaki, jogi feladatok ellátása. Ezen felül szükség szerint állapotfelmérések, geológiai, hidrogeológiai tanulmányok készítése és a kivitelezéshez szükséges egyéb feltárások elvégzetése vagy elvégzésének ellenőrzése.
- 6.1.2.2 A kivitelezés során a műszaki ellenőrzési feladatok ellátása.
- 6.1.2.3 A benyújtott vállalkozói számlák alaki és tartalmi felülvizsgálata.
- 6.1.2.4 Az átadás-átvételi eljárás építetők, műszaki ellenőri feladatainak lebonyolítása.
- 6.1.2.5 Az átadás-átvételi eljárásról jegyzőkönyv ellenőrzése, ellenjegyzése építetők, műszaki ellenőri oldalról.
- 6.1.2.6 A sikeres műszaki átadás-átvételi eljárásokat követően a használatbavételi engedély iránti kérelem építetők képviselétében történő benyújtása.
- 6.1.2.7 A Főváros, mint építetők, mint tulajdonos, mint résztulajdonos, vagy mint szerződéses partner teljes körű képvisellete a hatóságok, szakhatóságok, közmuvtársaságok, kerületi önkormányzatok műszaki és építéshatósági szerveinél.
- 6.1.3 *Műszaki szaktanácsadás*
 - 6.1.3.1 Építészeti munkákra vonatkozó műszaki szaktanácsadás.
 - 6.1.3.2 Épületgépész munkákra vonatkozó műszaki szaktanácsadás.
 - 6.1.3.3 Épület elektromos munkákra vonatkozó műszaki szaktanácsadás.
 - 6.1.3.4 Kertészeti munkákra vonatkozó műszaki szaktanácsadás.
- 6.1.4 *A megvalósuló kiemelt önkormányzati ingatlanok fejlesztésében való részvétel.*
 - 6.1.4.1 Az Önkormányzat döntése szerint a fejlesztési elképzelések műszaki tartalmának meghatározása és terveinek elkészítése.

6.2 Ingatlanok előkészítése

A közszolgáltató közszolgáltatási feladatai ellátása (értékesítés, hasznosítás) érdekében. A szerződésben szereplő és az nyilvántartási rendszerbe bekerült ingatlanok auditálása jogi és műszaki szempontból. A munkaszakaszban rögzítésre kerülnek azok a tények adatok, amelyek az ingatlan szempontjából meghatározóak. Az állapotfelmérés után kerül sor a szükséges intézkedések

meghatározására. A tényleges állapotnak megfelelő ingatlannyilvántartási állapot feltüntetése;

Előkészítéssel kapcsolatos feladatok:

6.2.1 *Jogi előkészítés (tulajdonjogi, építésjogi):*

- 6.2.1.1 a tulajdoni lap által tartalmazott adatok számbavétele
- 6.2.1.2 tulajdonviszonyok vizsgálata
- 6.2.1.3 rendezéshez szükséges tárgyalások lefolytatása
- 6.2.1.4 jogok tények vizsgálata, terhek bejegyzések vizsgálata
- 6.2.1.5 helyszínrajz beszerzése, vizsgálata
- 6.2.1.6 FSZKT, KSZT beszerzése, vizsgálata
- 6.2.1.7 társasházi okiratok, alapító okirat
- 6.2.1.8 használati megállapodások beszerzése,
- 6.2.1.9 szolgalmi jogok, vezetékjogok ellenőrzése
- 6.2.1.10 felmérési vázrajzok tanulmányozása
- 6.2.1.11 hivatali, szakhatósági eljárások kezdeményezése
- 6.2.1.12 az ingatlan rendezéséhez szükséges jogi lépések meghatározása
- 6.2.1.13 a jogi lépések egyeztetése a Fővárosi Önkormányzattal
- 6.2.1.14 szerződések és a tulajdonjog rendezéséhez szükséges okiratok elkészítése
- 6.2.1.15 amennyiben szükséges előterjesztés elkészítése
- 6.2.1.16 nyilvántartáson való átvezetés

6.2.2 *Műszaki előkészítés*

- 6.2.2.1 az ingatlan földhivatali nyilvántartásának és tényleges állapotának felmérése összevetése helyszíni bejárással
- 6.2.2.2 szükség esetén műszaki feltárás
- 6.2.2.3 az ingatlan alapadatainak számbavétele, műszaki dokumentáció hiányában felmérése
- 6.2.2.4 társasházi alapító okirat műszaki mellékletének a vizsgálata
- 6.2.2.5 közműtársaságokkal egyeztetés
- 6.2.2.6 feladatok meghatározása, a rendezéshez szükséges lépések megtétele,
- 6.2.2.7 kimérés, kitűzés
- 6.2.2.8 az ingatlan műszaki állapotának meghatározása, ehhez kapcsolódóan a törvény által előírt módon az energetikai tanúsítványok elkészíttetése;

6.2.3 *Adatszolgáltatás*

- 6.2.3.1 az ingatlanlappal kapcsolatban végzett lépések rögzítése a számítógépes rendszerbe.
- 6.2.3.2 dokumentumok scannelése és rendezése ingatlanok szerint,
- 6.2.3.3 felmerült költségek felvezetése
- 6.2.3.4 jelentések ingatlan-nyilvántartás felé
- 6.2.3.5 Fővárosi Önkormányzat felé az adatok átvezetése érdekében
- 6.2.3.6 Üzemeltetési csoport felé

6.3 Beruházás szervezése a Közraktarak Épületegyüttes tekintetében n

- 6.3.4.1. *Tervezés: elfogadott koncepció alapján a tervek elkészítése;*
- 6.3.4.2. *Kivitelezés szervezése: Érvényes kiviteli tervek alapján a munkafolyamatok felállítása;*
- 6.3.4.3. *Finanszírozási tervek készítése: a pénzügyi finanszírozási lehetőségek kidolgozása;*
- 6.3.4.4. *Pénzügyi háttér megszervezése: tulajdonosi döntés alapján a szerződések előkészítése;*
- 6.3.4.5. *Banki egyeztetések, banki termékek megismerése;*
- 6.3.4.6. *Bankkal egyeztetett konstrukciók kialakítása*

6.4 Közraktarak Épületegyüttes üzemeltetésének és hasznosításának ellenőrzés

- *Jogi szolgáltatás;*
- *Pénzügyi ellenőrzés;*
- *Műszaki ellenőrzés észrevételezés.;*
- *Döntést előkészítő anyagok készítése;*
- *Az ingatlanokkal kapcsolatos tulajdonosi döntések végrehajtásának ellenőrzése;*
- *Költségigények, illetve késedelem jogkövetkezményei érvényesítésének kezdeményezése;*
- *Az üzemeltetési kötelezettség teljesítésének, az ingatlan fenntartásának, karbantartásának biztonságos használatának ellenőrzése;*
- *Együttműködés, kapcsolattartás az üzemeltetővel;*
- *Az üzemeltető adatszolgáltatási kötelezettségének ellenőrzés;*
- *Szolgáltató bérbeadási tevékenységének ellenőrzése.*

7. Portfólió vagyonhasznosítás

A Közzszolgáltató köteles a vagyon gyarapítása, az Önkormányzat részesedésével működő gazdasági társaság működése eredményességének elősegítése érdekében valamennyi intézkedést megtenni, amely az adott helyzetben az Önkormányzat helyett eljárva általában elvárható valamint eljárása során arra törekedni, hogy a vagyontárgy - az értékesítéstől függetlenül, vagy annak meghíúsulása esetén is - a vagyonértékét a lehetőséghez képest megőrizze, és osztalékot, hozadékot termeljen.

A Közzszolgáltató feladatát képezi a Portfólióvagyon lehetőség szerint jövedelmező módon történő kezelése és az Önkormányzat eseti felhatalmazása alapján a Portfólióvagyon részét képező, üzleti besorolású adott társasági részesedés értékesítésében való közreműködés.

Értékesítési lehetőség hiányában, illetve attól függetlenül is, valamint a Portfólióvagyon részét képező stratégiai besorolású társasági részesedésekhez fűződő várospolitikai érdekek védelmében, a Közzszolgáltató köteles a Portfólióvagyon értékének megőrzése, illetve gyarapítása, az Önkormányzat részesedésével működő gazdasági társaság működése eredményességének elősegítése érdekében valamennyi intézkedést megtenni, amely az adott helyzetben az Önkormányzat helyett eljárva általában elvárható, valamint eljárása során arra törekedni, hogy az adott társasági részesedés az értékét a lehetőségekhez képest megőrizze, és osztalékot, hozadékot biztosítson az Önkormányzat számára.

Az 1. sz. melléklet I. C. melléklete tartalmazza az átvett portfólióállomány listáját, társaságonként nevesítve.

7.1. Stratégiai portfólióvagyon vagyonkezelése

A Közzszolgáltató valamennyi az Önkormányzat által kezelésre átadott társasági részesedés vonatkozásában az Önkormányzat meghatalmazottjaként és képviselőként, az Önkormányzat javára gyakorolja a tulajdonosi (tagi és részvényesi) jogokat, kivéve azon döntési jogköröket, amelyeket az Önkormányzat a *Fenntartott tulajdonosi jogkörök* cím alattiakban foglaltak szerint magának tartott fenn, vagy - amelyhez a Vagyonrendeletben foglalt értékhatarok szerint - a Fővárosi Közggyűlés Gazdasági Bizottsága, avagy a Fővárosi Közggyűlés - vagy az általuk kijelölt személy - döntése szükséges. Ennek keretében a Közzszolgáltató:

7.1.1. képviseli az Önkormányzatot a társaságok közgyűlésein (taggyűlésein), ahol az Önkormányzat üzleti érdekeinek megfelelő döntés meghozatalát kezdeményezi. Amennyiben a társaságok közgyűlésein (taggyűlésein) felmerülő kérdésekhez az Önkormányzat döntése, állásfoglalása szükséges, a Közzszolgáltató tájékoztatja az Önkormányzat illetékes szervét a közgyűlések (taggyűlések) ilyen döntést igénylő meghirdetett és várható napirendi pontjairól, a közgyűlést (taggyűlést) megelőzően, lehetőség szerint 8 nappal korábban. Közzszolgáltató köteles az Önkormányzat, vagy a Vagyonrendeletben megjelölt bizottságok felhívására a köz- és taggyűléseken szereplő más kérdésekről is adatot szolgáltatni Önkormányzat kijelölt szerve számára.

7.1.2. *aktív* tulajdonosi kontrolling tevékenységet végez annak érdekében, hogy a tulajdonos Önkormányzatnak naprakész információja legyen a tulajdonában levő társaságok vagyoni, gazdasági helyzetéről, a kapott információk alapján a folyamatos működés során tudjon dönteni a szükséges beavatkozásokról. Ennek keretében rendszeres adatgyűjtést végez a társaságoktól, a kapott adatokat ellenőrzi, elemzi, előre

meghatározott kritériumok szerint értékeli és szükség esetén döntés-előkészítő előterjesztést készít.

7.1.3. a Közzolgáltató feladatát képezi a stratégiai A. és B. portfólió alcsoportba tartozó gazdasági társaságok működéséről készített beszámolók, mérleg és eredmény kimutatások, valamint az érintett társaságok üzleti tervének szakértői elemzése és értékelése, továbbá az értékelés alapján a határozati javaslat készítése a tulajdonos döntéshozó testülete felé.

7.1.4. a vagyongazdálkodási feladat körében a Közzolgáltató a kezelésében lévő portfólió vonatkozásában – kivéve a tőzsdén jegyzett részvényeket – évente gondoskodik az egyes vagyonelemek üzleti érték-meghatározásának (vagyoneértékelés) elkészítéséről, amely alapját képezi Vagyონrendeletben meghatározott döntési hatásköröknek. A vagyoneértékelés általában az adott társaság következő évi rendes közgyűléséig irányadó, kivéve, ha rendkívüli körülmények újabb értékelés szükségességét igényelnek. Amennyiben tulajdonosi döntés alapján az üzleti értékelést nem a Közzolgáltató készíti, a vagyoneértékelő kiválasztása, a vele kötött megbízási szerződés és a tevékenység ellenőrzése a Közzolgáltató kötelezettségét képezi.

7.1.5. amennyiben a stratégiai portfólió csoportba tartozó társasági vagyон értékesítése, vagy a társaságban, illetve a működés folytán az önkormányzati érdekekben bekövetkezett változások miatt szükséges, a Közzolgáltató előterjeszti az Önkormányzatnak az érdekeltség esetleges átsorolására vonatkozó javaslatát, ez esetben a stratégiai portfóliócsoportba tartozó befektetés az üzleti/értékesítendő célú portfólióvagyон körébe kerül átsorolásra. A társasági részesedés elidegenítésére ezen átsorolást követően kerülhet sor.

A társaságok működésére, illetve a Közzolgáltató általi tulajdonosi jogkörgyakorlásra vonatkozó információkat a Közzolgáltató oly módon köteles nyilvántartani, hogy az Önkormányzat számára rendszeres, illetve eseti tájékoztatást tudjon adni. Felszámolás alatt álló társaságok esetében Közzolgáltató feladata a felszámolást végző szervezettel való kapcsolattartás.

Fenntartott tulajdonosi jogkörök

Az Önkormányzat – nem érintve a Közzolgáltatónak a társaságokra vonatkozó vagyongazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos önálló hatáskörét – a stratégiai portfólió csoportba tartozó vagyonelemekkel kapcsolatos alábbi kérdésekben történő döntési jogosultságot kizárólag magának tartja fenn, amelyre vonatkozóan a Közzolgáltató a Gazdasági Bizottság, illetve a tulajdonosi jogok mindenkor gyakorlója döntését előzetesen kikéri, s e vonatkozásban a társasági köz- és taggyűléseken kötött mandátummal jár el:

- i. a társaság cégjogi státuszát érintő változások tekintetében (egyesülés, összeolvadás, beolvadás, szétválás, átalakulás, végelszámolás, felszámolás),
- ii. a tőkestruktúrát érintő változások tekintetében (alaptőke felemelése és leszállítása),
- iii. a társaságok igazgatóságába és felügyelő bizottságába az Önkormányzat által delegált személyekről,

iv. amennyiben az Önkormányzat tulajdoni hányada a társaságban a 25 %-ot eléri vagy meghaladja, az ügyvezető igazgató (vezérigazgató, avagy más elnevezésű, első számú vezető) személyéről,

v. korlátolt felelősségű társaságok, illetve zártkörű részvénytársaságok alapító okiratának ilyen rendelkezése esetében az elővásárlási jog gyakorlásáról.

A Fővárosi Közgyűlés illetve a Gazdasági Bizottság - Vagyonrendeletben foglalt hatáskörében eljárva - a stratégiai portfólió csoportba tartozó vagyonelemekkel kapcsolatos egyéb, a gazdasági társaságok működését érintő kérdések eseti eldöntését is magához vonhatja, a Közzolgáltató önálló hatáskörének elvonása nélkül. A Gazdasági Bizottsághoz a Közzolgáltató is jogosult a fentiekben túlmenő egyéb kérdésekben is - döntésre - előterjesztést intézni, a Gazdasági Bizottság ez esetben döntését soron kívül hozza meg.

7.2 Üzleti/értékesítendő portfólió vagyon kezelése, értékesítése

7.2.1 a portfóliókezelés során Közzolgáltató minden esetben az Önkormányzat által elfogadott tulajdonosi stratégia szerint köteles eljárni. Ennek megfelelően az

Önkormányzat értékesítendő társasági részesedéseivel kapcsolatos tulajdonosi döntésekre javaslatot tesz, a tulajdonosi szándékokat megismeri, azokat rögzíti.

Közzolgáltató a tulajdonosi stratégiának és az Önkormányzat igényeinek megfelelően részportfóliókat is létrehozhat, amelyek értékesítésére, kezelésére egységes szabályokat kell alkalmazni

7.2.2 a Közzolgáltató valamennyi az Önkormányzat által kezelésre átadott üzleti/értékesítendő társasági részesedés vonatkozásában az Önkormányzat meghatalmazottjaként és képviselőként, az Önkormányzat javára gyakorolja a tulajdonosi (tagi és részvényesi) jogokat, kivéve azon döntési jogköröket, amelyeket az Önkormányzat a *Fenntartott tulajdonosi jogkörök* cím alattiakban foglaltak szerint magának tartott fenn, vagy - amelyhez a Vagyonrendeletben foglalt értékhatárok szerint - a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága, avagy a Fővárosi Közgyűlés - vagy az általuk kijelölt személy - döntése szükséges. Ennek keretében a Közzolgáltató:

- képviseli az Önkormányzatot a társaságok közgyűlésein (taggyűlésein), ahol az Önkormányzat üzleti érdekeinek megfelelő döntés meghozatalát kezdeményezi. Amennyiben a társaságok közgyűlésein (taggyűlésein) felmerülő kérdésekhez az Önkormányzat döntése, állásfoglalása szükséges, a Közzolgáltató tájékoztatja az Önkormányzat illetékes szervét a közgyűlések (taggyűlések) ilyen döntést igénylő meghirdetett és várható napirendi pontjairól, a közgyűlést (taggyűlést) megelőzőben, lehetőség szerint 8 nappal korábban.
- köteles az Önkormányzat, vagy a Vagyonrendeletben megjelölt bizottságok felhívására a köz- és taggyűléseken szereplő más kérdésekről is adatot szolgáltatni Önkormányzat kijelölt szerve számára.

A társaságok működésére, illetve a Közzolgáltató általi tulajdonosi jogkörgyakorlásra vonatkozó információkat a Közzolgáltató oly módon köteles nyilvántartani, hogy az Önkormányzat számára rendszeres, illetve eseti tájékoztatást tudjon adni.

Felszámolás alatt álló társaságok esetében Közzolgáltató feladata a felszámolást végző szervezettel való kapcsolattartás.

A Közzolgáltató feladatát képezi az Önkormányzat eseti felhatalmazása alapján a Portfólióvagyon részét képező adott társasági részesedés értékesítésében való közreműködés az alábbiak szerint:

- amennyiben valamely stratégiai besorolású társasági részesedés értékesítése értékesítése, vagy a társaságban, illetve a működés folytán az önkormányzati érdekekben bekövetkezett változások miatt szükséges, úgy Közzolgáltató előterjeszti az Önkormányzatnak arra vonatkozó javaslatát, hogy a stratégiai besorolású társasági részesedés üzleti/értékesítendő besorolásúvá kerüljön átsorolásra, és az adott társasági részesedés elidegenítésére csak ezen átsorolást követően kerülhet sor.
- az üzleti/értékesítendő besorolású társasági részesedések A.és B. alcsoportjába sorolt társaságokban fennálló részesedések értékesítéséről a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága vagy a Fővárosi Közgyűlés dönt, megelőzőve az értékesítésre nyitva álló határidőt is. A döntési hatáskör a Vagyonrendeletben foglaltak szerint oszlik meg a Fővárosi Közgyűlés, illetve a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága között, kivéve, ha a Fővárosi Közgyűlés a hatáskört a bizottságra átruházta.
- az üzleti/értékesítendő besorolású társasági részesedések C. alcsoportjába sorolt, értékesítési célt szolgáló tőzsdei társasági érdekeltség értékesítés érdekében a konkrét értékesítési eljárás elindításáról a – tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követően - a főpolgármester dönt. Ilyen társasági részesedés értékesítése kizárólag a Fővárosi Közgyűlés által meghatározott limitáron, illetve az általa esetlegesen meghatározott más feltételek szerint lehetséges.

Amennyiben az Önkormányzat az általa hozott tulajdonosi döntésben e jogot kifejezetten nem tartja fenn a maga számára, úgy felfogósítja a Közzolgáltatót – az Önkormányzat nevében és képviselőjében eljárva – az értékesítési szerződés aláírására.

7.2.3 A Portfólióvagyon részét képező, üzleti/értékesítendő besorolású társasági részesedések A. és B. alcsoportjába sorolt, nem tőzsdei társaságokban fennálló részesedések értékesítéséről szóló, a Közzolgáltató által vagy közreműködésével készített előterjesztés alapján hozott Önkormányzati (gazdasági bizottsági vagy fővárosi közgyűlési) döntést követően, a döntésben megjelölt értékesítésre nyitva álló határidőn belül a Közzolgáltató feladatát képezi:

- az értékesítési pályáztatás lebonyolítása
- az adásvételi szerződés előkészítése
- az adásvételi szerződés elfogadásra történő előterjesztése
- a vételár beszedése és
- elszámolási kötelezettséggel annak az Önkormányzat számlájára történő átutalása a jelen Szerződés 10.11 pontjában (*Nyilvántartási és elszámolási kötelezettség*) foglaltak szerint.

Az adott társasági részesedés értékesítése – az Önkormányzat tulajdonosi döntését követően az aláírásra való meghatalmazás alapján - az üzleti érték-meghatározás (vagyonértékelés) által megállapított minimálár felett történhet meg, kivéve, ha az Önkormányzat döntési hatáskört gyakorló képviselője – az Önkormányzat érdekének megóvása miatt – az eltéréstől külön határozatot hoz.

7.2.4 a Portfolióvagyon részét képező üzleti/értékesítendő besorolású társasági részesedések C. alcsoportjába sorolt tőzsdén jegyzett részvényekkel kapcsolatos értékesítési döntés előkészítése érdekében a Közzszolgáltató az aktuális piaci helyzetről információkat szolgáltat mind az érintett tőzsdei társaságokra, mind az általános részvénypiaci helyzetre vonatkozóan, illetve soron kívül jelzi, ha rendkívüli körülmény jelentkezik.

Az üzleti/értékesítendő besorolású társasági részesedések C. alcsoportjába sorolt tőzsdén jegyzett részvények értékesítésének lebonyolítása körében – az értékesítés formájától függően – a Közzszolgáltató kötelezettségét képezi:

- az értékesítésben közreműködő befektetési szolgáltató kiválasztására irányuló pályázat kiírása, illetve
- versengő ajánlatkérés lebonyolíttatása,
- a nyilvános aukció és prompt ügyletre vonatkozó megbízás kiadása.

Az értékesíthetőségről és értékesítés formájáról és minimáláráról a Fővárosi Közgűylés dönt a Közzszolgáltató részletes döntés előkészítő javaslata alapján.

A Közzszolgáltató elkészíti az értékesítésre vonatkozó részletes szakmai döntés-előkészítő javaslatát, amely alapján a főpolgármester, az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatában foglaltak szerint, az értékesítésre vonatkozó tulajdonosi döntést követően, meghatározza az értékesítés konkrét időpontját és feltételeit. A főpolgármester írásban megadja az Önkormányzat felhatalmazását a Közzszolgáltató felé az értékesítésre.

Tőzsdei értékesítés esetén a konkrét tőzsdei ügyletet – tőzsdei kereskedelemre jogosult befektetési szolgáltató közreműködésével – a Közzszolgáltató – az Önkormányzat nevében és képviseletében eljárva - meghatalmazottként bonyolítja le, a Közzszolgáltató adja ki az eseti értékesítésre vonatkozó megbízásokat a befektetési szolgáltató felé. A Közzszolgáltató az értékesítési tevékenységben való közreműködése, illetve az értékesítés előkészítése során köteles figyelembe venni az Önkormányzat belső eljárási rendjét, a tisztségviselők utasításaiban és intézkedéseiben foglaltakat. A Közzszolgáltató az Önkormányzat nevében és képviseletében adja ki az eseti tulajdonosi megbízásokat az értékesítésben közreműködő bróker felé, illetve a Közzszolgáltató írja alá a brókercégnél rendszeresített értékesítési szabvány szerződésmintákat (keret- vagy alapmegállapodás, ügyfélszámla szerződés, értékpapír-letéti, illetve számlaszerződés).

A részvények értékesítése körében tett intézkedéseiről (értékesítési megbízás kiadása, teljesült részvényügyletek, értékesítési bevétel, Közreműködői költségek részletezése) a Közzszolgáltatót teljes körű elszámolási és tájékoztatási kötelezettség terheli.

Fenntartott tulajdonosi jogkörök

A Fővárosi Önkormányzat az üzleti/értékesítendő célú portfólióállomány egyes vagyonelemeivel kapcsolatos alábbi kérdésekben történő döntési jogosultságot kizárólag magának tartja fenn:

- i. a legalább egyszerű többségben (50%+1 szavazatnak megfelelő szavazat, illetve részesedés) a fővárosi önkormányzati tulajdonú társaságok esetén az ügyvezető igazgató és a könyvvizsgáló személye tekintetében,
- ii. a társaságok igazgatóságába és felügyelő bizottságába a Fővárosi Önkormányzat által delegált személyek tekintetében,
- iii. az üzleti/értékesítendő célú portfólióállomány A. és B. alcsoportjába sorolt részesedések értékesítéséről a Gazdasági Bizottság vagy a Fővárosi Közgyűlés dönt, megjelölve azzal az értékesítésre nyitva álló határidőt is. A döntési hatáskör a Vagyონrendeletheben foglaltak szerint oszlik meg a Fővárosi Közgyűlés, illetve a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottsága között, kivéve, ha a Fővárosi Közgyűlés a hatáskört átruházta.
- iv. az üzleti/értékesítendő célú portfólióállomány C. alcsoportjába sorolt, értékesítési célt szolgáló tőzsdei társasági érdekeltség értékesítés érdekében a konkrét értékesítési eljárás beindításáról a – tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követően - a főpolgármester dönt. Ilyen társasági részesedés kizárólag a Fővárosi Közgyűlés által meghatározott limitáron, illetve az általa esetlegesen meghatározott más feltételek szerint lehetséges.

7.3. Osztalékbeszedés

Az Önkormányzatot megillető osztalék beszedése a Közzszolgáltató kezelésében álló portfólió vonatkozásában – az Önkormányzat nevében és helyett – a Közzszolgáltató feladatát képezi. Az Önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaságok esetében a Közzszolgáltató javaslatot tesz a társaságok tárgyévi osztalékpolitikájára. A Önkormányzat érdekeltségébe tartozó társaságok által kifizetett tárgyévi osztalékot a Közzszolgáltató beszedi, elkülönített bankszámlán tartja, és a tárgyhónapra vonatkozó elszámolással egyidejűleg átutalja a Fővárosi Önkormányzat részére. A tárgyévi beszédett osztalékot a Közzszolgáltató a jelen Szerződés 10.11 pontjában (*Nyilvántartási és elszámolási kötelezettség*) foglaltak szerint nyilvántartja és az Önkormányzat felé, havonta tárgyhót követő hó 5. munkanapjáig elszámolja, az Önkormányzatnak átutalja, valamint a havi elszámolásokról évente – a jelen Szerződés 7.7 pontja (*Éves elszámolás*) szerinti éves elszámolással egyidejűleg – összesítést készít.

7.4 Értékelések végzése

A Vagyónrendeletheben foglaltak alapján a Közzszolgáltató feladatát képezi a rendelethez felsorolt közmü- és egyéb gazdasági társaságok működéséről készített beszámolók, mérleg és eredmény kimutatások, valamint az érintett társaságok üzleti tervének szakértői elemzése és értékelése. A mérlegadatok és az eredmény-kimutatások adatainak közvetlen és komplex elemzésével továbbá az erre a célra kifejlesztett számítógépes program alkalmazásával készített szakértői vizsgálat kiterjed a társaságok jövedelmezőségének, elért eredmény szerkezetének, eszköz-és bér hatékonyságának, működési és finanszírozási dinamikájának valamint a vagyoni és pénzügyi helyzetének és eladósodottságának bemutatására.

A Közzszolgáltató az Önkormányzat eseti megbízása alapján elvégzi a portfóliójába nem tartozó, Önkormányzati tulajdonú, stratégiai csoportba sorolt gazdasági társaságok üzletrész értékelését is.

8. Vagyonnyilvántartás

8.1 Közreműködés az önkormányzati ingatlanvagyon meglévő nyilvántartási rendszerének bővítését biztosító ingatlangazdálkodási szemléletű informatikai rendszer előkészítésében, megtervezésében

8.1.1 A nyilvántartási rendszer megtervezése, a nyilvántartás tartalmi elemeinek a kialakítása.

8.1.2 Közreműködés az önkormányzati vagyonszakter meglévő, leltár szemléletű nyilvántartási rendszerének egy gazdálkodási szemléletű rendszerrel való kiegészítésében. Ez tartalmazná ingatlanokhoz kapcsolódó valamennyi lényeges műszaki, hasznosítási, működtetéssel kapcsolatos adatot, amely szükséges az ingatlanokkal kapcsolatos stratégia kialakításához és áttekinthető adatokat szolgáltat az ingatlangazdálkodásról.

8.1.3 Az ingatlanok egységes szemléletű gazdálkodásának biztosítása, a vagyonsztratégiai döntések megfelelő alátámasztására.

8.1.4 Az önkormányzati ingatlanvagyon nyilvántartási rendszer és a gazdálkodási szemléletű nyilvántartási rendszer összekapcsolásának megtervezése, működésének összehangolása (jogosultságok, lekérdezhetőség biztosítása).

9. Vagyongazdálkodási stratégia-alkotásban való közreműködés

9.1 Közzszolgáltatóra bízott vagyonnal kapcsolatos stratégia alkotása a teljes önkormányzati vagyonsztratégiaival összhangban

9.1.1 Stratégiai célok meghatározása

9.1.1.1 Aktualizált, megalapozott, elfogadott vagyongazdálkodási stratégia meghatározása

9.1.1.2 A stratégia fedje le a teljes vagyoni kört egységes szemléletben.

9.1.2 Stratégiai elemzések elvégzése

9.1.3 Vagyongazdálkodási stratégiai elvek részletezése

9.1.3.1 Közzszolgáltató saját társasági szintű stratégiájának kialakítása.

9.1.3.2 Közzszolgáltató szakirányú résztevékenységei stratégiájának kialakítása.

9.1.3.3 Önkormányzati ingatlanok stratégia alkotása

- Fővárosi ingatlangazdálkodási irányelvek megismerése
- Stratégiai célok kijelölése
- Ingatlanstratégia kialakítása
- Egyeztetés Önkormányzattal
- Akciótervek kialakítása

9.1.3.4 Felépítményes ingatlanok esetében megvalósíthatósági tanulmány készítése vagy készíttetése:

- ingatlan bérbeadásával elérhető bevétel összehasonlítása a bérbeadáshoz szükséges minimális munkálatok elvégzésének költségével, megtérülés számítása
- ingatlan minőségi felújítása/átalakítása költségének összevetése az elérhető magasabb bérleti díjjal és a kiadhatóság valószínűségének növelésével, megtérülés számítása

- ingatlan minőségi felújítása bérlő által, hosszú távú bérleti konstrukcióban, a beruházás bérleti díjba beszámítása (lelekás)

9.1.3.5. Telek ingatlanok megvalósíthatósági tanulmánya készítése vagy készíttetése:

- A jelenlegi beépíthetőségi mérték maximális értéke, szintterületi mutató, zöldterületi mutató minimális értéke, lakóövezet esetén elhelyezhető lakásegység száma, építménymagasság meghatározása
- Várostervezési eszközök vizsgálata, változtatási lehetőségek meghatározása a mutató értékek javítása érdekében
- Telekösszevonás vagy telekmegosztás lehetőségének vizsgálata
- Szolgalmi jogok, ingatlanhoz fűződő egyéb jogok meghatározása, változtatási lehetőségek vizsgálata a jobb piaci érték elérése céljából
- Fentiek költségvetésének meghatározása,

- Beruházások költségvetésének meghatározása,
- Területfejlesztés egyéb költségeinek meghatározása (közműbékötések, közmű kiváltások, közműfejlesztési hozzájárulások, stb.)
- Költség- és haszonzelemzés készítése és előterjesztése Közgtyűlés vagy Gazdasági Bizottság felé

9.1.3.6 Önkormányzati portfólió stratégia alkotása

- Fővárosi vállalkozási irányelvek megismerése
- Stratégiai célok kijelölése
- Önkormányzati társaságok átvilágítása a célokhoz illeszkedés szempontjából
- Portfólió stratégia összeállítás
- Egyeztetés az Önkormányzattal
- Akciótervek kialakítása

9.2. Köszolgáltató Fővárosi Vagyongazdálkodási és Lakásgazdálkodási stratégiához kapcsolódó feladatai

- 9.2.1 Az Önkormányzat iránymutatásai alapján a Főváros Vagyongazdálkodási, és a Főváros Lakásgazdálkodási stratégiájának előkészítése, szakmai karbantartása, javaslat az aktualizálására.
- 9.2.2 Az „Éves vagyongazdálkodási operatív terv” összeállításában részvétel
- 9.2.3 A Főváros vagyongazdálkodási rendszerének működtetéséhez szakmai segítség biztosítása, az irányítási feladatok szakmai támogatása, információs háttérszolgáltatás nyújtása a működés megvalósításához

9.3 Az ingatliangazdálkodáshoz kapcsolódó ingatlanok vizsgálatában való közreműködés

Közreműködés az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításában, fejlesztési lehetőségeinek, irányelveinek vizsgálatában, azonosításában, meghatározásában. A hasznosítás, fejlesztés stratégiai döntés előkészítése.

9.3.1 Közreműködés az önkormányzati tulajdonú intézményeknél és önkormányzati tulajdonú társaságoknál lévő, a tevékenységük végzéséhez nem szükséges ingatlanok felmérésében, azonosításában és ezen ingatlanok hasznosítási, fejlesztési lehetőségeinek, irányelveinek vizsgálatában, meghatározásában. A hasznosítás, fejlesztés stratégiai döntés előkészítése.

9.3.2 Közreműködés az önkormányzati tulajdonú intézmények és önkormányzati tulajdonú társaságok valós ingatlanigényeinek kidolgozásában, és javaslat megfogalmazásában ezen igények funkcióknak megfelelő ingatlanokban történő elhelyezésére, az integrált ingatlan nyilvántartás adatbázisából származó információk és a racionális ingatliangazdálkodási alapelvek figyelembe vételével.

9.3.3 Az önkormányzati tulajdonú, övezeti besorolása miatt jelenleg hasznosíthatatlan ingatlanok vizsgálata abból a szempontból, hogy az övezet fenntartása szakmai szempontból indokolt-e, amennyiben nem, az ingatlanok hasznosítási, fejlesztési lehetőségeinek vizsgálata, a szükséges keretövezeti módosítás kezdeményezése. A hasznosítás, fejlesztés stratégiai döntés előkészítése.

9.4 Vagyongazdálkodási tevékenységhez kapcsolódóan közreműködés az Állami és Európai Unió pályázati támogatások igénybevételeire stratégia alkotásában

9.4.1 Ingatlan fejlesztési hasznosítási számítások végzése, és ezen keresztül ingatlan fejlesztési beruházások generálása.

9.4.2 Az Önkormányzat beruházás finanszírozási szándékának illetve az elérhető külső banki finanszírozási lehetőségek ismeretében olyan fejlesztési konstrukciók kialakításában közreműködés, amelyekben az Önkormányzat csak a rendelkezésére álló ingatlanokkal vesz részt és biztosítja a beruházás előkészítési ráfordításokat.

9.5 Közreműködés a városfejlesztési koncepciótervezési, városvezetési feladatok előkészítésében

9.5.1 Terület és településfejlesztési vizsgálati munkák, kutatások, műszaki, építészeti, városépítészeti, műemléki, gazdasági kutatás, adat és információ gyűjtési feladatok elvégzése, amelyek alkalmasak Budapesten a Fővárosi Önkormányzat városfejlesztési elképzeléseinek elősegítésére, megalapozására.

9.5.2 Terület- és településfejlesztési lehetőségek azonosítása, elemzése, javaslatok készítése Budapest és térsége összehangolt, hatékony, az európai uniós normákat kielégítő tervezésének és fejlesztésének elősegítése érdekében.

9.5.3 Közreműködés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXIII. törvény 14.§ (2) bekezdésében meghatározott fővárosi építési keretszabályzat elkészítésében, Budapest Főváros Építési Keretszabályzat (BKKSZ) és Fővárosi Szabályozási Keret (FSZKT) felülvizsgálatában, jóváhagyását követően ennek karbantartásában, felülvizsgálatában; Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének módosításában, karbantartásában, szükség esetén új terv készítésében a hatályos jogszabályokkal összhangban. Közreműködés a fővárosi feladatkörbe tartozó létesítmények helybiztosításához szükséges tervek elkészítésében a hatályos PSZKT illetve az elkészítésre kerülő fővárosi építési keretszabályzat keretén belül (pl. P+R és egyéb infrastruktúra).

9.6 Közreműködés a kiemelt önkormányzati ingatlanok fejlesztése stratégiai döntésének előkészítésében, és a beruházások szervezésében.

9.6.1 Jelenleg futó kezdeti fázisban lévő kiemelt önkormányzati ingatlanok fejlesztésében és beruházás szervezésében való részvétel.

9.6.2 Döntés előkészítés, javaslat tétel olyan fejlesztési beruházások életre hívására, amelyek magasabb hozzáadott értéken hasznosítják az ingatlanokat. Új kiemelt önkormányzati ingatlanok fejlesztésére hasznosítási alternatívák megfogalmazása, hasznosítási számítások végzése az Önkormányzat saját vagyongazdálkodása keretében és vagy külső beruházók bevonásával.