**A Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság Ingatlangazdálkodási Terve**

**Szöveges indoklás**

**Táblázatok**

**Készült**

**2016. augusztus**

**A BKV Zrt. Ingatlangazdálkodási Terve**

**egységes szerkezetben a 2016. 08. havi módosításokkal**

A BKV Zrt. Ingatlangazdálkodási Tervét (továbbiakban Terv) Budapest Főváros Közgyűlése 2016. június 8-án fogadta el, a BKV Zrt. 2016. évi üzleti terve részeként.

Ez az Ingatlangazdálkodási Tervünk a 2016. és 2017 évben esedékessé váló ingatlanhasznosítási (bérbeadási és értékesítési) tevékenységünket mutatja be.

A BKV Zrt. ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság hatályos Ingatlangazdálkodási Szabályzatában foglalt előírásokban rögzítetteknek megfelelően végzi. Szerződéseinket a Polgári Törvénykönyv, és a lakásbérletek esetén a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. sz. törvény rendelkezéseinek betartásával kötjük. A hasznosítással érintett ingatlanjaink a BKV Zrt. tulajdonában vannak, nem tartoznak a nemzeti vagyon körébe, így a hasznosításra - tekintettel arra is, hogy a BKV Zrt. Önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság - nem vonatkoznak sem az önkormányzati -, sem pedig az állami tulajdonra vonatkozó speciális rendelkezések, így a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései sem.

A BKV Zrt. által végzett közszolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges ingatlanok köre a tevékenység ellátásának változásaival összhangban változik.

A közszolgáltatási tevékenységet végző szakterületek döntik el, hogy valamely ingatlan (földterület, épület), annak egyes részei, egyes helyiségei átmenetileg vagy véglegesen fölöslegessé válnak-e a tevékenység végzéséhez.

Ezek hasznosítása (bérbeadása, vagy értékesítése) folyamatosan történik. Az értékesíthető ingatlanok száma csekély. A hasznosítás jellemzően bérbeadással valósul meg. A Terv jelen szöveges leírásában, valamint a Tervhez csatolt táblázatokban felsorolt ingatlanok, (területek, épületek, helyiségek) bérbeadását, egyéb jogcímeken történő használatba adását, értékesítését, cseréjét, vagy a leírtak szerinti hasznosításának módosítását tervezzük.

**Bérbeadás, egyéb használatok:**

A BKV Zrt. éves szinten közel 240 db-os bérleti szerződésállományt kezel. Az Ingatlangazdálkodási Tervhez csatolt 1. sz. Bérbeadási terv Táblázatban azok a bérlemények szerepelnek, amelyek hasznosítása jelenlegi ismereteink szerint megkezdhető 2016-2017 évben, vagy a hasznosításra a pályázati eljárás folyamatban van, vagy megindul 2016-ban és átnyúlik 2017-re is. Természetesen több esetben arra is sor kerülhet, hogy a Bérlő vagy BKV Zrt. felmondja a bérleti szerződést. Ezeknek az ingatlanoknak az újrahasznosítását is indokolt mielőbb megkezdeni, ezek azonban jelen tervben előre nem tervezhetők.

2016-2017. évben jelentős változások várhatók, amelyek elsősorban a bérbe adható ingatlanok számának csökkenésével járnak. Ezek okai a következők:

* az M3 metróvonal tervezett felújítása,
* a HÉV vonalak üzemeltetésében bekövetkező változás
* a BKK Zrt. tervezett átalakítása.

A bérbeadás útján többségében nem önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanokat, vagy teljes épületeket hasznosítunk, hanem helyiségeket, illetve üres területrészeket, de a táblázat tartalmazza azoknak az ingatlanoknak a helyrajzi számait, amelyeken az érintett bérlemény megtalálható. Ezek a bérlemények ezért nem is értékesíthetők, hasznosításuk csak bérbeadás útján valósítható meg. Ezeknek a helyiségeknek, és részterületeknek általában nincs önállóan kimutatható nyilvántartási értéke sem és a terület alapú visszaosztás torz eredményt hozna.

Bérleményeink többsége a metróüzem földalatti, utasforgalom számára megnyitott részein található, ezek pedig ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek, ezért helyrajzi számuk nincs.

Összességében megállapíthatjuk, hogy bérbeadás útján hasznosított ingatlanok esetében a nyilvántartási értékből nem lehet a bérleti díjra vonatkozó releváns összefüggéseket feltárni.

Az ingatlanok hasznosítása (bérbeadása) a hatályos Ingatlanhasznosítási Szabályzatban rögzítetteknek megfelelőn, főként nyilvános pályáztatás útján történik, és a pályázatok bontására is nyilvánosan a pályázatot benyújtók jelenlétében kerül sor, így megfelelően biztosított a transzparencia és az ellenőrizhetőség is.

Az Ingatlanhasznosítási Szabályzat szerinti eljárásokban limitárat nem határozunk meg, mivel a piaci kereslet olyan mértékben változik, hogy a limitár esetenként azt eredményezné, hogy nem tudnánk hasznosítani a fölösleges területet, vagy helyiséget, vagy pedig alacsonyabb ajánlatokat eredményezne, hiszen a bérlőnek nem áll érdekében a bérbeadó által elfogadhatónak tartott bérleti díjnál magasabbat ajánlani. Ezzel az eljárással a mindenkori elérhető legmagasabb ajánlati (piaci) áron tudjuk bérbe adni ingatlanjainkat. Természetesen a beérkezett ajánlatok komplex kiértékelése során figyelembe vesszük az adott bérleménynél elért korábbi bérleti díjakat, a szűkebb környezetben található más bérlőink által fizetett díjakat, a bérleti szerződés megszűnésének körülményeit, és túl alacsony ajánlatok esetében akár új pályázat kiírására is javaslatot teszünk. Látni kell azonban azt is, hogy a bérlő hiánya már középtávon is a bérlemény állagának romlását és a későbbi ráfordítások növekedését eredményezi. Ezért törekszünk a teljes állomány bérbeadására.

A potenciális pályázók szélesebb körű elérhetősége érdekében a BKV weblapján kívül az ingatlan.com szakmai weblapon is hirdetünk. Az Ingatlanhasznosítási Szabályzat szerint abban az esetben, ha a legjobb ajánlatok közötti különbség kevesebb, mint 10%, a pályázókat nyílt licitáltatással tovább versenyeztetjük.

A nyilvános pályázat mellőzését is lehetővé teszi Ingatlanhasznosítási Szabályzatunk, így alkalmanként mérlegeljük a meglévő bérlővel a bérleti szerződés hosszabbításának, módosításának lehetőségét, vagy pedig a versenyeztetés mellőzésével történő bérbeadást is. Erre jellemzően akkor kerül sor, ha a bérlő tartós, megbízható üzleti partner, és olyan beruházás megvalósítását tervezi, amely az ingatlanunk értékét, illetve jövőbeni hasznosítási lehetőségeit, magasabb bérleti díj elérését lehetővé teszi. Erre elsősorban azért van szükség, mivel társaságunk nem rendelkezik kellő forrással a bérbe adható helyiségek felújítására.

A BKV Zrt. a bérleti szerződésekben többnyire a bérlőre hárítja az ingatlan üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos feladatokat, az esetleges egyéb járulékos költségeket minden esetben (pl. közterület használati díj, társasházi közös költség, ingatlanadó), ezért a bevételekkel szemben csak a hasznosítás általános költségeivel kell számolni. Ezek között részben az ingatlanhasznosítást közvetlenül végző szakterület munkatársainak bérköltsége és azok járulékai, továbbá a BKV Zrt. közvetett, általános költségeinek arányos része, valamint a hirdetések ingatlan.com weblapon történő megjelentetésének díja említhető lényeges költségelemként.

Az ingatlanhasznosítási költségek vonatkozásában a 2015. évi adatok lehetnek iránymutatóak, 2016-ban nagyságrendileg ugyanezek és ugyanekkora költségek prognosztizálhatóak. A kimutatható összköltség a BKV Zrt. által ingatlanhasznosításból tervezett bevételeihez képest a 10%-ot sem éri el.

Az ingatlanhasznosítással összefüggő költség tételek 2015-ben a következők voltak:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1./ Társasházi közös költségek\*: | 10.330.000 | ,- Ft |
| 2./ Hirdetési díj: | 500.000 | ,- Ft |
| 3./ Nyilvántartási költségek: | 827.110 | ,- Ft |
| 4./ Személyi jellegű kiadások, bérek: | 66.200.843 | ,- Ft |
| 5./ Közterület használatok\*: | 5.017.249 | ,- Ft |
| 6./ Közvetett, ráosztott költségek: | 27.177.641 | ,- Ft |
| **Mindösszesen:** | **110.052.843** | **,- Ft** |
|  |  |  |

Ezek nagyságrendje nem változik 2016-ban sem (\*költségeket a bérlőkre áthárítjuk).

A társasházi közös költség csökkenése azonban várható 2016 évben, elsősorban azért, mert két társasházi albetét értékesítése ez év elején lezárult, és további értékesítéseket is tervezünk.

A bérköltségekhez megjegyezzük, hogy az ingatlanhasznosítással foglalkozó munkatársaink a bérbeadáson, és értékesítésen kívül foglalkoznak a BKV Zrt. által bérelt, illetve használt ingatlanok bérleti és közterület-használati ügyeinek intézésével is.

A bérleti díjak mértéke szerződésenként és havonta jellemzően 40.000,-Ft- és 400.000,-Ft- között mozog. A bérleti díj függ a helyszíntől, a bérleményben folytatni tervezett tevékenységtől, az ottani utasforgalmi viszonyoktól, a bérlemény jellegétől (terület, helyiség), méretétől és műszaki állapotától, és természetesen az általános ingatlanpiaci trendektől, gazdasági hatásoktól is.

Mindezek miatt bérbeadás esetén az értékbecslés készítését szükségtelennek tartjuk, mert a cca. 240 db-os állomány tekintetében aránytalanul magas és rendszeresen újratermelődő költséget keletkeztetne. A több évtizedes és folyamatos bérbeadási tevékenység alapján a BKV Zrt. megfelelő adatbázissal rendelkezik a pici árak megítéléséhez.

**Általános felhatalmazás bérleti szerződések megkötésére:**

Bérbe, használatba adás a BKK Zrt-nek, és más közszolgáltatást végzőnek, közfeladatot ellátónak.

A BKK és BKV közötti 2012–ben történt feladatmegosztások következtében a BKK számos tevékenységéhez a BKV-tól bérel több száz helyiséget, amelyek köre folyamatosan változik. A BKK Zrt.-vel pénztárak, ügyfélközpontok, és egyéb iroda, raktárhelyiségek használatára a 1. sz. táblázat 105. sora, valamint a BKK Zrt. által kiszervezett közszolgáltatási feladatokra szerződött szolgáltatókkal kötött szerződései alapján a BKV Zrt. gépjárművezetői tartózkodóinak használatát biztosító szerződések megkötésére az 1. sz. Táblázat 98. sorszám alatti sora általános felhatalmazást jelent. A tartózkodók esetében a díj csupán az üzemeltetési költségek megtérítését célozza, a BKK Zrt. kiszervezett szolgáltatás megrendelési szerződései szerint.

Amennyiben a BKK Zrt. átszervezése 2016 évben megvalósul, és ez a jelenleg BKK Zrt. által használt ingatlanok helyiségeinek más gazdálkodó szervezet további használatát jelenti a feladatok kiszervezése miatt más gazdálkodó szervezetnél, a változások miatt a meglévő szerződésmódosítások végrehajtására, más gazdálkodó szervezetekkel új szerződések megkötésére is kérjük a felhatalmazást.

Az 1. sz. Táblázatban nem szerepeltetjük külön soron, de a Társaságunk életében bekövetkező változások folyamatos nyomon követése érdekében szükséges egyéb szerződéskötésekhez és szerződésmódosításokhoz is kérünk általános felhatalmazást az alábbiak szerint:

Szerződéskötések közfeladatot ellátókkal

Helyi önkormányzatokkal szerződések, megállapodások megkötése, amelyeket elsősorban a HÉV állomások környékén részben vagy egészben BKV tulajdonú ingatlanokon P+R parkolók kialakítása érdekében kötünk. Az önkormányzatok vállalják a parkolók kiépítését és üzemeltetését, és a BKV Zrt. Együttműködési Megállapodás keretében biztosítja a BKV Zrt tulajdonában lévő ingatlan használatát.

Ide tartozik továbbá a Kossuth tér 6-8 sz. alatti irodaház épület földszintjén található metró kijáratot is érintő építési munkához a Metró Üzemi Terület ideiglenes használatba adása.

A Táblázatban külön soron is szerepelnek:

Üzemi büfék bérbe, használatba adása

Az Üzemi büfék bérbeadása esetén, amelyet az 1. sz. Táblázat 99. sorában szerepel, elsődleges szempont, hogy biztosítsuk a dolgozók napközbeni étkezési igényeinek kielégítését.

Eseti helyiség, területhasználatok:

Az eseti, néhány órára, napra, vagy határozatlan idejű keretszerződések alapján, de alkalmi, óradíjjal elszámolt terület vagy helyiség használatokra vagy maximum 3+3 hónapos ingatlanhasználatokra vonatkozó ingatlanhasznosítási döntések alapítói hatáskörbe vonása ezek gyors ügyintézést igénylő jellege miatt lehetetlenné válik, ezért szerepeltetjük ezt az 1. sz. Táblázat 100. sorában valamint a BKV Panoráma Kft. esetében a terv mindhárom sorában. Ide tartoznak pld. sportlétesítmények, munkásszálló, oktatótermek, tanműhelyi területek vagy helyiségek egy-egy órára történő, vagy egyéb alkalmi bérbeadása, ünnepekhez kötődi árusítási igények kielégítése stb. a hasznosításra való felhatalmazás érdekében. Az ilyen rövid idejű hasznosítás egyes eseteiben a BKV Zrt. Igazgatósága által elfogadott m2 árat is meghatározunk, amelyet az Ingatlangazdálkodási Terv táblázat is tartalmaz; illetve kiemelt eseményekhez (pl. nőnap, karácsony) kötődő ideiglenes területhasználati engedélyeknél – helyszíntől és tevékenységtől függően - 3.000-7.000-Ft/nap közötti díjakat számlázunk. Az ezekhez kapcsolódó, a Közgyűlés által 2015. október 28-án elfogadott Tervünk mellékletében adott rövid leírás, amelyet a Terv 1.a-c mellékleteként csatoltunk nem változott, így azt nem csatoljuk.

Lakások bérbe, használatba adása

A BKV Zrt. 174 bérlakással rendelkezik (az 1. sz. Táblázat 106. sora), amelyek jellemzően rossz állapotban vannak, alacsony komfortfokozatúak. Egy részük üzemi épületekben, a BKV telephelyein belül helyezkedik el. A lakások jogi helyzete hosszú ideig rendezetlen volt, miután nem önálló ingatlanok, s azok a földterületek, amelyeken a lakásokat magukba foglaló épületek találhatók - 13 kivételével - bejegyzett BKV tulajdonúak. A lakásokat a főváros saját tulajdonának tekintette, ezért a lakásbérleti szerződéseket a Fővárosi Önkormányzat kötötte. Az üzemeltetést a BKV Zrt. az 1998. április 23. napján megkötött Üzemeltetési szerződés alapján végezte. A jogi rendezésre úgy került sor, hogy a BKV visszakapta a rendelkezési jogot a BKV tulajdonú ingatlanokon található lakások felett. Ebben az esetben a jelenlegi 32 db üres lakás (kiutalható állapotú 17 db), valamint a megüresedő lakások bérbeadására a BKV Zrt. fog szerződést kötni, de valamennyi lakásbérleti szerződés módosítása is szükségessé válik. A Fővárosi Közgyűlés 2016. április 27-én meghozta döntését a vagyonrendezésre vonatkozó megállapodások megkötéséről, és a Megállapodás aláírására 2016. június 20-án került sor.

A teljes lakásállományt tartalmazó a Tervhez 2015-ben csatolt 2. sz. táblázatot ismételten nem csatoljuk, mivel abban változás nem történt. A lakások jövőbeni bérbeadására általános felhatalmazást kérünk. A lakások kiutalása csak BKV Zrt. dolgozóknak lehetséges hatályos belső utasításunk szerint, munkaviszony fennálltáig terjedő időre. Jelenleg a bérleti díj meghatározása a fővárosi hatályos lakásrendeletében leírtak szerint történik, de megkezdtük az új ingatlangazdálkodási stratégia kidolgozását és a hatályos belső utasításunk átdolgozását is.

HÉV üzletág kiválása

Amennyiben a HÉV vonalak kiszervezésével a vonalakhoz tartozó ingatlanok (az 1. sz. Táblázat 107. sora) a létrejövő BHÉV Zrt. tulajdonába kerülnek, úgy az ezekben az ingatlanokban található valamennyi bérlemény, köztük a lakások bérleti szerződéseinek a sorsát is rendezni kell. A bérbeadó személyében bekövetkező változás jogi formája többféle lehet, és van olyan szerződés, amely több helyszínt is tartalmaz, és csak egyes helyszíneket érintett a bérbeadó személyében bekövetkező változás.

M3 metróvonal felújítása

Az M3 metróvonal felújítása miatt valamennyi érintett bérleti szerződést (az 1. sz. Táblázat 101. sora) felül kell vizsgálni, és egyedi döntések kell hoznunk a bérleti szerződések felmondásáról, módosításáról, esetleg szüneteltetéséről mind a helyszínt mind pedig a futamidőt érintően. A munkálatok megkezdésének bizonytalansága miatt a felmondással érintett bérlőknek, valamint azoknak, akiknek a szerződése lejár, engedélyezni tervezzük a bérlemény további használatát mindaddig, amíg a felújítási munkák a bérlemény használatát nem akadályozzák. Ennek a használatnak időtartamát jelenleg nem tudjuk becsülni, így az az Ingatlanhasznosítási Szabályzatban meghatározott 3+3 hónapot is meghaladhatja

Óbuda autóbuszgarázs hasznosítása

Ebben az évben várhatóan bezárásra kerül az Óbudai Autóbuszgarázs (az 1. sz. Táblázat 102. sora), amelynek hasznosítási lehetőségei között felmerül a terület egészben vagy részben történő bérbeadása. A telephely a Budapest III. ker. 19944/4 helyrajzi számon, Budapest Pomázi út 15 sz. alatt található, területe meghaladja a 7 hektárt. Az ingatlanon környezeti kármentesítés van folyamatban, amely a hasznosítást jelentős mértékben megnehezíti. Folyamatos hirdetés mellett, részterület bérbeadásának lehetőségét is vizsgáljuk.

Üdülők, munkásszállók hasznosítása:

Az üdülő és munkásszálló ingatlanjaink hasznosítása jelenleg a BKV Panoráma Kft. bevonásával bérleti illetve üzemeltetési szerződés keretében történik, amelyek felülvizsgálatát tervezzük 2016. évben, és az ennek eredményeként létrejövő szerződések megkötésére is felhatalmazást kérünk.

Értékesítésre tervezett ingatlanok bérbeadása

Valamennyi értékesítésre tervezett ingatlan hasznosítását bérbeadás útján is tervezzük megkísérelni az értékesítés feltételeinek megteremtéséig terjedő időszakban.

**Értékesítés:**

A BKV Zrt. tulajdonában álló értékesíthető ingatlanok száma nem haladja meg a 40 db-ot, és azok jelentős részének értékesítésére csekély esélyt látunk.

Értékesítésre nem kerülhet sor értékbecslés nélkül, amelyet a BKV Zrt. megrendelésére minden esetben a BFVK Zrt. készít, vagy a vevő által készített értékbecslés felülvizsgálatát rendeljük meg a BFVK Zrt-től. A meglévő értékbecslésekről a táblázatban tájékoztatást adunk, azonban aktualizálásra is sor fog kerülni azok a 6 hónapos érvényessége miatt.

Az értékesítésre alkalmas, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanok tervezett értékesítéséről a Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Főosztályát írásban tájékoztatni kell.

Az ingatlanok értékesítése a hatályos Ingatlanhasznosítási Szabályzatban rögzítetteknek megfelelőn történhet, nyilvános pályáztatás vagy árverés útján, vagy pályázat mellőzésével az Ingatlanhasznosítási Szabályzat IV.5.4. pontjának megfelelően vagy a jelen Ingatlangazdálkodási Tervben meghatározott esetekben.

A felhívás megjelenése és a beadási határidő/árverés napja között legalább 30 napnak el kell telnie. A pályázatok beadására a benyújtási határidő napján maximálisan 4 órás időintervallumot biztosít a BKV.

A pályázatok bontására is nyilvánosan a pályázatot benyújtók jelenlétében kerül sor, így ez esetben is megfelelően biztosított a transzparencia és az ellenőrizhetőség.

A közeljövőben elsősorban a múlt évben eredménytelenül pályáztatott, egyes ingatlanrendezésekhez kapcsolódó ingatlanok értékesítését tervezzük, valamint állami, önkormányzati kisajátítást megelőző adásvételi szerződések megkötésének igénye merülhet fel, illetve a kialakítani tervezett P+R és B+R parkolók kialakításához is szükségessé válnak tulajdonváltozással is együtt járó telekalakítások.

Az értékesítésre szánt, ideértve az ingatlancserével érintett ingatlanok között az 2. sz. alatt csatolt táblázatban valamennyi olyan ingatlant szerepeltetünk, amelyek értékesítésének lehetősége fennáll. A listában több olyan ingatlan is található, amely a HÉV kiszervezéssel érintett.

A HÉV Üzletág kiszervezésével külön megállapodást kell kötni a kiválás során létrejövő BHÉV Zrt-vel, annak érdekében, hogy a jogutódlással a BHÉV Zrt-hez kerülő ingatlanok tulajdonjogát a földhivatalba bejegyezhessék. Az érintett ingatlanok önálló listáját is mellékeljük.

**Ezek közül kiemelkedő értéket képező ingatlanok:**

Budapest VIII. ker., Korányi S. u/Diószeghy S. u; hrsz 36030 tulajdoni hányada

A Ludovika Projekttel érintett az osztatlan közös tulajdonú ingatlan BKV Zrt. tulajdoni hányada, amelynek csere útján állami tulajdonba kerüléséről folynak egyeztetések. A Magyar Állam tulajdonszerzéséig a területnek az építési munkák végzése érdekében ideiglenes használatra átengedése is szükséges az építtető Nemzeti Közszolgálati Egyetem részére.

Az ingatlan tulajdoni hányad elidegenítésére ingatlancserével, vagy térítés nélküli tulajdonba adással is sor kerülhet, az MNV Zrt. és Budapest Főváros közötti egyeztetések eredményeként. Ennek során megoldás lehet az is, hogy a BKV tulajdoni hányadot a Fővárosi Önkormányzat magához vonja a BKV Zrt.-től (valamely, a Ptk.-ban szabályozott tőkekivonási eljárással), és a Magyar Állammal a tranzakciót már a Fővárosi Önkormányzat bonyolítja le.

Budapest XIV. ker., Hungária körút 46.; hrsz 32538/1

Az osztatlan közös tulajdonú ingatlanon a Stadion irodaház épülete található. A BKV Zrt. működésének átalakulásával, az M4 beruházáshoz kapcsolódó Kelenföldi irodaház megépültével a közszolgáltatási feladataink ellátásához szükségtelenné vált az 5 épületrészből álló épület, amely 2014. év közepére teljesen kiürült. Jelenleg ideiglenesen hasznosított az irodaház 5 sz. épületrésze. Tartós bérleti hasznosításhoz az ingatlanon jelentősebb beruházás (átépítés, felújítás) lenne szükséges, így az épület hosszabbtávú és teljeskörű hasznosítását nem tartjuk gazdaságosnak. Az épület értékesítésének előkészítése során elkészült a forgalmi értékbecslés. Az elővásárlási joggal rendelkező tulajdonostársunk az épületet meg kívánja vásárolni forgalmi értékbecslésben meghatározott 1.008.500 eFt-os vételáron. A szabad piaci értékesítés lehetőségét jelentősen korlátozza a tulajdonostárssal 2008-ban megkötött Együttműködési Megállapodás, valamint az ingatlan hasznosítási lehetőségeit korlátozza az a tény, hogy az ingatlan alatt található az M2 metróalagút, és az ingatlanon pedig a Puskás Ferenc Stadion metróállomás kijárata, valamint a metróalagút szellőzőaknái.

Az Együttműködési Megállapodás a BKV Zrt. számára többek között a közös tulajdon megszüntetést írja elő, és annak határidejét is meghatározza, így ezen megállapodás megszüntetése, a határidő elmúlásából eredő kártérítési felelősség kockázatának megszüntetése, illetve az abban szereplő más kötelezettségek – pl. a tömegközlekedés színvonalát javító beruházások ellenérték fejében történő átvétele - rendezése a BKV Zrt. számára alapvető fontosságú.

Ezért az ingatlannak a tulajdonostárs részére versenyeztetés mellőzésével, forgalmi értéken történő értékesítését tervezzük, a fenti BKV Zrt.-t terhelő üzemi feladatok és kötelezettségek rendezése mellett. Tekintettel arra, hogy a tervezett építkezés érinti a metrókijáratot, az adásvételi szerződéssel együtt beruházási megállapodást is szükséges kötni, a jelenleg hatályban lévő Együttműködési Megállapodás megszüntetése mellett.

Az ingatlan értékesítése nem érinti a metró földalatti létesítményeinek tulajdonjogát. Ezen túl a metróüzem felszíni kapcsolatait jelentő létesítmények (kijáratok, szellőzők) zavartalan használatának biztosítására is rendelkezéseket kell tartalmaznia a megkötendő szerződéseknek.

A Tulajdonostársnak vállalnia kell továbbá, hogy az utasok magasabb színvonalú kiszolgálása érdekében megépítésre kerülő mozgólépcsőket – az Együttműködési Megállapodással ellentétben - térítés nélkül adja a BKV Zrt. tulajdonába, esetleges kompenzációul csak az Ingatlangazdálkodási tervben szereplő ingatlanok forgalmi értéken történő vásárlásra vonatkozó vételi jogot kaphat.

A tervezett ügylet részletes bemutatását a tranzakcióra vonatkozó egyedi közgyűlési döntés meghozatala érdekében 2016. augusztusában készült közgyűlési előterjesztés tervezet amelyben található részletes ismertetés Ingatlangazdálkodási terv mellékletét képezi.

**Általános felhatalmazás ingatlanértékesítésekre**

**Kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések megkötése**

Az ingatlanértékesítések körében a kisajátítást megelőző adásvételi szerződések megkötésére indokoltnak tartjuk a BKV Zrt. általános felhatalmazását, mert ezek elhúzódása UNIÓS forrásokból finanszírozott projektek határidőben történő befejezését veszélyeztethetik. Ezeket jellemzően a Magyar Állam képviselőivel (MNV Zrt., NIF Zrt.) illetve önkormányzatokkal köti a BKV Zrt. (pl. kelenföldi iparvágány területe)

**Idegen ingatlanokon található épületek, építmények tulajdonjogának rendezése értékesítéssel:**

A BKV Zrt. apportlistájában szerepel több épület, amelynek tulajdonjoga rendezetlen, mivel idegen tulajdonú földingatlanokon találhatók, így ezek a PTK szerint nem minősülnek önálló ingatlannak, ezért ezek tulajdoni helyzetét rendezni szükséges. Mindezek miatt ezeket az értékesítési táblázatban külön soron nem szerepeltetjük. A tulajdonrendezés - a telektulajdonosokkal egyeztetett módon - történhet, amennyiben a Társaságunk számára fölösleges az épület, annak értékesítésével akár a földtulajdonos, akár harmadik személy részére, vagy amennyiben nem felesleges a BKV Zrt. feladatainak ellátásához az épület, az épület alatti földterület megvásárlásával, vagy az épület önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási feltüntetésével.

Ilyenek többek között pld.:

Budapest I. ker. Várfok utcában Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló 13143/1 hrsz ingatlanon található BKV tulajdonú épület, amelyet bérbeadás útján hasznosítunk, és a Bérlő

vételi szándékát jelezte;

Budapest VIII. ker., Szabó Ervin téren a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló 36750/3 hrsz ingatlanon található irodaház;

Budapest XII. ker., 010503/10 hrsz-ú, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanon található Libegő Hegyállomás épülete;

Budapest XII. ker. Szendrő utcában, a helyi Önkormányzat tulajdonában álló 8416/6 hrsz ingatlanon található tartózkodó épület

Budapest XIV. ker., Örs Vezér téri helyi Önkormányzat tulajdonában álló 31919/2 hrsz ingatlanon található „Gomba” épület;

Budapest XIX. ker., Kossuth téren a helyi Önkormányzat tulajdonában álló 162301/4 hrsz ingatlanon található BKV Zrt. tulajdonú volt pénztár épület;

az M3-as metróvonal Kőbánya Kispest végállomásán több különböző tulajdonban lévő ingatlanon található telekhatáron is túlnyúló épületek, építmények, felüljáró;

Minden ilyen esetben sor kerül értékbecslés készítésére a BFVK Zrt. által, azonban ezen esetekben a tulajdonrendezésre versenyeztetés mellőzésével kerül sor.

A Budapest V. ker. Kossuth Lajos tér 6-8 sz. alatti M2 metróvonal kijárata, amely a Magyar Állam tulajdonában lévő Budapest V. ker. 24710/4 hrsz ingatlanon található. A metró üzemi terület egy része kártalanítás ellenében lecsökken, és a létrehozni tervezett társasházban kialakul a metró kijáratát magába foglaló BKV Zrt. tulajdonba kerülő albetét.

**Összefoglaló:**

Az Ingatlangazdálkodási Tervben szerepel minden olyan releváns adat, amely a hasznosítandó ingatlanokról meghozandó döntéshez szükséges. Mind a bérbeadási, mind pedig az értékesítési táblázatban találhatók olyan ingatlanok, amelyek hasznosítása történhet mindkét lehetséges módoson, és külön jeleztük. Az elérhető bérleti díj illetve vételár csak a benyújtott érvényes pályázatok ismeretében, a versenyeztetés mellőzésével megkötésre kerülő szerződések esetében a tárgyalások eredményeként határozható meg, ami a döntési előterjesztésben jeleníthető meg részletesen. Ugyancsak itt van lehetősége a szakterületnek bővebben kifejteni és indokolni az egyedi ügyben meghozandó döntésre vonatkozó javaslatát.

Az Ingatlangazdálkodási Terv elfogadása esetén a tervben leírtak alapján végzi a BKV Zrt. az ingatlanhasznosítási tevékenységét mindaddig, amíg a Terv módosítására nem kerül sor. Ennek indoka, hogy az ingatlanhasznosítási tevékenység, és a minél nagyobb kihasználtság, ezzel az elérhető legmagasabb társasági bevétel így biztosítható.

A BKV teljes ingatlanállományát 2015-ben a Terv 4. számú mellékletében mutattuk be. Ezt ismételten nem csatoljuk, a 2015.-2016. I. félévben értékesített ingatlanok listáját azonban mellékeljük.

**Mellékletek:** 1. sz.: Tervezett bérbeadások

2. sz.: Értékesítésre tervezett ingatlanok

3. sz.: 2015. évben értékesített ingatlanok listája

4. sz.: Panoráma Kft. bérbeadási terve

5. sz.: BHÉV Zrt-hez kerülő ingatlanok

6.sz.: Bp. XIV. ker., Hungária körút 46. értékesítéshez

részletes ismertető

6/a sz. a részletes ismertető mellékletei