**Az FKF Nonprofit Zrt.**

**2017. évi Ingatlangazdálkodási Terve**

**2016. október**

A FKF Nonprofit Zrt. Ingatlangazdálkodási Terve a Társaság által végzett közszolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges ingatlanportfolió összességével kapcsolatos tevékenységet érinti, mely a tevékenység ellátásának változásaival összhangban változik.

Az ingatlangazdálkodási terv fő célja a hatékony ingatlangazdálkodás megteremtése, a tervezés, a célok kijelölése, valamint az üzemeltetés hatékonyságának javítása úgy, hogy az növelje a vállalat értékét, szolgálja a Társaság üzleti érdekeit. Az ingatlan portfolió magas színvonalú menedzselése hozzájárul az FKF Nonprofit Zrt. által végzett tevékenységek hatékonyságához, növeli a Társaság eszközeinek, erőforrásainak értékét.

Az ingatlangazdálkodási terv kidolgozásakor figyelembe vételre került a telephelyek, épületek, helyiségek mérete, kihasználtsága, használhatósága, az ingatlanállomány struktúrája. A költséghatékonyság elérése, működési és járulékos költségek megtakarítása, a modern munkakörülmények feltételeinek megteremtése, valamint az ingatlanok hatékonyabb kihasználtsága érdekében szükség van az épületek felújítására, energetikai korszerűsítésre, modernizálásra, illetve telephely racionalizálásra.

Az ingatlangazdálkodási terv célja:

* a működési hatékonyság javítása,
* a tevékenységi kör bővítése, az árbevétel növelése,
* az ügyfél-elégedettség, szolgáltatási színvonal növelése.

Az ingatlangazdálkodási terv összeállításának lényege, hogy költséghatékonyan, de a megnövekedett igényeket is kiszolgáló ingatlan portfolió kerüljön kialakításra.   
Két fő irány jelölhető meg:

* A működési hatékonyság javítása érdekében ingatlanfejlesztések, ingatlanracionalizálások végrehajtása,
* A tevékenységi kör bővítéséhez szükséges ingatlanok, infrastruktúra biztosítása.

Fenti irányok egyszerűsítik, racionalizálják a jelenlegi ingatlanstruktúrát, csökkentik az üzemeltetési költségeket, hozzájárulnak a hatékonyabb munkavégzéshez és lehetővé teszik a fejlesztést, a vállalat proaktív terjeszkedését az ehhez szükséges ingatlanbázis megteremtésével, a funkciók racionális és gazdaságos elhelyezésével.

A javasolt lépések megvalósításához fejlesztő beruházásokra is szükség van. A telephelyek egy részénél fejlesztésre, korszerűsítésre lenne szükség. Más telephelyek a működési folyamatok átalakításának eredményeképp, illetve az ingatlanok használatának átszervezésével felszabadulhatnak és hasznosításra kerülhetnek. Továbbá a stratégiailag fontos területeken szükség lesz a jövőben új telephelyek kialakítására.

Az ingatlan portfolió főbb csoportjai:

* kiemelt telephelyek
* hulladéklerakók
* kerületi szolgáltatási csoportok
* hulladékudvarok
* szolgálati lakások
* üdülők

Az Ingatlanstratégiában kerültek kijelölésre azok az ingatlanok (telekingatlanok, földterületek, épületek), vagy azok egyes részei, amik a tevékenység végzéséhez feleslegessé váltak, vagy környezeti tényezők változása miatt, vagy arra való tekintettel a feladat ellátásához már nem megfelelőek.

Ezek hasznosítása jellemzően bérbeadással, illetve kis mértékben értékesítéssel valósul meg. Jelenleg két használaton kívüli ingatlan pályázat útján történő értékesítése van folyamatban.

A FKF Nonprofit Zrt. által bérbe adott ingatlanok, ingatlanegységek jelentős része a munkavállalók szociális és jóléti szolgáltatások biztosítása érdekében történik.

**Bérbeadás:**

Az FKF Nonprofit Zrt. az 1. számú mellékletben található táblában felsorolt bérleti szerződésállományt kezel. Az Ingatlangazdálkodási Tervhez csatolt 1. sz. mellékletben azok a Társaság tulajdonában, vagy használatában lévő ingatlanok szerepelnek, melyek 2016. évben bérbeadás útján kerültek hasznosításra, vagy bérbeadása a jövő évre (2017-ra) tervezetten kerül lebonyolításra. Az 1. számú melléklet tartalmazza azokat a tranzakciókat felsorolva melyekre vonatkozóan kérjük az általános felhatalmazás engedélyezését. Amennyiben Bérlő vagy az FKF Nonprofit Zrt. felmondja a jelenleg érvényben lévő bérleti szerződést, úgy ezeknek az ingatlanoknak az ismételt bérbeadása az aktuális helyzet elemzését követően történhet, ezek azonban a jelenlegi tervben előre nem tervezhetők. A jelenlegi szerződésállományunk ezen irányú szolgáltató váltásból adódó módosításához is kérjük az általános felhatalmazás megadását. A 2013, 2014 és 2015 évi üzleti célú bérleti szerződéseket a 2. számú melléklet tartalmazza.

A bérbeadás útján hasznosított ingatlanjaink az alábbiak szerint csoportosíthatóak:

* közös ügyfélszolgálat létrehozása a többi közszolgáltató céggel (pultbérleti szerződések),
* orvosi, fogorvosi, üzemorvosi ellátás biztosítása a munkavállalók részére,
* munkahelyi étkezés, büfé szolgáltatás biztosítása a munkavállalók részére,
* saját tulajdonú vállalkozás részére infrastruktúrájának biztosítása,
* közbeszerzéshez kapcsolódóan helyiségek biztosítása a szolgáltatóknak,
* egyéb szolgáltatások igénybevételéhez kapcsolódóan helyiségek biztosítása.

Többségében nem teljes épületeket, hanem helyiségeket, helyiségcsoportokat, illetve üres területrészeket ad az FKF Nonprofit Zrt. bérbe. Ezek a bérlemények saját telephelyeinken belül találhatóak, hasznosításuk elsődlegesen azon vállalkozások számára lehetséges melyek partneri/szolgáltatási viszonyban állnak velünk. Ezeknek a helyiségeknek és részterületeknek általában nincs önállóan kimutatható nyilvántartási értéke, a terület alapú visszaosztás torz eredményt mutatna.   
Összességében megállapíthatjuk, hogy bérbeadás útján hasznosított ingatlanok esetében a nyilvántartási értékből nem lehet a bérleti díjra vonatkozó releváns összefüggéseket feltárni. A bérleti díjak meghatározásánál árelemzést alkalmazunk, melyet ingatlanvagyon-értékelő képesítéssel rendelkező munkatársunk végez.

Az ingatlanok bérbeadása a BVH Budapesti Városüzemeltetési Holding Zrt. 327/2013 (XI.05.) számú Igazgatósági határozata alapján történik (bérbeadási szabályzat).

A jóléti célú ingatlanok hasznosítását (bérbeadása, elidegenítése, stb.) az Üzemi Megállapodás, illetve a KSZ 12. számú módosítása is szabályozza, mely alapján az Üzemi Tanácsot és a Szakszervezetet együttdöntési jog illeti meg.

Az újonnan megkötött bérleti szerződések esetén a bérlőre áthárításra kerül az ingatlan üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos feladatok, költségek és az esetleges egyéb járulékos költségek (pl. közterület használati díj, társasházi közös költség, ingatlanadó), illetve a bérleti díj már úgy kerül meghatározásra, hogy ezeket a költségeket már tartalmazza. A mellékelt 1. sz. táblázat tartalmazza a bérleti díjakat is.

**Általános felhatalmazás bérleti szerződések megkötésére:**

* Közös ügyfélszolgálat létrehozása a többi közszolgáltató céggel

A Budapest II. ker., Bem rakpart 30. (Fő u. 47.) szám alatti budai ügyfélszolgálati központ helyiségében a Társaság ügyfélszolgálati pultjai mellett még további munkaállomások állnak rendelkezésre, hogy ott még más közszolgáltató cégek is bérlőnkként megjelenjenek. (Fővárosi Csatornázási Művek Zrt., ELMŰ Nyrt. stb.)

* Orvosi, fogorvosi, üzemorvosi ellátás biztosítása a munkavállalók részére

Nagyobb telephelyeinken a munkavállalók részére az FKF Nonprofit Zrt. orvosi, üzemorvosi, fogorvosi ellátást biztosít. A szolgáltatók közbeszerzéssel kerülnek kiválasztásra és a tevékenységükhöz szükséges helyiségeket bérleti szerződéses konstrukcióban biztosítjuk.

* Munkahelyi étkezés, büfé szolgáltatás biztosítása a munkavállalók részére

Jelentős munkavállalói létszámú telephelyeinken munkahelyi étkezést, büfészolgáltatást biztosítunk a dolgozóknak. Miután az étkezési szolgáltatás nyújtása a telephelyeink olyan részén került kialakításra, hogy azt csak saját munkavállalóink tudják igénybe venni, így az árak alacsony tartásához, olyan szerződéses konstrukció került kidolgozásra, mely elősegíti a kívánt cél elérését.

* Saját tulajdonú vállalkozás infrastruktúrájának biztosítása

Az FKF Nonprofit Zrt. 100%-os tulajdonában lévő az agglomerációs terjeszkedést és üzletszerzést végző AHK Kft. (Agglomerációs Hulladékkezelő Nonprofit Kft.) ingatlan infrastruktúrájának biztosítása.

* Közbeszerzéshez kapcsolódóan helyiségek biztosítása a szolgáltatóknak

Közbeszerzési eljárások esetén szükséges lehet, hogy a vállalkozók számára a telephelyeken biztosítsunk kisebb helyiségeket tevékenységük végzéséhez (pl: őrzés-védés, üzemeltetés stb.).

* Egyéb szolgáltatások igénybevételéhez kapcsolódóan helyiségek biztosítása a szolgáltatóknak

Beszerzési eljárások esetén szükséges lehet, hogy a vállalkozók számára a telephelyeken biztosítsunk kisebb helyiségeket tevékenységük végzéséhez.

* Egyéb

Régebben megkötött szerződések esetén (FSZKI, Főtaxi, ATM automata, hobbi telkek) a kialakult helyzet nem befolyásolja a tevékenységünk végzését és a módosítása, illetve megszüntetése jelentős érdekeket sérthet, és költséget generálna, ezen szerződések esetében a változtatás egyelőre nem javasolt.

Eseti helyiség vagy terület használatra vonatkozóan 2016 évben nem került sor. 2017 évben már az 1. sz mellékletben szereplő helyszíneken már megteremtjük az eseti bérbeadás feltételét.

A munkásszállók, üdülők hasznosítása az ingatlan bérbeadástól elkülönül. A munkásszállók igénybevételének feltételeit és térítési díjait a 17. számú melléklet tartalmazza. Az üdülők igénybevételének feltételeit és térítési díjait a 18. számú melléklet tartalmazza.

**Bérlakások:**

Az FKF Nonprofit Zrt-nek Budapesten és környékén jelenleg nyolc helyen vannak szolgálati lakásai, összesen 13 db. (3. sz. melléklet). Van köztük 30 m2 körüli, és van 60-80 m2 közötti lakás is (félkomfortos, komfortos, összkomfortos.) Egy részük üzemi épületekben, a telephelyeinken belül helyezkednek el, míg más lakások társasházi épületekben találhatóak.   
A lakások jogi helyzete rendezett, minden lakóval megkötésre kerültek a bérleti szerződések.

A lakások régebben szolgálati lakásként funkcionáltak. A lakások bérlőivel (felmenőivel) a bérleti szerződést még Fővárosi Önkormányzat vagy a Fővárosi Tanács kötötte egy más gazdasági, társadalmi és jogi környezetben, még az 1950-70-es -80-as években; - a jelenlegi bérlők szülei nagyszülei dolgoztak cégünknél. Az FKF Nonprofit Zrt. a volt szolgálati lakások megszüntetésében érdekelt, azonban a korábban megszerzett jogaikhoz a bérlők ragaszkodnak, így kiköltöztetésük jelentős költséget generál.

A bérlakások megszüntetésével kapcsolatban a Ptk. a lakásbérleti jogviszony létrejöttét és megszűnését külön törvény hatáskörébe utalja.

A Lakástörvény (1993. évi LXXVIII. tv.) hatálya kiterjed – polgári jog alapelveit szem előtt tartva - minden lakásra, így a szolgálati, illetve vállalati bérlakásokra is.

A Lakástörvény alapján lehetőség van a lakások megszüntetésére cserelakás biztosítása, vagy pénzbeli térítés kifizetése mellett.

Elsőként az Ecseri úti telephelyen lévő négy lakás került kiürítésre. Két bérlő cserelakásba költözött, két bérlővel pénzbeli térítésben állapodtunk meg. A többi lakás (*Rippl Rónai u., Erőd u., Budafoki út, Magyarvár u.*) esetében is tervezett a bérleti jogviszony megszüntetése, ehhez azonban lakókkal történő megállapodások megkötése és megfelelő forrás biztosítása szükséges.

A Bp. XI. ker., Budafoki út 72. sz. alatti telephely esetében a helyzet speciális, a lakóépületet a telephely megvásárlásakor bérlőkkel terhelten vettük tulajdonunkba. Amennyiben az épületet ki kell üríteni (pl. a telephely fejlesztése érdekében), a bérlők elhelyezéséről (cserelakás) vagy pénzbeli megváltásról gondoskodni szükséges. A budafoki úti épületben jelenleg 2 db igen rossz műszaki és esztétikai állapotban lévő üres lakás van. Ezen lakások újbóli kiadását nem tervezzük, de bizonyos esetekben szociális alapon a rászoruló családos munkavállalóknak határozott időtartamra (maximum 2 év) lakhatási nehézségeik saját erőből történő rendezéséig lehetőséget biztosítunk a lakhatásra.

A cserelakások kiválasztása minden esetben kiemelt gondossággal kell, hogy történjen. Törekedni kell arra, hogy a jobb állapotú, értékesebb lakásokba történő átköltöztetés Társaságunk számára jelentsen ingatlan érték növekedést, ezért a bérleti szerződésbe bizonyos biztosítékokat be kell építeni.

A 3. sz. táblázatban szerepel bérlakások havi lakbér összege és évente lehetséges díj mértékének emelésére vonatkozó szabályozórendszer. A lakásbérleti szerződések esetében nincs lehetőség a bérleti díjak piaci szintre emelésére. A karbantartással járó költségek Társaságunkat terhelik, a közüzemi díjakat a bérlők fizetik.

A Párkány és Bp. XIV. ker., Írottkő utcai bérlők egyelőre a bérleményben maradhatnak, a lakásokkal kapcsolatosan nincs más hasznosítási szándék. Nincs jelenleg változtatási szándék a cserelakásként megvásárolt Bp. IX. ker., Ecseri út 17., illetve Kerepes, József Attila parknál lévő lakásokat illetően sem. A Bp. XVI. ker., Magyarvár utcában és az Bp. II. Erőd utcában lévő lakások esetében 2017 évben előzetes terveink szerint felmondjuk a bérlőkkel érvényben lévő bérleti szerződést, és más helyszínen biztosítjuk számukra a lakhatást, vagy lelépési pénz megfizetésével válunk meg tőlük.

A cserelakások esetében az új bérleti szerződések megkötésekor törekedni kell arra, hogy a bérleti jog megszűnését követően a lakás mindenképp visszaadásra kerüljön Társaságunk részére a korábbi szokástól eltérően, és a bérleti jog ne legyen továbbvihető generációkon keresztül. Új kiutalások már nem történnek a dolgozók részére. A szolgálati lakások így évek múlva megszüntetésre kerülhetnek.

**Értékesítés:**

Az FKF Nonprofit Zrt. tulajdonában álló, használaton kívüli, értékesíthető ingatlanok száma 2 db. Ezen két darab ingatlanra jelenleg is pályáztatási eljárás van folyamatban. Várhatóan a Hévízi úti helyiségünk 2016 évben még értékesítésre fog kerülni. Mindkét ingatlant korábban a kerületi szolgáltatási csoportok használták. Az értékesítésre kijelölt helyiségek már nem feleltek meg az elvárt szociális és infrastrukturális elvárásoknak. Mindkét esetben a szolgáltatási csoportok új helyiségbe költöztek, melyek megfelelő munkakörülményeket és nagyobb területet biztosítanak.

Lehetőségként felmerül a VI. kerület Rippl- Rónai utca 34., X. kerület Fehér köz 2., illetve a XII. kerület Felhő utca 6/a alatti telephelyeink értékesítése. Az értékesítéssel más helyszíneken lévő ingatlanjaink telephelyfejlesztése indulhat el, illetve képezheti annak forrását.

Az értékesítésre kijelölt ingatlanok főbb paramétereit az 4. sz. melléklet tartalmazza.

A 2013, 2014, és 2015 évben értékesítésre került ingatlanok listáját az 6. sz. melléklet tartalmazza.

Az értékesítési ár meghatározása értékbecslés alapján történt, melyet erre a tevékenység végzésére jogosult vállalkozással készítettünk el (pl: BFVK Zrt). A meglévő értékbecslésekről a táblázatban tájékoztatást adunk, azonban azok 6 hónapos érvényesség miatt minden esetben időszakonként aktualizálni szükséges.

Az ingatlanok értékesítése nyilvános pályáztatás útján történik. A pályázat megjelenik a főbb ingatlanos honlapokon, társaságunk honlapján, és a helyiségeken is feltüntetésre kerül az értékesítési lehetőség.

A tervezett ingatlan tranzakciók elemzését az 5. számú melléklet tartalmazza.

**Bérbevétel:**

A 7. sz. melléklet tartalmazza azokat az ingatlanokat, melyeket bérbe veszünk.   
Ingatlanbérlés iránti igény általában a közfeladata ellátásához szükséges területi igény érdekében merül fel. Ennek megfelelően a bérelt ingatlanokat elsődlegesen a kerületi és a fővárosi vagyonkezelő szervezet megkeresésével, annak közreműködésével, másodlagosan az ingatlanpiacról keresi, illetve szerzi be az FKF Nonprofit Zrt.

Az önkormányzatoktól történő bérlés esetén a kedvezményes bérleti díj elérése, vagy a térítésmentes használat biztosításának elérése a cél. Amennyiben nem találunk megfelelő ingatlant csak abban az esetben bővítjük a keresést a piaci szereplők felé.

**Ingatlan beszerzések / fejlesztések:**

A közszolgáltatási szerződésben meghatározott feladatok elvégzése érdekében továbbá az ügyfél-elégedettség és a szolgáltatási színvonal emelése érdekében szükségessé válhat 2017. évben ingatlanállományunk bővítése. Az új ingatlanok esetében konkrét helyszín és a tulajdonosi háttér ismeretében lehet megtérülési számításokkal meghatározni a vétel, illetve a bérleti konstrukció közül a számunkra költséghatékonyabb használati módot.

* VII. kerületi szolgáltatási csoport elhelyezése

A VII. kerület területén jelenleg nincs a kézi úttisztítást végző szervezeti egységnek (kerületi szolgáltatási csoportnak) helyisége. A belváros átalakulásával, a „buli negyed” létrejöttével, a romkocsmák, sörözők, éttermek megnyitásával olyan mennyiségű embertömeg jelent meg a VII. kerületben mely szükségessé teszi, hogy Erzsébetváros területén is legyen a kerületi szolgáltatási csoportnak helyisége.

A VII. kerületi szolgáltatási csoport a VI. kerületi szolgáltatási csoport Podmaniczky utcai helyiségébe került elhelyezésre. A Podmaniczky utcai helyiségnek sem alapterülete, sem a rendelkezésre álló infrastruktúrája nem teszi lehetővé a két szolgálati csoport (VI és VII.) egy ingatlanon történő elhelyezését.

Másrészt a VII. kerülettől a Podmaniczky utca sarkán lévő helyiség távol fekszik, így az úttisztítással foglalkozó munkavállalók idejük nagy részét a vonulással és nem a köztisztasági tevékenységgel töltik. A VII. kerületi szolgáltatási csoport elhelyezésére a kerületi vagyonkezelő szervezet segítségével sikerült a megfelelő helyszínt megtalálni, melynek bérbevételi eljárását megindítottuk. A VII. kerület Rottenbiller utca 44. szám alatti 164 m2 alapterületű helyiség bérbevétele várhatóan 2017 év elején fog megtörténni.

* XII. kerületi szolgáltatási csoport elhelyezése

A XII. kerület Felhő utca 6/a alatt található ingatlanunkon került elhelyezésre a XII. kerületi szolgáltatási csoport. A telephely elhagyását követően szükséges új helyiség biztosítása a kézi úttisztítást végző szolgáltatási csoport számára. Az Alkotás utca – Jagelló út – Németvölgyi út által határolt területen vagy a Városmajor környékén keresünk 150-200 m2 alapterületű meghatározott infrastruktúrával rendelkező helyiséget megvásárlásra vagy bérbevételre.

* Ideiglenes hintő anyag tároló elhelyezése

A XII. kerület Felhő utca 6/a alatt található telephelyünkön a téli időszakba ideiglenes hintő anyag tároló is működik. A telephely elhagyását követően szükséges új terület biztosítása a hegyvidéki területen időszakos jelleggel. A viszonylag sík teleknek alkalmasnak kell lennie a téli időszakokban 20m\*30m-es hintő anyag tároló raktársátor és az azt kiszolgáló konténerek, hídmérleg telepítésére, manipulációs tér kialakítására, valamint tehergépkocsival történő megközelítésére. Szükséges telekméret 1.500-2.000 m² (adottságok függvényében).

A terület elhelyezkedése Budapest XII. kerületének Normafa, Csillebérc, Széchenyihegy városrészénél lenne számunkra ideális, ahonnan Budapest hegyvidéki részeinek síkosság mentesítését minél gyorsabban és hatékonyabban tudnánk majd végezni.

**Budapest X. kerület Bánk Bán u. 8-12 sz. alatti hulladékudvar**

A Budapest X. kerület Bánk Bán u. 8-12. szám alatti ingatlan Társaságunk és a Budapest Közút Zrt. osztatlan közös tulajdonában van. A telephelyen található a Budapest Közút Zrt. székhelye és ügyviteli központja, valamint az FKF Nonprofit Zrt. hulladékvizsgáló akkreditált laboratóriuma és egy lakossági hulladékudvar. A Budapest Közút tulajdoni aránya 93/100, az FKF Nonprofit Zrt. tulajdoni aránya 13/100. A Budapest Közút Zrt. többször jelezte telephely fejlesztési szándékát, melynek megvalósítását akadályozta a hulladékudvar illetve a laborunk felépítményei.

Akkreditált laboratóriumunk más helyszínre történő átköltöztetése, olyan összegű ráfordítást igényelt volna, mely megfizetését az ingatlan társtulajdonosa nem kívánt megfinanszírozni. A hulladékudvarnak más erre a funkcióra alkalmas területet a kerületi önkormányzat sem tudott felajánlani, így közszolgáltatási feladatunk ellátása érdekében a hulladékudvar és a labor helyszínen hagyása mellett döntöttünk.

Egymás érdekeinek figyelembe vétele és a helyzet rendezése érdekében az a megoldás került elfogadásra, hogy a laborunk helybenhagyása mellett, a hulladékudvar területét lecsökkentettük és a telephelyen belül áthelyeztük a tavalyi évben. Ez úgy került megvalósításra, hogy figyelembe vettük a helyszín adta lehetőségeket, a tulajdonostárs fejlesztési elképzeléseit, és így végül tulajdoni hányadunkkal megegyező mértékű telekrészt foglalunk el az ingatlanból.

**X. Harmat utca 103. szám alatti sporttelep fejlesztése:**

A Budapest X. kerület Harmat utcai 34.908 m² alapterületű sporttelep 94 %-ban az FKF, és 6 %-ban a Kőbányai Önkormányzat tulajdonában van. A korábban szeméttelepként használt ingatlanon korábbi funkciója miatt építési tilalom alatt áll, mely jelenleg csak a sport célú fejlesztéseket teszi lehetővé. A telep elhelyezkedése, mérete adottságai kapcsán lehetőséget biztosíthat akár (élő és műfüves) labdarugó pályák, és a szükséges kiszolgáló infrastruktúrát magába foglaló fejlesztésre. Lehetőségként felmerülhet az MLSZ Budapesti Pályafejlesztési Programjában történő részvétel, melyhez a szükséges forrás biztosítása a 1348/2016 kormányrendelet alapján történik.

A fejlesztések elindítása előtt mindenképpen szükséges a tulajdoni viszonyok és a telekhatárok rendezése. A sporttelep területére átnyúlik a szomszédos ingatlan garázs felépítménye, mely a Fővárosi és a Kőbányai önkormányzat közös tulajdonában áll. Olyan telekalakítási javaslatot terjesztettünk a két tulajdonos önkormányzat felé mely eredményeként a sporttelep egyedüli tulajdonosa az FKF Nonprofit Zrt. lenne. A két érintett önkormányzattal a tulajdonrendezés kérdése még folyamatban van, a X. kerületi Önkormányzat válaszát várjuk az FKF Zrt. illetve a Fővárosi Önkormányzat által tett rendezési javaslatra.

**Osztatlan közös tulajdon Társasházzá alakítása:**

* VIII. kerület Baross utca 111.

A Budapest VIII. kerület Baross utca 111/C szám alatti ingatlan a Fővárosi önkormányzat a VIII. kerületi önkormányzat és a Társaságunk osztatlan közös tulajdonában van. Az általunk birtokolt tulajdonrészt a kézi úttisztítási üzem kerületi szolgáltatási csoportja használja. Az ingatlant a tulajdonosok a Ptk. szerinti osztatlan közös tulajdon szabályai alapján használják és üzemeltetik. A használati, üzemeltetési viszonyok rendezése kapcsán mindhárom tulajdonos támogatja az ingatlan társasházzá alakítását, mely részletesen rendezné a tulajdonviszonyokat, a használatot illetve az ezzel járó kötelezettségeket. A tényleges használati területek és a tulajdoni hányadok az elvégzett műszaki felmérések alapján nem egyeznek meg. Az ingatlan társasházzá alakítása következtében az FKF Nonprofit Zrt. albetétjére eső tulajdoni hányada csökkenne a jelenlegi tulajdoni hányadhoz viszonyítva. A csökkenő tulajdoni hányad ellenére a használatunkban lévő terület nem változik, csak a tényleges használathoz igazodik. A téves tulajdoni arány valószínűleg az 1990-es évek elejei pontatlan felmérésen alapul.

* X. kerület Újhegyi sétány 16.

A Budapest X. kerület Újhegyi sétány 16. szám alatti ingatlan a Fővárosi Önkormányzat a X. kerületi önkormányzat és a Társaságunk osztatlan közös tulajdonában van. Az általunk birtokolt tulajdonrészt a kézi úttisztítási üzem kerületi szolgáltatási csoportja használja. Az ingatlant a tulajdonosok a Ptk. szerinti osztatlan közös tulajdon szabályai alapján használják és üzemeltetik. A használati, üzemeltetési viszonyok rendezése kapcsán mindhárom tulajdonos támogatja az ingatlan társasházzá alakítását, mely részletesen rendezné a tulajdonviszonyokat, a használatot illetve az ezzel járó kötelezettségeket. A Kerületi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanrész átalakítását és bővítését követően készíti elő a társasházi alapító okiratot.

**Rendezetlen jogi státuszú ingatlanok:**

Társaságunk feladatkörébe tartozik a fővárosi aluljárók folyamatos tisztítása. A feladat ellátásához szükséges a dolgozók és eszközeinek elhelyezésének biztosítása az aluljárókban.

A fővárosi közforgalmú aluljáróinak tulajdonosa a Fővárosi Önkormányzat, üzemeltetője / kezelője a Budapest-Közút Zrt. A feladatunk ellátásához kapcsolódóan a tartózkodók, raktárak és egyéb helyiségek használata részünkre biztosított, de a használat tényleges jogalapja nem tisztázott. Az aluljárókban a helyiségcsoportok használata „szokásjogon” alapszik.

Az aluljáróban lévő helyiségek jogi helyzetének rendezése (tulajdon / használati jog) ismereteink szerint a Budapest-Közút Zrt. és a Fővárosi Önkormányzat között sincs még véglegesen rendezve. Ameddig az alap jogi státuszára vonatkozóan a két fél között nincs megállapodás addig az FKF Nonprofit Zrt. sem tudja a használati jogcímének kérdését tisztázni, és a használt helyiségcsoport használatára a szükséges szerződéses jogviszonyt kialakítani.

A jogi rendezetlenség több problémát okoz, egyrészt a karbantartások elszámolása, közüzemi mérőórák átírása, rendezése és elszámolása kapcsán. Az általunk használt helyiségcsoportok felmérését elvégeztük, a Budapest-Közút Zrt-vel a közüzemi mérőórák vonatkozásában egyeztetésre, adatgyűjtésre több alkalommal is sor került. Miután az aluljárókban az általunk használt helyiségcsoportok üzemeltetési és műszaki feltételrendszerei meglehetősen eltérőek, ezért érdekeltek vagyunk olyan rendezett jogi környezet kialakításában, mely hosszú távon mindhárom egymásra utalt fél érdekeit figyelembe veszi.

(22. sz. melléklet tartalmazza a rendezetlen jogi státuszú ingatlanok listáját)

**Összefoglaló:**

Az Ingatlangazdálkodási Tervben szerepel minden olyan releváns adat, amely a hasznosítandó ingatlanokról meghozandó döntéshez szükséges. Az elérhető bérleti díj, valamint vételár csak a benyújtott érvényes pályázatok ismeretében határozható meg.

Az Ingatlangazdálkodási Terv elfogadása esetén a tervben leírtak alapján végzi az FKF Nonprofit Zrt. az ingatlanhasznosítási tevékenységét mindaddig, amíg a Terv módosítására nem kerül sor.

Az 8. sz. melléklet tartalmazza a társaságunk teljes ingatlanállományát. A táblázat tartalmaz minden olyan fontos adatot, mely az adott ingatlant beazonosíthatóvá teszi, illetve jellemzi:

* cím
* helyrajzi szám
* telek mérete
* felépítmények nettó területe
* ingatlan tulajdonosa
* használat módja jogcíme
* fő funkció
* FKF tulajdoni hányad
* társasházi albetét esetén az albetéthez tartozó tulajdoni hányad
* bruttó érték (Ft.)
* könyv szerinti érték 2015. 12. 31 (Ft.)
* közszolgálati tevékenységhez szükségessége

Budapest, 2016. október

**Melléklet:** 1. számú melléklet bérbeadás 2016, 2017

2. számú melléklet bérbeadás 2013, 2014, 2015

3. számú melléklet bérlakás

4. számú melléklet értékesítés

5. számú melléklet ingatlan tranzakciók elemzése

6. számú melléklet értékesített ingatlanok 2013, 2014, 2015, 2016

7. számú melléklet bérbevétel

8. számú melléklet ingatlanlista

9. számú melléklet ingatlanok műszaki adatai

10. számú melléklet ingatlan fenntartás költségei 2015 év összes ingatlan

11. számú melléklet ingatlan fenntartás költségei 2014 év összes ingatlan

12. számú melléklet ingatlan fenntartás költségei 2013 év saját ingatlan

13. számú melléklet ingatlan fenntartás költségei 2013 év bérelt ingatlan

14. számú melléklet ingatlan fenntartás költségei 2012 év saját ingatlan

15. számú melléklet ingatlan fenntartás költségei 2012 év bérelt ingatlan

16. számú melléklet ingatlanok felújításának átalakításának költségei 2005-2015

17. számú melléklet munkásszálló díjai

18. számú melléklet üdülőhasználat díjai

19. számú melléklet árelemzés sablon

20. számú melléklet létesítmény fenntartási szabályzat FKF

21. számú melléklet ingatlanstratégia

22. számú melléklet rendezetlen jogi státuszú ingatlanok listája

23. számú melléklet vállalati stratégia FKF

24. számú melléklet bérbeadási szabályzat BVH