

A Budapest Gyógyfürdői Zrt. Ingatlangazdálkodási stratégiája 2017.

A Budapest Gyógyfürdői Zrt. (a továbbiakban: „Zrt.”) a 2014-2020. közötti időszakra vonatkozó fejlesztési programja megvalósításával összhangban alakítja ki 2017. évben is az ingatlangazdálkodási stratégiáját.

Ingatlan vásárlások:

A Zrt. a 2014-2020. közötti évekre vonatkozó fejlesztési programja megvalósítása érdekében több ingatlanvásárlást is végrehajtott az utóbbi években. Részben a korábbi vezetés által értékesített ingatlanokat vásárolt vissza (központi épület, Déli Kút telke stb.), részben új, a fejlesztésekhez szükséges területeket vásárolt (pl. Csillaghegyi palackozó, Paskál bővítés, új központ ingatlana).

Dagály irodaház:

A fentiek keretén belül 2014. tavaszán visszavásároltuk a BGYH Zrt. korábbi cégvezetése által 2008-ban értékesített Dagály Strandfürdőn lévő volt irodaházunk északi épületét, így el tudtuk helyezni társaságunk összes szervezeti egységét az ingatlanon található immáron két szárnyból (északi, déli) álló irodaépületben. Budapest Főváros Önkormányzata, társaságunk, és az MNV Zrt. között 2015. december 30-án létrejött szerződés útján a Dagály Strandfürdő 25879 hrsz-ú ingatlana átadásra került a Magyar Állam részére a 2017. évi vizes világbajnokságnak helyt adó Duna Aréna megépítése céljából.

Új központ – ingatlan vásárlás:

2016-ban társaságunk a FŐTÁV Zrt. többségi tulajdonában álló IMMODUS Zrt-től megvásárolta a 1034 Budapest, Szőlő u. 38. szám alatti ingatlant abból a célból, hogy a Dagály ingatlanán található cégek központot megfelelő helyre tudjuk költöztetni. Az ingatlanon már korábban is meglévő irodaépület a jelenleg folyamatban lévő új irodaház megépítésével együtt alkalmas lesz társaságunk központjának és összes központi szervezeti egységének elhelyezésére.

Déli kút ingatlana és szomszédos telkek (Csillaghegy):

2015. év végén visszavásároltuk a korábban szintén társaságunk tulajdonát képező 61823 helyrajzi számú ingatlanunk 1996/4157 arányú részét, valamint magát a B-5. kataszteri számú Déli-kutat és az egyéb kapcsolódó vagyonelemeket. Az adásvétellel társaságunk 2002. után ismét 1/1 arányú tulajdonosává vált az ingatlannak. 2015. tavaszán megvásároltuk a 61823 helyrajzi számú ingatlanunkkal szomszédos, korábban 61821 és 61822 helyrajzi számon nyilvántartott telkeket (együttesen 1156 m²), majd a Déli kút ingatlanának adásvételét követően 61821 helyrajzi számon - telekegyesítési eljárás lefolytatásával – kialakításra került az új ingatlan mindösszesen 5313 m² területen. Mind a két alkalommal azon ingatlangazdálkodási céllal vásároltuk meg az érintett ingatlanokat - tulajdonosunk jóváhagyásával -, hogy a - telekegyesítéssel - kialakításra kerülő, a már korábban is meglévő, ásványvíz palackozási tevékenységünket új palackozó üzem létrehozásával bővítsük.

Paskál Strandfürdő bővítése:

Társaságunk a Paskál Strandfürdő ingatlanának bővítése érdekében, a fürdőfejlesztéssel összhangban 2015. decemberében megvásárolta a fürdővel szomszédos 31373/11 helyrajzi számú ingatlant. Az immáron egész évben nyitva tartó fürdő a tervezetthez (napi 300 fős vendégforgalom) képest majdnem 700 fős napi átlag vendégforgalmat bonyolít, amely a fürdő további fejlesztését teszi szükségessé.

Ingyatlan értékesítés:

A Zrt. alaptevékenységéhez kapcsolódó hasznosítás tekintetében 2016-ig kivétel volt a Malom-tó ingatlana (Bp. II. ker. 14488 hrsz.), amely 2016-ban az éves ingatlangazdálkodási tervvel összhangban értékesítésre került a Magyar Állam (MNV Zrt.) részére. Az értékesítés időpontjáig az ingatlant a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adtuk bérbe. A 2016-ban létrejött ingatlan adásvételi szerződés útján a Magyar Állam szerzett tulajdont az ingatlanon, míg az a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának vagyonkezelésébe került – az ingatlan többszörösen védett jellegére tekintettel.

A Zrt. 2017. évi ingatlangazdálkodási tervében az értékesíteni szánt ingatlanok között szerepel egy biatorbágyi társasházban meglévő tároló értékesítése, valamint az évek óta értékesítésre szánt Újpesti Fürdő ingatlana. Előbbi hasznosítását, az ingatlan portfólióban való benntartását semmi nem indokolja, míg az utóbbi ingatlan fürdőként történő üzemeltetését az épület szerkezete, állaga, valamint a Széchenyi Gyógyfürdőből érkező termál-vezeték működésképtelen állapota kizárja. A Zrt. ezért a 2017. évi közbeszerzési tervében szerepelteti a fürdőépület bontását, mivel az ingatlant telekingatlanként kívánja értékesíteni az utóbbi évek sikertelen értékesítési kísérletei miatt.

Fejlesztések:

A fejlesztési programmal összhangban a Zrt. folyamatosan vizsgálja a vásárlásra érdemes ingatlanok körét, míg a már saját tulajdonában álló ingatlanokon több esetben telekegyesítést, belterületbe vonást, stb. hajtott végre azok állapotának rendezése, fejlesztésre alkalmassá tétele érdekében. A Zrt. a működő egységekkel rendelkező ingatlanait - fürdők, strandok - az általa nyújtott szolgáltatásokkal összhangban, azok kiegészítése, hatásfokának növelése érdekében hasznosítja. A hasznosítás jellege a társaság által végzett tevékenységhez igazodva jellemzően az alábbiak szerint valósul meg:

- terület bérbeadás,
- sávbérlet, úszás oktatás,
- saját tulajdonú lakások hasznosítása,
- munkásszállás bérbeadás
- partnerek bevonásával tartott rendezvények

A fejlesztési program megvalósítása során a Csillaghegyi Strandfürdő fejlesztése érdekében a Zrt. a korábban részben külterületi telekingatlanokat 2016-ban belterületbe vonta, így négy ingatlant érintő telekegyesítési eljárás során kialakításra került a 61826/1 helyrajzi számú belterületi ingatlan mindösszesen 100.785 m² területen, megteremtve így a fejlesztéshez szükséges ingatlan-nyilvántartásbeli állapotot. Az új fürdő építése a 2017. január végi alapkövetéssel megkezdődött.

Társaságunk 2017-ben meg kívánja kezdeni a Pesterzsébeti Jódos-sós Gyógyfürdő bővítését is, 2018-ban pedig a Király Gyógyfürdőt is meg kívánjuk újítani.

A jövőben induló fejlesztések rendezett tulajdonú ingatlanokon valósulnak meg, így a fejlesztési célok mellett a Zrt. a jövőben a már működő egységek bővítésére, illetve ezek bővítéséhez szükséges ingatlan portfólió növelésre tud koncentrálni. A bővítések mellett folyamatos célunk az ingatlanaink hasznosításából származó bevételek növelése, a fürdőinkben elérhető szolgáltatásaink minőségének javítása, valamint az elérhető szolgáltatások bővítése.

A Zrt. az ingatlangazdálkodási stratégiája keretén belül a 2017. évi ingatlangazdálkodási terve szerinti célokat a 2017. évi ingatlangazdálkodási terve 15.-16. számú melléklete szerinti módon kívánja megvalósítani.