



1000085055426

ikt. szám: FPH058 /309 - 8 /2018

tárgy: Javaslat a BVH Zrt. tulajdonában álló gazdasági társaságok 2018. és 2019. évi ingatlangazdálkodási terveinek jóváhagyására

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály

- egyeztetésre megküldve:
 - a Fővárosi Közgyűlés érintett bizottságai és a Tanácsnok részére

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A Fővárosi Közgyűlés 785/2015.(06.23.) Föv. Kgy. számú határozatával módosította a – jelenlegi elnevezésén – BVH Budapesti Városüzemeltetési Holding Zrt. (a továbbiakban: BVH Zrt.) Alapszabályát, amely szerint a BVH Zrt. tagvállalataira vonatkozó egyes részvényesi döntési hatáskörök (a tagvállalatok ingatlanjainak elidegenítésére, hasznosítására, valamint meghatározott körben ingók és vagyoni értékű jogok elidegenítésére, hasznosítására vonatkozó döntési jogkör) elvonásáról döntött 2015. október 1-jei hatállyal. A módosítás bevezette a Fővárosnak benyújtandó, a Fővárosi Közgyűlés által elvont hatáskörben elfogadásra kerülő „Ingatlangazdálkodási terv” intézményét, melynek célja, hogy a BVH Zrt. tulajdonában álló társaságok tervezett ingatlanügyletei e terv alapján egyfajta előzetes, elvi jóváhagyást kapjanak és egyben a Fővárosi Önkormányzat számára éves távlatban előre átláthatóvá váljanak.

A BVH Zrt. jelenleg hatályos Alapszabályának VI. 1. y) pontjában foglaltak szerint a Fővárosi Önkormányzat, mint a BVH Zrt. részvényese és a tagvállalatok alapítója elvont hatáskörben dönt „a tagvállalat tulajdonát képező ingatlanokra vonatkozó éves ingatlangazdálkodási terv jóváhagyása” tárgyában, mely döntését a BVH Zrt. Igazgatóságának javaslatára hozza meg.

A Budapesti Távhőszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: FŐTÁV Zrt.), Budapesti Temetkezési Intézet Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Budapesti Temetkezési Intézet Zrt., BTI Zrt.), Fővárosi Kertészeti Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársaság (a továbbiakban: FŐKERT Nonprofit Zrt., FŐKERT Zrt.), Fővárosi Közterület-fenntartó Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársaság (a továbbiakban: FKF Nonprofit Zrt., FKF Zrt.), továbbá a FŐKÉTÜSZ Fővárosi Kéményseprőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: FŐKÉTÜSZ Kft.) elkészítették a 2018. és 2019. évre vonatkozó ingatlangazdálkodási tervüket.

1. FŐTÁV Zrt.

Az ingatlangazdálkodási terv a BVH Zrt. által javasolt módszertan alapján került összeállításra és magába foglalja mind a közszolgáltatási, mind a nem közszolgáltatási feladatok ellátásához szükséges ingatlanok

körét. A Társaság ingatlanleltárában értékesíthető ingatlan nem került beazonosításra, mivel amennyiben valamely ingatlan vagy annak egy része átmenetileg feleslegessé válik a tevékenység végzéséhez, azok hasznosítása bérbeadással, illetve földhasználati jog létesítésével folyamatosan történik. Mindemellett a Terv részletesen kifejti, hogy mely ingatlanokkal kapcsolatban tervez a Társaság a 2018. és 2019. évre üzleti évre gazdasági eseményt, hangsúlyozva azt, hogy a legkedvezőbb ingatlankihasználási lehetőségek kialakításánál a KEHOP pályázati szempontrendszerekre is figyelemmel vannak.

(1. melléklet – FŐTÁV Zrt. ingatlangazdálkodási terve)

2. Budapesti Temetkezési Intézet Zrt.

A temető üzemeltetési feladatellátásához biztosított ingatlanok speciális jellegűek, az ingatlanok hasznosítása jellemzően bérbeadással, a feladatellátást kiegészítve (pl. kegyeleti virágárusítás) valósul meg. Az ingatlanok bérbeadása a BVH Zrt. hatályos Bérbeadási Szabályzatában rögzítetteknek megfelelően, nyilvános pályáztatás útján történik, így megfelelően biztosított a transzparencia és az ellenőrizhetőség is. A működési hatékonyság javítása terén azon ingatlanok eladása válhat szükségessé, melyek nem képezik valamelyik temető részét (önálló helyrajzi számú ingatlanok), illetve egy temetőn belül olyan ún. „felesleges” területek lehetnek, melyeket a közszolgáltatás végzéséhez nem kell igénybe venni és a jövőben sem lesz rájuk szüksége a BTI Zrt.-nek.

Az értékesítésre szánt ingatlanok (4 db) között a feladatellátáshoz nem szükséges valamennyi olyan ingatlan szerepel, amelyek esetében az Igazgatóság már korábban jóváhagyta a nyilvános pályázat útján történő értékesítésre előkészítést, avagy az értékesítésnek jogi akadályai nincsen. Értékesítésre csak (aktualizált) értékbecslés birtokában kerülhet sor, amelyet a BFVK Zrt. készít el.

Az ingatlangazdálkodási terv - a mellékletét képező táblázatok szerinti bontásban – bemutatja a Társaság tulajdonában álló ingatlanokat és azok adatait (terv 2. sz. melléklete), az ezek közül értékesíthető ingatlanok körét (terv 3. sz. melléklete), a bérbeadással érintett ingatlanokat (terv 4. sz. melléklete), továbbá az ingatlanokkal kapcsolatos beruházásokat, az ingatlanok fenntartási költségeit, a kapott bérleti díjakat, a Társaság tulajdonában lévő és általa üzemeltetett munkásszálló díjképzését, valamint a szolgálati lakásként hasznosított lakások adatait (terv 5-9. sz. mellékletei).

(2. melléklet – BTI Zrt. ingatlangazdálkodási terve)

3. FŐKERT Nonprofit Zrt.

A Társaság a székhelyüli szolgáló ingatlan, valamint a Budapest, X. kerület Keresztúri út 130. szám alatti ingatlanon a Termesztőtelep irodaházának felújítását végzi, emellett telephelyének maximális kihasználását hajtja végre. A területen lévő, bérbeadott helyiségeken kívül egy munkásszállóvá alakított bérlakás található itt, ahol jelenleg 8 fő elszállásolására van lehetőség. A munkásszállás költségeit így a jövőre nézve is csökkentette a Társaság.

A teljesen profilidegen, ipari jellegű tevékenységek megszüntetése érdekében az ingatlanon található egyes idegen műhelyek bérleti szerződéseire felmondásra kerültek, tekintettel arra, hogy az itt található saját tulajdonú ipari helyiségeket a közszolgáltatási feladatok magasabb szintű ellátásába kívánja a Társaság bevonni, ott hasznosítani az ingatlan adottságait. Mindezekben a felmerülő helyiségigények kielégítésén kívül az ingatlan beruházási költségek csökkentését célozták meg.

A közszolgáltatási tevékenységet végző szakterületek döntenek el, hogy valamely ingatlan (földterület, épület), annak egy része, egyes helyiségei átmenetileg vagy véglegesen fölöslegessé válik, vagy éppen szükséges a tevékenység végzéséhez. A használaton kívüli ingatlanokat értékesítés illetőleg csere útján szeretné hasznosítani a Társaság. Az értékesíthető ingatlanok száma kevés, az elmúlt 5 év során mindössze egy ingatlanértékesítésre került sor, a bevételt a FŐKERT Zrt. a többi ingatlan felújítására, korszerűsítésére használta fel.

Jelenleg két ingatlant kíván a Társaság értékesíteni, amelyek közül az ipari területen található, használatra nem alkalmas, romos épületekkel teli Budapest, X. kerület Terebesi u. 1-3. sz. alatti ingatlan értékesítésére a területre vonatkozó KÉSZ (Kerületi Építési Szabályzat) elkészülte, elfogadása, valamint az az alapján történő esetleges telekalakítások végrehajtása után, és csak a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokkal szinkronban kerül sor. A Budapest, XII. kerület, Városmajor u. 61. sz. alatti, szintén romos

épületet magában foglaló ingatlanrész 2013-ban helyi védettséget kapott, ezért lebontani nem lehet, csak helyreállítani, mely jelentős költséget igényel az esetlegesen elnyerhető helyi önkormányzati támogatások mellett is. Mindekre tekintettel célszerű az ingatlan értékesítése az egyik tulajdonostárs részére.

A FŐKERT Zrt. ingatlanhasznosítása jellemzően bérbeadással valósul meg, a Társaság éves szinten közel 20 db-os bérleti szerződésállományt kezel és a lejáró szerződések esetében, amelyeknek (a bérbeadási szabályzat előírásait figyelembe véve) az időtartamát már nem lehet egyszerű szerződésmódosítással meghosszabbítani, az ingatlan pályázati eljárás útján kerülhet hasznosításra.

(3. melléklet – FŐKERT Zrt. ingatlangazdálkodási terve)

4. FKF Nonprofit Zrt.

Az FKF Nonprofit Zrt. Ingatlangazdálkodási Terve a Társaság által végzett közszolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges ingatlanportfólió összességével kapcsolatos tevékenységet érinti és a tevékenység ellátásának változásaival összhangban változik. A 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. Ezen belül fontos a működési hatékonyság javítása, a tevékenységi kör bővítése, az árbevétel növelése és az ügyfél-elégedettség, szolgáltatási színvonal növelése.

Az ingatlangazdálkodási terv kidolgozásakor figyelembe vételre került a telephelyek, épületek, helyiségek mérete, kihasználtsága, használhatósága és az ingatlanállomány struktúrája, valamint a költséghatékonyság elérése, működési és járulékos költségek megtakarítása, a modern munkakörülmények feltételeinek megteremtése. Az ingatlanok hatékonyabb kihasználtsága érdekében szükséges az épületek felújítása, energetikai korszerűsítése, modernizálása.

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

A bérbeadás útján hasznosított ingatlanok 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.

A többi telephely fejlesztésének és fenntartásának finanszírozása érdekében lehetőségként merül fel a Bp., VI. kerület Rippl- Rónai utca 34. és a Bp., IX. kerület Gyáli út 36. szám alatti telephelyek értékesítése.

A Magyar Állam nevében az MNV Zrt. kezdeményezte a Bp., XII. kerület Felhő utca 6/a. szám alatti telephely tulajdonjogának a Magyar Állam javára történő megszerzését beruházási célból, mely alapján a terület a Svábhegyi Református Egyházközség használatába fog kerülni. A Kormány ezen ingatlan tekintetében a döntését meghozta (2048/2017. számú kormányhatározat). Az adásvételi szerződés még 2017 decemberében aláírásra került, a Felhő utcai telephely elhagyására 2018. áprilisában fog sor kerülni.

(4. melléklet – FKF Zrt. ingatlangazdálkodási terve)

5. FŐKÉTÜSZ Kft.

A FŐKÉTÜSZ Kft-nek 28 db saját tulajdonú ingatlana van, mely ingatlanok sok esetben több helyrajzi számú ingatlanrészből állnak. Az ingatlanokat – egy kivételével - az alapító apport útján bocsátotta a Társaság rendelkezésére, egy ingatlan öröklés útján került a Kft-hez. A közszolgáltatási feladatok ellátása kapcsán, a régiós rendszer kialakítása érdekében további 3 ingatlant bérel a Társaság, illetve további 2 db bérlemény szolgálja ki a vidéki kéményseprő- ipari tevékenység igényeit.

A saját tulajdonú ingatlanok 80%-a üresen áll, nincs használatban. A Társaság felülvizsgálta ezen ingatlanokkal kapcsolatos teendőket, mely alapján az alábbi megállapításokat foglalta össze Tervében:

- Kisebb-nagyobb mértékben, de valamennyi ingatlan felújításra szorul.

- A felújításhoz szükséges anyagi fedezet nem áll a Társaság rendelkezésre, a fedezetet önerőből előteremteni nem tudja.
- Az ingatlanok üzletszerű hasznosításához szükséges szakértelem nincs meg a cégen belül, azt csak külső szolgáltató bevonásával vagy létszámbővítéssel tudja biztosítani.
- Hasznosítás nélkül az épületek állaga tovább romlik, éves szinten több millió Ft-tal csökkentik a Társaság eredményét a halaszthatatlan karbantartások és az elszámolt értékcsökkenés.

A fentiekre tekintettel valamennyi, a cég működéséhez nem szükséges épületet értékesíteni kívánja a FŐKÉTÜSZ Kft. a Főváros vagy pedig versenyeztetéssel – a BFVK Zrt. bevonásával – külső, harmadik fél részére, azonban pénzügyi és gazdasági szempontból a Társaság és a Főváros szempontjából is kedvezőbb értékesítési eljárás kiválasztása még folyamatban van. A tervezett minimális eladási ár az rendelkezésre álló utolsó, ingatlanokra készített értébecslésben szereplő piaci ár, az értékesítés tervezett dátuma 2018 áprilisa.

(5. melléklet – FŐKÉTÜSZ Kft. ingatlangazdálkodási terve)

A FŐTÁV Zrt. alapszabályának VII. fejezet 2./k.) pontja, a Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. alapszabályának VII. fejezet 1./l.) pontja, a FŐKERT Nonprofit Zrt. alapszabályának VII. fejezet 2./j.) pontja, az FKF Nonprofit Zrt. alapszabályának VII. fejezet 1./h.) pontja, valamint a FŐKÉTÜSZ Kft. alapító okiratának VIII. fejezet 1./g.) pontja alapján – a BVH Zrt. alapszabályának hivatkozott rendelkezésével összhangban – az alapító Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonosi jogait gyakorló Fővárosi Közgyűlés (a BVH Zrt.-től, mint részvényestől elvont) hatáskörébe tartozik a felsorolt Társaságok tulajdonát képező ingatlanokra vonatkozó éves ingatlangazdálkodási terv jóváhagyása, amely ügyben a Fővárosi Közgyűlés a BVH Zrt. Igazgatóságának javaslata alapján határoz.

A BVH Zrt. Igazgatóságának és Felügyelőbizottságának, valamint a Társaságok Felügyelőbizottságának kapcsolódó határozata az előterjesztés **6. számú melléklet**ként kerülnek csatolásra.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

- a) 22/2012. (III.14.) Főv. Kgy. rendelet 57.§ (3) bekezdése szerinti hatáskörében eljárva, a BVH Budapesti Városüzemeltetési Holding Zrt. Alapszabálya VI. fejezetének 1. y) pontjában foglaltaknak megfelelően a **FŐTÁV Zrt.** legfőbb szerveként jóváhagyja a FŐTÁV Zrt. 2018. és 2019. évi Ingatlan gazdálkodási tervét az előterjesztés **1. számú melléklete** szerinti tartalommal azzal, hogy a BFVK Zrt. bevonásával kerüljön sor a legalább 10 évre szóló, határozott idejű hasznosításokra.
- b) Felkéri a Főpolgármestert, hogy az alapítói döntésről a Ptk. 3:109. § (4) bekezdése értelmében a FŐTÁV Zrt. vezető tisztségviselőjét értesítse.

határidő: 30 nap

felelős: Főpolgármester

2.

- a) 22/2012. (III.14.) Főv. Kgy. rendelet 57.§ (3) bekezdése szerinti hatáskörében eljárva, a BVH Budapesti Városüzemeltetési Holding Zrt. Alapszabálya VI. fejezetének 1. y) pontjában foglaltaknak megfelelően a **Budapesti Temetkezési Intézet Zrt.** legfőbb szerveként jóváhagyja a Budapesti

Temetkezési Intézet Zrt. 2018. és 2019. évi Ingatlangazdálkodási tervét az előterjesztés **2. számú melléklete** szerinti tartalommal azzal, hogy a BFVK Zrt. bevonásával kerüljön sor az értékesíteni kívánt ingatlanok eladására és a legalább 10 évre szóló, határozott idejű hasznosításokra.

- b) Felkéri a Főpolgármestert, hogy az alapítói döntésről a Ptk. 3:109. § (4) bekezdése értelmében a Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. vezető tisztségviselőjét értesítse.

határidő: 30 nap

felelős: Főpolgármester

3.

- a) 22/2012. (III.14.) Főv. Kgy. rendelet 57.§ (3) bekezdése szerinti hatáskörében eljárva, a BVH Budapesti Városüzemeltetési Holding Zrt. Alapszabálya VI. fejezetének 1. yl) pontjában foglaltaknak megfelelően a **FŐKERT Nonprofit Zrt.** legfőbb szerveként jóváhagyja a FŐKERT Nonprofit Zrt. 2018. és 2019. évi Ingatlangazdálkodási tervét az előterjesztés **3. számú melléklete** szerinti tartalommal azzal, hogy a BFVK Zrt. bevonásával kerüljön sor az értékesíteni kívánt ingatlanok eladására és a legalább 10 évre szóló, határozott idejű hasznosításokra.

- b) Felkéri a Főpolgármestert, hogy az alapítói döntésről a Ptk. 3:109. § (4) bekezdése értelmében a FŐKERT Nonprofit Zrt. vezető tisztségviselőjét értesítse.

határidő: 30 nap

felelős: Főpolgármester

4.

- a) 22/2012. (III.14.) Főv. Kgy. rendelet 57.§ (3) bekezdése szerinti hatáskörében eljárva, a BVH Budapesti Városüzemeltetési Holding Zrt. Alapszabálya VI. fejezetének 1. yl) pontjában foglaltaknak megfelelően az **FKF Nonprofit Zrt.** legfőbb szerveként jóváhagyja az FKF Nonprofit Zrt. 2018. és 2019. évi Ingatlangazdálkodási tervét az előterjesztés **4. számú melléklete** szerinti tartalommal azzal, hogy a BFVK Zrt. bevonásával kerüljön sor az értékesíteni kívánt ingatlanok eladására és a legalább 10 évre szóló, határozott idejű hasznosításokra.

- b) Felkéri a Főpolgármestert, hogy az alapítói döntésről a Ptk. 3:109. § (4) bekezdése értelmében az FKF Nonprofit Zrt. vezető tisztségviselőjét értesítse.

határidő: 30 nap

felelős: Főpolgármester

5.

- a) 22/2012. (III.14.) Főv. Kgy. rendelet 57.§ (3) bekezdése szerinti hatáskörében eljárva, a BVH Budapesti Városüzemeltetési Holding Zrt. Alapszabálya VI. fejezetének 1. yl) pontjában foglaltaknak megfelelően a **FŐKÉTÜSZ Kft.** legfőbb szerveként jóváhagyja a FŐKÉTÜSZ Kft. 2018. és 2019. évi Ingatlangazdálkodási tervét az előterjesztés **5. számú melléklete** szerinti tartalommal azzal, hogy a BFVK Zrt. bevonásával kerüljön sor az értékesíteni kívánt ingatlanok eladására és a legalább 10 évre szóló, határozott idejű hasznosításokra.

- b) Felkéri a Főpolgármestert, hogy az alapítói döntésről a Ptk. 3:109. § (4) bekezdése értelmében a FŐKÉTÜSZ Kft. vezető tisztségviselőjét értesítse.

határidő: 30 nap

felelős: Főpolgármester

Határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség

Budapest, 2018. február 12.



[Handwritten signature]

Dr. Bagdy Gábor
főpolgármester-helyettes

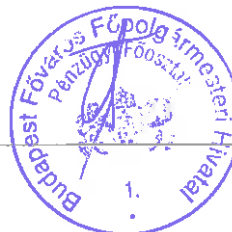
Láttam:

2018. FEB. 09.



[Handwritten signature]
Sárádi Kálmánné dr.
főjegyző

[Handwritten signature]



mellékletek:

1. FŐTÁV Zrt. ingatlangazdálkodási terve,
2. BTI Zrt. ingatlangazdálkodási terve,
3. FŐKERT Nonprofit Zrt. ingatlangazdálkodási terve,
4. FKF Nonprofit Zrt. ingatlangazdálkodási terve,
5. FŐKÉTÜSZ Kft. ingatlangazdálkodási terve,
6. A BVH Zrt. Igazgatóságának és Felügyelőbizottságának, valamint a Társaságok Felügyelőbizottságának kapcsolódó határozata

[Handwritten signature]

Szignálta:

[Handwritten signature]
Megyesné dr. Heilmann Judit
aljegyző

02.09

[Handwritten signature]
dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető

2018. 02. 08. Tam E.

