**Az FKF Nonprofit Zrt.**

**2018-2019. évi Ingatlangazdálkodási Terve**

**2017. 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 ügyfél-elégedettség, szolgáltatási színvonal növelése,
* költségek racionalizálása, csökkentése

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 bérbeadással, vagy értékesítéssel valósul meg.

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 2017. évben bérbeadás útján kerültek hasznosításra, vagy bérbeadása a következő 2018-2019 években 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, 2015, 2016 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,
* közbeszerzéseken vállalt kötelezettségekből adódóan helyiségek biztosítása 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 a lokációra vonatkozó piaci díjak alapján kerülnek meghatározásra.

A bérleti díjak meghatározását a Bérbeadási szabályzatnak megfelelően külső szakértő igénybevételével kerül meghatározásra, vagy 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 Kollektív Szerződés 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.

* közbeszerzéseken vállalt kötelezettségekből adódóan helyiségek biztosítása 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, ATM automata, hobbi telkek) a kialakult helyzet nem befolyásolja a tevékenységünk végzését és módosítása, illetve megszüntetése érdekeket sérthet, és költséget generálna, ezen szerződések esetében a változtatás egyelőre nem javasolt. Amíg fejlesztési elképzeléseinket nem akadályozzák a bérleti szerződések, úgy addig nem érdemes a jelenlegi használati viszonyok módosítása, mivel a megszüntetéshez esetlegesen kapcsolódó negatív média visszhang kedvezőtlen színben tüntetheti fel Társaságunkat.

Eseti helyiség vagy terület használatra vonatkozó szerződés megkötésére 2017 évben nem került sor. A következő években az 1. sz mellékletben szereplő helyszíneken megteremtjük az eseti bérbeadás feltételét.

A munkásszállók, üdülők hasznosítása az ingatlan bérbeadástól elkülönül. A munkásszállók igénybevételének feltételeit és térítési díjait a 18. számú melléklet tartalmazza. Az üdülők igénybevételének feltételeit és térítési díjait és a kihasználtságára vonatkozó információkat a 19. számú melléklet tartalmazza.

**Bérlakások:**

Az FKF Nonprofit Zrt.-nek Budapesten és környékén jelenleg nyolc helyen vannak korábban szolgálati most már bérlakásai, 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 a Fővárosi Önkormányzat vagy a Fővárosi Tanács kötötte egy más gazdasági, társadalmi és jogi környezetben, 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 bérleti jogviszonyok megszüntetésére, ez bizonyos esetekben cserelakás biztosítása, vagy pénzbeli térítés kifizetése mellett, más esetekben ilyen kötelezettség nélkül, egyszerű felmondás útján is történhet. A cserelakás biztosítási vagy annak megváltásaként pénzbeli térítési kötelezettség függ az adott bérleti jogviszony tartalmától, és minden esetben egyedileg vizsgálandó.

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 a jogviszonyok egyenkénti vizsgálata, és szükség esetén a lakókkal történő megállapodások megkötése, illetve 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 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 és VI. kerület Rippl Rónai utcában lévő lakások esetében a következő években terveink szerint felmondjuk a bérlőkkel érvényben lévő bérleti szerződést. Amennyiben arra szerződéses vagy jogszabályi kötelezettségünk van, úgy ezen rendelkezéseknek megfelelően más cserelakást biztosítunk, vagy pénzbeli megváltás megfizetésével illetve egyéb módon válunk meg bérlőinktől.

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:**

Lehetőségként felmerül a VI. kerület Rippl-Rónai utca 34., és a IX. kerület Gyáli út 36. szám alatti telephelyeink értékesítése. A Magyar Állam nevében az MNV Zrt. kezdeményezte a Felhő utcai telephelyünk tulajdonjogának a Magyar Állam javára történő megszerzését beruházási célból, mely alapján a terület a Svábhegyi Református Egyházközösség használatába fog kerülni. A Kormány ezen ingatlan tekintetében a döntését meghozta (2048/2017. számú kormányhatározat). Az adásvételi szerződés még 2017 decemberében aláírásra fog kerülni, a Felhő utcai telephely elhagyására 2018. áprilisában fog sor kerülni.

Az értékesítéssel más helyszíneken lévő ingatlanjaink telephelyfejlesztése indulhat el, illetve képezheti annak forrását.

Az értékesítésre kijelölt ingatlanok főbb paramétereit és az értékbecslésben meghatározott értéket a 4. sz. melléklet tartalmazza.

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

A 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 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.

**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 a következő években 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.

* V. kerületi szolgáltatási csoport elhelyezése

Társaságunk a kézi úttisztítási tevékenységét a kerületekben elhelyezkedő szolgáltatatási csoportokon keresztül végzi. A Belgrád rakpart 25. szám alatti V. kerületi Szolgáltatási Csoportnak helyet adó ingatlan környezete a közeljövőben jelentős átalakuláson fog keresztül menni, hiszen érinti a Belváros új főutcája projekt építésének II. üteme.

Az önkormányzat által elindított területfejlesztés és a közvetlenül a mellettünk megvalósuló szálloda beruházás miatt várhatóan a jelenlegi helyszínen veszélybe fog kerülni az itt folytatott tevékenységünk folytatása, ezért szükséges lehet a kerületi Szolgáltatási Csoport más ingatlanba történő költöztetése.

A jelenleg használt Belgrád rakparti helyiségünk helyett a belváros területén nem rendelkezünk olyan ingatlannal, mely pótolná, illetve alkalmas lenne a közcélú feladatunk ellátására, ezért szükséges 150-200 m2 alapterületű meghatározott infrastruktúrával rendelkező helyiség megvásárlása vagy bérbevétele.

* 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.

Az MNV Zrt.-vel történt egyeztetések eredményeként a Magyar Állam tulajdonába és birtokába kerülő Csillebérci Ifjúsági Tábor (hrsz:9121/7) területére kerülhet az ideiglenes hintő anyag tároló. A volt úttörőtábor 46,5 hektáros területéből a hintő anyag tárolóhoz szükséges telekrész térítésmentesen kerül használatunkba. A helyszíni infrastruktúra kiépítésének várható költsége Társaságunkat fogja terhelni melynek összege 60 millió Ft.

**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 sport célú fejlesztésre.

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. Az érintett önkormányzatok között a tulajdonrendezés kérdése még folyamatban van, az erre irányuló megoldási javaslatok kidolgozása elkezdődött. A két önkormányzat közötti területcserével megvalósuló tulajdonrendezési eljárás tőlünk független, a résztvevő felek akaratától és megegyezési szándékától függ, így a megegyezés és területrendezés lezárásának időpontjára konkrét ráhatásunk nincsen, ebben csak katalizátorként léphetünk fel. A sporttelepünk helyszíne az 1970-es évekig szeméttelepként működött, az ingatlan kármentesítési kötelezettséggel terhelt.

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

A Gergely utca – Sibrik Miklós. u. – Harmat u. – Noszlopy út által határolt területen hulladéklerakási tevékenység zajlott, többek között az FKF jogelődje tevékenységében (1955-1990). Az egykori hulladéklerakó területe részben az FKF Nonprofit Zrt. tulajdonában részben pedig egy X. kerületi önkormányzati cég, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. tulajdonában van.

A területen a kármentesítési monitoring eredményei alapján a Környezetvédelmi Hatóság kármentesítési eljárást indított, melynek eredményeként 2016 decemberi határozatában (továbbiakban: Határozat) az FKF Nonprofit Zrt.-t és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t beavatkozási terv és kármentesítési monitoring terv készítésére kötelezte. A Határozat indokolás része a kármentesítés egyedüli kötelezettjének az FKF Nonprofit Zrt.-t nevezi meg, mint a hulladéklerakással megvalósított környezetszennyező tevékenység végzőjét. A Határozat indoklása alapján a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt., mint a lerakó üzemeltetője, a lerakó karbantartásáért, megfigyeléséért, ellenőrzéséért felelős.

A Határozat ellen az FKF Nonprofit Zrt. fellebbezést nyújtott be, de a másodfokon eljáró Környezetvédelmi Hatóság a Határozatot helybenhagyta, illetve határidők tekintetében megváltoztatta. Ennek megfelelően a Határozatban foglaltak teljesítési határideje 2018. január 11. napja. Az elvégzendő feladatok kapcsán a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. és az FKF Nonprofit Zrt. a felelősség megosztásból kiindulva együttműködési megállapodást írt alá.

Az alábbiak szerint kerültek megosztásra a feladatok:

* FKF Nonprofit Zrt.: beavatkozási terv készítése
* Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.: kármentesítési monitoring terv készítése

Az elvégzendő feladatokra vonatkozóan az FKF Nonprofit Zrt. 2017 júniusában indikatív árajánlatokat kért be. Az ajánlatok szerint a beavatkozási és kármentesítés monitoring terv készítésének költsége (beleértve a megalapozó vizsgálatokat is) 27-194 millió Ft-ra tehető. A megjelölt összeg csupán a tervezés költsége, egy megvalósuló beavatkozás már milliárdos nagyságrendre tehető. Jelenleg a kármentesítés kapcsán a közbeszerzés előkészítése zajlik. A feladat végrehajtása az előzetes elképzelések alapján szerződéskötést követően körülbelül egy évet vesz igénybe. Erre tekintettel a határidő előreláthatólag nem lesz tartható, így határidő módosítást kell kérelmezni a Környezetvédelmi Hatóságtól.

**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. A társasházzá alapításhoz szükséges műszaki felmérés megtörtént, az alapító okirat, a szervezeti és működési szabályzat és a házirend tulajdonostársak közötti egyeztetése folyamatban van. A társasházzá alapítás időpontja 2018 évben várható.

* 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 társasházzá alapításhoz szükséges műszaki felmérés megtörtént, az alapító okirat, a szervezeti és működési szabályzat és a házirend tulajdonostársak közötti egyeztetésére még nem kezdődött el. A társasházzá alapítás időpontja 2019 évben várható.

**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 felmérése folyamatban van, a Budapest-Közút Zrt-vel a közüzemi mérőórák vonatkozásában egyeztetésre, adatgyűjtésre több alkalommal is sor került. Az általunk használt aluljáró helyiségek és a felszín alatti pontos elhelyezkedésük felmérésre kerültek. A közfeladatunk ellátásához használt helyiségekről a dokumentációk 2017 évben még átküldésre fognak kerülni a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat részére, mely alapján megkötésre kerülhet a használati jogunk rendezésére vonatkozó okirat. 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.

17. 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 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 2016. 12. 31 (Ft.)
* közszolgálati tevékenységhez szükségessége

Budapest, 2017. október

**Melléklet:** 1. számú melléklet bérbeadás 2017, 2018, 2019

2. számú melléklet bérbeadás 2013, 2014, 2015, 2016

3. számú melléklet bérlakás

4. számú melléklet értékesítés

5. számú melléklet ingatlan tranzakciók elemzése

6. számú melléklet értékesített ingatlanok 2013, 2014, 2015, 2016, 2017

7. számú melléklet bérbevétel

8. számú melléklet ingatlanlista

9. számú melléklet ingatlanok műszaki adatai

10. számú melléklet ingatlanok üzemeltetési költségei 2014-2016

11. számú melléklet ingatlanok felújításának átalakításának költségei 2005-2016

12. számú melléklet munkásszálló díjai

13. számú melléklet üdülőhasználat díjai

14. számú melléklet árelemzés sablon

15. számú melléklet létesítmény fenntartási szabályzat FKF

16. számú melléklet ingatlanstratégia FKF

17. számú melléklet rendezetlen jogi státuszú ingatlanok listája