

**A Budapesti Temetkezési Intézet Zrt.
Ingatlangazdálkodási Terve 2018-2019.**

Szöveges Indoklás

Táblázat

2017. november

A Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. Ingatlangazdálkodási Terve

A Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. által végzett közszolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges ingatlanok köre, a tevékenység ellátásának változásaival összhangban változhat. A közszolgáltatási tevékenységet végző szakterületek döntenek el, hogy valamely ingatlan (földterület, épület), annak egy része, egyes helyiségei átmenetileg vagy véglegesen főlegessé válik a tevékenység végzéséhez. Ezen ingatlanok hasznosítása (bérbeadása, vagy értékesítése) folyamatosan történik. A jelenleg értékesíthető ingatlanok száma csekély, a hasznosítás jellemzően bérbeadással valósul meg.

A 2018-19. évi ingatlangazdálkodási terv jóváhagyásához szükséges, annak alapját képező dokumentumok:

1. A BTI Zrt. vállalati stratégiája (csatolva másolatban, 1. sz. melléklet) 2017-2024. végéig érvényes.
2. 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. Ezen utóbbi területeket az ingatlan megosztását követően lehet értékesíteni.
3. A vállalat működéséhez, a közszolgáltatás elvégzéséhez szükséges ingatlanok rendelkezésre állnak, bővítési terület csak a Csepeli temetőnél szükséges. A 200197. hrsz-ú ingatlanak 18/24 arányban tulajdonosa a BTI Zrt, a fennmaradó 6/24 tulajdoni illetőség Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzatának tulajdonát képezi. Ezen tulajdoni hányad megvásárlására az előzetes egyeztetéseket megkezdjük az Önkormányzattal, az adásvételnek várhatóan nem lesz akadálya. A 200193 hrsz-ú ingatlan 288/1008-ad tulajdoni hányadát megvásárolta a BTI Zrt. A fennmaradó tulajdoni hányadok megvásárlása jelenleg nem lehetséges, ismeretlen helyen tartózkodó személyek a tulajdonosok. Felkutatásuk végett a KEKKH-t megkerestük, választ még nem kaptunk, ezt követően kérjük majd eseti gondnok kirendelését az illetékes Kormányhivataltól. Az eseti gondnok fogja képviselni az ismeretlen helyen tartózkodó tulajdonosokat, így az adásvételi szerződés megköthető lesz. A 200194 hrsz-ú ingatlanak kizárólagos tulajdonosa a BTI Zrt., további intézkedésre nincs szükség.
4. A jogilag rendezetlen, vagy per alatt álló ingatlanok:

A Csepeli temető bővítési területén a 200193 hrsz-ú ingatlan esetében a tulajdonostársak nem lehettek fel, ezért a kizárólagos tulajdonjogunk bejegyzése még nem valósult meg (lásd 3. pontban kifejtetteket). A 2002 évben történt terület vásárlása óta eltelt 15 év, így 2018 évben meg kívánjuk indítani az elbirtokláshoz szükséges jogi procedúrát.

A Cinkotai temető esetén a Baupex Kft tulajdonában lévő XVI. ker. 118549/1. hrsz-ú, 57.359 m² terület tulajdonjogának bejegyzésének törlése iránt 2000. évben BTI Zrt. indított kérelmét a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2011. június 30-án elutasította. Azóta e tárgyban jogi cselekmény nem történt. A Baupex Kft a jelenlegi tulajdonos, követeléssel nem élt az elmúlt öt év során. Az elbirtoklási idő elteltével perben megszerezhetjük az ingatlan tulajdonjogát.

A XVI. ker. 117584 hrsz-ú ingatlan esetében a Szilasmenti MGTSZ jogutód nélkül megszűnt, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 0/0 arányú tulajdonosa az ingatlanoknak, melyre a XVI. kerületi Önkormányzat javára végrehajtási jog van bejegyezve 191.546.333Ft és járulékai erejéig. Az ingatlan művelési ága jelenleg is „kivett temető”. A tulajdonjog rendezésének, illetve megszerzésének jogi lehetőségét vizsgáljuk az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és terhek tisztázását is ideértve.

A Farkasréti temető esetében telekhatár-rendezésre/kiigazításra van szükség, a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzattal, mint a szomszédos közterületek tulajdonosával, tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogi telekhatár és a tényleges telekhatár nem esik egybe. Ezt a több mint fél évszázada fennálló helyzetet meg kell szüntetni a pontos, ténybeli birtokállapotoknak megfelelő ingatlan-nyilvántartás érdekében. A telekhatár-rendezéshez kapcsolódóan a szükséges egyeztetéseket lefolytattuk a kerületi Önkormányzattal, mely szerint a Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. tulajdonában álló Budapest XII. kerület a 8702, a 8674/1 és a 8674/3 hrsz-ú ingatlanokhoz hozzájegyezhető hozzávetőleg 704 m² területet Budapest XII. kerületi Önkormányzat térítésmentesen átad közszolgáltatási feladat ellátása céljából, a BTI Zrt. pedig az ingatlanokból a közterülethez lejegyzendő hozzávetőleg 1720 m² területet ad át térítésmentesen közfeladat ellátása céljából a Kerületi Önkormányzat részére. A tulajdon-rendezés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig a temető bejáratánál hozzávetőleg 221 m² terület (járdarész) hasznosítási joga a XII. kerületi Önkormányzatot illetné, a fenntartási és üzemeltetési költségek egyidejű viselésével. A XII. kerületi Önkormányzat a telekhatár-rendezéssel (térítésmentes átadással) összefüggésben a Budapesti

Temetkezési Intézet Zrt. oldalán felmerülő, hozzávetőleg 4.600.000,- Ft Áfa fizetési kötelezettséget átvállalja, azaz Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. részére megtéríti.

5. A jövőre nézve nincs klasszikus értelemben vett ingatlangazdálkodási stratégiánk, mivel a tevékenységünk és az ennek végzését biztosító ingatlanok speciális volta miatt erre, meglátásunk szerint, nincs szükség. A temetőingatlanok művelés alól kivett ingatlanok, használatuk, hasznosításuk, korlátozott a megváltott sírhelyekkel történő gazdálkodás miatt. A temető jellege miatt egy már nem használt, lezárt temető felszámolása is jelentős költséget jelent. A temető felszámolására az utolsó koporsós betemetést követő 25 év eltelte után van lehetőség, melynek figyelembe vételével a jelenleg aktuális piaci ár megállapítása igen nehézkes.
6. Kripták esetében a megváltási idő 60 és 100 év időtartamot jelent, de vannak olyan kiemelten jelentős síremlékek, melyek esetében megváltási időről nem beszélhetünk, tulajdonképpen örök időre szólnak. Jelenlegi lezárt temetőink a Budapest II. kerület Véka utcai lezárt temető (hrsz.: 59071), a Budapest XVII. kerület Temető utcai temető (hrsz.: 134625 és 134626), továbbá a Budapest XVIII. kerület Igric utcai temető (hrsz.: 143153). Ezen temetők esetében fenntartási költség terheli a BTI Zrt-t, de mivel nem működő temetőkről van szó, ezért bevétel azokból nem realizálható. A felszámolás költségeit (exhumálás, elszállítás, fák kivágása) vizsgálni kell, mivel ez a vételárat jelentős mértékben csökkentő tényező lenne. Jelenleg egyik ingatlannal kapcsolatban sem jeleztek vételi szándékot.
7. A BTI Zrt. tulajdonában, kezelésében és üzemeltetésében lévő ingatlanok listája (ld. 2. sz. melléklet).
8. A 5. pontban megfogalmazottak szerint az ingatlanjainknak nincs aktuálisan meghatározható piaci értéke, kivéve ez alól az üres, nem temetőként használt ingatlanokat. Az értékesíthető ingatlanjaink értékelésére a BFVK Zrt.-t kérjük fel. (értékesíthető ingatlanok ld. 3. sz. melléklet)
9. Az ingatlanok hasznosítására, értékelésére, üzemeltetésére Társaságunk nem dolgozott ki saját szabályzatot, a Holding által elfogadott Bérbeadási Szabályzatot alkalmazza.
10. Ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos tábla (4. sz. melléklet).
Az Újköztemető Nemzeti Emlékhely felújítása, majd a kialakított látogató központ (Miniszterelnökség által átadott pénzeszközből) történt 2014 és 2016 évben.
A látogató központot a Nemzeti Örökség Intézetének (NÖRI) 10 éves üzemeltetésbe adta Társaságunk a Fővárosi Közgyűlés 1540/2016(12.07) határozatával jóváhagyásával.

Ezt nem tüntettük fel a táblázatban, mert ez nem klasszikus bérbeadás, hiszen a NÖRI a szerződés értelmében az üzemeltetési költségeket viseli, bérleti díjat nem fizet.

11. A jelenleg hatályos a kegyeleti közszolgáltatásról és köztemetők rendjéről kiadott 15/2016. (V.11.) Főv. Kgy. rendelet alapján 2 újabb temetőben (Korábban a behajtási díj megfizetése mellett látogatható temetők az Óbudai temető, az Erzsébeti temető, az Újköztető és a Farkasréti temető voltak, ez egészült ki a Rákospalotai temetővel és a Megyeri temetővel) már behajtási díj ellenében lehet behajtani. Ezen lista még ki fog egészülni várhatóan a Csepeli temetővel, így a véglegesnek szánt állapot szerint összesen 7 temető esetében lesz lehetősége a látogatóknak gépkocsival behajtani térítési díj megfizetése mellett. Ezen behajtási díjakból a Társasághoz befolyt összeg kizárólag az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatosan használható fel.
12. A Fiumei úti Sírkert átadásával csökkent a BTI Zrt. kezelésében lévő ingatlanok száma. A Fiumei úti Sírkertben Társaságunk 2016. április 30. óta nem végez üzemeltetési tevékenységet.

Bérbeadás:

A Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. éves szinten közel 40 db-os bérleti szerződésállományt kezel. Jelenleg új bérleti szerződés megkötését nem tervezzük. Természetesen több esetben arra is sor kerülhet, hogy a Bérelő vagy Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. felmondja a bérleti szerződést. Ezeknek az ingatlanoknak az újrahasznosítását ebben az esetben indokolt megkezdni, ezek azonban jelen tervben előre nem prognosztizálhatók.

A bérbeadás útján nem önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanokat vagy teljes épületeket hasznosítunk, hanem helyiségeket, illetve üres területrészeket. Ezek a bérlemények ezért nem is értékesíthetők, hasznosításuk inkább csak bérbeadás útján valósítható meg. Ezeknek a helyiségeknek, és részterületeknek általában nincs önállóan kimutatható nyilvántartási értéke.

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 Bérbeadási Szabályzatban rögzítetteknek megfelelően, nyilvános pályázatás útján történik, így megfelelően biztosított a transzparencia és az ellenőrizhetőség is.

A Bérbeadási Szabályzat szerinti eljárásokban limitátumot nem határozzuk 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 BTI Zrt. weblapján hirdetünk.

A BTI Zrt. minden bérleti szerződésben a bérlőre hárítja az ingatlan üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos feladatokat, és az esetleges egyéb járulékos költségeket. A rendkívüli felújítási költségeket is a bérlők viselik, csak a beruházott költség maximum 50%-ának ütemezett jóváírására van lehetőség, melyet a bérlő a bérleti díjba történő beszámítással érvényesíthet.

Az ingatlanhasznosítási költségek vonatkozásában a 2016. évi adatok lehetnek iránymutatóak, 2018-2019-ben nagyságrendileg ugyanezek és ugyanekkora költségek prognosztizálhatóak.

A bérleti díj függ a helyszíntől, a bérleményben folytatni tervezett tevékenységtől, az ottani viszonyoktól, a bérlemény méretétől és műszaki állapotától, és természetesen az általános ingatlanpiaci trendektől, gazdasági hatásoktól is.

Mind ezek miatt, bérbeadás esetén az értékebecslés készítését szükségtelennek tartjuk, mert a cca. 40 db-os állomány tekintetében aránytalanul magas és rendszeresen újratermelődő költséget keletkeztetne. A több évtizedes és folyamatos bérbeadási tevékenység alapján a BTI Zrt. megfelelő adatbázissal rendelkezik a piaci árak megítéléséhez.

Közszolgáltatási tevékenység ellátására nem használt épületek bérbeadása

Az üresen álló helyiségek, raktárak bérbeadásának lehetőségét elsősorban munkavállalóinknak biztosítjuk. A használaton kívüli épületek és helyiségek fenntartási szempontból csak kiadást, terhet jelentenek, így ezen kiadások csökkentése céljából az esetlegesen felmerülő bérleti igények kielégítésével bevételhez juthatunk. A temetőn belüli fekvés és elhelyezkedés miatt sem piaci ár elérésére, sem széles körben történő meghirdetésre nincs lehetőség.

Eseti területhasználatok:

Az ünnepekhez kötődő árusítási igények, film forgatására igénybe vett területek és egyéb esetben az ilyen rövid idejű hasznosításra az eddig alkalmazott m² árat is meghatároztuk. A kiemelt eseményekhez (pl: Mindenszentek) kötődő ideiglenes területhasználati engedélyeknél – helyszíntől és tevékenységtől függően - 2500-5000,-Ft/ m²/nap közötti díjakat számlázunk. Az árak eltéréseinek oka az, hogy egy szabad terület és egy virágbolt bérleti díja jelentősen eltér egymástól, illetve egy kiemelt temetőhöz (pl. Farkasrét) kapcsolódó virágboltból lényegesen magasabb bérleti díjbevételek realizálható, mint egy kisebb látogatottságú peremkerületi temetőből.

Lakások és üdülők bérbeadása

A BTI Zrt. 40 szolgálati lakásként hasznosított lakással rendelkezik, amelyek jellemzően rossz állapotban vannak, alacsony komfortfokozatúak (9. sz. melléklet). Egy részük üzemi épületekben, másik részük önálló épületben helyezkedik el, de mindegyik a BTI Zrt. telephelyein belül található. A lakások tényleges értékére vonatkozó adatokkal nem rendelkezünk, azonban szükséges felmérni az állapotukat, hogy ezek után döntés születessen a további sorsukról, mert a jelenlegi állapotuk - ismereteink szerint – erősen leromlott. A temetőn belüli elhelyezkedésük miatt értékük csekély, sok esetben a vélhetőleg bekövetkező bontás költsége is még külön tehernek minősül. A teljes lakásállományt a 9. sz. táblázat tartalmazza. A lakások kiutalása csak BTI Zrt. dolgozóinak lehetséges hatályos belső utasításunk szerint, munkaviszony fennálltaig terjedő időre. Jelenleg a bérleti díj meghatározása a fővárosi hatályos lakásrendeletében leírtak szerint történik.

A Siófokon és Hajdúszoboszlón lévő két ingatlan a Társaságunk üdülője, melyet a 10.sz.mellékletben lévő táblázat szerint adunk bérbe.

Értékesítés:

A BTI Zrt. tulajdonában álló értékesíthető ingatlanok száma jelenleg 4 db, a szabad területeken kialakítható ingatlanok értékesítésére csekély esélyt látunk. Értékesítésre nem kerülhet sor értékbecslés nélkül, amelyet a BTI Zrt. megrendelésére minden esetben a Fővárosi Közgyűlés rendelete alapján a BFKV Zrt. készít el. A meglévő értékbecslésekről a táblázatban tájékoztatást adunk az értékbecslés szerinti érték megadásával, azonban azok a 6 hónapos érvényességük miatt aktualizálást fognak igényelni a hatályos társasági Alapszabályban rögzítettek miatt.

Az ingatlanok értékesítése a hatályos Alapszabályban rögzítetteknek megfelelően, egyébiránt pedig nyilvános pályázatás vagy árverés útján történhet.

Az ingatlanértékesítési tervben ~~4~~ ingatlan szerepel. (3. sz. melléklet). Az értékesítésre szánt ingatlanok között a csatolt táblázatban valamennyi olyan ingatlant szerepeltettük, amelyek esetében az Igazgatóság már jóváhagyta a nyilvános pályázat útján történő értékesítésére történő előkészítést. Ezt egészítettük ki a jelen ismereteink szerinti, előkészítő tárgyalás alatt álló, olyan ingatlan értékesítésekkel, melyek teljesedése a jövőben végbe mehetnek, azaz az értékesítésnek jogi akadálya nincs.

A közeljövőben ezen túlmenően elsősorban ingatlanrendezésekhez kapcsolódó, valamint nem hasznosított ingatlanok megosztásával kialakítandó adásvételi szerződések megkötésének igénye merülhet fel. A Lőrinci temető nem használt bővítési területével kapcsolatosan érkezett már megkeresés a XVII. kerületi Önkormányzattól és egy gazdasági társaságtól is, mely alapján kisebb területrészeket megvásárolnának. A bővítési terület ezen részét a későbbiekben sem kívánjuk temetőként hasznosítani, így az adásvételnek elvi akadálya nincsen, a részek kidolgozása és a terület kijelölésének pontosítása még folyamatban van. **Amennyiben a vevő pontosítja, hogy mekkora nagyságú területet kíván megvásárolni és megjelöli annak elhelyezkedését is, úgy tudjuk kezdeményezni majd a terület megosztását, melyet követően kerülhet sor az önálló ingatlan értékesítésére.** A területet temetőként használták a XX. század elején, azonban a tényleges betemetésekről nem áll rendelkezésre pontos információ, így ahhoz, hogy a terület rekultivációját el kell -e végeznünk, vagy sem, az a vásárlási szándék bejelentése utáni feltárási munkák alapján állapítható meg.

A Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. és a Nemeskő és Építőipari Kft. közös osztatlan tulajdonában lévő 42518/25 hrsz-i számú ingatlan (1108 Budapest, Kozma utca 3-5.) megosztásra került a két társaság között.

A közös tulajdont megszüntető megállapodás előtt a 42518/25 hrsz-i számú ingatlanon a Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. tulajdonában felépítmény nem volt.

A megállapodás után a Társaságunk tulajdonába került 42518/69 hrsz-i számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan nagysága 2 711 m², a 42518/70 hrsz-i számú „magánút” megnevezésű ingatlan nagysága 296 m².

A Budapesti Temetkezési Intézet Zrt. a közös tulajdont megszüntető megállapodás előtt ingatlanszakértői véleményt készített a fenti ingatlan megosztásával kapcsolatban, mely vélemény a telek piaci értékét 9 700 Ft/m² állapította meg. Ennek megfelelően a 42518/69 hrsz-i számú ingatlan forgalmi értéke 26 296 700 Ft, a 42518/70 hrsz-i ingatlan forgalmi értéke 2 871 200 Ft.

A tulajdonunkba került ingatlan további hasznosítását vizsgáljuk, és a több alternatívájú hasznosításból a legkedvezőbbet kívánjuk a Fővárosi Önkormányzat döntése alapján megvalósítani.

Bérbevétel:

A BTI Zrt. Fiumei úti sírkerttel a 1157/2015.(III.17.) kormányhatározat alapján átadta a kijelölt vagyonkezelőnek, a Nemzeti Örökség Intézetének 2016. április 30-ával. Így Társaságunk székhelyét és a teljes adminisztrációt a szolgáltatási területtel, a bemutatóteremmel és az IT rendszerrel új helyre kellett költöztetni. A 245/2015.(IX.16.) számú BVH Igazgatósági határozata alapján a Fővárosi Vízmű Zrt. székhelyén (1134 Budapest, Váci út 23-27.), a volt Munkásszálló 5. és 6. szintjének mintegy 50-50%-nak bérbevételével oldottuk meg 1840 m² területen, nettó 2640.-Ft/m² áron, közműszolgáltatással együtt. A központi felvételi iroda 217 m² alapterületen, nettó 7140.-Ft/m², az őrhely 17 m² területen, nettó 2640.-Ft/m² áron közműszolgáltatással együtt került bérletre, továbbá 13+10 db parkolóhely került bérletre nettó 15.000.-Ft/hó illetve nettó 7.000.-Ft/hó áron a szolgálati gépjárművek és a dolgozói gépjárművek részére. A költözés zavartalanul megtörtént.

Összefoglaló:

Az Ingatlanguzgatási Tervben szerepel minden olyan jelenleg rendelkezésre álló releváns adat, amely a hasznosítandó ingatlanokról meghozandó döntéshez szükséges. Az elérhető bérleti díj illetve vételár csak a benyújtott érvényes pályázatok ismeretében határozható meg, ami a pályázatok eredményéről meghozandó döntési előterjesztésben jeleníthető meg részletesen. Ugyancsak itt van lehetősége a szakterületnek bővebben kifejteni és indokolni döntésre vonatkozó javaslatát.

A BTI Zrt. teljes ingatlanállományát a BTI Zrt. számviteli nyilvántartásában található telek, és épület bontásban a 2. számú melléklet tartalmazza. A táblázatban megjelöltük azokat az önálló ingatlanokat, amelyek a BTI Zrt. közszolgáltatási tevékenységéhez nem szükségesek. A lezárt temetők és a nem hasznosított területek esetén a Fővárosi Önkormányzat hatásköre annak eldöntése, hogy ezen ingatlanok hasznosítása milyen módon történjen. A Társaságunknak nincs arra forrása, hogy a hasznosítás előtt bármilyen ráfordítást kezdeményezzen.

A táblázat tartalmazza az ingatlanok könyv szerinti értékeit, osztatlan közös tulajdonú ingatlanok esetén a BTI Zrt. tulajdoni hányadát.

Melléklet:

1. sz.: BTI Zrt. vállalati stratégiája
2. sz.: BTI Zrt. tulajdonát képező ingatlanok listája
3. sz.: értékesíthető ingatlanok
4. sz.: Ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos táblázat
5. sz.: Ingatlanokkal kapcsolatos beruházások 2006-2016. évben
6. sz.: Ingatlanok fenntartási költségei 2013-2016. évben
7. sz.: Kapott bérleti díjak
- 8.sz.: Munkásszálló díjképzése
9. sz.: Szolgálati lakások
- 10.sz. Üdülők térítési díjai

Budapesti Temetkezési Intézet Zrt.
1134 Budapest, Váci út 23-27.
106.

