**11.sz melléklet**

**A Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság aktualizált Ingatlangazdálkodási Terve**

**Szöveges indoklás**

**Táblázatok**

**Készült**

 **2018. április**

 **A BKV Zrt. aktualizált Ingatlangazdálkodási Terve**

A BKV Zrt. Ingatlangazdálkodási Tervét (továbbiakban: Terv) Budapest Főváros Közgyűlése 2017. június 14-én én fogadta el, a BKV Zrt. 2017. évi Üzleti Terve részeként.

Ez az aktualizált Ingatlangazdálkodási Tervünk a 2017 évi tervünkben is bemutatott azonban változatlanul megvalósítandó, valamint a 2018 évben esedékessé váló ingatlanhasznosítási (bérbeadási és értékesítési) tevékenységünket mutatja be. Tekintettel arra, hogy a Tervet elfogadásra az Üzleti Terv részeként nyújtjuk be, de annak elfogadására csak a tárgyév első negyedévét követően kerül sor, az ingatlanhasznosítási tevékenység folyamatosságának biztosítása érdekében a Tervet nem üzleti évre szólóan, hanem a következő Üzleti Terv elfogadásáig terjedő hatállyal készítjük.

A BKV Zrt. ingatlanhasznosítási tevékenységét a Társaság hatályos Ingatlangazdálkodási Szabályzatában foglalt előírásokban rögzítetteknek megfelelően végzi. Szerződéseinket a Polgári Törvénykönyv, és a lakásbérletek esetén a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. sz. törvény rendelkezéseinek betartásával kötjük. A hasznosítással érintett ingatlanjaink a BKV Zrt. tulajdonában vannak, nem tartoznak a nemzeti vagyon körébe, így a hasznosításra - tekintettel arra is, hogy a BKV Zrt. Önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság - nem vonatkoznak sem az önkormányzati -, sem pedig az állami tulajdonra vonatkozó speciális rendelkezések, így a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései sem.

 A BKV Zrt. által végzett közszolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges ingatlanok köre a tevékenység ellátásának változásaival összhangban változik.

A közszolgáltatási tevékenységet végző szakterületek döntik el, hogy valamely ingatlan (földterület, épület), annak egyes részei, egyes helyiségei átmenetileg vagy véglegesen fölöslegessé válnak-e a tevékenység végzéséhez.

Ezek hasznosítása (bérbeadása, vagy értékesítése) folyamatosan történik. Az értékesíthető ingatlanok száma csekély. A hasznosítás jellemzően bérbeadással valósul meg. A Terv jelen szöveges leírásában, valamint a Tervhez csatolt táblázatokban felsorolt ingatlanok, (területek, épületek, helyiségek) bérbeadását, egyéb jogcímeken történő használatba adását, értékesítését, cseréjét, vagy a leírtak szerinti hasznosításának módosítását tervezzük.

**Bérbeadás, egyéb használatok:**

A BKV Zrt. éves szinten közel 170 db-os bérleti szerződésállományt kezel, ebben nem szerepelnek a BKK Zrt. és a BKÜ Zrt. által bérelt helyiségek. A Tervhez 1. sz. mellékletként csatolt Bérbeadás Táblázatban azok a bérlemények szerepelnek, amelyek hasznosítása jelenlegi ismereteink szerint megkezdhető, vagy a korábbi sikertelen hasznosítási kísérlet miatt ismételten tervezett 2018 évben. Természetesen több esetben arra is sor kerülhet, hogy a Bérlő vagy BKV Zrt. felmondja a bérleti szerződést. Ezeknek az ingatlanoknak az újrahasznosítását is indokolt mielőbb megkezdeni, ezek azonban előre nem tervezhetők.

Az előző évhez hasonlóan a 2018. évben is jelentős változás várható, amely elsősorban a bérbe adható ingatlanok számának csökkenésével jár. Ennek oka az M3 metróvonal 2017 novemberében megkezdődött felújítása.

A bérbeadás útján többségében nem önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanokat, vagy teljes épületeket hasznosítunk, hanem helyiségeket, illetve üres területrészeket, de a táblázat tartalmazza azoknak az ingatlanoknak a helyrajzi számait, amelyeken az érintett bérlemény megtalálható. Bérleményeink többsége a metróüzem földalatti, utasforgalom számára megnyitott részein található, ezek pedig ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek, ezért helyrajzi számuk nincs.

Ezek a bérlemények ezért nem is értékesíthetők, hasznosításuk csak bérbeadás útján valósítható meg. Ezeknek a helyiségeknek, és részterületeknek általában nincs önállóan kimutatható nyilvántartási értéke sem, így a terület alapú visszaosztás az érték megállapításánál torz eredményt hozna.

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 Ingatlanhasznosítási Szabályzatban rögzítetteknek megfelelőn, főként nyilvános pályáztatás útján történik, és a pályázatok bontására is nyilvánosan a pályázatot benyújtók jelenlétében kerül sor, így megfelelően biztosított a transzparencia és az ellenőrizhetőség is.

Az Ingatlanhasznosítási Szabályzat szerinti eljárásokban limitárat nem határozunk meg, mivel a piaci kereslet olyan mértékben változik, hogy a limitár esetenként azt eredményezné, hogy nem tudnánk hasznosítani a fölösleges területet, vagy helyiséget. Az is előfordulhatna, hogy limitár közlése 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 BKV weblapján kívül az ingatlan.com szakmai weblapon is hirdetünk. Az Ingatlanhasznosítási Szabályzat szerint abban az esetben, ha a legjobb ajánlatok közötti különbség kevesebb, mint 10%, a pályázókat nyílt licitáltatással tovább versenyeztetjük.

A nyilvános pályázat mellőzését is lehetővé teszi Ingatlanhasznosítási Szabályzatunk, így alkalmanként mérlegeljük a meglévő bérlővel a bérleti szerződés hosszabbításának, módosításának lehetőségét, vagy pedig a versenyeztetés mellőzésével történő bérbeadást is. 2018-ban számos 5 éves futamidejű bérleti szerződésünk lejár. Ezeknél nagy számban várható a jelenlegi bérlők szerződés hosszabbítási kérelme, melyeket racionális körülmények között igyekszünk akceptálni. Erre jellemzően akkor kerül sor, ha a bérlő tartós, megbízható üzleti partner, stabil ügyfélkörrel rendelkező üzletet működtet, vagy olyan beruházás megvalósítását tervezi, amely az ingatlanunk értékét növeli, illetve jövőbeni hasznosítási lehetőségeit, magasabb bérleti díj elérését lehetővé teszi. Erre elsősorban azért van szükség, mivel társaságunk nem rendelkezik kellő forrással a bérbe adható helyiségek felújítására.

A BKV Zrt. a bérleti szerződésekben általában a bérlőre hárítja az ingatlan üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos feladatokat, az esetleges egyéb járulékos költségeket (pl. közterület használati díj, társasházi közös költség,), ezért a bevételekkel szemben csak a hasznosítás általános költségeivel kell számolni. Ezek között részben az ingatlanhasznosítást közvetlenül végző szakterület munkatársainak bérköltsége és azok járulékai, továbbá a BKV Zrt. közvetett, általános költségeinek arányos része, valamint a hirdetések ingatlan.com weblapon történő megjelentetésének díja említhető lényeges költségelemként.

Az ingatlanhasznosítási költségek vonatkozásában a 2017. évi adatok irányadók. A kimutatható összköltség a BKV Zrt. által ingatlanhasznosításból tervezett bevételeihez képest a 10%-ot sem éri el.

Az ingatlanhasznosítással összefüggő költség tételek 2018-ban várhatóan a következők:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1./ Társasházi közös költségek\*:  | 11.400.000 | ,- Ft |
| 2./ Hirdetési díj: | 500.000 | ,- Ft |
| 3./ Nyilvántartási költségek:  | 1.088.000 | ,- Ft |
| 4./ Személyi jellegű kiadások, bérek: | 124.231.000 | ,- Ft |
| 5./ Közterület használatok\*: | 8.814.000 | ,- Ft |
| 6./ Közvetett, ráosztott költségek: | 29.354.000 | ,- Ft |
| **Mindösszesen:** | **175.387.000** | **,- Ft** |
|  |  |  |

A társasházi közös költségek nagyságrendje évek óta nem változik. Ezt és a közterülethasználati díjak arányos részét az azokat használó bérlőinkre áthárítjuk.

A bérköltségekhez megjegyezzük, hogy az ingatlanhasznosítással foglalkozó munkatársaink a bérbeadáson, és értékesítésen kívül foglalkoznak a BKV Zrt. által bérelt, illetve használt ingatlanok bérleti és közterület-használati ügyeinek intézésével is.

A bérleti díjak mértéke szerződésenként és havonta jellemzően 40.000,-Ft-és 400.000,-Ft- között mozog. A bérleti díj függ a helyszíntől, a bérleményben folytatni tervezett tevékenységtől, az ottani utasforgalmi viszonyoktól, a bérlemény jellegétől (terület, helyiség), méretétől és műszaki állapotától, és az általános ingatlanpiaci trendektől, gazdasági hatásoktól is. Az elkövetkező néhány évben az M3 metróvonal felújítása miatt a vonalon található bérlemények hasznosítására várhatóan jelentősen csökkenő érdeklődés várható.

Az M3 metróvonal felújításával jelentős bevételkiesés is keletkezik. Ezen túlmenően egyes esetekben a Bérlőket – a konkrét szerződéses kondícióktól függően – még kárenyhítési külön díjak is megilletik. 2018-ban ezek a bevételkiesések és fizetendő díjak együttesen nagyságrendileg elérhetik a 160 mFt-ot.

Mindezek miatt bérbeadás esetén az értékbecslés készítését szükségtelennek tartjuk, valamint azért is, mert a cca. 170 db-os állomány tekintetében aránytalanul magas és rendszeresen újratermelődő költséget keletkeztetne. A több évtizedes és folyamatos bérbeadási tevékenység alapján a BKV Zrt. megfelelő adatbázissal rendelkezik a piaci árak megítéléséhez.

**Általános felhatalmazás bérleti szerződések megkötésére:**

Bérbe, használatba adás a BKK Zrt-nek, BKÜ Zrt-nek és más közszolgáltatást végzőnek, a BKV Zrt-nek a közszolgáltatási tevékenységhez szolgáltatást nyújtóknak.

A BKK és BKV közötti 2012–ben történt feladatmegosztások következtében a BKK számos tevékenységéhez a BKV-tól bérel több száz helyiséget, amelyek köre folyamatosan változik. A BKK Zrt.-vel pénztárak, ügyfélközpontok, és egyéb iroda, raktárhelyiségek használatára a 1. sz. táblázat 118. sora, valamint a BKK Zrt. által kiszervezett közszolgáltatási feladatokra szerződött szolgáltatókkal kötött szerződései alapján a BKV Zrt. gépjárművezetői tartózkodóinak használatát biztosító szerződések megkötésére az 1. sz. Táblázat 112. sorszám alatti sora általános felhatalmazást jelent. A tartózkodók esetében a díj csupán az üzemeltetési költségek megtérítését célozza, a BKK Zrt. kiszervezett szolgáltatás megrendelési szerződései szerint.

A BKK Zrt.-ben zajló szervezeti változások következtében a jelenleg BKK Zrt. által használt ingatlanok helyiségeinek használója megváltozik. Ezért a meglévő szerződések módosítása, a BKK feladatait átvevő gazdálkodó szervezetekkel új szerződések megkötése is szükségessé válik, amelyre kérjük a felhatalmazást.

Ebbe a körbe tartozónak tekintjük a BKK Zrt. és az általa létrehozott, vagy a BKK Zrt-ből kivált társaságokat, és azok olyan szerződött partnereit is, amelyek tevékenysége kapcsolódik a BKV – BKK Zrt közszolgáltatási feladataihoz. Jelenleg folyamatban vannak szerződésmódosítások, amelyeket a BKK Zrt. és a BKÜ Zrt. között megvalósult szerződésátruházások tettek szükségessé.

Abban az esetben, amennyiben a Társaságunknak szolgáltatást nyújtók a tevékenységüket hatékonyabban tudják elvégezni, ha helyet biztosítunk munkájuk elvégzéséhez, az erre vonatkozó használati megállapodás keretében biztosítandó terület, vagy helyiség rendelkezésére bocsátásához is kérünk felhatalmazást. Ebbe a körbe tartoznak az M3 metróvonal felújítását végzők körében felmerülő terület vagy helyiség igények is.

A Társaságunk életében bekövetkező változások folyamatos nyomon követése érdekében szükséges egyéb szerződéskötésekhez és szerződésmódosításokhoz is kérünk általános felhatalmazást az alábbiak szerint:

Szerződéskötések közfeladatot ellátókkal

Helyi önkormányzatokkal, a Magyar Államot képviselő szervezetekkel és egyéb közfeladatot ellátókkal kötendő szerződéshez, megállapodásokhoz is kérünk felhatalmazást, amelyeket részben vagy egészben BKV tulajdonú ingatlanokat érintően, pld. P+R parkolók kialakítása érdekében, vagy egyéb a BKV közszolgáltatási tevékenységéhez kapcsoló feladatok magasabb színvonalú kiszolgálása érdekében válik szükségessé megkötnünk (127. sor). A partnerek vállalják pld. a parkolók kiépítését és üzemeltetését, és ehhez a BKV Zrt. Együttműködési Megállapodás keretében, vagy egyéb szerződéses formában biztosítja a BKV Zrt tulajdonában lévő ingatlan használatát.

Ide tartozónak tekintjük továbbá a Kossuth tér 6-8 sz. alatti irodaház épület földszintjén található metró kijáratot is érintő építési munkához a Metró Üzemi Terület egy részének ideiglenes használatba adása, valamint a megépülő irodaházat kiszolgáló gépészeti és egyéb funkciókhoz területek biztosítása (15. sor).

Üzemi büfék bérbe, használatba adása

Az Üzemi büfék bérbeadásához, amelyet az 1. sz. Táblázat 113. sorában szerepeltetünk, mivel ez esetben elsődleges szempont, hogy biztosítsuk a dolgozók napközbeni étkezési igényeinek kielégítését.

Eseti helyiség, területhasználatok:

Az eseti, néhány órára, napra, vagy határozatlan idejű keretszerződések alapján, de alkalmi, óradíjjal elszámolt terület vagy helyiség használatokra vagy maximum 3+3 hónapos ingatlanhasználatokra vonatkozó ingatlanhasznosítási döntések alapítói hatáskörbe vonása ezek gyors ügyintézést igénylő jellege miatt lehetetlenné válik, ezért szerepeltetjük ezt az 1. sz. Táblázat 111. és 114. sorában. Itt kell megjegyezni, hogy a BKV Zrt. tulajdonú Százados út 67. szám alatti BKV Előre sporttelep hasznosításában alapvető változások várhatók, az MLSZ pályaépítési programjában való részvétel miatt (124-126. sor). Az eseti használati megállapodások közé tartoznak pld., a munkásszálló, az oktatótermek, a tanműhelyi területek vagy helyiségek egy-egy órára történő, vagy egyéb alkalmi bérbeadása, ünnepekhez kötődi árusítási igények kielégítése stb. a hasznosításra való felhatalmazás érdekében. Az ilyen rövid idejű hasznosítás eseteiben a BKV Zrt. Igazgatósága által elfogadott m2 árat határozunk meg, amelyet az Ingatlangazdálkodási Terv táblázat is tartalmaz; illetve kiemelt eseményekhez (pl. nőnap, karácsony) kötődő ideiglenes területhasználati engedélyeknél – helyszíntől és tevékenységtől függően - 3.000-10.000-Ft/nap közötti díjakat számlázunk. Az ezekhez kapcsolódó, rövid leírást a Terv 1.a mellékleteként csatoltuk.

Lakások bérbe, használatba adása

A BKV Zrt. jelenleg 89 db bérlakással rendelkezik (az 1. sz. Táblázat 122. sora), amelyek jellemzően rossz állapotban vannak, alacsony komfortfokozatúak. Egy részük üzemi épületekben, a BKV telephelyein belül helyezkedik el. A lakások jogi helyzete hosszú ideig rendezetlen volt. A jogi rendezésre úgy került sor, hogy a BKV visszakapta a rendelkezési jogot a BKV tulajdonú ingatlanokon található lakások felett. Ezért a megüresedő lakások bérbeadására a BKV Zrt. fog szerződést kötni, de valamennyi lakásbérleti szerződés módosításának lehetőségeit is megvizsgáljuk, és azok módosítását is tervezzük. Azon lakások esetében ahol Társaságunk telephelyeket üzemeltető szakterületei jelezték, hogy a lakásokat egyéb tevékenységre kívánják hasznosítani, előnyben részesítjük Társaságunk alaptevékenységével összefüggő feladatokra történő hasznosítás módját, a bérbeadással szemben.

A 89 db-ra csökkent BKV lakásállomány a Terv. 2. sz. melléklete.

A lakások jövőbeni bérbeadására általános felhatalmazást kérünk. A lakások kiutalása csak BKV Zrt. dolgozóknak lehetséges hatályos belső utasításunk szerint, munkaviszony fennállásáig terjedő időre. Jelenleg a bérleti díj meghatározása a fővárosi hatályos lakásrendeletében leírtak szerint történik, de folyamatban van az új ingatlangazdálkodási stratégia kidolgozása és a hatályos belső utasításunk átdolgozása is.

M3 metróvonal felújítása

A 2017 novemberében megkezdődött M3 metróvonal felújítása miatt valamennyi érintett bérleti szerződést (az 1. sz. Táblázat 115. sora) felül kell vizsgálni, és egyedi döntések kell hoznunk a bérleti szerződések felmondásáról, módosításáról, esetleg szüneteltetéséről, új szerződések megkötéséről, mind a helyszínt mind pedig a futamidőt érintően. A lezárt Északi szakasz vonatkozásában ezek már döntő részben megtörténtek. Az Északi szakasz felújításának befejezése után az ott található bérlemények pályáztatását is tervezzük.

A munkálatok megkezdésének bizonytalansága miatt ideértve a 2018. III. negyedévétől tervezett munkálatokat is - a felmondással érintett bérlőknek, valamint azoknak, akiknek a szerződése lejár, engedélyezni tervezzük a bérlemény további használatát mindaddig, amíg a felújítási munkák a bérlemény használatát nem akadályozzák. Ennek az ideiglenes használatnak időtartamát jelenleg nem tudjuk becsülni, így az az Ingatlanhasznosítási Szabályzatban meghatározott 3+3 hónapot is meghaladhatja.

A vonalon található, és megüresedő bérlemények újbóli hasznosítását is megkíséreljük, azonban a felújítás megkezdésének bizonytalansága miatt 30 napos indoklás nélküli rendes felmondást tartalmazó, határozatlan idejű szerződések megkötésére, valamint a fent említett ideiglenes használati engedélyek, megállapodások kiadására, megkötésére is kérünk felhatalmazást.

Óbuda autóbuszgarázs hasznosítása

A telephely területének részben történő bérbeadását tervezzük (az 1. sz. Táblázat 117. sora). A telephely a Budapest III. ker. 19944/11helyrajzi számon, Budapest Pomázi út 15 sz. alatt található, területe meghaladja a 7 hektárt. Az ingatlanon környezeti kármentesítés van folyamatban.

Üdülők, munkásszállók, sportcélú ingatlanok hasznosítása:

Az üdülő és munkásszálló ingatlanjaink hasznosítása jelenleg többségében a BKV Panoráma Kft. bevonásával bérleti illetve üzemeltetési szerződés keretében történik, amelyek felülvizsgálata folyamatos. A hasznosítás a BKV Panoráma Kft. üzleti tervében szerepel. A felülvizsgálat eredményeként pl. a Budapest VIII. ker. Százados út 67. szám alatti, 38855 hrsz-ú ingatlan (sporttelep) a BKV Előre használatába került át.

Határozatlan idejű bérleti szerződések, és használati jogviszonyok felülvizsgálata:

Tervezzük az évekkel korábban határozatlan időre, vagy 5 évnél hosszabb határozott időre kötött szerződéseknek és használati jogviszonyoknak a felülvizsgálatát, szükség szerinti módosítását, és szükség esetén pályázat mellőzésével új szerződések megkötését. Kiemelten kívánjuk vizsgálni a szerződési biztosítékok alkalmazását, a jelenleg hatályos bérleti szerződés mintában szereplő feltételektől való eltérések megszüntetését is.(az 1. sz. Táblázat 129. sora)

Bérleti szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetése:

Több esetben előfordul, a hogy a bérleti szerződésben meghatározott rendes felmondási idő 90 napos, viszont Társaságunk érdeke, hogy a jogviszony rövidebb határidővel történő megszüntetése, de azonnali hatályú felmondásra nincs lehetőség. Ilyen pld, ha a bérlő várható fizetési nehézségei miatt kezdeményezi a megszüntetést.

Értékesítésre tervezett ingatlanok bérbeadása

Az értékesítésre tervezett ingatlanok hasznosítását bérbeadás útján is tervezzük megkísérelni az értékesítés feltételeinek megteremtéséig terjedő időszakban.

**Értékesítés:**

A közeljövőben elsősorban a múlt évben eredménytelenül pályáztatott, valamint a Társaságunknak fölösleges, két erdő művelési ágú ingatlan (helyrajzi szám: Budapest, 16 ker. 118546/1 és 118546/3 ) és egyes ingatlanrendezésekhez kapcsolódó ingatlanok értékesítését tervezzük. Ide sorolható a Budapest 12. ker. Szilágyi Erzsébet fasor 14-16 szám alatti, 6835/8 hrsz-ú ingatlan fogaskerekű projekttel összekötött területrendezése, mely során egy jelenleg bérelt terület is önálló helyrajzi számon történő kiszabályozását is tervezzük, ezzel megteremtve a lehetőséget az ingatlan értékesítésére.

Ezen túl állami, önkormányzati vagy egyéb kisajátítást megelőző adásvételi szerződések megkötésének igénye merülhet fel, illetve a kialakítani tervezett P+R és B+R parkolók kialakításához is szükségessé válnak tulajdonváltozással is együtt járó telekalakítások, telekhatárrendezések.

Értékesítésre nem kerülhet sor értékbecslés nélkül, amelyet a BKV Zrt. megrendelésére minden esetben a BFVK Zrt. készít, vagy a vevő által készített értékbecslés felülvizsgálatát rendeljük meg a BFVK Zrt-től. A meglévő értékbecslésekről a táblázatban tájékoztatást adunk, azonban azok aktualizálását is elvégeztetjük a 6 hónapos érvényesség miatt.

Az értékesítésre alkalmas, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanok tervezett értékesítéséről a Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Főosztályát írásban tájékoztatni kell, amelyet az Ingatlangazdálkodási Tervben szereplő ingatlanok esetében az Ingatlangazdálkodási Terv Közgyűlési elfogadásával teljesítettnek tekintünk.

Az ingatlanok értékesítése a hatályos Ingatlanhasznosítási Szabályzatban rögzítetteknek megfelelőn történhet, nyilvános pályáztatás vagy árverés útján, vagy pályázat mellőzésével az Ingatlanhasznosítási Szabályzat IV.5.4. pontjának megfelelően vagy a jelen Ingatlangazdálkodási Tervben meghatározott esetekben.

A felhívás megjelenése és a beadási határidő/árverés napja között legalább 30 napnak el kell telnie. A pályázatok beadására a benyújtási határidő napján maximálisan 4 órás időintervallumot biztosít a BKV.

A pályázatok bontására is nyilvánosan a pályázatot benyújtók jelenlétében kerül sor, így ez esetben is megfelelően biztosított a transzparencia és az ellenőrizhetőség.

Az értékesítésre szánt, ideértve az ingatlancserével érintett ingatlanok között a 3. sz. mellékletként csatolt Értékesítés Táblázatban valamennyi olyan ingatlant szerepeltetünk, amelyek értékesítésének lehetősége fennáll.

Budapest XIV. ker., Hungária körút 46.; hrsz 32538/1

Az osztatlan közös tulajdonú ingatlanon a Stadion irodaház épülete található. A BKV Zrt. működésének átalakulásával, az M4 beruházáshoz kapcsolódó Kelenföldi irodaház megépültével a közszolgáltatási feladataink ellátásához szükségtelenné vált az 5 épületrészből álló épület, amely 2014. év közepére teljesen kiürült.

A legutoljára jóváhagyott Ingatlangazdálkodási Terv alapján megtörtént a vételi jogot alapító szerződés és módosításának aláírása, amely szerint a vételi jog gyakorlásának végső határideje 2017. december 31-e, valamint az opciós szerződés megkötésével egyidejűleg aláírásra került az a Megállapodás is, amellyel hatályon kívül helyeztük a 2008. augusztus 7.-én megkötött Együttműködési Megállapodást, és amely a Vevő által tervezett beruházás megvalósítása során szükséges együttműködést szabályozza.

 A Vevő az opciót 2017. év végén lehívta, a számla kiállításra került, a fizetési határidő 2018. augusztus 19. Ezzel az ingatlan értékesítése 2018-ban várhatóan lezárul.

**Általános felhatalmazás ingatlanértékesítésekre**

**Kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések megkötése**

Az ingatlanértékesítések körében a kisajátítást megelőző adásvételi szerződések megkötésére indokoltnak tartjuk a BKV Zrt. általános felhatalmazását, mert ezek elhúzódása UNIÓS forrásokból finanszírozott projektek határidőben történő befejezését veszélyeztethetik. Ezeket jellemzően a Magyar Állam képviselőivel (MNV Zrt., NIF Zrt.) illetve önkormányzatokkal köti a BKV Zrt.

**Fővárosi ingatlancsere:**

A Fővárossal régóta egyeztetés folyik a Szabó Ervin téri BKV irodaház alatti telek tulajdonjogának rendezése érdekében. Ezt ingatlancserével látjuk megvalósíthatónak. A Főváros illetékes szakterületet ezek körét kijelölte, értékbecslésüket a BFVK-val elvégeztette, műszaki helyszíni szemléjüket elvégezte.

**P+R területek:**

A Főváros a parkolás elősegítése érdekében még 2015-ben kijelölt néhány BKV tulajdonú területet (Fehér út, Hűvösvölgy stb.), melyre azóta P+R parkoló épült, illetve tervezése-építése folyamatban van. Tekintettel arra, hogy ezeket nem a BKV, hanem a Főváros, vagy a BKK/Budapest Közút fogja üzemeltetni; ezen ingatlanok tulajdonjogi kérdését (bérbe-, illetve tulajdonba adását) rendezni szükséges.

**Idegen ingatlanokon található épületek, építmények tulajdonjogának rendezése értékesítéssel:**

A BKV Zrt. apportlistájában szerepel több épület, amelynek tulajdonjoga rendezetlen, mivel idegen tulajdonú földingatlanokon találhatók, így ezek a PTK szerint nem minősülnek önálló ingatlannak, ezért ezek tulajdoni helyzetét rendezni szükséges. Mindezek miatt ezeket az értékesítési táblázatban külön soron nem szerepeltetjük. A tulajdonrendezés - a telektulajdonosokkal egyeztetett módon - történhet, amennyiben a Társaságunk számára fölösleges az épület, annak értékesítésével akár a földtulajdonos, akár harmadik személy részére, vagy amennyiben nem felesleges a BKV Zrt. feladatainak ellátásához az épület, az épület alatti földterület megvásárlásával, vagy az épület önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási feltüntetésével.

Ilyenek többek között pld.:

* Budapest I. ker. Várfok utcában Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló 13143/1 hrsz ingatlanon található BKV tulajdonú épület, amelyet bérbeadás útján hasznosítunk, és a Bérlő vételi szándékát jelezte;
* Budapest VIII. ker., Szabó Ervin téren a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló 36750/3 hrsz ingatlanon található irodaház;
* Budapest XII. ker., 010503/10 hrsz-ú, a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanon található Libegő Hegyállomás épülete;
* Budapest XII. ker. Szendrő utcában, a helyi Önkormányzat tulajdonában álló 8416/6 hrsz ingatlanon található tartózkodó épület
* Budapest XIV. ker., Örs Vezér téri helyi Önkormányzat tulajdonában álló 31919/2 hrsz ingatlanon található „Gomba” épület;
* Budapest XIX. ker., Kossuth téren a helyi Önkormányzat tulajdonában álló 162301/4 hrsz ingatlanon található BKV Zrt. tulajdonú volt pénztár épület; ( A Terv elfogadását követően a szerződés aláírásra került. )
* az M3-as metróvonal Kőbánya Kispest végállomásán több különböző tulajdonban lévő ingatlanon található telekhatáron is túlnyúló épületek, építmények, felüljáró;
* Budapest V. ker. Kossuth Lajos tér 6-8 sz. alatti M2 metróvonal kijárata, amely a Magyar Állam tulajdonában lévő Budapest V. ker. 24710/4 hrsz ingatlanon található. A metró üzemi terület egy része kártalanítás ellenében lecsökken, és a létrehozni tervezett társasházban kialakul a metró kijáratát magába foglaló BKV Zrt. tulajdonba kerülő albetét.

Minden ilyen esetben sor kerül értékbecslés készítésére a BFVK Zrt. által, azonban ezen esetekben a tulajdonrendezésre versenyeztetés mellőzésével kerül sor.

**A BKV Zrt. javára bejegyzett vagyoni értékű jogok idegen tulajdonban lévő ingatlanokon:**

Rendszeresen érkeznek megkeresések Társaságunkhoz, olyan, **a BKV Zrt. -** vagy jogelődei - **javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jogokkal** (használati jog, szolgalmi jog stb.) kapcsolatban, amelyek harmadik személy vagy személyek tulajdonában álló ingatlanokat terhelnek. Ezek a jogok a BKV nyilvántartásaiban nem minden esetben szerepelnek, tartalmuk, illetve céljuk nem minden esetben megállapítható, bejegyzésük évtizedekkel ezelőtt történt meg.

Ilyen jellegű megkeresések esetén az illetékes szakterületek minden esetben megvizsgálják, hogy a bejegyzett jogot gyakorolja-e Társaságunk, illetve a jövőben szükséges lehet-e a jog gyakorlása. Amennyiben szakterületi állásfoglalás alapján a jog gyakorlása sem jelenleg sem a jövőben nem indokolt, abban az esetben törlési engedély kiadásának akadálya nincs.

Fentiekre **tekintettel kérjük általános felhatalmazás, hozzájárulás megadását a Társaságunk által nem gyakorolt és a jövőben sem gyakorolandó, szükségtelen vagyoni értékű jogok vonatkozásában a törlési engedélyek kiadásához.”**

**Összefoglaló:**

Az Ingatlangazdálkodási Tervben szerepel minden olyan releváns adat, amely a hasznosítandó ingatlanokról meghozandó döntéshez szükséges. Mind a bérbeadási, mind pedig az értékesítési táblázatban találhatók olyan ingatlanok, amelyek hasznosítása történhet mindkét lehetséges módon, amit külön jeleztük. Az elérhető bérleti díj illetve vételár csak a benyújtott érvényes pályázatok ismeretében, a versenyeztetés mellőzésével megkötésre kerülő szerződések esetében a tárgyalások eredményeként határozható meg, ami a döntési előterjesztésben jeleníthető meg részletesen. Ugyancsak itt van lehetősége a szakterületnek bővebben kifejteni és indokolni az egyedi ügyben meghozandó döntésre vonatkozó javaslatát.

**Az Ingatlangazdálkodási Terv elfogadása esetén a tervben leírtak alapján végzi a BKV Zrt. az ingatlanhasznosítási tevékenységét mindaddig, amíg a Terv módosítására nem kerül sor. Ennek indoka, hogy az ingatlanhasznosítási tevékenység, és a minél nagyobb kihasználtság, ezzel az elérhető legmagasabb társasági bevétel így biztosítható.**

**Tájékoztatásul a 4. sz. mellékletben bemutatjuk a BKV tulajdonában lévő, a földhivatali nyilvántartásban szereplő ingatlanok teljes listáját.**

A leányvállalataink közül a BKV Panoráma Kft Ingatlangazdálkodási Tervét 5. sz. melléklet, a munkásszállók térítési díjait az 5/a melléklet tartalmazza. Ezzel kapcsolatban jelezzük, hogy hogy a térítési díjak módosítása az év során várható.

**Mellékletek:** 1. sz.: Bérbeadás

1/a sz.: Filmforgatás, rendezvényhasználat díjai

2. sz.: Értékesítés

3. sz.: BKV Zrt. lakások

4. sz.: BKV ingatlanlista

5. sz.: BKV Panoráma Kft. bérbeadási terve

5/a sz.: Munkásszállók térítési díjai