**Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt.**

**Ingatlangazdálkodási stratégiája**

**2021-2023. évekre**

**Tartalomjegyzék**

1. **Jogi környezet 2.**

I./1. Fürdők, strandok 2.

I./2. Kutak 6.

**II. Ingatlanportfólió 7.**

II./1. Az ingatlan állomány műszaki állapota 8.

II./2. 2021. évre tervezett beruházások………………………………...10.

II./3. Fejlesztő beruházások……………………………………………...11.

II/ 4. Karbantartások………………………………………………………12.

**III. Ingatlanhasznosítás 13.**

III./1. Bérbeadás 13.

III./2. Rendezvényhelyszínként történő hasznosítás 14.

**IV. Ingatlan értékesítési stratégia 15.**

IV./1. Újpesti Telek értékesítése 16.

IV./2. Biatorbágyi ingatlan 16.

**V. Ingatlanok vagyonvédelme 16.**

A Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt. (a továbbiakban: „**Társaság**”) a 2021-2023. közötti időszakra vonatkozó stratégiájával összhangban alakítja ki 2021-2023. évekre vonatkozó ingatlangazdálkodási stratégiáját.

A Társaság a fürdő ágazatban nemzetközi léptékben is egyedülálló pénzügyi és eszmei értékű ingatlanvagyonnal rendelkezik, ezért kiemelt figyelmet fordít ezen értékek megóvására, fejlesztésére, karbantartására. Az ingatlanvagyon állagának megőrzése és fejlesztése hozzájárul a Főváros műemlék vagy műemlék jellegű épületeinek megóvásához, illetve elengedhetetlen a Társaság sikeres üzleti működéséhez és stratégiájának megvalósításához.

1. **Jogi környezet**

A Társaság jogelődje a Fővárosi Fürdőigazgatóság 1957-től a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság 1991. évi december 30-án kelt XXIII-42/91/VÁB jelű határozatával történt Fővárosi Önkormányzati tulajdonba adásáig, mint állami vállalat a Fővárosi Tanács irányítása és felügyelete alatt működött. Az 1992. december 17-18-án kelt 1605/1992. sz. határozat a korábbi állami vállalat jogutódjaként létrehozta Fővárosi Önkormányzat Fővárosi Fürdőigazgatóság cégnevű önkormányzati vállalatot, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonaként, majd a Fővárosi Közgyűlés az 1069/1996. (VI.27.) sz. Főv. Kgy. határozatával 1996. július 1-vel egyszemélyes részvénytársasággá alakította át Budapest Gyógyfürdő és Hévizei Rt. néven, az 1933. január 1-től működő, eredetileg Budapest Székesfőváros Gyógyfürdő és Gyógyforrásai, 1957-től pedig Fővárosi Fürdőigazgatóság néven működő vállalata általános jogutódként. A Fővárosi Önkormányzat, a részvénytársasággá alapításkor a Fővárosi Fürdőigazgatóság mérleg szerinti vagyonát -köztük az összes ingatlan vagyont – a Budapest Gyógyfürdő és Hévizei Rt-be apportálta, mely ingatlanok tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba történő átvezetése csak az ezt követően kezdődött meg.

Az állami tulajdonból ideiglenesen ki nem adható műemlékekről szóló 83/1992. (V. 14.9) Korm.rendelet alapján azonban a Király és Rudas Fürdők állami tulajdonban maradtak.

A Király és Rudas fürdő kivételével, valamennyi a Társaságunk által üzemeltetett fürdő a Társaság tárgyieszköz nyilvántartásában szerepel.

A Társaság fő tevékenységként 9 fürdőt, 2 strandot és egy tanuszodát üzemeltet. Mindezek mellett további tevékenységeinek ellátására ásványvíz palackozóval és vízminőség vizsgáló laboratóriummal rendelkezik, gyógyiszap kitermelést végez, és munkavállalói részére jóléti célú szolgáltatásokat nyújt, melynek keretében munkásszállót, szolgálati lakásokat és üdülőt tart fenn.

**I./1. Fürdők, strandok**

A Társaság ingatlanai fürdőnként az alábbiak szerint csoportosíthatók és ezek jogi állapota a következő:

**Csepeli Strandfürdő** (1213 Budapest, Hollandi út 14.): A fürdő ingatlanjogi helyzete rendezett, a kutak védőterületei és az ezek megközelítését biztosító kivett utak külön helyrajzi számmal rendelkeznek. Az érintett ingatlanok a **Társaság tulajdonában állnak**, melyek hasznosítása közbeszerzési eljárás útján kötött szolgáltatási koncessziós megállapodás alapján történik. A szerződés időtartama 2016.07.01. napjával kezdődik és 2025.12.31. napjáig tart. A szerződésből származó koncessziós díj éves bevétele **2020. évben 26.414.145 Ft** volt, a **2021. évben 27.285.817 Ft** várható.

**Csillaghegyi Árpád Forrásfürdő** (1038 Budapest, Pusztakúti út 2-6.): A fürdő és a fürdő közvetlen környezetében lévő, a Társaság tulajdonát képező ingatlanok jogi helyzete rendezett. A fürdő 61826/1 helyrajzi számú ingatlanán található az MLSZ-szel való együttműködésben megvalósított futballpálya, valamint a Társaság által üzemeltetett munkásszállás is. A Társaság és a Magyar Labdarúgó Szövetség 2017. július 6-án Együttműködési Megállapodást kötöttek a csillaghegyi 61826/1 helyrajzi számú ingatlanon található volt sportpálya területén történő futballpálya és kapcsolódó öltöző épület beruházás megvalósítására, és ezek utánpótlás-nevelés célú hasznosítására az átadástól számított 15 éves időszakra. A szerződés a Társaság számára jelentős fizetési kötelezettséggel mondható csak fel. Az érintett ingatlanok - egy kivétellel - a **Társaság 1/1 arányú tulajdonát képezik**. A fürdővel szomszédos 61826/2 helyrajzi számú ingatlan a Társaság (850/1385 arányú) és a Jónás Kft. (535/1385 arányú) osztatlan közös tulajdonában áll.

**Dandár Gyógyfürdő** (1095 Budapest, Dandár utca 3.): A fürdő tulajdonjogi helyzete rendezett, a **Társaság tulajdonát** képezi, azonban a fürdő vízellátását biztosító DS-1 kataszteri számú termálkút jogi helyzete rendezetlen. Társaságunk a Fővárosi katasztrófavédelmi igazgatóság állásfoglalása alapján az Igazgatósággal együttműködve kívánja kialakítani a kút vonatkozásában a rendezett ingatlanjogi állapotot.

**Pesterzsébeti Jódos-Sós Gyógy- és Strandfürdő** (1203 Budapest, Vízisport utca 2.): A fürdő területén lévő ingatlanok a **Társaság kizárólagos tulajdonában állnak**. A fürdőingatlanok délkeleti részén található, 200m²-es részére vonatkozóan Bp. XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett földhasználati joggal rendelkezik az érintett területen elhelyezett csapadékvíz elvezetőhöz létesített olaj-, homok- és iszapfogó építmény által érintett területre.

**Király Gyógyfürdő** (1027 Budapest, Fő utca. 84.): A fürdő a **Magyar Állam tulajdonában áll** (tulajdonosi joggyakorló: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.), Budapest Főváros Önkormányzatának ingyenes használati joga van az ingatlanra, amelyet a Társaság a Fővárosi Önkormányzattal 2006. május 21-én kötött Üzemeltetési Megállapodás alapján üzemeltetett.

**Palatinus** **Gyógy-, Strand- és Hullámfürdő** (1007 Budapest, Margitsziget (23800/4. helyrajzi szám): A Fővárosi Vagyonátadó Bizottság a Budapest XIII. kerület Margitsziget 23800/4 helyrajzi számú 183693 m2 területű ingatlanból a Fővárosi Fürdőigazgatóság által használt 87560/183693 eszmei hányadú 87560 m2 területet, amelyen a PalatinusGyógy-, Strand- és Hullámfürdő helyezkedik el, a XXIII.-365/1995/VÁB-C. számú határozattal Fővárosi Önkormányzat tulajdonába adta. A Társaság 1996-ban történő Részvénytársasággá alakításakor az ingatlannyilvántartásban külön alszámon feltüntetés nélkül történt a Palatinus Gyógy-, Strand- és Hullámfürdő felépítményének beapportálása. Az alapítás óta a Palatinus Gyógy-, Strand- és Hullámfürdő a Társaság tárgyi eszköz nyilvántartásában szerepel. A hatályos jogszabályok rendelkezései miatt a Palatinus Strandfürdő külön alszámon történő feltüntetésre nem került sor.

**A fürdő tulajdoni helyzetének rendezése érdekében Budapest Főváros Önkormányzata és a Társaság között ingyenes haszonkölcsön szerződés megkötése van folyamatban.**

**Paskál Gyógy- és Strandfürdő** (1141 Budapest, Egressy út 178. f.): A fürdő területe több ingatlant érint. A 31373/3 helyrajzi számú ingatlan Budapest Főváros Önkormányzata (4003/34003 arányú) és a **Társaság (30000/34003 arányú) osztatlan közös tulajdonában áll.** A Felek között használati megállapodás nem jött létre.

A Társaság és Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata között 2016. június 28-án Együttműködési Megállapodás jött létre ingatlanok használatára, amelynek keretében a felek arról rendelkeztek, hogy a Társaság az Önkormányzat használatába adja az ingatlan-nyilvántartásban 31373/11 helyrajzi számmal jelölt, természetben a 1149 Budapest, XIV. kerület, Termál u. 7. szám alatti ingatlan megállapodásban rögzített 1127 m²-es területét. A felek ugyanezen megállapodásban arról is rendelkeztek, hogy az Önkormányzat a BGYH Zrt. használatába adja az ingatlan-nyilvántartásban 31484/592 helyrajzi számmal jelölt, „kivett közterület, út” művelési ágú ingatlan mintegy 205 m² méretű területét, valamint az ingatlan-nyilvántartásban 31484/593 helyrajzi számmal jelölt, „kivett iskola” művelési ágú ingatlan mintegy 1048 m² területű részét. A Társaság ezen utóbbi területen a fürdő egyik parkolóját alakította ki és üzemelteti.

A Felek a 31373/11 helyrajzi számú ingatlan 1127-m²-es része használati jogának ellenértékét 53.079.000,- Ft + ÁFA összegben, míg a 31484/592 helyrajzi számú ingatlan 205 m²-es területrészének és a 31484/593 helyrajzi számú ingatlan 1048 m²-es területrészének használati jogának ellenértékét együttesen 47.800.000,- Ft + ÁFA összegben állapították meg, azzal, hogy az Önkormányzat a 31373/4 helyrajzi számú ingatlan (a Társaság tulajdonában álló közforgalom részére megnyitott magánút) és a 31373/11 helyrajzi számú ingatlan 1127-m²-es részének téli csúszás-, jég-, és hó mentesítését a szerződés időbeli hatálya alatt mindösszesen 5.279.000,- Ft + ÁFA összegért végzi. A felek a megállapodás szerint egymásnak nyújtott szolgáltatásaik egyenértékűségére tekintettel azokat tényleges pénzmozgás nélkül, beszámítással rendezték.

A hivatkozott megállapodást a 1351/2016.(IX.28.) Főv. Kgy. határozat léptette hatályba és ezen naptól számított 15 éves időszakra, 2031. szeptember 31-ig hatályos.

**Pünkösdfürdői Strand** (1039 Budapest, Királyok útja 272.) A fürdő ingatlan-nyilvántartásbéli helyzete tulajdonjogi szempontból rendezett, az **ingatlan a Társaság tulajdonában áll,** ugyanakkor az ingatlanon – a Pünkösdfürdői Strandot körbe ölelő kerítésen kívül, de az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a telekhatáron belül – a Kaisers’98 Kft.-nek vendéglátóipari tevékenység céljára szolgáló felépítménye található, a telekből 45 m2-t elfoglalva, amely után a Kft. bérleti díjat fizetett a Társaság részére. A felépítmény soha nem állt a Társaság üzemeltetésében, az korábban egy Magyar Állam tulajdonában álló, majd az illetékes vízügyi igazgatóság részére átadott ingatlanon áll, és azt a Budapesti Közlekedési Vállalat létesítette hajózási célú menetjegy értékesítésére. A Kft. több ízben megpróbálta a felépítményre vonatkozó tulajdoni igényét érvényesíteni, azonban ezen kísérletei a rendkívül összetett és levéltári kutatást is igénylő előzmények alapján eddig sikertelenek voltak. A helyzet kialakulása feltehetően az ingatlan nyilvántartás 1972. évi 31. törvényerejű rendelethez kapcsolódó térképművek újrafelmérési hibáira vezethetők vissza, de ezen feltételezés eddig nem került hivatalos úton igazolásra.

**Rác Gyógyfürdő** (1013 Budapest, Hadnagy utca 8-10.): Az 5973/0/A (fürdő) és 5973/0/B (szálló) helyrajzi számú ingatlanok alapjául szolgáló, az ingatlan-nyilvántartásban 5973 helyrajzi számon bejegyzett telek ingatlan a Budapest Gyógyfürdői Zrt. 1/1 arányú tulajdonában áll. Ezen telek ingatlanra a felépítmények mindenkori tulajdonosait földhasználati jog illeti meg. **A fürdő felépítmény 9300/10000 arányú része és a hotel felépítmény jelenleg a RÁC Nosztalgia Kft. „f.a.” tulajdonában, míg a fürdő felépítmény 700/10000 arányú része a REK Kft. tulajdonában áll.** Jelenleg a BGYH rendelkezik a hotel és fürdőingatlanok felújítására folyósított kölcsön követeléssel és a Fővárosi Önkormányzat stratégiájának megfelelően pályázni kíván a felszámolás során a felépítmények tulajdonjogának megszerzésére.

**Római Strandfürdő** (1031 Budapest, Rozgonyi Piroska utca 2.): Az ingatlan **a Társaság tulajdonában áll.**

**Rudas Gyógyfürdő és Uszoda** (1013 Budapest, Döbrentei tér 9.): A fürdő négy külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon található. Az 5540, 5541 és 5542 helyrajzi számú **ingatlanok a** **Magyar Állam tulajdonában állnak** (tulajdonosi joggyakorló: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.), Budapest Főváros Önkormányzatának ingyenes használati joga van az ingatlanokra, amelyeket a Társaság a Fővárosi Önkormányzattal kötött Üzemeltetési Megállapodás alapján üzemeltet. A fürdő új, déli szárnyát, amely az 5539 helyrajzi számon található, a Társaság közvetlenül a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel kötött vagyonkezelési szerződés alapján üzemelteti. A vagyonkezelési díj naptári évenként 26.000.000,- Ft + ÁFA, amelyet 2018.01.01 napjától évente, a KSH által meghatározott, az előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével azonos mértékben megemeli.

Az MNV Zrt. által kiszámlázott vagyonkezelési díjak az előző években az alábbiak szerint alakultak.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Év | Nettó érték (Ft) | Bruttó érték (Ft) |
| 2019 | 27 369 472 | 34 759 229 |
| 2020 | 28 300 034 | 35 941 043 |

**Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda** (1146 Budapest, Állatkerti körút 9-11.):

A Fővárosi Vagyonátadó Bizottság a XXIII-5/8/1993/VÁB-C számú határozattal 1993. szeptember 30. napján a az akkor 105. számú tulajdoni lapon 29732/1 (jelenleg: 29732/11) helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon elhelyezkedő - alszámon be nem jegyzett felépítményeket - a Széchenyi Gyógyfürdő és Uszodát, valamint a Széchenyi Gyógyfürdő és Uszodához tartozó ivócsarnokot és körmedencét (a továbbiakban: Fürdő) a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába adta, majd a Fürdőt a Fővárosi Önkormányzat 1996-ban a Társaság részvénytársasággá alakulásakor beapportálta a Társaságba. Az alapítás óta a Társaság tárgyieszköz nyilvántartásában szerepel. A hatályos jogszabályok rendelkezései miatt az ingatlannyilvántartásban külön alszámon történő feltüntetésére nem került sor.

A fürdő tulajdoni helyzetének rendezése érdekében Budapest Főváros Önkormányzata és a Társaság között ingyenes haszonkölcsön szerződés megkötése van folyamatban.

**Szt. Gellért Gyógyfürdő és Uszoda** (1114 Budapest, Kelenhegyi út 2-4.): A fürdő és a Gellért Hotel az ingatlan nyilvántartásban 5460 helyrajzi számú telek ingatlanon található felépítmény vonatkozásában társasházat alkotnak, amelyben a hotel 2000/10000 arányú eszmei hányadrész tulajdonosa a DOME Kft., **a fürdő 8000/10000 arányú eszmei hányadrész tulajdonosa a Társaság**. Az 5460/0/A/1 helyrajzi számon bejegyzett **fürdő a Társaság tulajdonában áll.** A 5460/0/A/1 helyrajzi számon bejegyzett fürdő és az 5460/0/A/2 helyrajzi számon bejegyzett szálló felépítmények tulajdonosai közötti használati viszonyokat a társasház alapító okirata rendezi.

**Szt. Lukács Gyógyfürdő és Uszoda** (1023 Budapest, Frankel Leó út 25-29.): A 14481 helyrajzi számú ingatlanon található **ingatlan 8233/10000 eszmei hányadrész tulajdonosa a Társaság**, míg az ingatlan 1767/10000 eszmei hányadrész tulajdonosa a Magyar Állam, Vagyonkezelője az Országos Reumatológiai és Fizioterápiás Intézet, tulajdonosi joggyakorlója az Országos Kórházi Főigazgatóság. A Vagyonkezelő és a Társaság között az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan használati viszonyainak rendezésére használati megállapodás van érvényben. A felek közötti eredeti használati megállapodás 1966. április 22. napján jött létre, amelyet a felek 2013. október 7-én egységes szerkezetbe foglaltak (a továbbiakban: Használati Megállapodás). A határozatlan időre létrejött Használati Megállapodásban a felek rögzítették az ingatlanon található felépítmények és az ingatlan területének felosztását (helyiséghasználati lista alaprajzzal), rendelkeztek az egyes ingatlanrészek karbantartásáról, üzemeltetéséről, fenntartási és működtetési költségeiről, továbbá az ingatlan használatához kapcsolódó egyéb kérdésekben is megállapodtak (pl. károk viselése, együttműködési kötelezettség, parkoló használata, étkezési lehetőségek, műszaki együttműködés stb.).

**Újpesti Gyógyfürdő és Uszoda** (1042 Budapest, Árpád út 114-120.): Az ingatlan a Társaság tulajdonában áll, az ingatlan-nyilvántartásbéli tulajdoni viszonya rendezett. A volt fürdő felépítményt a Társaság elbontatta, azonban a bontást végző cég és a Társaság között jogvita alakult ki, amelynek rendezését követően végezhető csak el az ingatlan értékesítése. A Társaság az ingatlannak 1/1 arányú tulajdonosa.

**Vízminőségvizsgáló Laboratórium** (1114 Budapest, Orlay utca 7.): Az ingatlan egy 110 m²-es társasházi albetét, tulajdoni viszonyai rendezettek, a Társaság tulajdonában van.

**I./2. Kutak**

 A Társaság tulajdonában, üzemeltetésében álló azon kutak, amelyek (víz)jogi helyzete intézkedést igényel:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **kút helye, megnevezése** | **megoldandó állapot** | **engedélyek szerint érintett ingatlanok** |
| **Csillaghegy Déli kút** | A palackozó üzem területén lévő kút körbekerítéséhez (10 m-es sugarú körben) jelenleg ragaszkodik a Fejér Megyei Kormányhivatal | 61823 hrsz. |
| **Dandár DS1 kút** | A kút nem Társaságunk tulajdonában van, az két idegen telek határára esik. A két ingatlan határvonalán elhelyezkedő kút körül 10m sugarú kör mértékű terület önálló helyrajzi számon történő kiszabályozása megoldást igényel. | 38017/25 és 38017/26 hrsz. |
| **Lukács IV. Kút** | Mind a védőidom, védőterület, mind a vízjogi üzemeltetési engedély tekintetében a hatósági igazolások kiadásra kerültek. A kút védőterületének kialakítása szükséges. | 14478/1 hrsz. |
| **Lukács, Antal kút,Török-forrás, János-forrás,Imre-forrás, Mária-forrás** | A felépítmények a Betegápoló Irgalmasrend területén vannak, a Betegápoló Irgalmasrend igényt tart rájuk, ezért jelenleg bírósági eljárás van folyamatban a kutak vízjogi engedélye tárgyában. | 14479/1 hrsz. (Antal kút, János forrás, Mária forrás, Imre forrás), 14560/1 hrsz (Török forrás)  |
| **Lukács, István-forrás** | A felépítmény a II. kerületi Önkormányzat területén van, a Betegápoló Irgalmasrend igényt tart rá, ezért jelenleg bírósági eljárás van folyamatban a kutak vízjogi engedélye tárgyában. | 14561 hrsz. István forrás (II. kerületi Önkormányzat, a kút maga az Irgalmasrend épületében található, de az utcáról is van akna) |
| **Rudas, Attila II. kút** | A gyógyvíz minősítés megújításához szükséges a védőterület, védőidom kijelölése, mely eljárás jelenleg a Vízügyi Hatóság előtt áll. | 5542 és 5544 hrsz-ek |
| **Rudas, Hungária II. kút** | A gyógyvíz minősítés megújításához szükséges a védőterület, védőidom kijelölése, mely jelenleg a Vízügyi Hatóság előtt áll. Ideiglenes forgalomtechnika szükséges a kútfelújításhoz. |
| **Pesterzsébet, termálkút** | Vízbázis kijelölve, a hatóság a körbekerítésre és a kútházra vonatkozóan írt elő kötelezettségeket. | 170023/1 hrsz  |

1. **Ingatlan portfólió**

A Társaság ingatlanvagyonát 2021. évben az alábbi jelentős ingatlanok, ingatlancsoportok képezik:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ingatlan kategóriája** | **Ingatlan megnevezése** | **Tulajdonosi státusz****(ingatlan-nyilvántartás szerint)** | **Létesítés** **éve** | **Utolsó felújítás** |
| **éve** | **terjedelme** |
| **Műemlék fürdők** | Széchenyi Gyógyfürdő | Budapest Főváros Önkormányzata tulajdona, 2021. áprilisában tervezi a társaság ingyenes haszonkölcsönbe venni. | 1913. | 2017. | részleges |
| Gellért Fürdő | A telek ingatlan 80/100 arányú tulajdonosa a Társaság, 20/100 arányú tulajdonosa a DOME Kft.. A felépítmények egy 2 albetétből álló társasházat alkotnak, a fürdő felépítmény 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság, a szálló felépítmény 1/1 arányú tulajdonosa a DOME Kft.. | 1918. | 2018. | részleges |
| Rudas Gyógyfürdő | A Fürdő a Magyar Állam tulajdona, négy helyrajzi számon található ingatlan együttes. Ebből három helyrajzi szám a Magyar Állam tulajdonában áll, amelyre Budapest Főváros Önkormányzata (BFÖ) ingyenes használati joggal rendelkezik és a Társaság a BFÖ-vel kötött Üzemeltetési Megállapodás alapján üzemelteti. Egy helyrajzi szám vonatkozásában a Magyar Állam tulajdonosi joggyakorlója és a Társaság között Vagyonkezelési Szerződés van érvényben. | 1572. k. | 2014. | részleges |
| Király Gyógyfürdő | A Fürdő a Magyar Állam tulajdona, egy helyrajzi számon található. Az ingatlanra Budapest Főváros Önkormányzata (BFÖ) ingyenes használati joggal rendelkezik és a Társaság a BFÖ-vel kötött Üzemeltetési Megállapodás alapján üzemelteti. | 1565. k. | 1957. | teljes |
| Lukács Gyógyfürdő | Az ingatlan Magyar Állam 1767/10000 és a Társaság 8233/10000 arányú tulajdonában áll. | 1893. | 2011. | részleges |
| Palatinus Strandfürdő | Budapest Főváros Önkormányzata tulajdona, 2021. áprilisában tervezi a társaság ingyenes haszonkölcsönbe venni. | 1919. | 2017. | teljes |
| **Nem műemlék fürdők** | Dandár Gyógyfürdő | A Társaság 1/1 arányú tulajdonában áll. | 1930. | 2015. | részleges |
| Paskál Strandfürdő | A fürdőt és környezetét több ingatlan együttese alkotja. Ezek részben a Társaság 1/1 arányú tulajdonában állnak (31373/11, 31373/4, 40091/9 hrsz.), részben pedig a Társaság és BFÖ osztatlan közös tulajdonában áll (31373/3 hrsz.), melyből 30000/34003 a Társaság tulajdonát, 4003/34003 BFÖ tulajdonában áll. | 1989. | 2016. | teljes |
| Erzsébeti Jódos-Sós Gyógyfürdő | Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság. | 1960. k. | 2019. | teljes |
| Csillaghegyi Árpád forrásfürdő | Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság. | 1919. | 2018. | teljes |
| Újpesti Gyógyfürdő | Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság. | 1974. | 2018. | bontás |
| **Strandfürdők** | Római Strandfürdő | Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság. | 1930. | 2019. | részleges |
| Pünkösdfürdői Strand | Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság. | 1935. | 2003. | részleges |
| Csepeli Strandfürdő | Az ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság. | 1961. | 2018. | részleges |
| **Egyéb létesítmények** | Központi Irodaház | Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság. | 2017. |  | részben új |
| Vízminőség vizsgáló laboratórium | Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság. | 2017. | 2019. | részleges |
| Csillaghegy Palackozó Üzem | Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság. |  | 2018. | teljes |
| Üdülő | Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság. |   | 2018. | részleges |
| Kolopi iszap kitermelő (bányatelek, Tiszasüly 0121 hrsz.) | Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság. | 1899. |  |  |

Az ingatlan portfolió részletes adatait az ingatlangazdálkodási terv vonatkozó melléklete részletesen tartalmazza.

**II./1. Az ingatlan állomány műszaki állapota:**

Az elmúlt években a Társaság bevételeinek jelentős részét termelő, a portfolió legértékesebb elemét jelentő Széchenyi és Gellért fürdőkben csak olyan részleges felújítások történtek, melyek ezen két fürdő folyamatos üzemét nem akadályozták, azaz meglévő vendégforgalom mellett végezték a munkákat.

**A Széchenyi Gyógyfürdő** műemlék fürdő, Európa legnagyobb gyógyfürdője, nettó 33.553 m2 szintterületű (a medenceterekkel együtt). A fürdőben 2016-2017 évben részleges gépészeti felújítás történt a fürdő alagsorában, illetve a főépületen kívül található részein, a működtetéséhez szükséges gépészeti - jellemzően a termál és hideg kútvíz ellátást biztosító - rendszer elemek egy részének cseréjével. A jelenlegi állapotok jellemzője, hogy az utóbbi évtized felújításai szinte kizárólag a vendégek által használt medencetereken kívüli területekre korlátozódtak (alagsor gépészeti tér, alagsor szekrényes öltöző, emelti kabinsor, napozó terasz, tetőszerkezet stb.).

**A Gellért Gyógyfürdő** műemlék fürdő. A fürdő az elmúlt évtizedben, csak kisebb volumenű részleges felújításokon esett át (szekrényes öltöző részlegesen, iszap kezelők,) Ezek a felújítások a sürgősebb, a vendégforgalom által közvetlenül érintett területeket fedték le. A működést biztosító épületgépészeti és uszoda gépészeti berendezések felújításai - a Társaság egyéb fejlesztési beruházási miatt - folyamatos késedelembe kerültek. Ezáltal előállt az az állapot, hogy előfordulnak 50-60 éves berendezések és vezetékhálózatok villamos és gépészeti területen. Az épületgépészeti, valamint az uszodatechnológiai rendszerek meghibásodása esetén kialakulhat tartós üzemelést gátló helyzet, ami jelentős bevételkiesést eredményezhet. A jelenlegi műszaki állapot melletti üzemelés csak a hiba elhárítási munkák folyamatos végzésével valósítható meg. Az épület teljes gépészeti és részleges építészeti felújítása szükséges.

 **A Király Gyógyfürdő** műemlék fürdő, mely az évtizedek óta elmaradó állagmegóvási, felújítási, munkák miatt és a jogszabályi előírásoknak nem megfelelő vízgépészeti rendszerek okán 2018. január 1-jétől nem rendelkezik érvényes ÁNTSZ engedéllyel, az épület (épületgépészet és épületvillamosság) és a vízgépészeti rendszerek is jelentős felújításra szorulnak. A Király fürdő jelenlegi műszaki állapota, medencék hidraulikai kialakítása miatt nem rendelkezik az üzemeléshez szükséges hatósági engedéllyel 2018. január 1-jétől, ezért a pandémiás helyzetben 2020.03.15.-óta nem üzemel.

**A Társaság ingatlan portfoliójának több eleme** (többek közt: Rudas, Paskál, Palatinus, Csillaghegy, Pesterzsébet) az elmúlt években felújításra került. Ezen létesítmények műszaki állapota a kivitelezési munkák befejezését követően, az üzemeltetés során jelentkező garanciális és tervezési hibák - jelenleg is aktuális - kijavítását követően jónak, korszerűnek mondhatók. Azonban ezen létesítmények tervezése, fenntartó általi jóváhagyása, a gazdasági szempontok szerinti megtérülési elvárások figyelembevétele nélkül történt, a Társaságon belüli keresztfinanszírozási gyakorlatra alapozva. A Társaság - mint megrendelő/beruházó - a kivitelezések során tanúsított eljárásrendje, többek közt a gyakori koncepció változtatás, a szoros határidőkre való kivitelezői teljesítések priorizálása, a minőségi munkavégzést háttérbe szorította. Ezért ezen létesítmények üzemeltetése, a Társaság erőforrásait jelentősen igénybe veszik. Ezen egységek közüzemi, karbantartási, javítási munkái, személyi, tárgyi, szervezési költségei jelentős mértékűek, melyek csökkentésére jelenleg már csak korlátozott lehetőségek álnak rendelkezésre.

**Rudas Gyógyfürdő és uszoda bővítése**

A beruházás a 2013-2014. évben került megvalósításra. Az üzemeltetés során jelentős mennyiségű tervezési/kivitelezési garanciális és nem garanciális hiba kezelése vált/válik szükségessé. Különösen kritikus területek: a wellness (Déli) épületrész légtechnikai berendezéseinek működtetése, a déli uszodatechnikai gépház technológiai megközelíthetősége (mindössze egy 60X140cm es nyílás), valamint a törökfürdő tetőszerkezete.

**Paskál strand bővítése**

Fejlesztése elsősorban a termál forrás vizének felhasználását és a fürdő téli használatának lehetővé tételét tűzte ki célul. A termál forrásvíz hőfoka és vízhozama lehetővé tette töltő-ürítő rendszerű termál medencék, úszómedence, tanmedence üzemeltetését, továbbá az épületek fűtését is. Ezzel a strand szezonális jellegét megszüntetve, egész évben üzemelő strandfürdő vált elérhetővé Zuglóban. A beruházás a 2015-2016. évben került megvalósításra.

**Palatinus főépület rekonstrukció és funkció bővítés**

A leromlott műszaki és esztétikai állapotú épület (bauxitbetonos szerkezetek) műemléki rekonstrukciója és korszerűsítése, az eredeti, 1938-as építészeti állapot helyreállításával. A Palatinus Strand szezonális jellegét megszüntetve az év 12 hónapjában lehetőség nyílt a termálvizes fürdőzésre. A főépület alagsorában medencék kerültek kialakításra az egyéb kiegészítő szolgáltatásokkal együtt, a meglévő kültéri Margaréta medence téli üzemeltetési feltételeinek megteremtése mellett. A beruházás 2017. évben került megvalósításra, a felújított épületrész egyidejű befogadóképessége 361 fő szemben a létesítmény 5227 fős teljes befogadóképességével, ami a strandszezonban okoz üzemeltetési anomáliát szélsőséges időjárási körülmények esetén. Az üzemeltetés során jelentős mennyiségű tervezési/kivitelezési garanciális és nem garanciális hiba kezelése vált/válik szükségessé.

**Csillaghegyi strandfürdő fejlesztése – Árpád forrásfürdő kialakítása**

A tartósan veszteséges egység jövedelmezőségének növelése és a fürdő vonzáskörzetének megfelelő színvonalú komplex sport- és családi fürdőkomplexum megteremtése érdekében a tervezett épületegyüttes alkalmas a mindennapi sportolási igények kielégítésére, versenysportra – rövidpályás úszás, vízilabda – családi programokra és wellness tevékenységre, a termálvíz hiány miatti jelentős hő és villamos energia költségek mellett. A beruházás a 2018. évben került megvalósításra. Az üzemeltetés során jelentős mennyiségű tervezési/kivitelezési garanciális és nem garanciális hiba kezelése vált/válik szükségessé.

**Pesterzsébeti Jódos-Sós Gyógy- és Strandfürdő rekonstrukciója**

A gyógyfürdő a 2004. évi bezárását megelőzően mind strandfürdőként, mind gyógyfürdőként üzemelt. Így a teljes rekonstrukciót követően – medencék felújítása, új medencék építése, épületek teljes körű átépítése, új szolgáltató blokkok létesítése – egy egész évben üzemelő családi fürdő és strand üzemeltetése valósult meg Pesterzsébeten. A beruházás a 2019. évben került megvalósításra. Az üzemeltetés során jelentős mennyiségű tervezési/kivitelezési garanciális és nem garanciális hiba kezelése vált/válik szükségessé.

**Csillaghegyi palackozó üzem fejlesztése**

A korábbi palackozóüzem áthelyezése a Csillaghegyi strandfürdő fejlesztése miatt vált szükségessé. A vízpalackozás, mint kiegészítő tevékenység közép- és hosszútávon tartósan emeli a Társaság jövedelmezőségét, a diverzifikált tevékenység növeli stabilitását. Az eddig is folyamatosan növekvő palackozási tevékenység elérte növekedési korlátait, a fejlesztés szükséges a versenyképes piaci alapú működés megteremtéséhez. Az épület vonatkozásában a beruházás 2017-2020. évben került megvalósításra, a technológia kialakítása nélkül.

**II./2. 2021.évre tervezett beruházások**

A Társaság a 2020. évben a koronavírus-járvány következtében fellépő drámai kereslet-csökkenés és fizetőképesség-romlás keretrendszerében működött, és ez a feltételrendszer fogja meghatározni döntő részben a 2021.év és az azt követő évek működését is. Amennyiben jelentős külső forrás bevonása nem valósítható meg, akkor a stratégia időtávjának első két évében a megvalósítható beruházások köre a szinten tartó- és pótló-, a hatóságok által előírt kötelezettségek alapján megvalósítandó projektekre korlátozódik.

Az Innovációs és Technológiai Minisztériummal megkötött hatályos támogatási szerződések alapján 2021-ben meg kell valósítani a KEHOP 5.2.8-2017 számon nyilvántartott energiahatékonysági beruházásokat, melyek 3 létesítményt érintenek:

* A Széchenyi fürdőben az Északi szárny öltöző helyiségeinek homlokzati nyílászáró csere és kazánházi rekonstrukció valósul meg.
* A Lukács fürdő esetében a műemléki értéket képviselő homlokzati nyílászárókon az ablakszárnyak üvegezésének hőszigeteltre történő cseréje, az értéket nem képviselők esetében teljes csere történik. Megvalósul a lapos tetők hőszigetelése az öltözők feletti tetőfödém esetében, az újra szigetelt födémen napelemek elhelyezésére kerül sor.
* A Csillaghegyi Árpád Forrásfürdő esetében elektromos energiát előállító napelemek, használati melegvizet előállító napkollektorok, és hőszivattyú telepítésére kerül sor.

A korábbi években megvalósult beruházások használatbavételéhez a hatóságok az alábbi beruházások 2021. évben történő megvalósítását írták elő:

* Csillaghegyi Palackozó üzem területén záportározó kiépítése.
* Lukács fürdő szennyvízelvezetési rendszerének rendezése – a vízügyi hatóság kötelezése miatt - ütemezett, tervezési, kivitelezési eljárás lefolytatása, előre láthatóan 2021-2023. évben megvalósítva.
* Széchenyi fürdő területén örökségvédelmi engedély nélkül elbontott öltözőkabinok helyreállítása
* Széchenyi fürdő területén új gyógyászati szolgáltatásokat kiszolgálóhelyiségek kialakítása, felújítása, akadálymentesítés keretében a működésképtelen „ollós” emelők felújítása, üzembe helyezése

A Széchenyi fürdő területén a normál üzletmenet működőképességének fenntartása érdekében sürgős beavatkozásra van szükség a termál részleg falburkolatainak higiéniai/esztétikai problémái miatt. Az un. „Háriszos” csempeburkolatok vasoxiddal történő szennyeződése csak a burkolatok bontásával és a bontással érintett helyiségeiben az épületgépészeti vezetékek és a burkolatok teljes felújításával biztosítható.

A Társaság 2021. évi beruházási tervében a fejlesztések, beruházások közül azoknak elindítására van lehetőség, melyek a jelenlegi korlátozott likviditás mellett is finanszírozhatók.

Azon stratégiai célok megvalósítása, melyek jelentősebb beruházási ráfordításokat igényelnek (Attrakciók-, pihenő zónák-, öltözők-, parkolók fejlesztése, műszaki technológiai korszerűsítésék, elfolyó vizek hőhasznosítása stb.) várhatóan a stratégia időtávjának utolsó harmadában indíthatók el.

**II./3. Fejlesztő beruházások**

**Gellért fürdő**

A közel 100 éves Gellért fürdő mai arculata több ütemben alakult ki. Kezdetben a termál részleg és szálloda épült meg a fürdő elődjének számító Sárosfürdő helyén. Az elkészült Gellért Fürdő a főváros első luxus kategóriájú létesítménye volt, akkoriban Európa legkorszerűbb gyógyfürdőjének számított. Az akkori Európában is kuriózumnak számító hullám strandfürdő később, 1926-27-ben épült a meglévő fürdő épülethez. A fürdő 1934-ben pezsgőfürdővel bővült. Az elmúlt évtizedekben, években több ütemben végeztek kisebb részleges felújításokat a fürdő egyes területein. A működést biztosító épületgépészeti és uszoda gépészeti berendezések felújításai - a Társaság egyéb fejlesztési beruházásai miatt - folyamatos késedelembe kerültek. Ezáltal előállt az az állapot, hogy előfordulnak 50-60 éves berendezések és vezetékhálózatok villamos és gépészeti területen. Meghibásodás esetén fennállhat élet- és balesetveszély, valamint tartós üzemelést gátló helyzet, ami tartós bevételkiesést eredményezhet. A jelenlegi műszaki állapot melletti üzemelés csak folyamatos hiba elhárítási munkák végzésével valósítható meg. A Társaság, összhangban a Gellért hotel teljeskörű felújítási munkáival, a Gellért Fürdő és Uszoda teljes építészeti, épületgépészeti, valamint uszodagépészeti felújítását tervezi. A szolgáltatásinak bővítésére, új wellness részlegek kialakítására, a gyógyászat korszerűsítésére, az eredeti történelmi állapotok kül- és beltéren történő helyre állításával.

**Király fürdő**

A Király fürdő több korban épült ki, XVI. századi kupolás török fürdőcsarnokkal, és ehhez csatlakozó XVIII-XIX. századi épületszárnyakkal mai formáját Pfannl Egon, dr. Borsos Béla és Gerő Győző 1954-1959 között végzett – tudományos kutatáson alapuló – helyreállítási munkája során nyerte el. A véglegesen állami tulajdonban maradó műemlékek közé tartozik. Az épület állapota erősen leromlott, kritikus, a medencék hidraulikája nem felel meg a vonatkozó jogszabályi, higiéniai követelményeknek, ezért 2018. január 1-jétől nem rendelkezik szakhatósági üzemeltetési engedéllyel, az előző menedzsment ennek ellenére üzemeltette. A COVID járvány miatti bezárás után a Társaság már nem nyitotta újra a fürdőt. Ezek alapján Társaságunk tervezi elindítani a fürdő teljes építészeti, épületgépészeti, valamint uszodagépészeti felújítását. A tervezett fejlesztés célja, hogy a szolgáltatások bővítésével és a ma elvárt színvonalra való emelésével növekedjen a látogatottság és az épület rangjához méltó műszaki állapotba kerüljön.

**Széchenyi fürdő**

A Széchenyi Gyógyfürdő műemlék fürdő. A fürdőben 2016-2017. évben részleges gépészeti felújítás történt. A Széchenyi 2019. évben a Társaság árbevételének 46,91%-át adta, ennek ellenére a működést biztosító további épületgépészeti és uszoda gépészeti berendezések, épületrészek felújításai - a Társaság egyéb fejlesztési beruházásai miatt - folyamatos késedelembe kerültek, elmaradtak. Ezáltal előállt az az állapot, hogy előfordulnak 30-40 éves berendezések és vezetékhálózatok a villamos és gépészeti területen. Meghibásodás esetén fennállhat tartós üzemelést gátló helyzet, ami jelentős és nehezen pótolható bevételkiesést eredményezhet, ezért szükséges a műszaki rekonstrukciók/fejlesztések megvalósítása.

**Rác fürdő**

A Társaság látta el a Rác Fürdő üzemeltetését már a Rác Fürdő 2002-es bezárását megelőzően is. Ezt követően 2010. évben a Rác fürdő felújítására és a Hotel kialakítására indított projektben a Rác Fürdő és Hotel épületegyüttesének kivitelezési munkái befejeződtek, azonban különböző pénzügyi elszámolási és jogviták miatt nem nyitott meg sem a fürdő, sem a szálloda. Az eltelt évek alatt nem volt sem temperáló fűtés, sem árvíz elleni védelem. A fűtés és az árvízi védekezés hiánya okozta a legnagyobb kárt a két ingatlanban. A fürdő legmélyebb pontján található vízgépészeti gépház évek óta vízben áll, és sem a jelenlegi, sem a jövőbeli árvíz elleni védelme nem megoldott.

Jelenleg a Fővárosi Önkormányzat stratégiájának megfelelően – a Társaság pályázni kíván a Rác fürdő és a Hotel felszámolás keretében történő ingatlan árverésén történő tulajdonszerzésére annak érdekében, hogy Fővárosi Önkormányzat nevében sikeres ingatlan árverési vételt követően - a Fővárosi Önkormányzat közvetett tulajdonába kerülő Rác Fürdő újra nyitása mihamarabb megtörténhessen.

A Rác fürdő ismételt Társasági tulajdonban kerülése esetén az ingatlanok üzembe állításához várhatóan szükséges a teljes uszodagépészet és a hozzá kapcsolódó épület automatikai rendszerek, épületgépészeti rendszerek cseréje. Elkerülhetetlen jelentős mértékű bontási és helyreállítási munka, nagy mennyiségű hideg burkolati javítás és pótlás, gipszkarton felületek, meleg burkolatok, mobíliák, cseréje, valamint a festés és díszítőfestés megújítása. Fontos előkészítő feladat még a korábbi vízbetörések után az elektromos rendszerek teljeskörű felülvizsgálata, részleges cseréje, valamint az épületegyüttes elektromos ellátás (betáplálás) anomáliáinak rendezése, megoldása. A Társaság tulajdonában lévő telek, valamint termálkutak – melyek üzemeltetésére 2029.-ig érvényes vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezik - jelentős potenciált biztosítanak.

**Green Deal Call**

Az energiahatékonyságot a Társaság prioritásként kezeli. Ezért a Társaság rendelkezik az ISO 50001:2018 szabvány szerinti energiairányítási rendszertanúsítással. Az energiairányítási rendszer strukturált működtetése a Társaság számára jelentős költségmegtakarítást és a zöldenergia irányába való elmozdulást eredményez.

Az energiarendszer további dekarbonizációja elengedhetetlen a 2030-ra és 2050-re vonatkozó éghajlatvédelmi célkitűzések teljesüléséhez. Az EU üvegházhatású gázkibocsátásának több mint 75 %-a a gazdasági ágazatok energiatermeléséből és felhasználásából származik. A Társaság a termálvizek hőenergiáján alapuló energiarendszerek kialakítását tervezi megvalósítani, mely rendszerek főként megújuló energiaforrásokon alapulnak. A Horizont 2020 programból finanszírozott, 2021. szeptember 18-án megnyíló Green Deal Call felhívás lehetőségeire a Társaság pályázni kíván a koronavírus okozta válságból való kilábalás felgyorsítása végett.

**II./4. Karbantartások**

A karbantartások, esztétikai felújítások (ingatlanok) folyamatossága a „történelmi” műemlék fürdőkben kiemelten fontos, mivel ezek az épületek megjelenésükben is értéket hordoznak.

A Társaság az építményein - kiemelt gondossággal a műemlék épületek vonatkozásában - rendszeresen, tervezetten végez el minden olyan munkát, amely a zavartalan, biztonságos üzemeltetéshez szükséges. Ezek a rendeltetésszerű használat érdekében a tervszerű megelőző karbantartás keretében vagy eseti jelleggel megoldandó feladatok.

Az előre nem látott körülmények miatti meghibásodás, elháríthatatlan akadály (vis maior) esetén szükségessé váló közvetlen hibaelhárítási munkákat, továbbá a közvetlen hibaelhárítás miatt más tárgyi eszközökön végzett bontási és helyreállítási munkákat - a gépészeti, és technológiai rendszereket is beleértve- a Társaság hibaelhárító karbantartás keretében végezi el.

**A tervszerű, ütemezett főbb karbantartási feladatok 2021-2023-évben az alábbiak:**

**Széchenyi Gyógyfürdő**

* mozgássérült emelők (2 db) felújítása, 2021. év
* homlokzat karbantartás nyílászárók cseréje, vakolat javítás, 2021-2022. év
* műkő lépcsők karbantartása 2021. év

**Lukács Gyógyfürdő**

* mozgássérült emelő felújítás, 2021. év
* csempés öltözőkabinok ütemezett javítása/felújítása 2021-2023. év
* élmény medence szűrők felújítása, 2022. év
* gépészeti vezetékek, elektromos hálózat ütemezett felújítás 2022-2023. év

**Rudas Gyógyfürdő**

* tető héjazat, csapadék víz lefolyórendszer felújítása, 2021-2022. év
* légtechnika ütemezett felújítása 2022-2023. év

**Dandár fürdő**

* kültéri medence karbantartás, 2021-2022. év
* gépészeti rekonstrukció 2023. év

**Pünkösdfürdő**

* épületek tetőszigetelésének karbantartása, 2021-2022. év
* faszerkezet karbantartás, homlokzat javítás. 2023. év
1. **Ingatlanhasznosítás**

Az ingatlanvagyon állagmegóvása mellett a Társaság újra gondolja az ingatlangazdálkodási és hasznosítási policy-jét.

Ennek keretében két fő célt kíván a Társaság érvényesíteni:

1. A bérleményekben megvalósuló szolgáltatások igazodjanak az adott fürdő al-brandjéhez.
2. A Társaságéval azonos tevékenységet folytató bérlőknek nem kívánunk bérleti lehetőséget biztosítani, saját konkurenciát nem építünk házon belül. Célunk, hogy a bérlők szolgáltatásaival az adott fürdő szolgáltatásait bővítsük, a nem core tevékenység körébe tartozó szolgáltatásokat, feladatokat végezhetik a bérlők.

**III./ 1. Bérbeadás**

A bérbeadások Budapest Főváros Önkormányzata és a Társaság ingatlanhasznosításra vonatkozó rendelkezései szerint történnek.

A bérbeadásból származó bevételek 2019.évben a társasági bevételek 2,8 %-át képezték. Célunk, hogy a bérbeadásból származó bevételek a következő években is járuljanak hozzá a gazdasági több lábon álláshoz.

A bérbeadások terén két alapvető területtel foglalkozunk:

1. Az alaptevékenységünk ellátásához szorosan kapcsolódó vendéglátó tevékenységet nyújtó bérlemények és területek bérbe adásával;
2. Egyéb, a szolgáltatási portfóliónk bővítését célzó tevékenységekhez hasznosítható bérlemények bérbeadásával (pl. kereskedelmi tevékenységet végző üzlethelyiségek vagy szépségápolási és közérzetjavító szolgáltatások kialakítására alkalmas bérlemények).

Fontos stratégiai lépés volt a fürdőkben működő vendéglátó ipari egységekben a készpénzmentes fizetési rendszer bevezetése. A rendszer elindításával, a nettó forgalom utáni jutalékból származó bevételek, bérleti díjak, illetve bérleti szerződéses jogviszonyhoz kapcsolódó egyéb megállapodásból származó bevételek az előző évekhez képest 2019-ben jelentősen növekedtek. Mivel jelenleg még több bérleti díj fizetési konstrukció van életben, fontos, hogy a 2021-től induló pályáztatások esetében már egységesen, a bruttó forgalmi jutalék alapján és egy elvárt minimális bevételi díj (bruttó 10%) meghatározása mellett, transzparensen történnek a pályáztatások és szerződéskötések.

2020. évben a COVID19 világjárvány miatt kialakult helyzet jelentősen csökkentette ezen piaci bevételeinket is. Nemcsak a fürdőbezárások, illetve a nyitvatartás alatt tapasztalható keresleti válság, hanem a kormány rendeletei is - az ingatlanok üzleti célú hasznosításához (ingatlan bérbeadás) kapcsolódó korlátozó intézkedések útján - további bevételkiesést eredményeztek.

A koronavírus járvány okozta kényszerű fürdőbezárások, illetve a járvány gazdasági hatásai nem csak Társaságunkat, de a bérlői Partnereinket is súlyosan érintették, amelynek következtében több bérlő is felmondásra kényszerült, főleg azokban az egységeinkben (Széchenyi, Gellért), amelyekben a vendégforgalom jelentős részét a külföldi turizmus jelenti és a határzár okozta jelentős forgalomvisszaesésből származó bevételkiesést már nem tudták finanszírozni.

Ugyanakkor a felmondott bérlemények egyfajta portfólió tisztítást is eredményeztek. A fürdők meglévő szolgáltatásaival eddig konkuráló tevékenységet folytató bérlők által korábban használt területeket, (Pl.: thai masszázs, manuál terápiás kezelések, exkluzív pihenést és kezeléseket folytató Pálmaház) a Társaság a meglévő erőforrásaival kívánja működtetni. A többi, megüresedő helyiséget (pl.: kozmetika, fodrászat, pedikűr), pedig a vendégigény felmérését követően, pontos tevékenységi kört, szolgáltatási portfóliót meghatározva, pályázat útján új partnereknek kívánjuk bérbe adni.

Az ingatlangazdálkodás területén jövőbeli célok között szerepel a vendéglátó egységek minősítő rendszerének kidolgozása, és a környezettudatos vendéglátás kialakítása.

**III./2. Rendezvényhelyszínként történő hasznosítás**

Az ingatlanvagyon hasznosítása a rendezvénypiacon jelentős bevételi lehetőség a Társaság számára.

A klasszikus történelmi helyszínek a rendezvényszervezések aranykorában kiemelt helyszíneknek bizonyultak. A rendezvények újraéledésével várhatóan visszakerülnek a korábbi szintre, így újra reneszánszukat élhetik a tágas, régi korokat idéző épületek. A Széchenyi fürdő megközelítőleg 36.000 m2 nagyságú muzeális értékű területe, a Rudas fürdő török időket idéző belső fürdői vagy legújabb panoráma sky-terasza jól hasznosítható rendezvényhelyszínként is. Kívánság szerint az adott rendezvény kulturális élményét exkluzív tárlatvezetéssel egészíthetjük ki. Mindezek megvalósításához a klasszikus rendezvénycsomagok kialakítása mellett az egyedi ajánlatok kidolgozása továbbra is feladat.

A korlátozások feloldásával 2021-ben történelmi fürdőink bizonyos területeit, illetve egyéb fürdőink hasznosítható tereit különféle rendezvények helyszíneként kívánjuk proaktívan értékesíteni.

Kiemelt feladat, hogy stratégiai partnerkapcsolatot építsünk ki a Magyar Rendezvényszervezők és Szolgáltatók Szövetségével (MARESZ) és aktívabb együttműködést profi rendezvényszervezőkkel.

**Venue Finder** **online katalógus** készült a rendezvényhelyszínekről **-** történelmi fürdők (Széchenyi, Gellért, Rudas, Lukács, Király), strandfürdők (Palatinus, Római, Csillaghegy, Paskál, Pünkösdfürdő, Pesterzsébet) – mely az összesített lista alapján minden részletre kiterjedő információt tartalmaz (helyszínek befotózása, értékesítéshez szükséges összes paraméter, technikai paraméterek, teremrajz stb. táblázatos bemutatása, videó anyagok feltöltése, referenciák meghatározása).

A **sales policy** véglegesítés alatt áll, mely tartalmazza a listaárak meghatározását, a rendezvényhelyszínekhez kapcsolódó valamennyi értékesítési folyamat szabályozását, ajánlati formulák kialakítását, a catering policyt,mely az adott fürdőkre lebontva tartalmazza, hogy van-e helyi szerződött catering szolgáltató, egyéb catering beszállító esetén extra költségek, jutalékok meghatározását.

Társaságunk 2011. óta rendezi meg egy Partnerrel közösen a Széchenyi fürdő kültéri medencéiben szombat esténként a Sparty elnevezésű rendezvénysorozatot, melynek fő célja a fiatalok megszólítása és bevonzása volt. A jelenleg érvényben lévő szerződést 2018. decemberében kötötte meg az előző menedzsment 5 éves határozott időtartamra, így ezen szerződés felmondása esetén több száz millió forintos kártérítési követelés állna fent a Partner részéről.

A Sparty 2019-ben több mint 57.000 fős vendégforgalmat és jelentős, közel 360 millió forintos bevételt jelentett a Társaságnak, mely bevétel a jelen helyzetben is kiemelten fontos lenne, ugyanakkor a látogatóközönség 98 %-át a külföldi fiatalok adták, így a nemzetközi turizmus újra indulása nélkül a rendezvénynek nincs relevanciája. Az utolsó években az esemény számos pontja miatt – túlzott alkohol fogyasztás, tudatmódosító szerek használata – már erős brand romboló hatással volt a Széchenyi Fürdőre, így az új menedzsment a rendezvényt ezen formájában már nem kívánja folytatni, annak újragondolása szükséges. Kiemelten fontos, hogy az újraindításánál figyelembe kell venni a koronavírus járvány következtében bevezetett létszámkorlátozásokat és a szigorú higiéniai előírásokat is.

A járvány hatására kialakult vendégforgalom visszaesés új, innovatív programok létrehozását követeli meg, ezért a 2022.évtől új, kreatív, művészi tevékenyég létrehozását tervezzük partner bevonásával a Széchenyi fürdő kültéri medence területén, melyre nyílt eljárás keretében várunk egyedi know-how ötleteket tartalmazó rendezvénysorozat megvalósításáról szóló pályázatokat. Terveink szerint olyan világszínvonalú program és látványvilág létrehozása a cél, amely akár egész évben, heti rendszereséggel képes rendezvényenként több száz látogató bevonzására.

1. **Ingatlan értékesítési stratégia**

A Társaság a 2000-res években értékesítette a tulajdonában álló és szabadon hasznosítható ingatlanai jelentős részét. A holt tőke, azaz nem használt ingatlan vagyon jelentős része nincs önálló helyrajzi számon, nem értékesíthető. A Társaság mindezek mellett folyamatosan vizsgálja annak lehetőségét, hogy a tulajdonát képező ingatlan vagyon nem, vagy csak részlegesen használt elemei milyen módon hasznosíthatók a Társaság számára, beleértve az értékesítés lehetőségét is.

**IV./1. Újpesti telek értékesítése**

A Társaság a Bont-Tör Építőipari Zrt-vel 2017. szeptember 12-én a Kbt. 115. § (1) bekezdése szerinti, nyílt közbeszerzési eljárás eredményeképpen vállalkozási szerződést kötött a Társaság tulajdonát képező, Budapest IV. kerület belterület 71509 helyrajzi szám alatti ingatlanon található Újpesti Fürdő bontási munkálataira. A késedelmesen elvégzett munkák teljesítését követően felek között jogvita alakult ki, amelynek lényege, hogy a vállalkozó nem hajlandó visszaadni a területet, a Társaság pedig ezért nem fizette ki a vállalkozói díj esedékes részét. A felek jogi képviselői között egyeztetés van folyamatban a vitás helyzet lezárása érdekében, amelyet követően a Társaság értékesíteni kívánja az ingatlant friss értékbecslés alapján.

**IV./2. Biatorbágyi ingatlan**

Társaságunk 2006. március 29. óta tulajdonosa egy biatorbágyi társasházban (2051 Biatorbágy, Ybl Miklós sétány 26.) található 28 nm-es tárolónak. Társaságunk a tárolóhoz és ezen túlmenően még 3 db teremgarázs helyhez, valamint 2 db lakás ingatlanhoz akképpen jutott hozzá, hogy a vételt megelőző időszakban értékesítette a Paskál fürdő környezetében lévő ingatlanai egy részét, amelyek vételára egy részét ezen ingatlanoknak a Társaság tulajdonába adásával fizette meg a vevő. A 28 nm-es tároló kivételével Társaságunk az összes, társasházban lévő ingatlanát még a 2000-es években értékesítette. A társasház és az építtető társaság közötti peres eljárás lezárultáig az ingatlan bérbeadása folyamatos, azt követően értékesíteni kívánjuk. Az értékesítést megelőzően friss értékbecslést készíttetünk a BFVK Zrt.-vel.

1. **Ingatlanok vagyonvédelme**

Mint az előző években, ezt követően is kiemelten kezeljük a társasági vagyon, ezen belül az ingatlan vagyon védelmét.

Az adott telephely(ek) biztonsági szintjének meghatározásakor, a mindenkori kockázati szintet, a terület bűnügyi fertőzöttségét, és a vendégforgalom nagyságát vesszük alapul, ezek összessége határozza meg a szükséges biztonsági intézkedések mennyiségét.

Az ingatlanok védelméhez szükség szerint felhasználunk élőerős biztonsági felügyeletet, térfigyelő és héjvédelmi kamera rendszert, biztonságtechnikai riasztó rendszert, GSM alapú átjelző rendszert, távfelügyeleti szolgáltatást kivonuló szolgálattal.

Általánosan elmondható, hogy a kiemelt kockázatú fürdőink, 24 órás biztonsági felügyelettel, kiegészítő térfigyelő kamerarendszerrel, és a veszélyeztetett területek (pl. pénztárak, főpénztárak, vezetői irodák, szerver szobák, különálló létesítményként működő ivókutak) biztonságtechnikai rendszerrel és GSM alapú átjelzővel lettek ellátva.

Minden olyan fürdőnkben, strandunkon, ahol nincs 24 órás biztonsági felügyelet, a mindenkori gépész lát el felügyeleti, ellenőrzési feladatokat. Ezek a fürdők is rendelkeznek kiegészítő kamerarendszerrel és a veszélyeztetett területek biztonságtechnikai védelmével.

Strandjaink biztonsági szintjét szezonálisan határozzuk meg, elkülönítve téli és nyári időszakokra.

Nyáron a fürdőkre is érvényes élőerős biztonsági felügyelettel, kiegészítő térfigyelő kamerarendszerrel, és a veszélyeztetett területek (pl. pénztárak, főpénztárak, vezetői irodák, szerver szobák) biztonságtechnikai rendszerével, illetve indokolt esetben távfelügyeleti, kivonuló szolgálattal látjuk el a terület védelmét.

Téli időszakban, a mindenkori gépész lát el felügyeleti, ellenőrzési feladatokat, kiegészítve térfigyelő kamerarendszerrel, és a veszélyeztetett területek (pl. pénztárak, főpénztárak, vezetői irodák, szerver szobák) biztonságtechnikai rendszerével, illetve indokolt esetben távfelügyeleti, kivonuló szolgálattal látjuk el a terület védelmét.

Azon ingatlanokat, melyek irányítási, illetve kiszolgálási feladatokat látnak el, (pl. Igazgatóság, központi raktár, JSZÜ, palackozó) héjvédelmi kamerarendszerrel, és átjelző rendszerrel ellátott, teljes lefedettséget biztosító biztonságtechnikai rendszerrel láttuk el.

A kockázati szint változásait folyamatosan monitorozzuk, és ennek megfelelően teszünk javaslatot biztonsági szint technikai vagy élőerős növelésére/ csökkentésére.

A teljes körű vagyonvédelem érdekében a fentieken túlmenően vagyontárgyink, illetve vagyoni érdekeink védelme céljából biztosítási szerződésekkel rendelkezünk. Az Uniqa Biztosító Zrt.-nél fennálló vagyon- és felelősségbiztosítási szerződés 42.173.055.128,- Ft összegű vagyonértékre került megkötésre, mely 2021.12.31 napjáig érvényes és ezen időszakig új közbeszerzési eljárás keretében kell gondoskodni a társaságnak a vagyonelemek további biztosításáról.