

**A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
Ingatlangazdálkodási stratégiája
2023-2024. évekre**

Tartalomjegyzék

I.	<u>Jogi környezet</u>	3
	I./1. Fürdők, strandok	3
	I./2. Kutak.....	7
II.	<u>Ingyatlanportfólió</u>	9
	II./1. Az ingatlan állomány műszaki állapota	10
	II./2. 2023-2024. évekre tervezett beruházások, karbantartások	13
	II./3. Fejlesztő beruházások.....	14
	II/ 4. Karbantartások.....	16
III.	<u>Az ingatlanvagyon hasznosítása</u>	17
	III./1. Bérbeadás.....	17
	III./2. Rendezvényhelyszínként történő hasznosítás	18
IV.	<u>Ingyatlan értékesítési stratégia</u>	19
	IV./1. Újpesti Telek értékesítése	19
	IV./2. Bátorbágyi ingatlan	20
	IV./3. Rác hotel	20
V.	<u>Ingyatlanok vagyonvédelme</u>	20

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (a továbbiakban: „**Társaság**”) a 2021-2023. közötti időszakra vonatkozó stratégiájával összhangban alakítja ki 2023-2024. 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.

I. 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 Hévízei 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 Hévízei 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 tárgyi eszköz nyilvántartásában szerepel.

A Társaság fő tevékenységként 11 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 **2022. évben 28.677.394 Ft + ÁFA összeg** volt, a **2023. évben pedig 32.835.624 Ft + ÁFA összeg** 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 velük együttműködve kívánja kialakítani a kút vonatkozásában a rendezett ingatlanjogi állapotot. A fürdő ingatlanával szemközt, a Magyar Államkincstár tulajdonában álló ingatlan egy részét társaságunk határozatlan időre bérli a fürdőhöz tartozó parkoló kialakítása céljából. A közeljövőben esedékes, Bajor Gizi park fejlesztése során Társaságuk kiemelt célja a DS-1 kataszteri számú termálkút védőterületének rendezése.

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. A fürdő ingatlanával szomszédos, Társaság tulajdonában álló 170023/1 helyrajzi számú, „kivett gyalogút” megnevezésű 1695 m² területű ingatlant – mely a valóságban sétányként funkcionál - Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata közcélra térítésmentes tulajdonba kívánja venni, amely jogügylet tárgyában az ingatlan térítésmentes átadásához kapcsolódó ÁFA fizetési kötelezettséget az Önkormányzat a 018/2023. (I.19.) Ök. sz. határozatával vállalta, így az ingatlan térítésmentes átadására vonatkozó szerződés megkötésére 2023. évben kerülne sor.

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. A fürdő rekonstrukciójához kapcsolódóan az érintett felek (Magyar Állam - tulajdonos, Budapest Főváros Önkormányzata – ingyenes használati jog jogosultja, Budapest Gyógyfürdői Zrt. - üzemeltető) bevonásával nyilvános pályázati felhívás készül.

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 Palatinus Gyógy-, 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 beaportálása. 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.

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 megkötése szükséges.

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.** Társaságunk vizsgálja a Hajós Alfréd által tervezett, műemléki védettség alatt álló felépítmény önálló helyrajzi számra történő kialakításának lehetőségét a felépítmény további hasznosítása céljából.

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 korábban a RÁC Nosztalgia Kft. „f.a.” tulajdonában, míg a fürdő felépítmény 700/10000 arányú része a Budapest Gyógyfürdői Zrt.-be beolvadt REK Kft. tulajdonában állt.** A Fővárosi Önkormányzat stratégiájának megfelelően Társaságunk pályázott a felszámolás során a felépítmények tulajdonjogának megszerzésére, amelynek eredményeként Társaságunk 2021. augusztus 5-én felszámolási eljárásból nyilvános pályázat útján ingatlan adásvételi szerződés alapján tulajdont szerzett a Rác Fürdő 5973/0/A helyrajzi számú ingatlanának 9300/10000 arányú részén és a Rác Szálló 5973/0/B helyrajzi számú ingatlanának 1/1 arányú részén, így a telek ingatlan mellett a felépítményeknek is 1/1 arányú tulajdonosává vált. A Társaság célja a fürdő felépítmény mielőbbi felújítása és megnyitása, amelynek pénzügyi fedezetét a hotel hasznosításából származó bevétel – a hasznosítás módjától függően – egy része hivatott biztosítani. Társaságunk a telek ingatlant meg kívánja osztani a fürdő és a hotel felépítmények alapjául szolgáló területrészekre, ennek vizsgálata folyamatban van.

Római Strandfürdő (1031 Budapest, Rozgonyi Piroska utca 2.): Az ingatlan **a Társaság tulajdonában áll.** Az ingatlan egy része használaton kívül van, ezért ennek esetleges további hasznosítása megvizsgálandó.

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 déli szárnyát, amely az 5539 helyrajzi számon található, a Társaság közvetlenül a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel kötött és 2022. december 29-én egységes szerkezetbe foglalt vagyonkezelési szerződés alapján üzemelteti. A vagyonkezelési díj naptári évenként 15.363.000 Ft + ÁFA, amely 2024.01.01 napjától évente, a KSH által meghatározott, az előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével azonos mértékben megemelésre kerül.

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 tárgyeszköz nyilvántartásában szerepel. A hatályos jogszabályok rendelkezései miatt az ingatlannyilvántartásban külön alszámon történő feltüntetésére nem került sor.

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 jelenleg 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. Mindezek mellett a két tulajdonos egyes helyiségek tényleges használati viszonyainak rendezése és racionalizálása céljából 2022. október 27-én Ingatlan adásvételi és Ingatlan csereszerződést kötöttek, amelyek eredményeként a tulajdoni arányok 2335/10000 DOME Kft. és 7665/10000 Budapest Gyógyfürdői Zrt. változtak. A változások ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése folyamatban van.

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 Társaság az ingatlannak 1/1 arányú tulajdonosa. A Társaság részéről az értékesítési szándék 2017. óta töretlen. A Fővárosi Önkormányzat az ingatlant a korábbi döntései értelmében az osztalékfizetési kötelezettségbe történő beszámítással meg kívánja vásárolni, mely adásvételi szerződés megkötésére 2023. évben kerülne sor

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 vízbázis kijelölésre került, a teljes ingatlan a belső védőterület. A Fejér Megyei Kormányhivatal elfogadta, az ásványvíz minősítést megkaptuk ivási és palackozási célra is.	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, ennek érdekében megkerestük a IX. kerületi Önkormányzatot.	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 megfelelő. Gyógyvíz minősítést megújítottuk.	14478/1 hrsz.
Lukács, Antal kút, Török-forrás, János-forrás, Imre-forrás, Mária-forrás	A felépítmények a Betegápoló Irgalmasrend területén vannak. A vízjogi engedélyezési eljárás folyamatban van.	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 vízjogi engedélyezési eljárás folyamatban van.	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 megújítás nincs folyamatban. (A hatóság nem indította el.) A védőterület, védőidom kijelölési eljárás folyamatban van. A Juventus kút gyógyvíz minősítés megújításánál erről az igazolást elfogadták.	5542 és 5544 hrsz-ek
Rudas, Hungária II. kút	A gyógyvíz minősítés megújítás nincs folyamatban. (A hatóság nem indította el.) A védőterület, védőidom kijelölési eljárás folyamatban van. A Juventus kút gyógyvíz minősítés megújításánál erről az igazolást elfogadták.	
Pesterzsébet, termálkút	A vízbázis kijelölést meg kell újítani, a kút körbekerítése megfelelő.	170023/1 hrsz

II. 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,	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.. A DOME Kft. 2022.10.27-én Társaság tulajdonában álló albetét egyes helyiségeit megvásárolta, míg a felek 2 helyiség tekintetében csere szerződést kötöttek, így a 7665/10000 (Társaság) és 2335/10000 (DOME Kft.) tulajdoni arányok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése folyamatban van.	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 üzemeltette. A fürdő 2018. óta vízjogi üzemeltetési engedéllyel nem rendelkezik, a teljes felújítási igény miatt megújításra nem kerülhetett, jelenleg nem üzemel.	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.	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 és Székely Éva Uszoda	Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság.	1919.	2018.	teljes
	Volt Újpesti Gyógyfürdő telke	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
	Kolopi iszap kitermelő (bányatelek, Tiszasüly 0121 hrsz.)	Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság.	1899.		
Szociális célú ingatlanok	Üdülő	Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság.		2018.	részleges
	Szolgálati lakások	Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Budapest Főváros Önkormányzata. A Társaság az Önkormányzattal 2018.10.31-én 77 hónapos határozott időtartamra kötött „Megállapodás használatról és ingatlanon tervezett építési munkálatokról” című szerződés alapján 12 lakás tekintetében használja az ingatlant munkavállalói által.	1963-1975.	2018.	részleges
	Munkásszálló	Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Társaság.	1930-as évek	2006.	részleges

Az ingatlan portfólió 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 portfólió 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. Az épületek elektromos hálózatainak bővítése átalakítása az elmúlt években tervezés nélkül történt. A 2022-ben elvégzett elektromos biztonsági felülvizsgálatok gyakorlatilag az összes létesítmény esetében (a közelmúltban felújítottak esetében is) nagy számú érintésvédelmi problémát tárt fel, melyek kijavítása az összes létesítményben azonnali megoldandó feladatot jelent. További jelentős probléma, hogy a Társaság által a létesítményeiben telepített tűzjelző rendszerek elemei a fürdők nedves, maró

párás környezetében gyakran meghibásodnak, számos hibás tűzjelzést, felesleges oltásra vonulást, magas hibajavítási/karbantartási költségeket generálnak. Az épületekben működő liftek elöregedtek, nincs hozzájuk alkatrész (minden egyedileg gyártandó). Az elkövetkező években szükséges lesz a liftállomány teljes felújítása, különös tekintettel a mozgáskorlátozottakat ellátó egészségügyi intézményeinkben.

A Széchenyi Gyógyfürdő műemlék fürdő, Európa legnagyobb gyógyfürdője, nettó 33.553 m² szintterületű (a medenceterekkel együtt). A fürdőben 2016-2017 években 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, emeleti kabinsor, napozó terasz, tetőszerkezet stb.). A tetőről a csapadékvízet levezető csapadécsatorna rendszer alulméretezett, rendszerezések a homlokzati és a belső leázások. Az egész épület homlokzati vakolat rendszere teljes felújításra szorul.

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 statikai problémáinak megoldása, az épületgépészeti, épület energetikai erős és gyengeáramú rendszereinek teljes és építésszerűleg legalább részleges felújítása nem halasztható.

A Király Gyógyfürdő műemlék fürdő, mely az évtizedek óta elmaradó állagmegóvási, felújítási munkák miatt és a jogszabályi előírásoknak nem megfelelő vízgépészeti rendszerek (medencék hidraulikai kialakítása) okán 2018. január 1-jétől nem rendelkezik érvényes ÁNTSZ engedéllyel, ezért a pandémia betörése okán 2020. március 15. óta nem üzemel. Az épület (épületgépészet és épületvillamosság) és a vízgépészeti rendszerek is jelentős felújításra szorulnak.

Lukács Gyógyfürdő a Társaság által nyújtott gyógyászati szolgáltatások egyik központi intézménye. Súlyos állékonysági és szigetelési problémákat okoz az épület alatt átfolyó Malomtó vize. A statikai problémák megoldása a közeljövőben feltétlenül szükséges. Az épület liftei és tűzjelző rendszere is kritikus állapotban vannak. A liftek nagy felújítását ebben az intézményben szükséges elsőként megkezdeni.

A Társaság ingatlan portfóliójának 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 tervezését megelőzően készített gazdaságossági

számításokat a működési gyakorlat nem igazolta. A Társaság - mint megrendelő/beruházó - a kivitelezések során tanúsított eljárásrendje, többek közt a gyakori koncepció változtatás, a szoros határidőkre való kivitelezői teljesítések prioritizálása, a minőségi munkavégzést háttérbe szorította. Ezért ezen létesítmények üzemeltetése, a Társaság erőforrásait jelentősen igénybe veszi. Ezen egységek közüzemi, karbantartási, javítási munkái, személyi, tárgyi, szervezési költségei jelentős mértékűek, melyek csökkentésére jelenleg már csak korlátozott lehetőségek állnak 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, az egész épület biztonsági világítása és tűzjelző hálózata.

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 a korábban töltő-ürítő rendszerű termál medencék, úszómedence, tanmedence szűrő-forgató üzeművé történő átalakítását, továbbá az épületek fűtését is. Ezzel a strand szezonális jellegét megszüntetve, egész évben üzemelő gyógyfürdő vált elérhetővé Zuglóban. A beruházás a 2015-2016. évben került megvalósításra. A garanciális időszak 2021-ben lezárult. Számos garanciális hibát sikerült a lejárát előtt kijavíttatni, de maradt néhány olyan, amiben a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) a garanciát lezáró eljárásban a tervező, vagy a teljesítést átvevő műszaki ellenőrök felelősségét állapította meg. Ezek javíttatása a jövőben a Társaság feladata lesz.

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 történt meg. A Palatinus Strand szezonális jellegét megszüntetve az év 12 hónapjában lehetőség nyílik 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 téli időszakban üzemelő szolgáltatásainak egyidejű befogadóképessége 361 fő, szemben a létesítmény nyári üzemének 5227 fős teljes befogadóképességével, ami a nyári strandszezonban kiemelt üzemeltetési terhelést okoz meleg időjárási körülmények esetén. Az üzemeltetés során jelentős mennyiségű tervezési/kivitelezési garanciális és nem garanciális hiba kezelése vált/válik szükségessé. A garanciális időszak 2022-ben lezárult. Számos garanciális hibát sikerült a lejárát előtt kijavíttatni, de maradt néhány olyan, amiben a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) a garanciát lezáró eljárásban a tervező, vagy a teljesítést átvevő műszaki ellenőrök felelősségét állapította meg. Ezek javíttatása a jövőben a Társaság feladata lesz.

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 tevékenységekre, ugyanakkor a termásvíz hiány miatti jelentős hő és villamos energia költségek mellett igen magas költségszinten, hatékonysági szempontok nélkül. A beruházás a 2018. évben került megvalósításra. Az üzemeltetés során jelentős mennyiségű tervezési/kivitelezési garanciális és nem garanciális hiba kezelése vált/válik szükségessé. A garanciális jogok érvényesítése ellehetetlenült, a vállalkozó csődeljárás alatt áll. Garanciális biztosíték lehívása terhére igyekszünk 2023-ban mindent megjavíttatni, amit lehet.

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. 2023-2024. évekre tervezett beruházások, karbantartások

A Társaság a 2023-2024. évi beruházási lehetőségeit az elmúlt két év válságainak (koronavírus-járvány, energiaválság, száguldó infláció) hatása fogja meghatározni. A Társasági stratégia időtávjának utolsó évében a korábbi években megkezdett, 2023-ra determinációt jelentő KEHOP támogatásból megvalósítandó beruházásait köteles befejezni, a pályázat 2023-ban lejár. Ezeken túl két stratégiai beruházás, a Rác fürdő tervezetése és helyreállítási munkáinak megkezdése, illetve a Gellért fürdő engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése szerepel a Társaság 2023-as beruházási tervében. Az energiaválságra tekintettel folyamatosan keressük azokat a megoldásokat, amelyek kisebb ráfordítások mellett energia megtakarítást eredményezhetnek. A normál üzletmenet fenntartását szolgáló építési beruházások között néhány szauna teljes felújítása és minden fürdőben kisebb, részleges, egy-egy helyiséget, helyiség csoportot érintő néhány millió Ft-os felújítási munka tervezett.

KEHOP támogatásból megvalósuló beruházások

Az Innovációs és Technológiai Minisztériummal megkötött hatályos támogatási szerződések alapján 2023. évben további haladék nélkül 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 cseréje 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 cseréje történik. Megvalósul a lapos tetők hőszigetelése az öltözők feletti tetőfödém esetében, az újra szigetelt födémre napelemek elhelyezésére kerül sor.
- A Csillaghegyi Árpád Forrásfürdő esetében elektromos energiát előállító napelemek, és használati melegvizet előállító hőszivattyú telepítésére kerül sor.

A korábbi években megvalósult beruházások használatbavételéhez a hatóságok az alábbi beruházások megvalósítását írták elő:

- Csillaghegyi Palackozó üzem területén záportároló kiépítése.
- Lukács fürdő szennyvízelvezetési rendszerének rendezése – a vízügyi hatóság kötelezése miatt – ütemezett, tervezési, kivitelezési eljárás lefolytatása, mely szintén a Társaság előtt álló feladat.

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

A Társaság 2023. évi beruházási tervében a fejlesztések, beruházások közül azoknak az elindítására van lehetőség, melyek az aktuális likviditás mellett finanszírozhatók.

Azon stratégiai célok megvalósítása, melyek jelentősebb beruházási ráfordításokat igényelnek (Attrakciók-, pihenő zónák-, öltözők-, parkolók fejlesztése, műszaki technológiai korszerűsítések, elfolyó vizek hőhasznosítása stb.) várhatóan a jelen stratégia időtávját követően indíthatók el.

II./3. Fejlesztő beruházások

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.

A Társaság 2021-ben megvásárolta a Rác fürdő és Hotel épületét. A létesítmény több mint 13 évig állt lakatlanul, ezalatt többször öntötte el árvíz vagy csapadékvíz, szakszerűtlen téliesítés

miatt fagykárak érték, Társaságunk 2021. évi tulajdonszerzéséig vandálok és tolvajok rongálták.

A Társaság célja, hogy a Hotel épület hasznosításának bevételeiből helyreállítja, felújítja a fürdő épületét. Jelenleg – a tervezői szerzői jogokra hivatkozással hirdetmény közzététele nélküli meghívásos közbeszerzési eljárásban megkötött szerződés alapján – az épület eredeti tervezője, a Budapesti Építőművészeti Műhely Kft. készíti a fürdőépület felújításának kivitelezési terveit. A Társaság célja a tulajdonosi elvárásnak megfelelően a fürdő 2024. évben történő újra nyitása. A Hotel hasznosítására kiírásra kerülő pályázat 2023. I. félévben lebonyolításra kerül.

A Társaság tulajdonában lévő 5973 helyrajzi számú telek, valamint termálkutak – melyek üzemeltetésére 2029-ig érvényes vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezik – jelentős potenciált biztosítanak.

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 energetikai, épületgépészeti és uszoda gépészeti berendezések felújításai – a Társaság egyéb fejlesztési beruházásai miatt – folyamatos késedelembe kerültek. Ezáltal állt elő az az állapot, hogy előfordulnak 50-60 éves berendezések és vezetékhálózatok a 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, párhuzamosan a Gellért hotel teljeskörű felújítási munkáival, a Gellért Fürdő és Uszoda építészeti, épületgépészeti, épület villamossági és uszodagépészeti ütemezett felújítását tervezi. 2023-ban eredetileg az engedélyezési és kiviteli tervek készítése szerepelt a tervekben. A Gellért hotel felújítási munkái tervezésének elhúzódása miatt a Társaság jelenleg is vizsgálja, hogy az eredeti szándékot némileg módosítva, a fürdő minél tovább való nyitvatartásához szükséges beruházások kerüljenek inkább elvégzésre.

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. A COVID járvány miatti bezárás után a Társaság már nem nyitotta újra a fürdőt. A fürdő felújítására és működtetésére vonatkozó valamennyi érintett (Magyar Állam, BFÖ, BGYH) egyetértése mellett megvalósuló projekt kidolgozása lehet a megoldás.

Széchenyi fürdő

A Széchenyi Gyógyfürdő műemlék fürdő. A fürdőben 2016-2017. évben részleges gépészeti felújítás történt. A Széchenyi 2022. évben a Társaság árbevételének több, mint 50%-át adta, ennek ellenére a működést biztosító további épületgépészeti és uszoda gépészeti berendezések, épületrészek felújításai – a Társaság egyéb korábbi fejlesztési beruházásai (pl. Csillaghegy, Pesterzsébet) miatt – folyamatos késedelembe kerültek, elmaradtak. Ezáltal előállt az az állapot, hogy előfordulnak 30-40 éves berendezések és vezetékhálózatok a villamos és gépészeti területen, ezért szükséges bizonyos műszaki rekonstrukciók/fejlesztések megvalósítása (pl. uszoda újra burkolása + szauna fejlesztés, szauna rekonstrukciós program, homokszűrő felújítása az uszoda részleghez kapcsolódóan). A 2023. évi Társasági üzleti terv tartalmazza a fürdő homlokzat felújításának tervezését.

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.

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 2023-2024-évben az alábbiak:

Széchenyi Gyógyfürdő

- | | |
|--|----------------|
| • mozgássérült emelők (1 db) felújítása | 2024. év |
| • homlokzat karbantartás nyílászárók cseréje, vakolat javítás | 2023-2024. év |
| • úszómedence felújítása | 2024. év |
| • működő lépcsők karbantartása | 2024. év |
| • napozó terasz lépcsőházainak (2 db) tetőszigetelés karbantartása | 2023. év |
| • szaunák karbantartása | 2023-2024. .év |

Lukács Gyógyfürdő

- | | |
|--|---------------|
| • csempés öltözőkabinok ütemezett javítása/felújítása | 2023-2024. év |
| • élmény medence és szűrők felújítása | 2023. év |
| • Pepita hatállásos zuhany karbantartása | 2023. év |
| • gépészeti vezetékek, elektromos hálózat ütemezett felújítása | 2023-2024. év |

Rudas Gyógyfürdő

- | | |
|---|---------------|
| • tető héjázat, csapadék víz lefolyórendszer felújítása | 2023-2024. év |
| • légtechnika ütemezett felújítása | 2023-2024. év |

Dandár fürdő

- kültéri medencék karbantartása 2023-2024. év
- gépészeti rekonstrukció 2023. év

Pünkösdfürdő

- épületek tetőszigetelésének karbantartása 2023. év
- faszerkezet karbantartás, homlokzat javítás 2024. év

Római fürdő

- Csúszda nagykarbantartás 2023. év

Palatinus strandfürdő

- Csúszda nagykarbantartás 2023. év

Paskál Gyógyfürdő

- Nyári öltöző nagykarbantartása 2023. év
- Palával fedett tetőrészek karbantartása 2023. év

III. Az ingatlanvagyon hasznosítása

III./ 1. Bérbeadás

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

A bérbeadásból származó bevételek 2022. évben a társasági bevételek 4,9 %-át képezték. Továbbra is célunk, hogy a bérbeadásból származó bevételek a következő években is járuljanak hozzá a gazdasági több lábon álláshoz.

A bérbeadások terén három 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);
3. Sportcélú hasznosítással: sávbérléssel egybekötött úszásoktatás, nyáron tábor helyszínének biztosításával.

A fürdőkben működő vendéglátóipari egységekben a készpénzmentes fizetési rendszer alkalmazása tervezhető bevételt generál Társaságunk számára. A bruttó forgalom utáni jutalékból származó bevételek, bérleti díjak, illetve bérleti szerződéses jogviszonyhoz kapcsolódó egyéb megállapodásból származó bevételek az előző évekhez képest 2022-ben tovább nőttek. A 2022-től induló pályáztatások esetében már egységesen, a bruttó forgalmi jutalék alapján és egy elvárt minimális bevételi díj meghatározása mellett történnek a pályáztatások és szerződéskötések.

A 2022-es évben már teljes nyitvatartással üzemeltünk, vendégforgalmunk a 2019-es rekord év látogatottságának 71%-át érte el. A vendéglátóipari bérbeadásból származó bevétel elérte a 714.949.740 forintot, ebben szerepet játszott új bérlok bevonása, valamint a kiadható vendéglátóipari egységek maximális kihasználtsága.

A Széchenyi Fürdőben exkluzív pihenést és kezeléseket nyújtó Pálmaház újraindítása 2022. év végén megtörtént és a Private Spa részlegünkkel együtt egy emelt szintű szolgáltatási csomagot kínálunk vendégeinknek, amellel pedig új rendezvényhelyszínnel bővítettük kínálatunkat.

Az ingatlan bérbeadásból származó bevételeinkre nagy hatással volt a 2022. év egyik legnagyobb sikere, a Palatinus strand területén megvalósult téli Lumina Park attrakció, mely a 2023. és 2024. őszi/téli időszakban is tovább folytatódik.

A 2023. és 2024. években Társaságunk célja a meglévő bérlemények bérbe adásán túl, új vagy még ki nem használt területek hasznosítása pontos tevékenységi kör, szolgáltatási portfólió meghatározásával, továbbra is pályázat útján, új partnerkör bevonásával. Ilyen például a Széchenyi Fürdő Ívócsarnokának és napozó teraszainak új működési koncepciójának kialakítása, az utóbbi esetében stratégiai partnerünkkel, a Coca-Cola Companyval közös fejlesztése.

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

Társaságunk jelentős bevételt realizál uszodáink sávbérléssel egybekötött úszásoktatásra történő bérbeadásából, valamint a strandjaink nyári táboroztatási helyszíneként történő hasznosítása révén. 2022-ben ez a tevékenység 197.000.000 Ft bevételt termelt, mely mintegy 40%-os bővülést jelent a 2019. kiemelkedő év zárószámai után. A Csillaghegyi Székely Éva Uszoda 2022-től a Magyar Úszónemzet Program partnere, ezzel komoly szerepet vállal az óvodás és általános iskolás korú gyermekek úszásoktatásának harmadik osztályig történő bevezetéséhez szükséges oktatási, infrastrukturális, szakmai és módszertani területeinek fejlesztésében és biztosításában.

III./2. Rendezvényhelyszínként történő hasznosítás

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

A klasszikus történelmi helyszínek a rendezvényszervezések esetében továbbra is kiemelt helyszíneknek bizonyulnak. A Széchenyi fürdő mintegy 34.000 m² nagyságú muzeális értékű területe, a Rudas fürdő török idöket idéző belső területei vagy panoráma sky-teraszja jól hasznosítható rendezvényhelyszínként is. Az exkluzív események megvalósításához a klasszikus rendezvénycsomagok kialakítása mellett az egyedi ajánlatok kidolgozása továbbra is feladat.

Történelmi fürdőink területeinek bérbeadása filmforgatások, fotózások számára az egyik legnépszerűbb hasznosítás, de a privát fürdőzések, gálavacsorák, egyedi rendezvények lekérései is fürdőink kedveltségét mutatják. A 2022. évben a lekérések mind a produkciós cégektől, mind a turisztikai partnerektől, illetve a rendezvényszervezők oldaláról is újra növekedésnek indultak, 2022-ben már több mint 80 millió forint bevételt generálva Társaságunknak.

2023-2024-ben történelmi fürdőink bizonyos területeit, illetve egyéb fürdőink hasznosítható tereit különféle rendezvények helyszínéként kívánjuk továbbra is proaktívan értékesíteni. A kiadható területek portfóliója a Széchenyi fürdőben 2022. év végén újra nyílt Pálmaházzal bővült.

Továbbra is kiemelt feladat, hogy stratégiai partnerkapcsolatot építsünk ki a Magyar Rendezvényszervezők és Szolgáltatók Szövetségével (MARESZ) és aktív együttműködést profi rendezvényszervezőkkel, corporate nagyvállalti ügyfélkörrel.

Promóciós anyagok készültek a rendezvényhelyszínekről – történelmi fürdők (Széchenyi, Gellért, Rudas, Lukács,), fürdők/strandfürdők (Palatinus, Római, Csillaghegy, Paskál, Pünkösdfürdő, Pesterzsébet, Dandár) – mely az összesített lista alapján minden részletre kiterjedő információt tartalmaz (helyszínek befotózása, értékesítéshez szükséges összes paraméter, technikai paraméterek, teremrajz). A helyszínek bemutatása mellett, különböző csomagok, rendezvénytípusok kerültek meghatározásra a partnerigények minél szélesebb körű kiszolgálása érdekében.

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 bevonása. A COVID után jelentős profilváltáson esett át a rendezvény – pl. befogadóképesség csökkentése, korábbi zárás – amely kulturáltabb zenés rendezvény jelleget eredményezett, ám ezzel együtt a Sparty sikere továbbra is töretlen. 2022-ben több mint 50.000 fős vendégforgalmat és jelentős, mintegy nettó 300 millió forintos bevételt jelentett Társaságunk, mely bevétel a jelen helyzetben is kiemelten fontos, így a rendezvény sorozat 2023-2024-ben is folytatódik.

IV. Ingatlan értékesítési stratégia

A Társaság a 2000-es 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

Az ingatlan a Társaság 1/1 arányú tulajdonában áll, az ingatlan-nyilvántartásbéli tulajdoni viszonya rendezett. A Társaság részéről az értékesítési szándék 2017. óta töretlen, a Fővárosi

Önkormányzat az ingatlant a korábbi döntései értelmében az osztalékfizetési kötelezettségbe történő beszámítással meg kívánja vásárolni, mely adásvételi szerződés megkötésére 2023. évben kerülne sor..

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 tárolót a Társaság értékesíteni kívánja. Az értékesítést megelőzően friss értékbecslést készítettünk a BFKV Zrt.-vel.

IV./3. Rác hotel

A Társaság 2023-ban a Rác Hotel hasznosítását tűzte ki célul, amely tárgyában a hotel haszonbérbe adása és értékesítése céljából nyilvános pályázati eljárásokat kíván meghirdetni a BFKV Zrt. útján. A Társaság bármilyen módú hasznosítás tárgyában csak Budapest Főváros Önkormányzata Fővárosi Közgyűlése jóváhagyásával köt szerződést.

V. Ingatlanok vagyonvédelme

Mint az előző években, folyamatosan 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 ivóutak) 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. központ, 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 48.773.384.724 Ft összegű vagyonértékre került megkötésre, mely 2024.03.31 napjáig érvényes és ezen időszakig új közbeszerzési eljárás keretében kell gondoskodni a társaságnak a vagyonelemek további biztosításáról.

A 2023. évi Társasági beruházások keretében több fürdők és strandunk kamera rendszere fejlesztésére, bővítésére kerül sor.