

Ülés dátuma: 2017. november 10
Ülés sorszáma: 2017/9
Napirend száma: 2

BERUHÁZÁSI ALAPOKMÁNY

Üzemviteli központ vétele és kapcsolódó beruházás igényei

Előterjesztő: Lengyel Gábor

Határozati javaslat:

A Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja az előterjesztés részét képező, Üzemviteli központ vétele és kapcsolódó beruházás igényeire vonatkozó, legfeljebb 5.580.000.000,- Ft értékű beruházási alapokmányt.

1. Tartalomjegyzék

| | oldal |
|---|-------|
| 1. Tartalomjegyzék | 2 |
| 2. Vezetői összefoglaló..... | 3 |
| 3. Beruházási alapokmány | 4 |
| 3.1 A beruházás tárgya és rövid leírása | 4 |
| 3.2 A beruházás szükségességének indoklása..... | 4 |
| 3.3 A beruházás forrása..... | 4 |
| 3.4 A beruházásra vonatkozó gazdasági számítás | 5 |
| 3.5 A beruházás jellemző mutatói | 5 |
| 3.6 Várható nettó prognosztizált beruházási költség | 5 |
| 3.7 Megvalósíthatósági ütemterv | 5 |
| 3.5 A Beruházási Bizottság véleménye és javaslata | 5 |
| 3.6 A Közgyűlés döntése..... | 5 |

2. Vezetői összefoglaló

A beruházás célja **Társaságunk központi adminisztrációjához szükséges iroda igények biztosítása a jelenlegi elhelyezéshez képest kisebb alapterületen, jóval hatékonyabb üzemeltetés mellett.**

Az elmúlt években készített felmérések és tanulmányok alapján Társaságunk Üzemviteli központjának építészeti és gépészeti állapota olyan kritikus szintet ért el, hogy annak felújítása nem gazdaságos.

Az üzemkiesést veszélyeztető meghibásodások csak a teljes gépészet rekonstrukcióját követően kerülhetnek el. Az épület homlokzata a 2017. évben készített szakértői vélemény alapján életveszélyes állapotban van, ezért a működés biztosítása érdekében ideiglenes jelleggel védőtető építése vált indokolttá. A homlokzat felújítása nélkül, a műszaki állapot rohamos romlása várható.

Az épületegyüttes szerkezeti kötöttségéből adódóan (alacsony a hasznos irodaterület mértéke), valamint a rossz műszaki állapotából adódóan az épület iránti ingatlanpiaci érdeklődés alacsony, ugyanakkor az ingatlan szabályozási terv szerinti magas beépíthetősége, valamint a lokációja olyan kiemelkedő, hogy az ingatlan értékét jelentős mértékben rontó, bontandó épület ellenére is jelentős fejlesztői érdeklődés mutatkozik az ingatlan iránt.

Üzemviteli központ vásárlása csak a meglévő üzemviteli központ értékesítésből származó adózás utáni forrás felhasználásával lehetséges. Ennek megfelelően a most meglévő üzemviteli központ pályázati úton történő értékesítése és hatékonyabb üzemviteli központ pályázat útján történő vásárlása egyidejűleg történik.

Az ingatlanpiaci kereslet előzetes felmérése alapján az **ingatlanpiaci értéke az adózást követően is elegendő fedezetet tud nyújtani a Társaságunk központi irodai tevékenységeinek elhelyezéséhez szükséges, megközelítőleg 8.000 négyzetméteres „A”-„B” kategóriás meglévő irodaépület megvásárlására és a kapcsolódó beruházási igényeire.**

Javaslatunk szerint a jelenlegi ingatlanpiaci helyzet és a Társaságunk Üzemviteli központ szükségletei alapján a vásárlással kapcsolatos **beruházás keret összegét 5.580 mFt értékben maximalizáljuk, amely magában foglalja az adó összegét, az ingatlanvételt és a szükséges átalakítási, felújítási beruházásokat.** A kisebb alapterületű, a kor követelményeinek megfelelő épületbe költözéssel a jelenlegi éves üzemeltetési költség közel a felére csökkenthető.

A fenti adatok alapján a jelenlegi Üzemviteli központ értékesítésével és a kisebb – hatékonyabb Üzemviteli központ vásárlásával a régóta megoldatlan helyzetet olyan megnyugtató módon tudja rendezni, mellyel az elhelyezés minőségi javulása mellett hatékonyság javulást is el tud érni.

A teljes beruházás megvalósítása 2017 évben tervezett, amennyiben a megvásárolt Üzemviteli központhoz kapcsolódó beruházási sor teljesítése részben vagy egészben elhúzódna – 2017. évben nem valósul meg –, akkor a fennmaradó összeg 2018. évben célhoz kötötten felhasználható.

A beruházás prioritásszáma: **K**

A Beruházási Szabályzat előírásai alapján a beruházási alapokmány mellékelten jóváhagyás céljából **felterjesztésre kerül.**

3 Beruházási alapokmány

3.1 A beruházás tárgya és rövid leírása

Beruházás célja **Társaságunk központi adminisztrációjához szükséges iroda igények biztosítása a jelenlegi elhelyezéshez képest kisebb alapterületen, jóval hatékonyabb üzemeltetés mellett.**

Üzemviteli Központ vásárlás csak a meglévő ingatlan értékesítésből származó adózás utáni forrás felhasználásával lehetséges. Ennek megfelelően a most meglévő üzemviteli központ pályázati úton történő értékesítése és hatékonyabb Üzemviteli központ pályázat útján történő vásárlása egyidejűleg történne.

Javaslatunk szerint a jelenlegi ingatlanpiaci helyzet és a Társaságunk irodaigényei alapján a Üzemviteli központ vásárlással kapcsolatos beruházás keret összegét 5.580 mFt értékben maximalizáljuk, amely magában foglalja az adó összegét, az ingatlanvásárlást és a szükséges átalakítási és felújítási beruházásokat.

A megvásárolandó Üzemviteli központ követelményei:

- az ingatlan elhelyezkedése: a Duna és a Könyves Kálmán – Hungária – Róbert Károly krt. közötti terület, a Váci út Róbert Károly körüttől északra fekvő része és a metró megálló környezete;
- irodaterület: 7.500-9.000 m²;
- parkolók darabszáma: 150-200 db;
- „A” vagy „B” kategóriájú meglévő irodaház, melynek eredeti építési ideje nem lehet korábbi, mint 2000.01.01.
- az egy légterű és cellás irodaterületek ideális aránya: legalább 50%;
- irodai elhelyezési norma követelményeknek való megfelelés (legfeljebb 9,5 m²/fő)
- a vételi folyamat lebonyolításának határideje: 2017. december 31.
- a kapcsolódó beruházási igények befejezésére a keret 2018. évben célhoz kötötten felhasználható.

3.2 A beruházás szükségességének indoklása

Az Üzemviteli Központ értékesítése melletti döntés több szempont együttes vizsgálatának eredményeként született.

Az elmúlt években készített felmérések és tanulmányok alapján Társaságunk Üzemviteli központjának építészeti és gépészeti állapota olyan kritikus szintet ért el, hogy annak felújítása nem gazdaságos. Az üzemkiesést veszélyeztető meghibásodások csak a teljes gépészet rekonstrukcióját követően kerülhetnek el. Az épület homlokzata a 2017. évben készített szakértői vélemény alapján életveszélyes állapotban van, ezért a működés biztosítása érdekében ideiglenes jelleggel védőtető építése vált indokolttá. A homlokzat felújítása nélkül a műszaki állapot exponenciális romlása várható.

3.3 A beruházás forrása

A 1134 Budapest Váci út 23-27. házszámú, 28199 hrsz.-ú ingatlan (jelenlegi Üzemviteli központ) értékesítéséből befolyó adózott bevétel.

3.4 A beruházásra vonatkozó gazdasági számítás

A Beruházási Szabályzat 9.10.7. pontja szerint külön számítás nem szükséges.

3.5 A beruházás jellemző mutatói

A megvásárolandó Üzemviteli központ követelményei:

- az ingatlan elhelyezkedése: a Duna és a Könyves Kálmán – Hungária – Róbert Károly krt. közötti terület, a Váci út Róbert Károly körúttól északra fekvő része és a metró megálló környezete;
- irodaterület: 7.500-9.000 m²;
- parkolók darabszáma: 150-200 db;
- „A” vagy „B” kategóriájú meglévő irodaház, melynek eredeti építési ideje nem lehet korábbi, mint 2000.01.01.
- az egy légterű és cellás irodaterületek aránya: legalább 50% az egy légterű irodaterület javára;
- irodai elhelyezési norma követelményeknek való megfelelés (legfeljebb 9,5 m²/fő)
- a vételi folyamat lebonyolításának határideje: 2017. december 31.;
- a kapcsolódó beruházási igények befejezésére a keret 2018. évben célhoz kötötten felhasználható.

3.6 Várható nettó prognosztizált beruházási költség

legfeljebb 5.580.000.000,- Ft

3.7 Megvalósíthatósági ütemterv

2017. IV. negyedév - 2018. III. negyedév:

legfeljebb 5.580.000 eFt

3.5 A Beruházási Bizottság véleménye és javaslata

A beruházás megvalósításával egyetért és javasolja.

3.6 A Közgyűlés döntése

Budapest, 2017. november

.....
az Igazgatóság elnöke