

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: az önkormányzati tulajdonú lakásingatlanok egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési módszertanának bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés az önkormányzati tulajdonú lakásingatlanok egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési módszertanának bemutatására irányul.

A Képviselő-testület 145/2026. (VI. 25.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával felkérte a polgármestert arra, hogy 2026. augusztus 31. napjáig dolgozzák ki az önkormányzati tulajdonú ingatlanállományra – első ütemben az üres lakásingatlanokra – alkalmazandó egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési módszertant, amely az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az önkormányzati tulajdonú lakásállománnyal kapcsolatos döntések megalapozásához indokolt olyan egységes szempontrendszer kialakítása, amely az egyes ingatlanok műszaki állapotát, felújítási igényét és várható költségét, forgalmi értékét, bérbeadhatóságát, hasznosíthatóságát, valamint lakás- és szociálpolitikai szempontú jelentőségét azonos elvek szerint vizsgálja.

A módszertan célja, hogy a későbbi vagyongazdálkodási döntések összehasonlítható, ellenőrizhető adatokon alapuljanak, és az egyes hasznosítási lehetőségek – így különösen a megtartás, a felújítás, a bérbeadás vagy az esetleges értékesítés – egységes szempontok szerint legyenek mérlegelhetők.

A rendszer alapja az egységes ingatlan-adatlap alkalmazása, amely valamennyi vizsgált ingatlan esetében azonos szerkezetben tartalmazza többek között az ingatlan alapadatait, műszaki állapotát, felújítási igényét, a becsült felújítási költséget, a forgalmi értéket és a hasznosítási alternatívák értékeléséhez szükséges adatokat.

A módszertan önmagában nem jelenti egyetlen konkrét ingatlan felújításáról, bérbeadásáról vagy értékesítéséről való döntést. A rendszer egy pontozásos döntéstámogató rendszer, melynek célja a későbbi tulajdonosi döntések megfelelő szakmai megalapozása. Általa lehetőség nyílik arra, hogy az önkormányzat a rendelkezésére álló lakásvagyonról egységes, naprakész és döntéstámogató adatbázissal rendelkezzen, amely a vagyongazdálkodási és lakáspolitikai célok együttes érvényesítését is elősegíti.

A Tisztelt Képviselőtársaimmal 2026. június 1. napján a Polgármesteri Hivatal tanácstermében tartott, az önkormányzati üres lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos képviselői egyeztetésen elhangzottak szerint képviselőtársaim is támogatták az üres komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások értékesítését. A Polgármesteri Hivatal munkatársai a kidolgozott döntés-előkészítési módszertan alapján megvizsgálták azon ingatlanokat, melyek a nyilvántartás szerint komfort nélküli,

félkomfortos, ill. szükséglakás komfortfokozatú besorolású. Az ingatlanokra 2 db, egymástól független értékbecslés is készült, amelyek az előterjesztés 2. mellékletét képezik..

Jelen előterjesztés nem irányul konkrét ingatlanok elidegenítésre történő kijelölésére, és nem tartalmaz döntési javaslatot egyetlen lakás értékesítéséről sem. A Képviselő-testület jelen ülésen a módszertant ismerheti meg, melyet követően pedig véleményezheti azt. A rendszer szemléltetése három mintalakás bemutatásával történik, amelyek példaként szolgálnak az egységes adatlap és az értékelési szempontok alkalmazására.

A módszertan bemutatásának célja tehát, hogy a Képviselő-testület tagjai a gyakorlati példák alapján megtehessék észrevételeiket, illetve javaslatot fogalmazhassanak meg a szempontrendszer, a pontozás, a súlyozás és az adatlap tartalmának módosítására vagy kiegészítésére. A beérkező vélemények alapján a módszertan véglegesíthető, majd ezt követően alkalmazható az önkormányzati lakásállomány további vizsgálatára.

A módszertan bemutatása mintalakásokon keresztül

A módszertan alkalmazásának szemléltetésére három, eltérő komfortfokozatú és műszaki adottságú lakás kerül bemutatásra. A példák célja kizárólag annak szemléltetése, hogy az egységes adatlap milyen adatokat rögzít, és az értékelési szempontok miként segítik az ingatlanok összehasonlítható vizsgálatát. A mintalakások kiválasztása nem jelent előzetes állásfoglalást azok jövőbeni hasznosításáról. A lakások rövid szöveges bemutatása az alábbiakban olvasható, a módszertan alapján elvégzett értékelést bemutató táblázatok az előterjesztés 3. mellékletét képezik.

1.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 39/A. szám alatti társasházban 9 lakás, 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség és 7 tervezett lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2317/10.000 tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, 7793/0/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás u. 39/A. fsz. 12. szám alatti, komfort nélküli, öröklakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) alapterülete 19 m², a hozzá tartozó eszmei tulajdoni hányad 41/10000. Ingatlan1-ben – melyben fürdőszoba és wc nincs – a parketta, a járólap teljes cseréje javasolt, a mennyezet hiányos, a falak és a vakolat vizes, repedezett, teljes festés kell. A külső, belső ajtók, valamint ablakok cseréje javasolt. Az elektromos hálózat hibás, hiányos. Fűtési rendszer nincs, a fűtést korábban öntöttvas kályhával oldották meg. Az elektromos bojler és tűzhely cseréje javasolt. Ingatlan1-ben elektromos mérőóra, gázóra és mellékvízmérő nincs.

Az Ingatlan1 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 31.600.000 Ft összegben jelölte meg.

2.

A Budapest XII. kerület, Táltos u. 8. szám alatti társasházban 3 lakás és 5 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2960/10.000 tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, 7844/0/A13 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Táltos u. 8. I. 13. szám alatti, félkomfortos, öröklakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) alapterülete 53 m², a hozzá tartozó eszmei tulajdoni hányad 237/10.000.

Ingatlan2 az épület I. emeletén található, bejárata a függőfolyosóról nyílik. A lakás félkomfortos, fűtését feltehetőleg a két lakószobában található cserépkályhák biztosították. A belmagasság az átlagosnál nagyobb. Mindkét lakószoba ablaka az épület hátsó részén található, a szemközti épület tűzfalára néznek. A konyha normál méretű gerébtokos ablakkal rendelkezik, az épület udvarára szellőztethető. Fürdőszoba nincs kialakítva, csak wc helyiség van.

Ingatlan2-ben a parketta, a járólap teljes cseréje javasolt, a mennyezeten régi beázás nyomai, a vakolat repedezett, táskás, teljes festés kell. A külső ajtó cseréje indokolt, a belső ajtók, valamint ablakok felületi és működési hibásak. Az elektromos hálózat régi, elavult. Használati melegvizet biztosító berendezés nincs, a tűzhely cseréje javasolt.

Ingatlan2-ben elektromos és gáz mérőóra van, de mindkét szolgáltatás ki van kapcsolva, mellékvízmérő nincs.

Az Ingatlan2 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 50.100.000 Ft összegben jelölte meg.

3.

A Budapest XII. kerület, Maros utca 27. szám alatti társasházban 8 lakás, 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1600/10.000 tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, 6946/0/A/38 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Maros utca 27. IV. em. 5. szám alatti, szükséglakás komfortfokozatú, öröklakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan3) alapterülete 12 m², a hozzá tartozó eszmei tulajdoni hányad 53/10.000.

Ingatlan3 bejárata a melléklépcsőházból nyílik. Belmagassága nem felel meg az alapfeltételeknek, mindössze 2,1 méter. Fürdőszoba, wc és konyha nincs kialakítva. A szoba ablaka kisméretű, világítóudvarra néz. A benapozottsága gyenge. Fűtésre és melegvíz vételre alkalmas készülék nincs. Ingatlan3-ben elektromos mérőóra, gázóra, mellékvízmérő nincs.

Az Ingatlan3 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 15.700.000,- Ft összegben jelölte meg.

A módszertan véglegesítése érdekében határidőt indokolt biztosítani a képviselő-testületi tagok számára az észrevételek, módosítási és kiegészítési javaslatok benyújtására. A javasolt határidő 2026. november 4. napja. A beérkezett észrevételek feldolgozását követően a módszertan szükség szerint módosítható, majd az így véglegessé váló változat a későbbi, egyedi ingatlanokra vonatkozó döntés-előkészítés alapjául szolgálhat.

Jogszabályi hivatkozások

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 21/2001. (X. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban:

Ör.) 8. §-ának (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület jelöli ki elidegenítésre a lakásokat és helyiségeket.

Az Ör. 9. § (1) bekezdése szerint a lakások és helyiségek elidegenítésére irányuló javaslatot a polgármester terjeszti elő a kijelölésre jogosult szervhez.

Az Ör. 9. § (2) bekezdése szerint a kijelölésre irányuló javaslatot előzetes véleményezésre meg kell küldeni a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

1. A Képviselő-testület – az önkormányzati tulajdonú lakásingatlanok egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési módszertanát, valamint annak három mintalakáson keresztül történő bemutatását megismerve – felkéri a képviselő-testületi tagokat, hogy a bemutatott módszertannal kapcsolatban észrevételeiket, módosítási és kiegészítési javaslataikat legkésőbb 2026. november 4. napjáig a polgármester részére küldjék meg.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. október 15.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Módszertan bemutatása, alaptábla
2. melléklet: 3 db értékbecslés
3. melléklet: 3 db mintalakás összesítő táblák