

JEGYZŐKÖNYV

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 13/2024-2029. sorszámú
2025. július 14-én 16 órai kezdettel megtartott ülés **nyílt** részéről.
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., alagsori tárgyaló)

Készítette:

Zséli Balázs
jegyzőkönyvvezető

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal	
1 / 57 / 3 / 2025.	
2025 JÚL 17.	melléklet
Előadó	Zséli Balázs



12BP00491031

JEGYZŐKÖNYV

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 13/2024-2029. sorszámu
2025. július 14-én 16 órai kezdettel megtartott ülés **nyílt** részéről.
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., alagsori tárgyaló)

Jelen vannak:

Pásztor Tibor	a bizottság elnöke
Kovács Dávid	bizottsági tag
Menyhárt Éva	bizottsági tag
dr. Novák István	bizottsági tag
Bagi Rea	bizottsági tag
Fehérvári Attila Sándorné	bizottsági tag
Horváth András	bizottsági tag
dr. Ligeti Csák	bizottsági tag

Távolsan:

Sasi-Szabó Tamás	bizottsági tag
------------------	----------------

Hivatalból jelen vannak:

Kovács Gergely	polgármester
Vadász Gábor	alpolgármester
dr. Bitskey Botond	jegyző
dr. Cseh Kristóf	aljegyző
Csaba Iván	polgármesteri tanácsadó
dr. Balla Judit	polgármesteri tanácsadó
Bárdi Zsuzsanna	alpolgármesteri tanácsadó
Vesza Erzsébet	kabinetvezető
Tiszai Árpád	Pénzügyi és Költségvetési Iroda, irodavezető
dr. Borsodi Klaudia	Vagyongazdálkodási Iroda, irodavezető
Lendvály-Varga Andrea	Vagyongazdálkodási Iroda, irodavezető-helyettes
Bérczes Zsigmond	kommunikációs vezető
Zséli Balázs	jegyzőkönyvvezető

Jelen vannak még:

Élő Norbert	önkormányzati képviselő
Fekete Orsolya	önkormányzati képviselő
Fonti Krisztina	önkormányzati képviselő
Mónus Angéla	önkormányzati képviselő
Surányi Judit	önkormányzati képviselő
Móczán Mónika	Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft., ügyvezető
Krajczár Antal	Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft., gazdasági vezető
Saltzmann Edmond	a Csörsz utcai lakók bizottságának koordinátora

Pásztor Tibor elnök: Megállapítja, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 8 fővel **határozatképes** és megnyitja az ülést. Móczán Mónika a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. (a továbbiakban: MOM Sport), valamint a Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft. (a továbbiakban Szabadidősport Kft.) ügyvezetője napirend előtt kért szót.

Móczán Mónika a MOM Sport, és a Szabadidősport Kft. ügyvezetője: Július 11-én a hivatalos honlapon közzétett dokumentációban, a 10. napirendi pont címe szerint „Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági társaság éves üzleti tervének jóváhagyása” szerepel. Ugyanakkor a csatolt mellékletben nem a MOM Sport létesítmény üzleti terve, hanem a Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft. üzleti terve található.

Pásztor Tibor elnök: A melléklet elnevezésében történt félreértés, ha valaki megnyitja láthatja, hogy ténylegesen a helyes üzleti tervet tartalmazza.

Móczán Mónika a MOM Sport, és a Szabadidősport Kft. ügyvezetője: Továbbá jelzi, hogy az előterjesztéshez csatolt anyagban kizárólag az üzleti terv szöveges része szerepel, azonban az Önkormányzat részére korábban elküldésre került egy excel formátumú táblázat is, valamint a felügyelőbizottság felterjesztése az üzleti terv elfogadására. Az excel-táblázat nem került bele a kiküldött dokumentációba, ezért a szóban forgó táblázatot minden bizottsági tag számára kinyomtatva magával hozta a Bizottság ülésére.

Pásztor Tibor elnök: Az adott napirendi pont tárgyalása előtt olvasási szünetet fog elrendelni a kiosztott táblázat megismerése érdekében.

Móczán Mónika a MOM Sport, és a Szabadidősport Kft. ügyvezetője: Továbbá a 9. napirendi pont előterjesztése az SZMSZ 4. mellékletének 1.1. pontjára hivatkozik, de ilyen pontot nem talált. Tudomása szerint a 4. melléklet egy másik bizottság részére átruházott hatáskörökről rendelkezik, így nem világos számára, hogy ez a hivatkozás mennyiben releváns a MOM Sport pótbefizetésére vonatkozóan. Ez ügyben további iránymutatást kér, és jelzi, hogy a többi észrevételét a konkrét napirendi pontok tárgyalásakor kívánja megosztani. Feltételezése szerint technikai vagy szerkesztési hiba történt.

Pásztor Tibor elnök: Köszöni a technikai észrevételeket. Jegyző úr gondoskodni fog az észrevételek javításáról. Kérdezi a bizottsági tagokat, hogy van-e a kiküldött napirendhez módosító javaslat. Ennek hiányában ismerteti a napirendi javaslatot.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a mai ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

Elfogadott napirend:

1. A személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti alapellátásokról szóló 55/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelet módosítása
2. A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosítása
3. A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadása
4. A Normafa Környezetvédelmi Oktatópont - környezetrendezési munkák tárgyú kivitelezési szerződéshez kapcsolódó költségvetési döntés meghozatala
5. Önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása
6. Döntés kisajátítási eljárás megindításáról
7. Elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatala

8. Budapest XII. kerület, Királyhágó tér 6-7. – Németvölgyi út 26. szám alatti ingatlan -1 szintjén elhelyezkedő személygépkocsi-beállóhelyek bérbeadásával kapcsolatos feltételek módosítása
9. A Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. részére történő pótbefizetéssel kapcsolatos döntéshozatal
10. A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági társaság éves üzleti tervének jóváhagyása
11. Az Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal kapcsolatos döntések meghozatala
12. A polgármester illetményének és költségtérítésének tudomásul vétele
13. Az alpolgármesterek illetményének és költségtérítésének megállapítása
- A 14-17. napirendi pontok zárt ülés keretében kerülnek megtárgyalásra!*
14. Piaci pályázaton meghirdetett lakás bérbeadása
15. Önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti jogviszonyával kapcsolatos tulajdonosi döntések meghozatala
16. Fecskeházban lévő lakás bérbeadása
17. Önkormányzati vagyonkezelésben lévő ingatlan bérbeadása
18. Kölcsönös informálás

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a napirendre vonatkozó határozati javaslatot.

94/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a mai ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

Elfogadott napirend:

1. A személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti alapellátásokról szóló 55/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelet módosítása
2. A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosítása
3. A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadása
4. A Normafa Környezetvédelmi Oktatópont - környezetrendezési munkák tárgyú kivitelezési szerződéshez kapcsolódó költségvetési döntés meghozatala
5. Önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása
6. Döntés kisajátítási eljárás megindításáról
7. Elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatala
8. Budapest XII. kerület, Királyhágó tér 6-7. – Németvölgyi út 26. szám alatti ingatlan -1 szintjén elhelyezkedő személygépkocsi-beállóhelyek bérbeadásával kapcsolatos feltételek módosítása
9. A Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. részére történő pótbefizetéssel kapcsolatos döntéshozatal
10. A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági társaság éves üzleti tervének jóváhagyása
11. Az Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal kapcsolatos döntések meghozatala
12. A polgármester illetményének és költségtérítésének tudomásul vétele
13. Az alpolgármesterek illetményének és költségtérítésének megállapítása
- A 14-17. napirendi pontok zárt ülés keretében kerülnek megtárgyalásra!*
14. Piaci pályázaton meghirdetett lakás bérbeadása
15. Önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti jogviszonyával kapcsolatos tulajdonosi döntések meghozatala

16. Fecskeházban lévő lakás bérbeadása

17. Önkormányzati vagyonkezelésben lévő ingatlan bérbeadása

18. Kölcsönös informálás

(Szavazott 8 fő: 8 igen)

1. napirendi pont: A személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti alapellátásokról szóló 55/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelet módosítása

Pásztor Tibor elnök: Az előterjesztés a közétkeztetés térítési díjának inflációhoz igazodó emelését javasolja. Mivel az Önkormányzat a tavaly nyári időszakban nem hajtott végre díjemelést, az idei évben szükségessé vált az infláció részleges követése. Az előterjesztésben szereplő emelés mértéke mérsékelt, az inflációt alulról közelíti, és kifejezetten szociális szempontként a nyári étkezések díja – melyet főként rászorulóknak vesznek igénybe – változatlan marad.

Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása. Ennek hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti alapellátásokról szóló 55/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában készített előterjesztés rendeletalkotási javaslatát fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

95/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti alapellátásokról szóló 55/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában készített előterjesztés rendeletalkotási javaslatát fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 6 igen, 2 tartózkodás)

2. napirendi pont: A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosítása

Pásztor Tibor elnök: Az önként vállalt önkormányzati feladatok köre kibővítésre kerül annak érdekében, hogy az Ukrajnából érkező gyermekek és fiatalok nyári táboroztatása egyértelműen és kifejezetten szerepeljen a Szervezeti és Működési Szabályzatban. Bár a jelenlegi szabályozás keretei között ez a tevékenység eddig is megvalósítható lett volna, a pontos és egyértelmű jogi rögzítés indokolt. Fontos megemlíteni, hogy az Önkormányzat a program finanszírozására lakossági adománygyűjtést szervezett. Ennek eredményeként rövid idő alatt beérkezett a táboroztatás teljes költségét fedező összeg. A program megvalósításához szükséges forrás – mintegy 12 millió forint – kizárólag civil felajánlásokból gyűlt össze, így az önkormányzati költségvetést ez ténylegesen nem terheli, csupán technikai értelemben jelenik meg kiadásként és bevételként egyaránt. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: Szeretné ismételtlen jelezni, hogy – ahogy azt egy korábbi bizottsági ülésen is megtette – pontosítást kért a Polgármester úrtól arra vonatkozóan, hogy pontosan kik lesznek a táboroztatás kedvezményezettjei. Reméli, hogy a képviselő-testületi ülésen választ kap a kérdésére. Amíg ez nem történik meg, addig – a szükséges részletek ismeretének hiányában – a szavazás során a Fidesz frakció tagjai tartózkodni fognak.

Pásztor Tibor elnök: Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek további kérdése, hozzászólása. Ennek hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyban készített előterjesztés rendeletalkotási javaslatát és határozati javaslatait fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

96/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyban készített előterjesztés rendeletalkotási javaslatát és határozati javaslatait fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 6 igen, 2 tartózkodás)

3. napirendi pont: A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadása

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót dr. Borsodi Klaudiának, a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetőjének.

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: A vagyongazdálkodási terv elkészítésére a Nemzeti Vagyontörvény előírása alapján került sor, amely kötelezővé teszi az önkormányzatok számára egy közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv meglétét. Emellett az Állami Számvevőszék legutóbbi ellenőrzése is szükségesnek ítélte egy új terv elkészítését, mivel az utolsó ilyen dokumentum 2012-ben készült.

A terv elsődleges célja az volt, hogy az új önkormányzati vezetés átfogó képet kapjon a vagyon helyzetéről és kezeléséről. Ennek érdekében részletesen felmérésre kerültek az önkormányzati ingatlanvagyon elemei, továbbá bemutatásra került a vagyongazdálkodásra vonatkozó jogszabályi környezet is, amely számos szigorú előírást tartalmaz.

A tervben meghatározásra kerültek a főbb stratégiai célkitűzések, valamint az ezekhez kapcsolódó konkrét feladatok. Fontos hangsúlyozni, hogy a jogszabály nem ír elő tartalmi követelményeket a vagyongazdálkodási tervre vonatkozóan, így annak formája és részletezettsége önkormányzatonként eltérő lehet. Ennek megfelelően az egyes tervek terjedelme néhány oldaltól akár kilencven oldalig is terjedhet.

A dokumentumban a középtávú időszak 2025–2027 közé lett meghatározva, míg a hosszú táv a jelenlegi önkormányzati ciklus végéig tart. A kidolgozás során törekedtek arra, hogy a terv minél részletesebb legyen, és tartalmazza a vagyonelemekre lebontott célokat és feladatokat. A terv külön tárgyalja a törzsvagyon elemeit – ideértve a forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes vagyonelemeket –, amelyek közvetlenül az önkormányzati feladatellátást szolgálják, valamint az üzleti vagyon elemeit, amelyek közvetetten járulnak hozzá ezen feladatok teljesítéséhez. A dokumentumban ezekhez a kategóriákhoz kapcsolódó feladatjavaslatok is megfogalmazásra kerültek.

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Kovács Gergely polgármesternek.

Kovács Gergely polgármester: A kerület jövője szempontjából kulcsfontosságú a fenntartható fejlődés és a lakosság aktív bevonása a döntéshozatalba. Az ingatlanértékesítések és bérbeadások terén jelentős változások történtek, jelenleg már sokkal átláthatóbb és nyilvánosabb folyamatokat folytat az Önkormányzat. Ez azt jelenti, hogy a korábbi titkolózás helyett a helyi közösség számára is hozzáférhetőek az információk, és az Önkormányzat igyekszik minél jobban bevonni a lakókat a döntésekbe, hogy azok minél inkább a közösség érdekeit szolgálják.

Különösen fontosnak tartja, hogy az önkormányzati vagyont ne csak gazdasági szempontok, hanem társadalmi és közösségi érdekek vezéreljék. Ennek érdekében támogatják azokat a pályázatokat és fejlesztéseket, amelyek hozzájárulnak a helyi közösség jólétéhez, például közparkok kialakításával vagy közösségi terek fejlesztésével. Az Önkormányzat célja, hogy olyan beruházások valósuljanak meg, amelyek nem csupán profitot termelnek, hanem élhetőbbé teszik a várost.

Az ingatlanok zöldterületként való megőrzése kiemelt szempont lett az elmúlt időszakban. Több nagyobb terület esetében kezdeményezték, hogy azok nem beépíthető területté váljanak, így védve a természetes környezetet és biztosítva a lakók számára a zöldövezetekhez való hozzáférést. Ezzel párhuzamosan az Önkormányzat szigorúbb szabályokat vezetett be az új beruházásokkal kapcsolatban, amelynek keretében a befektetőknek kötelezővé tették, hogy településrendezési szerződést kössenek, és hozzájáruljanak a közösségi infrastruktúra fejlesztéséhez, például útépitéshez vagy játszóterek létrehozásához.

A közterületek fenntartásában is új irányok születtek. A korábbi, külső közbeszerzések helyett a Fáber Kft.-t bízták meg azzal, hogy kezelje a közterületeket, így csökkentve a szolgáltatás kiszolgáltatottságát. Bár a munkaerőhiány itt is nehezíti a munkát, az Önkormányzat folyamatosan keresi a megoldásokat a hatékonyabb működés érdekében.

Számos fejlesztési projekt van előkészítés alatt vagy folyamatban, amelyek közül az egyik legjelentősebb a „Egészséges utcák” program, amely keretében a Böszörményi út megújítására 2,5 milliárd forint összegű támogatás nyerhető el. Ennek célja a gyalogosbarát, zöldebb városi környezet kialakítása, ahol nagyobb hangsúlyt kapnak a parkosított területek és a fenntartható közlekedési megoldások. Ezen kívül a korábbi BBSZ projekt által érintett telek átalakítása közösségi parkká szintén folyamatban van, amelynek tervezésében a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem is részt vesz, így a projekt modern és kreatív megoldásokat tartalmaz.

A Barabás Villa helyzete is napirenden van, hiszen jelenlegi működése veszteséges, különösen azért, mert időnként zárva tart. Az Önkormányzat olyan alternatív hasznosítási lehetőségeket keres, amelyek gazdaságilag fenntarthatóbbak és a város kulturális életét is gazdagítják.

A közterület-használati díjak egységesítése is fontos cél, hogy ne legyenek eltérések az azonos jellegű tevékenységek között. Ennek részeként azt is vizsgálják, hogyan lehetne szabályozni a politikai és társadalmi célú reklámokat, amelyek korábban sokszor zavaróak voltak a lakók számára. A parkolási rendszer modernizálását több lépésben tervezik. Egyrészt bővíteni szeretnék a fizetős parkolózónákat ott, ahol a telítettség ezt indokolja, másrészt a mélygarázsok üres kapacitását igyekeznek lakossági parkolóhelyként hasznosítani. Ezzel párhuzamosan a közterület-felügyelet és a traffipaxok számát is növelik, hogy hatékonyabban tudják kezelni a parkolási problémákat és növeljék a közbiztonságot.

A településrendezési feladatok között szerepel a szabályozási vonalak és telekhatárok pontosítása, mivel a jelenlegi térképek és a valós helyzet között jelentős eltérések vannak, ami hosszú távon jogi és pénzügyi kockázatot jelent. Szintén tervezik a Fáber Kft. telephelyének áthelyezését, mivel a jelenlegi hely nem biztosít megfelelő feltételeket a működéshez. A Gazdasági Ellátó Szolgálat (a továbbiakban: GESZ) és az Önkormányzat feladatmegosztásának átláthatóságát is szeretnék javítani, hogy hatékonyabb legyen az ügyintézés.

A turizmus és a Normafa területén is aktívan dolgoznak. Arra törekednek, hogy a turisták terhelését megosszák a Széchenyi-hegy és a Libegő irányába, ezzel csökkentve a túlszűfolttságot a főbb kirándulóhelyeken. Emellett fejlesztik az akadálymentesített tanösvényt gyengénlátók számára, amely az Aktív Magyarország program részeként valósul meg. A zugligeti volt kemping helyének hasznosítása még kérdéses, különösen a tervezett jégpálya finanszírozásának hiánya miatt. Az

autóforgalom visszaszorítása érdekében további díjemelések és parkolási korlátozások várhatók a környéken.

A lakásgazdálkodás terén a legnagyobb kihívást az jelenti, hogy az önkormányzati bérlakások egy része üresen áll, miközben ezek fenntartása jelentős költségeket ró az Önkormányzatra. Ezért arra törekednek, hogy hatékonyabban működtesse és jobb állapotban tartsa az Önkormányzat ezeket a lakásokat, hogy minél több rászoruló családnak tudjanak otthont biztosítani. A lakásgazdálkodás az egyik legnehezebb és legösszetettebb területe az Önkormányzat működésének. A lakbérek jelenlegi rendszere — legyen szó akár szociális, költségalapú, vagy úgynevezett "piaci" lakbérkategóriákról — valójában alacsony bevételt eredményez, hiszen ezek az árak lényegében mind szociális alapon kerülnek megállapításra. Ez azt jelenti, hogy a befolyó összegek gyakorlatilag csak a szinten tartásra elegendőek, sok esetben még arra sem. A komolyabb felújítások finanszírozására szinte egyáltalán nem marad forrás. Így a lakásállomány állapota – a legjobb szándék és törekvés ellenére is – lassan, de biztosan romlik. Jelenleg körülbelül 250 üres, lakáscélú ingatlan van a kerület tulajdonában. Ezek az ingatlanok nemcsak, hogy nem termelnek bevételt, de folyamatosan költséget jelentenek. Fizetni kell utánuk a közös költséget, és ha egy társasházban például felújítás történik, az Önkormányzat tulajdoni hányadának arányában szintén köteles részt vállalni a költségekből. Ezért is került napirendre annak gondolata, hogy ezen ingatlanok közül legalább egy részét érdemes lenne értékesíteni. Az így befolyó összegeket pedig vissza lehetne forgatni a meglévő, rosszabb állapotú lakások felújításába. Ez egyszerre gazdaságosabb megoldás, és társadalmilag is hasznosabb, hiszen hosszú távon több lakás válhat így újra kiadhatóvá, és több rászoruló család kaphat esélyt önkormányzati bérlakásra. Ennek a stratégiának a részeként az Önkormányzat létrehozott egy új lakáskategóriát is, amely valóban piaci alapú bérleti díjat jelent – ezt "piaci 2" kategóriának nevezték el. Az első ilyen lakást már sikerült is kiadni, és a bérleti díjból származó bevétel dedikáltan a többi önkormányzati lakás felújítására kerül visszaforgatásra.

Fontos megemlíteni, hogy az értékesítési és hasznosítási döntések előkészítéséhez elengedhetetlen volt egy pontos és részletes felmérés. A GESZ és a szakirodák közös munkával összeállítottak egy átfogó adatbázist, amely tartalmazza az összes önkormányzati lakás és helyiség állapotát, méretét, elhelyezkedését és egyéb fontos jellemzőit. Ez a táblázat nagyban megkönnyíti a döntéshozatalt: pontosan látni lehet, hogy melyik ingatlant érdemes felújítani és kiadni, melyik bérbe adható más célra, és melyiket célszerű elidegeníteni. Az eladásra kijelölt lakások esetében általában azok kerülnek előtérbe, amelyek rendkívül rossz állapotban vannak, és a felújításuk aránytalanul sokba kerülne. Számos, például a pincében vagy félszuterénben található vizesedő lakás, amelyeket még ha fel is újítanak, pár éven belül újra tönkre mennek. Ezek gyakran kis alapterületű, gyakorlatilag piacképtelen lakások, amelyek hosszú távon is csak viszik a pénzt. Ezeket inkább el kell adni, ugyanakkor vannak olyan ingatlanok is, amelyeket érdemes megtartani. Ilyenek például azok a társasházakban lévő lakások, ahol az Önkormányzat tulajdonosi többséggel bír, így lehetőség nyílik az egész ingatlan hasznosítására, például üzlethelyiséggé való átalakítással. De ide tartoznak azok a lakások is, amelyek jó állapotban vannak, vagy legalábbis felújítás után piaci alapon is jól kiadhatók.

A jövőbeni tervek között szerepel a védett lakások programjának beindítása is – ilyen lakás jelenleg csak Ferencvárosban működik Budapesten –, valamint a földszinti lakások akadálymentesítésének megkezdése. Ez utóbbi célja, hogy idővel olyan lakásállomány is rendelkezésre álljon, amely alkalmas mozgásukban korlátozott emberek számára is, így valóban mindenki számára elérhetővé válhassanak az önkormányzati bérlakások.

Mindezek a lépések egy hosszú távú, stratégiai szemléletet tükröznek, amely nemcsak a jelenlegi pénzügyi egyensúly megőrzésére törekszik, hanem a lakásállomány állapotának javítására, a szociális célok hatékonyabb elérésére és a lakhatási esélyegyenlőség növelésére is.

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási stratégiájának egyik fontos pillére az üzlethelyiségek kezelése, különösen azoknak, amik a városközpontban és alközponti területeken találhatóak. Ezeket a helyiségeket igyekeznek megtartani, hiszen kiemelt cél, hogy a városi terek megteljenek élettel,

közösségi és gazdasági funkciókkal. Ennek érdekében indult el az a kezdeményezés is, hogy bizonyos helyiségeket nem pusztán bérbe adnak, hanem közösségi célra hasznosítanak.

Ilyen kísérleti projekt volt például a Greguss utcai helyiség pályáztatása, amelyet a Részvételi Iroda bevonásával, közösen kidolgozott szempontrendszer alapján hirdettek meg. A kiválasztásnál nem az ár volt az elsődleges szempont, hanem az, hogy az adott szervezet milyen közösségi programokat kínál a kerületieknek, mennyire nyitott, befogadó a tér használata. A jelentkezők száma biztató volt, bár végül csak kevés érvényes pályázat érkezett, de maga a modell ígéretesnek bizonyult.

Egy hasonlóan közösségi szemléletű projekt valósul meg a Városmajor utcai helyiségben is, ahol a „Közraktár” elnevezésű kezdeményezés indul. Ennek célja, hogy a kerület tehetősebb lakóitól összegyűjtsék a még működő, de már nem használt műszaki eszközöket, elektronikai cikkeket, és ezeket a Családsegítő Központon keresztül eljuttassák a rászoruló családokhoz.

A bérbeadási gyakorlat átalakítása több más területet is érintett. Az egyik fontos változás, hogy a lakásokat és helyiségeket hosszabb időtartamra hirdetik meg, több online felületen – három nagy ingatlanos oldalon is –, és minden esetben professzionális fotókat is készítenek a hirdetéshez, ami korábban nem volt jellemző. Ez nemcsak a bérbeadást, hanem az eladást is hatékonyabbá teszi.

Az eladásra kínált lakások esetében két független értébecslés készül, és mindig a magasabb értéken próbálják meghirdetni az ingatlant. Ez biztosítja, hogy az Önkormányzat ne áron alul váljon meg a vagyonától, bár ez a gyakorlat nem mindig kedvez az eladások számának. A legutóbbi tíz meghirdetett lakásból például mindössze egy kelt el. Ennek oka részben az is lehet, hogy a jelenlegi rendelet nem teszi lehetővé, hogy fél év után akár csak 10 százalékkal is csökkentsék az árat, ami rugalmatlanná teszi a rendszert. Ezen a szabályozáson érdemes lenne változtatni.

Fontos előrelépés történt abban is, hogy mostantól azok is tudnak vásárolni önkormányzati lakást, akik hitelből finanszíroznák az adásvételt. Korábban a licitet követően néhány napon belül alá kellett írni a szerződést, ami kizárta a hiteles vevőket. Az új szabályozás szerint viszont már akár 60 napos határidőt is biztosítanak a szerződéskötésre, ami jelentősen bővíti a potenciális vásárlói kört. Kísérleti jelleggel felmerült az is, hogy egyes lakásokat felújítva értékesítsenek, és megnézzék, hogy a befektetett összeg megtérül-e a magasabb eladási árban. Ennek megvalósítását vagy az Önkormányzat gazdasági társasága, a Fáber Kft. végezheti, vagy közbeszerzés keretében külső kivitelező.

Egy másik, régóta fennálló problémát is igyekeznek kezelni, miszerint sok olyan pincében vagy alagsorban található helyiség van a társasházakban, amelyeket évek óta nem lehet eladni piaci alapon. Ezekre a helyiségekre jellemzően nincs kereslet, ugyanakkor az Önkormányzat tulajdonában maradnak, fenntartásuk viszont költséges. Ezért tervezik a rendelet módosítását úgy, hogy ezekhez a helyiségekhez a társasház vagy a társasházban lakók kedvezményes áron juthassanak hozzá. Ez esélyt adhat arra, hogy végre gazdára találjanak, és ne álljanak továbbra is kihasználatlanul. A cél világos, csökkenteni az Önkormányzat üresen álló ingatlanállományát, amely jelenleg több száz lakásból és helyiségből áll. Ezek nem szolgálnak közösségi vagy gazdasági célt, és még jelentős pénzügyi terhet is rónak a kerületre. A most bevezetett intézkedések, új szabályozások és kísérleti programok azt a célt szolgálják, hogy ez a tendencia megforduljon, és az önkormányzati ingatlanok valóban a kerület fejlődését, a közösség megerősödését és a lakhatási lehetőségek bővülését szolgálják.

Az önkormányzati vagyongazdálkodás egyik jelentős átláthatósági és döntéselőkészítési előrelépése, hogy minden elidegenítésre vonatkozó előterjesztéshez két független értébecslés is csatolásra kerül. Ezek az értébecslések korábban nem feltétlenül voltak hozzáférhetők az előterjesztésekben. Ezen a gyakorlaton változtattak, a becslések elektronikusan, átlátható módon elérhetők a döntéshozatal során, így a Képviselő-testület valóban megalapozott információk alapján hozhat döntéseket minden vagyonhasznosítással kapcsolatban.

Változás történt abban is, hogy minden ilyen ügyben a Képviselő-testület hozza meg a döntést, nem pedig a Polgármesteri Hivatal egyes szervezeti egységei vagy az Önkormányzat bizottságai. Ez megerősíti a demokratikus kontrollt és a közpénzek átlátható felhasználását.

A kerületi önkormányzati cégekkel kapcsolatban jelenleg nincsenek nagy horderejű fejlemények, inkább néhány kisebb, de szükséges intézkedés van folyamatban. Ilyen például a MOM Sport átalakításához kapcsolódó előkészítő munka, amelyről korábban már született képviselő-testületi döntés. A tervek szerint novemberre kell elkészülni az átalakítással kapcsolatos feladatokkal.

Léteznek olyan önkormányzati tulajdonrészek, amelyek különféle, nehezen beazonosítható cégekben állnak fenn. Ilyen például a Transylvania Zrt. vagy a von Holland Zrt., amelyekben részvényesi jogokat gyakorol az Önkormányzat, bár szinte senki nem tudja pontosan megmondani, hogyan kerültek az Önkormányzat tulajdonába. Az álláspont az, hogy ezektől a tulajdonrészekről meg kell válni, mivel semmilyen stratégiai célt nem szolgálnak. Az értékesítéshez azonban először pontosítani kell a részvények aktuális értékét, ennek felmérését jelenleg Csaba Iván polgármesteri tanácsadó végzi.

A vagyongazdálkodási rendszer jóval átláthatóbb, tervezhetőbb, és a döntések megalapozottabb szakmai háttérrel születnek. Az Önkormányzat célja, hogy a közvagyon ne álljon kihasználatlanul, és minden egyes ingatlan vagy tulajdonrész a közösséget szolgálja, akár hasznosítás, akár értékesítés útján. Az Önkormányzat vezetése elkötelezett amellett, hogy a város fejlesztése a közösségi érdekeket helyezze előtérbe, fenntartható módon, környezetbarát megoldásokkal, és a lakosság aktív részvételével valósuljon meg. Céljuk egy olyan város kialakítása, ahol az itt élők jól érzik magukat, és amely hosszú távon is megőrzi természeti értékeit.

Pásztor Tibor elnök: Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Az Önkormányzat bevételei jelenleg korlátozottak. A legnagyobb részt az építményadó, az ingatlanadó, valamint a parkolási díjak adják, miközben a lakásgazdálkodás továbbra is veszteséges, így onnan érdemi bevétel nem várható. Az adók további emelésére nincs sok lehetőség, hiszen azok már jelenleg is magasak. A cél az lenne, hogy nőjön az adóztatható vagyonelemek száma – ehhez azonban tudatos vagyongazdálkodásra van szükség.

Ennek egyik eleme, hogy ha egy ingatlant nem sikerül értékesíteni – például, ha kétszer meghirdetik három hónapos időszakokra és sem jelentkezik rá vevő –, akkor el kell fogadni, hogy a meghatározott ár nem reális. A piaci ár ugyanis nem az, amit az értékecselő megállapít, hanem az, amit a vevők hajlandók megfizetni. Ilyenkor szükség lenne arra, hogy lehessen módosítani az árat – egy szabályozott, átlátható eljárás keretében. Ha például már kétszer meg lett hirdetve az ingatlan eredménytelenül, az Önkormányzat részéről elfogadható lenne az ár csökkentése.

Konkrét példaként a Jagelló úti ingatlant említi, amely hosszú ideje hirdetés alatt áll, de nem talált gazdára – vélhetően azért, mert a becsült ár túl magas. Az is felmerült lehetőségként, hogy egy érdeklődő az ár egy részét pénzben fizetné, a másik részét pedig például egy Önkormányzat számára hasznosítható kerületi telekben – legyen az zöldterület vagy más ingatlan. Jelenleg ez jogilag nem lehetséges, de a javaslat szerint érdemes lenne ezt is megfontolni a jövőben.

A BBSZ-terület esetében szintén fontos lenne a hosszú távú szempontokat figyelembe venni. Mivel ez az egyik utolsó nagyobb, fejleszthető terület a kerületben, felmerült, hogy pusztán zöldparkként hasznosítani nem hozna bevételt. Ezzel szemben egy hibrid megoldás – például park és irodaház kombinációja – lehetőséget adna arra, hogy az irodaházból származó építményadó fedezze a park fenntartását. Így a környezetvédelmi és gazdasági szempontok egyaránt érvényesülhetnének.

A cél hosszabb távon az lenne, hogy az Önkormányzat gazdálkodása pozitív egyenlegű legyen, a bevételek haladják meg a kiadásokat, miközben a szociális feladatok is elláthatók maradnak. Ehhez azonban minden egyes döntést tudatosan kell előkészíteni és meghozni.

Pénzügyi szempontból lényeges az is, hogy a Fáber Kft.-hez kerüljön vissza a parkfenntartás és az útkarbantartás. Ez jelentős megtakarítást eredményezhet. Hasonló módon újra gondolandó a parkolási rendszer működtetése is. Nemcsak az számít, hogy hova kerülnek ki az órák, hanem hogy hol tud valódi bevételt hozni a parkolás. Például a Farkasréti temető közelében van egy 60 férőhelyes parkoló, ahol évek óta ingyen lehet parkolni – jellemzően budaörsiek hagyják ott az autót, majd villamossal mennek tovább. Ez a terület valószínűleg nyereségesen működhetne.

A Bösztörményi úti üzlethelyiségek kiadhatósága szintén fontos szempont. Az üzleti célú bérbeadás sokkal nagyobb hozamot biztosíthat, mint a lakáskiadás, amíg egy lakás bérbeadásánál éves szinten az ingatlan értékének 10 százaléka alatt marad a bevétel, üzlethelyiségek esetében ez akár 20 százalékot is elérhet. Ezért törekedni kell arra, hogy ezek a helyiségek kiadhatók legyenek, például a környezetük fejlesztésével – sétálóutcák kialakításával, forgalomcsillapítással.

Az új vagyongazdálkodási koncepció megalapozott, de a részletek kidolgozásra szorulnak. Ezeket a szempontokat minden döntésnél érdemes figyelembe venni. Emellett az önkormányzati cégek működését is át kell tekinteni – például a MOM Sport teljes átvilágítását októberre várják.

Pásztor Tibor elnök: További kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadása tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

97/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadása tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 6 igen, 2 tartózkodás)

4. napirendi pont: A Normafa Környezetvédelmi Oktatópont - környezetrendezési munkák tárgyú kivitelezési szerződéshez kapcsolódó költségvetési döntés meghozatala

Pásztor Tibor elnök: Az eredeti tervekben a költségek nem tartalmazták az ÁFA összegét. A jelenlegi javaslat viszont az ÁFA összegével emelné meg mind a bevételi, mind a kiadási oldalt. Átadja a szót Csaba Iván polgármesteri tanácsadónak.

Csaba Iván polgármesteri tanácsadó: Technikai változtatásról van szó, amit az tett szükségessé, hogy a beruházásban még egy beszerzés hátra van. Mivel ez bruttó összegben történik, az előirányzatot ezzel túllépték volna. A jelenlegi szabályozás alapján az Önkormányzat az 1 milliárd forint összegű támogatást úgy veheti igénybe, hogy a beruházás áfatartalmát vissza tudja igényelni – feltéve, hogy az nem fordított áfa konstrukcióban valósul meg. Tehát az 1 milliárd forint összegű támogatás nettó összegként valósul meg.

Pásztor Tibor elnök: Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

Fehérvári Attila Sándorné bizottsági tag: Mi indokolja az ÁFA ide-oda könyvelését?

Csaba Iván polgármesteri tanácsadó: A számviteli szabályok indokolják a módosítást, hiszen amikor egy közbeszerzés során szerződéskötésre kerül sor, a szerződés a teljesítési összeget nettó összeg plusz ÁFA formájában rögzíti. Az Önkormányzat a teljes bruttó összeget fizeti ki a vállalkozó részére, ezért a kiadási előirányzatban is ennek a teljes bruttó összegnek kell szerepelnie. Ugyanakkor a Normafa törvény alapján az adott beruházás áfatartalma visszaigényelhető, miközben az építmények üzemeltetője bérleti díjat fizet az Önkormányzat részére – ez teszi teljessé az áfaelszámolás logikáját. Ezért nem történik az összegek „ide-oda” tologatása, minden más

esetben is – legyen szó közzétételéről vagy bármilyen dologi kiadásról – bruttó összegek kerülnek feltüntetésre a költségvetésben. A különbség csupán annyi, hogy ebben az esetben az áfatartalom visszaigényelhető, más esetekben viszont nem. A tervezés során utólag vált világossá, hogy a beruházás összege nettó értéken szerepelt, és a visszaigényelhető ÁFA nem került feltüntetésre a költségvetésben.

Pásztor Tibor elnök: Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek további kérdése, hozzászólása. Ennek hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az „a Normafa Környezetvédelmi Oktatópont – környezetrendezési munkák tárgyú kivitelezési szerződéshez kapcsolódó költségvetési döntés meghozatala” tárgyban készült előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

98/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az „a Normafa Környezetvédelmi Oktatópont – környezetrendezési munkák tárgyú kivitelezési szerződéshez kapcsolódó költségvetési döntés meghozatala” tárgyban készült előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 6 igen, 2 nem)

5. napirendi pont: Önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása

Pásztor Tibor elnök: Az előterjesztés a Barabás Villa bérbeadására tesz javaslatot a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. részére. A jelenlegi konstrukció szerint a bérbeadás változatlan feltételek mellett a jövő év végéig marad érvényben. A viszonylag szűk határidőt alapvetően az indokolja, amit Polgármester úr a vagyongazdálkodási koncepció ismertetésekor elmondott. Meg kell vizsgálni, hogy a Barabás Villa esetében létezik-e hatékonyabb hasznosítási forma. E vizsgálat lezárultáig a jelenlegi konstrukció marad fenn, közel a jelenlegi bérleti díj mellett. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Felmerült annak a lehetősége, hogy a Barabás Villa önkormányzati fenntartásban marad-e hosszú távon, vagy érdemes lenne újragondolni a hasznosítását. Korábban a Barabás Villa piaci alapon, jelentős bérleti díjért került bérbeadásra, nem biztos, hogy minden ingatlan működtetését továbbra is veszteségesen kell fenntartania az Önkormányzatnak. Tekintettel arra, hogy a költségvetés várhatóan hosszú távon is feszes marad, és nem számíthatnak érdemi bevételnövekedésre, indokolt lehet mérlegelni, hogy az Önkormányzat által működtetett, erős szociális, kulturális és sportellátórendszert hogyan lehet fenntarthatóbbá tenni. Ennek keretében megfontolandó lenne, hogy a Barabás Villa funkcióit átcsoportosítsák más önkormányzati intézmények – például a Jókai Klub – javára, és a Barabás Villát piaci alapon, akár havi 10 millió forintos bérleti díjért hasznosítsák. A kérdés az, hogy van-e az Önkormányzaton belül ilyen irányú gondolkodás vagy szándék.

Kovács Gergely polgármester: Jelenleg a Barabás Villa programjainak jelentős része a bezárt Virányosi Községi Házból átvett rendezvényekből áll, a helyiségek további bérbeadása azonban egyelőre nem sikeres. A kihasználatlanság különösen problémás egy ilyen értékes épület esetében, hiszen a Barabás Villában egyszerre akár három különböző esemény is lebonyolítható –

egy kéttanús, egy körülbelül negyven fős és egy nagyjából száz fős rendezvény – ezek gyakran párhuzamosan zajlanának, amennyiben lenne rá igény.

Jelenleg nem látszik, hogy az Önkormányzat rendelkezne más olyan ingatlannal, amely alkalmas lenne ilyen típusú és volumenű rendezvények befogadására. Az épület fenntartása viszont jelentős veszteséggel jár. Az elmúlt időszakban történtek lépések annak érdekében, hogy a Barabás Villa bérbeadási lehetőségeit szélesebb körben ismertté tegyék, ugyanakkor felmerült az is, hogy a kapcsolódó szolgáltatásokat – például a rendezvényszervezést, az étkeztetést és a vendéglátást – egységes üzemeltetésbe kellene szervezni. Jelenleg ugyanis a kávézó sem működik, és úgy tűnik, hogy az egyes funkciókat önállóan nem lehet gazdaságosan fenntartani.

Az épület külleméből fakadóan – szökőkút, historizáló építészeti megjelenés – sokakban alakulhat ki az a benyomás, hogy az intézmény „nem nekik szól”, ez is hozzájárulhat a kihasználatlansághoz.

Pásztor Tibor elnök: Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek további kérdése, hozzászólása.

Menyhárt Éva bizottsági tag: Az előterjesztés leíró részében 2025. márciusa szerepel, azonban a határozati javaslat szerint a bérbeadás időszaka 2026. március-december. Túl távoli időpontnak tűnik lehet, hogy elírás történt?

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: Nem elírás történt, az új, meghosszabbított időszak valóban 2026. márciusától 2026. decemberéig szól a MOM Kulturális Központ Kft. számára. A hosszabbítás jelenlegi jóváhagyására azért van szükség, mert a párok már most jelentkeznek a jövő évi esküvői időpontokra, ugyanakkor a jelenlegi megállapodás alapján a MOM Kulturális Központ Kft. 2026. márciusát követően már nem rendelkezik jogosultsággal az események lebonyolításához szükséges bérbeadásokra. A szerződés kiterjesztése tehát a foglalások jogszerűségét és a folyamatos működést biztosítja.

Pásztor Tibor elnök: További kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az „Önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

99/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az „Önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 8 igen)

6. napirendi pont: Döntés kisajátítási eljárás megindításáról

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Kovács Gergely polgármesternek.

Kovács Gergely polgármester: A Petényi utca 18. szám alatti ingatlan esetében a tulajdonos egy jelenleg nem beépíthető telket vásárolt, amelyet – legalább részben – szeretne beépíteni. Ennek érdekében megkereste az Önkormányzatot, azonban a terület átminősítésére kizárólag a Főváros jogosult. Tudomásuk szerint a Fővárosi Közgyűlés elé került egy előterjesztés még 2024. október–novembere körül, amely a Kormányhivatal kezdeményezésére született. Ezt azonban a Fővárosi Közgyűlés nem támogatta. A tulajdonos később olyan nyilatkozatokat tett, amelyek szerint az útszakasz, amely részben az ő telkére nyúlik be, akár lezárásra is kerülhetne, ami aggodalomra adott okot. Mivel a felek nem tudtak megegyezni az érintett útszakasz értékében, az előterjesztés azzal a javaslattal él, hogy induljon meg egy kisajátítási eljárás a kérdéses útrész vonatkozásában. Így a terület tulajdonjogi helyzete rendezhető lenne, az értéket pedig a kijelölt hatóság állapítja meg hivatalosan.

Pásztor Tibor elnök: Kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Döntés kisajátítási eljárás megindításáról” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

100/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Döntés kisajátítási eljárás megindításáról” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 8 igen)

7. napirendi pont: Elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatala

Pásztor Tibor elnök: A Kútvölgyi utca 24. B–C alatti társasházban található, 98 négyzetméteres ingatlan vonatkozásában az eladó 150 millió forintos vételár mellett értékesítené az ingatlant. Az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, azonban jelen esetben nem áll fenn olyan közérdekű szempont vagy stratégiai indok, amely indokoltá tenné az elővásárlási jog gyakorlását. Ennek megfelelően az elővásárlási jogról történő lemondás javasolja az előterjesztés. Kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az „Elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatala” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

101/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az „Elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatala” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 8 igen)

8. napirendi pont: Budapest XII. kerület, Királyhágó tér 6-7. – Németvölgyi út 26. szám alatti ingatlan -1 szintjén elhelyezkedő személygépkocsi-beállóhelyek bérbeadásával kapcsolatos feltételek módosítása

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Kovács Gergely polgármesternek.

Kovács Gergely polgármester: Jelenleg a mélygarázs kihasználtsága továbbra is alacsony, 29 bérlő rendelkezik szerződéssel, további 4 ügylet van folyamatban, miközben az összes férőhely száma meghaladja a 80-at. Az így befolyó bérleti díjak éppen csak fedezik a közös költségeket.

A kihasználtság növelése érdekében két irányban történne változtatás. Egyrészt bővülne a bérlésre jogosultak köre, a jelenlegi szabályozás szerint csak azok bérelhetek helyet, akik rendelkeztek várakozási engedéllyel a gépjárművükre az adott övezetben. Az új javaslat szerint a kerület más területein élő lakosok is jogosultak lennének a bérlésre. Másrészt lehetőség nyílna arra is, hogy lakásonként ne csak egy, hanem akár két parkolóhelyet is bérbe lehessen adni. További technikai módosítás, hogy a bérleti szerződések nem naptári év végéig szólnának, hanem minden esetben egyéves időtartamra köttenének.

Pásztor Tibor elnök: Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Felvetődik, hogy az Önkormányzat a mélygarázs bérbeadásának szabályozását teljesen felszabadítsa, és a jelenlegi, korlátozó feltételeket kivezze. A jelenlegi szabályozás ugyanis előnyben részesíti a XII. kerületi lakosokat, illetve lakásonként legfeljebb egy vagy két parkolóhely bérletét engedélyezi. Ezek a korlátozások akadályozzák a gazdaságos működtetést, és hozzájárulnak ahhoz, hogy az üzemeltető cég folyamatosan veszteségesen működik. Mivel a bérleti szerződések mindössze egyéves időtartamra szólnak, nem jelent valós kockázatot a szabályozás fellazítása. Ha valaki vállalja a bérleti díj megfizetését, akkor nem indokolt kizárni a bérlés lehetőségéből. Tehát minden, jelenleg érvényben lévő korlátozást – így például a lakcímbeli megkötést, illetve a lakásonként bérelhető helyek számát – indokolt lenne eltörölni. A cél az, hogy bárki bérelhessen parkolóhelyet, aki megfelel a pénzügyi feltételeknek, így javítva a kihasználtságot és a működés gazdaságosságát. A javaslat illeszkedne Polgármester úr által képviselt deregulációs irányvonalhoz is.

Menyhárt Éva bizottsági tag: Üdvözlendő a szabályozás bővítése, amely lehetővé teszi, hogy a korábbiaknál szélesebb kör férhessen hozzá a mélygarázs bérlési lehetőségeihez. Ugyanakkor, ha a kereslet megnövekedne, és túljelentkezés alakulna ki, akkor a bérleti helyek kiosztásánál érdemes lenne elsőbbséget biztosítani a XII. kerületi lakosoknak. Ilyen esetben a kerületi polgárok élvezzenek előnyt a bérleti lehetőségekhez való hozzáférés során.

Pásztor Tibor elnök: A végső döntést csütörtökön a Képviselő-testület fogja meghozni. Addig Polgármester úr, mint betervező meg fogja vizsgálni a javasolt módosításokat. További kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „a Budapest XII. kerület, Királyhágó tér 6-7. – Németvölgyi út 26. szám alatti ingatlan -1 szintjén elhelyezkedő személygépkocsi beállóhelyek bérbeadásával kapcsolatos feltételek módosítása” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

102/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „a Budapest XII. kerület, Királyhágó tér 6-7. – Némethölgyi út 26. szám alatti ingatlan -1 szintjén elhelyezkedő személygépkocsi beállóhelyek bérbeadásával kapcsolatos feltételek módosítása” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 7 igen, 1 tartózkodás)

9. napirendi pont: A Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. részére történő pótbefizetéssel kapcsolatos döntéshozatal

Pásztor Tibor elnök: A jelenlegi előterjesztés szerint a MOM Sport számára 50 millió forint pótbefizetés válik szükségessé. A remények szerint hosszú távon, de legalábbis az év végéig további forrásbevitelre már nem lesz szükség. A felügyelőbizottság is bizakodóan nyilatkozott a kialakult helyzetről. A plusz támogatás forrását a MOM Sportcsarnok felújítási kiadási előirányzatának 50 millió forint összegű csökkentése biztosítaná. Ez a megoldás a költségvetési egyensúly szempontjából indokoltnak és támogathatónak tűnik, ugyanakkor hátránya, hogy felhalmozási kiadásból kerül sor működési célú finanszírozásra, ami önmagában nem kívánatos, de a jelenlegi helyzetben a legkevesbé rossz megoldásnak tekinthető. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

Fehérvári Attila Sándorné bizottsági tag: Amennyiben még nem készült el az üzleti terv, akkor hogyan lehet megalapozott döntést hozni a kérdésben, hiszen az üzleti terv hiányában nem állnak rendelkezésre a szükséges információk a döntéshozatalhoz.

Pásztor Tibor elnök: Az üzleti terv ugyan előrejelzésként szolgál, a tény viszont az, hogy a MOM Sport az elmúlt 6,5 hónapban olyan mértékű veszteséget halmozott fel, amely már a társaság likviditását is veszélyezteti. Amennyiben nem történik meg a javasolt pótbefizetés, úgy a működés finanszírozása is ellehetetlenülhet, és likviditási problémák léphetnek fel.

dr. Novák István bizottsági tag: A MOM Sport felügyelőbizottság elnökeként az alábbiakat kívánja jelezni. Készült egy üzleti terv, amely eredetileg több százmillió forint összegű veszteséggel számolt az idei évre. Ezt követően a cég vezetése az első negyedév tényszámai alapján átdolgozta a tervet, amely már mintegy 100 millió forint összegű veszteséget tartalmazott. A felügyelőbizottság ezt megtárgyalta, és felkérte az ügyvezetést, hogy növelje a bevételi előirányzatot, valamint csökkentse a kiadási oldalt. Az így módosított üzleti terv már a jelenlegi, 50 millió forint összegű támogatási igénnyel számol. Ezt a változatot a felügyelőbizottság elfogadta, tehát jelenleg van egy hivatalosan jóváhagyott üzleti terv, amely a feltett kérdésre választ ad, és indokolja az 50 millió forint összegű pótbefizetési igényt.

Pásztor Tibor elnök: Hamarosan a Bizottság elé fog kerülni tárgyalásra a MOM Sport üzleti terve.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: A felügyelőbizottság elnökének megközelítése meglehetősen optimista, ugyanakkor az elhangzott vélemény szerint a most javasolt 50 millió forint összegű pótbefizetés reálisan inkább 100 millió forint támogatási igényt vetít előre az év végéig. A jelenlegi helyzet alapján célszerűbb lenne úgy fogalmazni, hogy ez az összeg várhatóan szeptember 30-ig biztosítja a szükséges működési forrást, és könnyen előfordulhat, hogy év végéig további pótbefizetésre is szükség lesz. Ez tehát nem tekinthető végleges megoldásnak, a helyzet alakulásától függően újabb támogatási igény is felmerülhet. Az átalakítási és átszervezési folyamatok esetleges

eredményeként hosszabb távon javulhat a gazdálkodás, de jelen állás szerint még nem lehet biztosra venni, hogy az 50 millió forint elegendő lesz az év végéig.

Pásztor Tibor elnök: Ritka helyzet állt elő, ugyanis részben egyetért Élő Norbert önkormányzati képviselő véleményével, ugyanakkor bizalmát a felügyelőbizottság álláspontjába helyezi. Reményét fejezi ki, hogy a javasolt 50 millió forint összegű pótbefizetés elegendő lesz az év végéig, de fenntartásokkal kezeli ezt a lehetőséget, mivel maga is bizonytalan az összeg elegendőségét illetően.

dr. Novák István bizottsági tag: Fontos tudni, hogy az üzleti terv végrehajtása nem a felügyelőbizottság feladata, annak szerepe kizárólag a felügyeletre terjed ki. A felügyelőbizottság a rá háruló szerepet természetesen vállalja és ennek megfelelően végzi is a munkáját.

Pásztor Tibor elnök: További kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. részére történő pótbefizetéssel kapcsolatos döntéshozatal” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

103/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. részére történő pótbefizetéssel kapcsolatos döntéshozatal” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 6 igen, 2 tartózkodás)

Pásztor Tibor elnök: A 10. napirendi pont előtt kéri az illetékeseket, hogy osszák ki az ülés elején jelzett új információkat tartalmazó dokumentumot és 10 perc olvasási szünetet rendel el.

Szünet.

10. napirendi pont: A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági társaság éves üzleti tervének jóváhagyása

Pásztor Tibor elnök: Az excel táblázatok időközben a képviselői weboldalra is feltöltésre kerültek. A Mátyás-tábor kiadásait és bevételeit illetően vannak még értelmezésre váró pontok, ugyanakkor az összeg nagyságrendje nem akkora, hogy érdemben befolyásolná az intézmény teljes pénzügyi egyensúlyát. A tábor bevételeinek túlnyomó többsége továbbra is önkormányzati támogatásból származik. Felhívja a figyelmet arra is, hogy az előterjesztés egy korábbi változatában még 620 millió forintos támogatási összeg szerepelt, amely valószínűleg elütés eredménye, mivel a költségvetésben és az üzleti terv Excel-mellékletében egyaránt 600 millió forint van feltüntetve. Ennek megfelelően a 600 millió forintos támogatási összeg tekintendő az üzleti tervben irányadónak. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

Kovács Dávid bizottsági tag: A bankköltségek esetében évente körülbelül négy alkalommal tapasztalható jelentősebb, 700–800 ezer forint összegű megugrás, szinte rendszeres jelleggel. Mi indokolja ezeket a kiugró tételeket?

Krajczár Antal a Szabadidősport Kft. gazdasági vezetője: Technikai jellegű az ok, a bankok negyedévente számolják fel a számlavezetési díjakat, ez okozza ezt az időszakos emelkedést.

Horváth András bizottsági tag: Az egyéb igénybe vett szolgáltatások soron közel 52 millió forint szerepel, viszont nincs részletezve mit is takar a költségvetési sor. Kaphatna részletesebb tájékoztatást?

Élő Norbert önkormányzati képviselő: A 20 millió forint összegű kiadáscsökkenés pontosan mely tételekből adódik? Arra kíváncsi, hogy ez a csökkentés kizárólag a Mátyás tábor vonatkozásában történt-e, vagy más költségelemet is érint. A benyújtott anyagban nem látja egyértelműen, hogy miként sikerült a kiadási oldalt 20 millió forinttal mérsékelni, és ezzel párhuzamosan a 850 millió forintos kiadási összeg 830 millió forintra történő csökkentését elérni.

Krajczár Antal a Szabadidősport Kft. gazdasági vezetője: Az „egyéb igénybe vett szolgáltatások” soron megjelenő 52 millió forint összegű tétel háttérében az áll, hogy a fenntartásukban lévő hét ingatlanon számos karbantartási és felújítási feladat merül fel, például stégfelújítás, faápolás, fémmunkák, műfüves pálya karbantartása, szellőzőrendszerek karbantartása, melyek külső szolgáltatók bevonásával valósulnak meg, és ezek számvitelileg ide tartoznak. A kiadások csökkenésével kapcsolatban megerősítette, hogy annak fő oka a Mátyás tábor ingatlan visszaadásának tervezése, de még inkább a bevételi oldalon történt változások járultak hozzá a 20 millió forint összegű különbséghez. Kiemelte, hogy szeptembertől a Klebelsberg Központ (a továbbiakban KLIK) várhatóan bérleti díjat fizet a műfüves pályák használatáért, ami növeli a bevételeket.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Bevételi oldal 850 millió forintról 830 millió forintra csökkent, azaz 20 millió forinttal kevesebb támogatás került betervezésre, így a bevételek nem nőttek, hanem csökkentek. Ezzel összefüggésben kérdezte, hogy a kiadási oldal szintén 850 millió forintról 830 millió forintra történő csökkenése pontosan miből adódik. Rámutatott, hogy ha ez a 20 millió forint összegű megtakarítás a Mátyás tábor visszaadásából származik, az érthető lenne, mivel az onnan kieső kiadás ténylegesen megtakarításként jelentkezhethet.

Pásztor Tibor elnök: Az előterjesztés szerint a bevételi oldal nem növekedett, sőt, az eredetileg tervezett 850 millió forinthez képest 20 millió forinttal csökkent, így az új bevételi előirányzat 830 millió forint. Hangsúlyozza, hogy ebből következően nem beszélhetnek bevételnövekedésről, kizárólag csökkenésről. Ezzel összefüggésben arra hívta fel a figyelmet, hogy a kiadási oldalon is pontosan ugyanekkora, 20 millió forint összegű csökkenés jelent meg.

Ez a megtakarítás konkrétan milyen kiadási tételekből adódik? Amennyiben a Mátyás tábor működtetésének költségei a Szabadidősport Kft.-nél nem jelentkeznek a továbbiakban, akkor ennek fedezete hol jelenik meg, illetve ki fogja a jövőben viselni?

dr. Novák István bizottsági tag: Az úszóiskola árbevételével kapcsolatban arra hívja fel a figyelmet, hogy az év során havi szinten 5–6 millió forint összegű bevétel jelenik meg, viszont a nyári hónapokra lecsökken, sőt augusztus hónapban ez az összeg gyakorlatilag nullára csökken. Ezek a bevételek pontosan milyen szolgáltatásokból, tevékenységekből állnak össze, illetve mi indokolja az augusztusi teljes kiesést?

Krajczár Antal a Szabadidősport Kft. gazdasági vezetője: Az úszóiskola esetében délutáni tanfolyamokról van szó, amelyek az iskolaidő alatt zajlanak, ezért a nyári szünetben, így augusztusban nincs úszóiskolai tanfolyam, ezért a bevétel is nullára csökken. Szeptembertől az új tanév kezdetével indulnak újra a tanfolyamok, és a tervek szerint ekkortól kisebb áremelést is bevezetnek, ami az úszóiskola bevételének növekedését eredményezi.

Pásztor Tibor elnök: A változások forrásai három fő tényezőből adódnak össze, egyrészt a KLIK-től várható, remélhetőleg plusz bevételből, ami egy összetettebb megállapodás része lesz, másrészt a Mátyás tábor kiadásainak csökkenéséből, bár kérdéses, hogy ezeket a kiadásokat ki fogja végül fedezni, harmadrészt pedig az úszóiskolánál tervezett áremelésből, ami a szülők magasabb befizetéseit jelenti. Ezek együtt adják a jelenlegi bevételi és kiadási különbözetet.

Krajczár Antal a Szabadidősport Kft. gazdasági vezetője: A Mátyás tábor legfőbb problémája, hogy 2024 májusától kezdődően a társaság kizárólag az udvar használatáért felel, a tábor megszervezésén túlmenően a terület más módon nem hasznosítható. A használatban lévő ingatlanrész az iskola kizárólagos használatában van, amelyet egész évben igénybe vesz, így a Szabadidősport Kft. semmilyen, a területhez kapcsolódó bevételtermelő tevékenységet nem tud végezni. A társaság havi szinten bérleti díjat fizet az Önkormányzat felé az udvarhasználatért, ugyanakkor a terület kihasználatlansága miatt ez gazdaságilag nem előnyös. Nyári időszakban kötelező önkormányzati feladatként gyermektábort szerveznek a helyszínen, azonban ezek a turnusok is önköltségeseek, mivel a szülőktől beszedett díjak nem fedezik a tényleges működési költségeket. A társaság elsődleges feladata a jóváhagyott üzleti terv betartása és a működési költségek minimalizálása, ezért a Mátyás tábor jelenlegi formájában nem illeszkedik a gazdaságos működtetés elveihez. Nyitottak arra, hogy javaslatokat tegyenek a terület hasznosítására, de jelen körülmények között nem áll módjukban annak aktív működtetése.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Mennyibe kerül pontosan a Mátyás tábor bérleti díja?

Krajczár Antal a Szabadidősport Kft. gazdasági vezetője: Nettó 505 000 forint/hó.

Horváth András bizottsági tag: A társasági adó - TAO -bevétel mennyire biztos, hogy be fog folyni? Ezek már kész szerződések, vagy pedig még van igénylés a háttérben?

Krajczár Antal a Szabadidősport Kft. gazdasági vezetője: A Magyar Kézilabda Szövetség megküldte a hivatalos támogatási igazolást, amely alapján a támogatás lehívhatóvá vált. További cégek is jelezték a támogatási összeg folyósítását, és az összeg részben, vagy egészében már be is folyt a társaság számlájára 2025. június hónapban.

Móczán Mónika a Szabadidősport Kft. ügyvezetője: Külön köszönetét fejezi ki Krajczár Antal részére, aki a Szabadidősport Kft. operatív vezetőjeként, egyben a kézilabda szakosztály vezetőjeként tevékenykedik. A kézilabda szakosztály néhány évvel ezelőtt indult el a kerületben, és az azóta elért fejlődés, valamint a TAO-támogatási lehetőségek elérésének feltételei Antal kitartó és elkötelezett munkájának köszönhetők. Jelenleg mintegy 80 hegyvidéki gyermek vesz részt a szakosztály munkájában, és az első generációból már három kerületi fiatal is sportakadémiákhoz – köztük a Ferencvárosi TC-hez és a Nemzeti Kézilabda Akadémiához – került. Ez a siker nemcsak a gyermekek tehetségét, hanem a szakosztály színvonalas szakmai munkáját is dicséri, és egyben példaértékű eredményként értékelhető a Szabadidősport Kft. tevékenységében.

Pásztor Tibor elnök: További kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft. (székhely: 1122 Budapest, Városmajor utca 29.; cégjegyzékszám: 01-09-174587, ügyvezető Móczán Mónika) 2025. évi üzleti tervét jóváhagyja.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

104/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft.
(székhely: 1122 Budapest, Városmajor utca 29.; cégjegyzékszám: 01-09-174587,
ügyvezető Móczán Mónika) 2025. évi üzleti tervét jóváhagyja.
(Szavazott 8 fő: 7 igen, 1 tartózkodás)

11. napirendi pont: Az Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal kapcsolatos döntések meghozatala

Pásztor Tibor elnök: Az egyik szóban forgó ingatlan különösen figyelemre méltó, mivel több olyan szempontnak is megfelel, amelyeket Polgármester úr korábban is hangsúlyozott. Az ingatlan megfizethetőnek tekinthető, tekintettel arra, hogy a négyzetméterára egymillió forint körüli, továbbá olyan épületben található, ahol az Önkormányzat a teljes, 100%-os tulajdon megszerzésére is lehetőséget kapna elővásárlási jogának gyakorlásával. Az elhelyezkedése is kedvező, ugyanakkor az Önkormányzat vélhetően nem rendelkezik a szükséges, mintegy 100 millió forintos forrással az elővásárlási jog gyakorlásához. Átadja a szót dr. Borsodi Klaudiának, a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetőjének.

dr. Borsodi Klaudia a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője: Az ingatlan kapcsán alapos vizsgálat zajlott, amelyet több szakterület is elvégzett, mielőtt az ügy a Bizottság elé került. Az Önkormányzatnak jelenleg 69 százalékos tulajdonrésze van az épületben, vagyis a két eladásra kínált albetétén kívül valamennyi ingatlanrész önkormányzati tulajdonban van. Ez összesen három lakást és egy garázst jelent, amelyek közül két nagyobb alapterületű lakás határozatlan idejű bérleti szerződéssel hasznosított, míg a harmadik bérlő több mint 50 éve lakik az ingatlanban, és jogviszonya időről időre meghosszabbításra kerül.

Az ingatlanra értékbecslés is készült, amely megerősítette az eladási árhoz közeli becsült értékeket, ugyanakkor arányaiban eltérő megállapításokat tartalmazott. Példaként említi, hogy az 5-ös albetétet az eladó 80 millió forintba tartotta, míg az Önkormányzat által megrendelt értékbecslés 93 millió forintba értékelte. A másik albetét esetében azonban az eladó 28 millió forintos ára jóval magasabb volt az önkormányzati értékbecslő által megállapított 14,5 millió forintnál.

A Főépítési és a Városfejlesztési Iroda is megvizsgálta az ingatlant, amely egy korszerűtlen állapotú lakásból és egy hozzá fizikailag kapcsolódó, üres, beépítetlen padlástérből áll. Az iroda véleménye szerint az ingatlan jelenlegi formájában bérbeadásra nem alkalmas, mivel jelentős felújítási költségeket igényelne. A Főépítész az ingatlan helyi védettségére is felhívta a figyelmet, amely szintén jelentős többletköltséggel járna. A GESZ, mint közös képviselő, szintén úgy vélekedett, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó, tervezett nagy volumenű felújítások miatt nem lenne célszerű a tulajdoni hányad további növelése. Továbbá pénzügyi forrás sem áll rendelkezésre az elővásárlási jog gyakorlásához. Minden érintett szakterület egyhangú véleménye az volt, hogy az ingatlan megvásárlása nem indokolt. Ezért került a javaslat a Bizottság elé.

Az előterjesztésben szereplő további két ingatlan – a Böszörményi úti és a Táltos utcai – esetében sem javasolják az elővásárlási jog gyakorlását. A Szépkilátás úti ingatlan esetében pedig különleges jogi helyzet áll fenn, az ingatlan egy 2000-es évek eleji értékesítés során elidegenítési és terhelési tilalom mellett került értékesítésre, jelzálogjoggal terhelve. Ez ugyan nem akadályozza az adásvételi szerződés megkötését, mivel a vevő az első vételárreszből kiegyenlíti az Önkormányzat felé fennálló mintegy 8 millió forint összegű hátralékot, ezt követően pedig a fennmaradó vételárat is rendezni tudná, így a tulajdonjog bejegyzésének jogi akadályai nem lesznek.

Pásztor Tibor elnök: Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: Pontonkénti szavazást kér.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Az adott ingatlan megvásárlásának megtérülése pénzügyileg is kérdéses. Amennyiben az ingatlant 100 millió forint összegű vételáron szerezné meg az Önkormányzat, annak éves szinten körülbelül 5 millió forint bérleti díjbevétele lehetne számítani, amely mindössze 5 százalékos hozamnak felel meg. Ezzel szemben az állampapírok jelenlegi kamata 6,5–7 százalék között mozog, amely biztonságosabb és magasabb hozamot kínál. Az ingatlan vételára nem tekinthető jelentős mértékben alacsonynak a piaci árhoz képest. Az egyes albetétek eltérő funkciójúak – az egyik például garázs, amelynek a piaci négyzetméterára eleve alacsonyabb –, így az 1 millió forint összegű négyzetméterár nem egységesen vonatkozik az egész ingatlanra. Meglátása szerint az Önkormányzat számára akkor lenne értékes a 100 százalékos tulajdonrész, ha ehhez konkrét vagyongazdálkodási cél vagy koncepció társulna. Jelen esetben azonban nincs ilyen terv, így a teljes tulajdonszerzés önmagában nem jelent hozzáadott értéket. Véleménye szerint, ha az Önkormányzat rendelkezne 100 millió forinttal, azt inkább magasabb hozamú, biztonságosabb befektetésre – például állampapír vásárlásra – lenne célszerű fordítani. Továbbá az ingatlan felújításához jelentős, akár 20–30 millió forintos ráfordításra is szükség lenne, ami még tovább csökkentené a hozamot. Ezzel szemben az állampapír biztos és magasabb megtérülést nyújtana. Tehát a jelenlegi feltételek mellett az elővásárlási jog gyakorlása pénzügyi és stratégiai szempontból sem indokolt.

Pásztor Tibor elnök: További kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés első határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9420/0/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben az 1121 Budapest XII. kerület, Normafa út 2. 1. emelet 1. szám alatti, 55 m² alapterületű, egy egész és 2 félszobás, lakás megnevezésű és a Budapest XII. kerület, 9420/0/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben az 1121 Budapest XII. kerület, Normafa út 2. tetőszint alatti, 49 m² alapterületű, egyéb helyiség megnevezésű ingatlanok vonatkozásában a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

105/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9420/0/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben az 1121 Budapest XII. kerület, Normafa út 2. 1. emelet 1. szám alatti, 55 m² alapterületű, egy egész és 2 félszobás, lakás megnevezésű és a Budapest XII. kerület, 9420/0/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben az 1121 Budapest XII. kerület, Normafa út 2. tetőszint alatti, 49 m² alapterületű, egyéb helyiség megnevezésű ingatlanok vonatkozásában a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

(Szavazott 8 fő: 5 igen, 3 tartózkodás)

Pásztor Tibor elnök: Ismerteti az előterjesztés második határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7742/9/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a 1126 Budapest, Böszörményi út 18/B. 5. emelet 1. szám alatti, 16 m² alapterületű, egyszobás, lakás megnevezésű ingatlan vonatkozásában a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

106/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7742/9/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a 1126 Budapest, Böszörményi út 18/B. 5. emelet 1. szám alatti, 16 m² alapterületű, egyszobás, lakás megnevezésű ingatlan vonatkozásában a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

(Szavazott 8 fő: 8 igen)

Pásztor Tibor elnök: Ismerteti az előterjesztés harmadik határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7833/0/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a 1126 Budapest, Táltos utca 13. I. emelet 9. szám alatti, 73 m² alapterületű, öröklakás megjelölésű ingatlan vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

107/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7833/0/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a 1126 Budapest, Táltos utca 13. I. emelet 9. szám alatti, 73 m² alapterületű, öröklakás megjelölésű ingatlan vonatkozásában Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

(Szavazott 8 fő: 8 igen)

Pásztor Tibor elnök: Ismerteti az előterjesztés negyedik határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9590/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a 1121 Budapest, Szépkilátás út 5. földszint 1. szám alatti, 81 m² alapterületű, lakás megjelölésű ingatlan vonatkozásában a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

108/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9590/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a 1121 Budapest, Szépkilátás út 5. földszint 1. szám alatti, 81 m² alapterületű, lakás megjelölésű ingatlan vonatkozásában a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az elővásárlási jogával az előterjesztésben foglalt jogügylet tekintetében nem kíván élni.

(Szavazott 8 fő: 8 igen)

12. napirendi pont: A polgármester illetményének és költségtérítésének tudomásul vétele

Pásztor Tibor elnök: 2024 novembere óta a polgármesteri illetmény és költségtérítés megállapítása már nem tartozik az Önkormányzat, illetve a Képviselő-testület hatáskörébe. Ezen juttatások mértékét jogszabály rögzíti, így a Bizottság és a Képviselő-testület legfeljebb tudomásul vehetik a megállapított összeget, döntési jogkörük nincs e kérdésben. Kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a polgármester illetményének és költségtérítésének tudomásul vétele tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

109/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a polgármester illetményének és költségtérítésének tudomásul vétele tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 6 igen, 2 tartózkodás)

13. napirendi pont: Az alpolgármesterek illetményének és költségtérítésének megállapítása

Pásztor Tibor elnök: Az alpolgármesterek illetményének és költségtérítésének megállapításában az Önkormányzatnak már szélesebb a mozgástere, mint a polgármester esetében. A jogszabály 70-90 százalék közötti sávot határoz meg a költségtérítés mértékére vonatkozóan. A XII. kerületben hagyományosan a maximális, 90 százalékos mértéket alkalmazták a korábbiakban is, így a jelenlegi határozati javaslat is ezt a felső határt tartalmazza. A döntés ebben az esetben valóban mérlegelhető, mivel van mozgástér a törvényi kereteken belül. Kérdés, hozzászólás hiányában ismerteti az előterjesztés határozati javaslatát.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az alpolgármesterek illetményének és költségtérítésének megállapítása tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

110/2025. (VII. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az alpolgármesterek illetményének és költségtérítésének megállapítása tárgyában készített előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 6 igen, 2 tartózkodás)

A 14-17. napirendi pontok zárt ülés keretében kerültek megtárgyalásra.

A zárt ülésen 111-121. számmal születtek határozatok.

18. napirendi pont: Kölcsönös informálás

Pásztor Tibor elnök: A július 17-i képviselő-testületi ülést követően a tervek szerint szeptember 3. csütörtökén kerül sor újabb képviselő-testületi ülés megtartására. Kérdezi a jelenlévőket, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása. Ennek hiányában megköszöni a Bizottság munkáját és az ülést 17 óra 55 perckor bezárja.

K.m.f.



Kovács Dávid
bizottsági tag



Pásztor Tibor
elnök