

JEGYZŐKÖNYV

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 25/2024-2029. sorszámú
2026. június 22-én 16 órai kezdettel összehívott ülés **nyílt** részéről.
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., alagsori tárgyaló)



Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal	
XVII-34/8/2026	
2026 JÚN 30.	melléklet
Előadó: Zséli Balázs	

Készítette: Zséli Balázs
jegyzőkönyvvezető

JEGYZŐKÖNYV

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 25/2024-2029. sorszámu

2026. június 22-én 16 órai kezdettel összehívott ülés nyílt részéről.

(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., alagsori tárgyaló)

Jelen vannak:

Pásztor Tibor	a bizottság elnöke
Menyhárt Éva	bizottsági tag
dr. Novák István	bizottsági tag
Sasi-Szabó Tamás	bizottsági tag
Bagi Rea	bizottsági tag
Fehérvári Attila Sándorné	bizottsági tag
Horváth András	bizottsági tag
dr. Ligeti Csák	bizottsági tag

Távolsan van:

Kovács Dávid	bizottsági tag, kimentését kérve
--------------	----------------------------------

Hivatalból jelen vannak:

Kovács Gergely	polgármester
Vadász Gábor	alpolgármester
dr. Bitskey Botond	jegyző
Csaba Iván	polgármesteri tanácsadó
Tiszai Árpád	Pénzügyi és Költségvetési Iroda, irodavezető
Dankó Erika	Pénzügyi és Költségvetési Iroda, irodavezető-helyettes
dr. Borsodi Klaudia	Vagyongazdálkodási Iroda, irodavezető
Lendvály-Varga Andrea	Vagyongazdálkodási Iroda, irodavezető-helyettes
dr. Serényi Beatrix	Vagyongazdálkodási Iroda, ügyintéző
Kovács Veronika	TEKKI, irodavezető-helyettes
Mayer Lili	TEKKI, részvételi szakértő
dr. Vörös Álmos	jegyzői referens
Rajcsányi-Posch Evelin	Városfejlesztési Iroda, irodavezető-helyettes
Zséli Balázs	jegyzőkönyvvezető

Jelen vannak még:

Élő Norbert	önkormányzati képviselő
Fonti Krisztina	önkormányzati képviselő
Mónus Angéla	önkormányzati képviselő
Surányi Judit	önkormányzati képviselő
Visi Piroska	önkormányzati képviselő
Csuvarszki Péter	FÁBER Kft., ügyvezető
Kenderfi Katalin	MOM Sport, gazdasági vezető

Pásztor Tibor elnök: Megállapítja, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 7 fővel **határozatképes** és megnyitja az ülést. Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a Bizottság állandó jegyzőkönyvhitelesítője, Kovács Dávid bizottsági tag egyéb elfoglaltság miatt nem tud részt venni a mai ülésen, ezért jegyzőkönyv-hitelesítőt szükséges választani. Javasolja Sasi-Szabó Tamás bizottsági tagot erre a feladatra. Kérdezi a Bizottságot, hogy van-e egyéb javaslat. Ennek hiányában szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv-hitelesítő személyére vonatkozó határozati javaslatot.

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a mai ülés jegyzőkönyv hitelesítőjének az Mötv. 60. §-a alapján Sasi-Szabó Tamás bizottsági tagot bízza meg.]

SZAVAZÁS

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a mai ülés jegyzőkönyv hitelesítőjének az Mötv. 60. §-a alapján Sasi-Szabó Tamás bizottsági tagot bízza meg.
(Szavazott 7 fő: 7 igen)

Pásztor Tibor elnök: Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e a kiküldött napirendhez módosító javaslat. Ennek hiányában szavazásra bocsátja a napirendi javaslatot.

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

Elfogadott napirend:

1. A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 4/2026. (III. 6.) önkormányzati rendelet 1. módosítása
2. A kedvezményes várakozásra jogosultak körének bővítéséről és a várakozási hozzájárulások kiadásáról szóló 37/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet módosítása, továbbá az Önkormányzat közterületi parkolási feladataival és az üzemeltetési rendszerrel kapcsolatos közfeladat ellátására a FÁBER Kft.-vel kötött közszolgáltatási szerződés módosítása
3. Döntés a kerületi Községi Költségvetés megvalósítandó ötleteiről és a program fedezetére szolgáló céltartalék felhasználásáról
4. Az önkormányzat által nyújtott pénzbeli támogatásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti társadalmi szervezetek programjainak támogatására vonatkozó pótpályázati kiírás elfogadása
5. Társasházi közös tulajdonban álló ingatlanok értékesítése
6. Gazdasági társaság könyvvizsgálójának választásával kapcsolatos döntéshozatal
7. Önkormányzati tulajdonú helyiség egyedi döntéssel történő bérbeadása
8. Pályázaton meghirdetett ingatlanrész és helyiség bérbeadása
9. Az Önkormányzat von Holland Zrt.-ben fennálló tulajdoni részesedésének értékesítése
10. Javaslat a Városmajor megújításához kapcsolódó együttműködés 2026. évi támogatásának biztosítására
11. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési rendszerének kidolgozása
12. Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok üzleti tervének képviselő-testületi elfogadásáról és éves tulajdonosi tájékoztatási rendjének kialakításáról
13. A Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. működésének racionalizálásával kapcsolatos döntéshozatal
14. A 14. napirendi pont zárt ülés keretében kerül megtárgyalásra!
14. Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása
15. Költsönös tájékoztatás

SZAVAZÁS

86/2026. (VI. 22.) 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 Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 4/2026. (III. 6.) önkormányzati rendelet 1. módosítása
2. A kedvezményes várakozásra jogosultak körének bővítéséről és a várakozási hozzájárulások kiadásáról szóló 37/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet módosítása, továbbá az Önkormányzat közterületi parkolási feladataival és az üzemeltetési rendszerrel kapcsolatos közfeladat ellátására a FÁBER Kft.-vel kötött közszolgáltatási szerződés módosítása
3. Döntés a kerületi Községi Költségvetés megvalósítandó ötleteiről és a program fedezetére szolgáló céltartalék felhasználásáról
4. Az önkormányzat által nyújtott pénzbeli támogatásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti társadalmi szervezetek programjainak támogatására vonatkozó pótpályázati kiírás elfogadása
5. Társasházi közös tulajdonban álló ingatlanok értékesítése
6. Gazdasági társaság könyvvizsgálójának választásával kapcsolatos döntéshozatal
7. Önkormányzati tulajdonú helyiség egyedi döntéssel történő bérbeadása
8. Pályázaton meghirdetett ingatlanrész és helyiség bérbeadása
9. Az Önkormányzat von Holland Zrt.-ben fennálló tulajdoni részesedésének értékesítése
10. Javaslat a Városmajor megújításához kapcsolódó együttműködés 2026. évi támogatásának biztosítására
11. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési rendszerének kidolgozása
12. Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok üzleti tervének képviselő-testületi elfogadásáról és éves tulajdonosi tájékoztatási rendjének kialakításáról
13. A Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. működésének racionalizálásával kapcsolatos döntéshozatal

A 14. napirendi pont zárt ülés keretében kerül megtárgyalásra!

14. Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

15. Kölcsönös tájékoztatás]

(Szavazott 7 fő: 7 igen)

1. napirendi pont: A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 4/2026. (III. 6.) önkormányzati rendelet 1. módosítása

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Tiszai Árpádnak, a Pénzügyi és Költségvetési Iroda irodavezetőjének.

Tiszai Árpád, a Pénzügyi és Költségvetési Iroda irodavezetője: Az államháztartási törvény előírásai alapján kerül sor az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének első módosítására. A módosítás egyes részei már a Jogi és Ügyrendi Bizottság ülésén is szerepeltek, a Pénzügyi Bizottság előtt azonban elsősorban a költségvetés első módosításában szereplő tételek és a legfontosabb számszaki változások bemutatása indokolt. A költségvetés összege 49.026.835.000 forintra emelkedik. Ez bevételi és kiadási oldalon egyaránt nagyon jelentős, 21,5 milliárd forintot meghaladó

növekedést jelent. Meg kell azonban jegyezni, hogy ebből több mint 17 milliárd forint technikai tétel. Ez az átmenetileg szabad pénzeszközök hasznosításából, azok lekötéséből és visszavezetéséből származó halmozódás, amely pénzforgalmi, államháztartási számviteli jellegű tétel, tényleges pénzeszközbővülést nem jelent.

Az Önkormányzat az átmenetileg szabad pénzeszközeit magyar államkötvényben, illetve a Magyar Nemzeti Bank által forgalmazott diszkont kincstárjegyen tartja. Ezek folyamatos lekötése és visszavezetése megjelenik és halmozódik a költségvetésben. Amennyiben ez a tétel kiszűrésre kerül, a költségvetés akkor is jelentős összeggel, 3,975 milliárd forintot meghaladó mértékben emelkedik. Ez bevételvezérelt emelkedés. A legjelentősebb, döntő tételt a maradvány költségvetésbe történő beemelése jelenti. A szabad maradvány 2.741.575.000 forinttal, a lekötött, illetve kötelezettségvállalással terhelt maradvány pedig 472,5 millió forinttal jelenik meg a költségvetésben. Ezen kívül jelentős bevételi tételként jelennek meg a különböző működési bevételek. Az eredeti költségvetésbe még be nem épített, illetve azóta jelentkező működési bevételek összege 761,5 millió forint. Ebből több mint 350 millió forintot jelentenek azok a központi költségvetési támogatások és normatívák, amelyek a költségvetés tervezésekor még nem voltak ismertek, illetve amelyekhez az Önkormányzat azóta jutott hozzá. Az otthonteremtési támogatás 170 millió forintot jelent. Ez költségvetési szempontból semleges tétel, mert az Önkormányzat és költségvetési szervei munkatársai részére nyújtott otthonteremtési támogatáshoz kapcsolódó állami támogatást az Önkormányzat megkapja, de tovább is adja az érintett költségvetési szervezeteknek. További 120 millió forint összegben jelenik meg a környezetvédelmi alap olyan bevétele, amelyet az eredeti költségvetésben még szintén nem lehetett tervezni. Ez a három tétel a működési bevételek mintegy 90 százalékát adja.

A maradvány beépítése, illetve annak felhasználására vonatkozó javaslat számszaki értelemben és pénzügyi súlyában is a költségvetés legjelentősebb eleme. Az Önkormányzat felosztható szabad maradványa 2.657.157.000 forint, az intézmények szabad maradványa pedig 84.062.000 forint. Így összesen 2.741.575.000 forint szabad maradvány áll rendelkezésre. A költségvetés módosítására vonatkozó javaslat a maradvány felosztását két részre bontja. Egyrészt 428.622.000 forintot különítene el és irányozna elő az Önkormányzat az intézmények, az intézményvezetők, a szakirodák, valamint a gazdálkodásért felelős alpolgármester javaslatai alapján a legfontosabb, legsürgősebb és leginkább prioritást élvező célokra. Ezek azok a tételek, amelyek már most konkrét kiadásként, kiadási előirányzatként jelennek meg a költségvetésben.

A 428 millió forintból a dologi, karbantartási feladatok összege valamivel több mint 100 millió forint, egészen pontosan 100.438.000 forint. A felhalmozási, fejlesztési, beruházási és felújítási feladatokra fordított összeg 325.184.000 forint. Emellett szerepel egy 3 millió forintos, államháztartáson belül átadott pénzeszközre vonatkozó tétel is, amely a rendőri túlmunka finanszírozásához szükséges forrás, illetve fedezet biztosítását szolgálja.

A 428 millió forint felosztása után 2.312.597.000 forint felhasználható szabad maradvány marad. Ezt egyéb bevételek terhére további 100 millió forinttal lehetett növelni, így összességében 2.412.500.000 forint fejlesztési céltartalékba helyezése szerepel a javaslatban. Ez a fejlesztési céltartalék további döntéseket igényel. Polgármester úr javaslatára és kezdeményezésére nyáron társadalmi egyeztetésre, majd remélhetőleg politikai konszenzus kialakítására kerülhet sor, ezt követően pedig a szeptemberre tervezett második költségvetési módosítás keretében dönthet a Képviselő-testület a források konkrét fejlesztési célokra történő felhasználásáról. Ez jelentős tartalékelemként, az 5100 címen felhalmozási céltartalékként jelenik meg.

A működési céltartalék, illetve az általános tartalék is növekszik. Az eredeti költségvetésben 312 millió forint általános tartalék szerepelt, ez közel 139 millió forinttal, 450.848.000 forintra emelkedik. Ennek fedezetét gyakorlatilag az állami támogatási többlet teremti meg. Ezeket a kiadási oldalon az Önkormányzat már betervezte, így többletbevételként jelennek meg, és az általános tartalékba helyezhetők.

A környezetvédelmi alap tekintetében 120 millió forintos közhatalmi többletbevétel jelent meg. A kötelezettségvállalással terhelt maradvánnyal együtt ezen a jogcímen, tehát a környezetvédelmi alap

bevételein összesen 176,5 millió forint többletforrás, illetve bevétel áll rendelkezésre. Ebből 85 millió forintos kontingenst konkrét zöld, illetve környezetvédelmi célok megvalósítására terveznek be a költségvetésbe, a fennmaradó 91.652.000 forintot pedig a zöld fejlesztési céltartalékba javasolt helyezni.

Élő Norbert képviselő úr kérdésére kigyűjtés készült az óvodák finanszírozásához kapcsolódó tételekről. A számításban kisebb eltérés van, de nagyságrendileg az általa korábban említett, 100 millió forintot némileg meghaladó összeg szerepel az óvodák finanszírozására, illetve feladataik fedezetének biztosítására. A 428 millió forintos felosztható maradványból körülbelül 76,2 millió forint fejlesztési feladatokra irányul, a fennmaradó összeg pedig egyéb dologi kiadásokat fedez.

Számszakilag ezek a költségvetés módosításának legfontosabb elemei. A rendeletmódosításra vonatkozó javaslat emellett normaszövegi, szabályozási változást is tartalmaz a rendelet 8. § (2) bekezdésére vonatkozóan. Ennek célja, hogy ne csak a költségvetési szervek esetében legyen lehetőség a különböző központi támogatások és pályázati források közvetlen, azonnali megjelenésük vagy jóváírásuk utáni költségvetési beépítésére, hanem az Önkormányzat esetében is. Az eddigi szabályozás ezt a költségvetési szervek esetében lehetővé tette, az Önkormányzatra azonban nem vonatkozott. A javaslat gyakorlati indoka az Egészséges utcák pályázaton elnyert 2,5 milliárd forintos központi támogatás beépítése, de a rendeletmódosítás nem kifejezetten erre az egy támogatásra vonatkozik, hanem általában arra, hogy az Önkormányzat is ugyanazokat a jogosítványokat kapja meg bizonyos pályázati és központi támogatási források beépítése esetén, mint a költségvetési szervek. A rendeleti előterjesztés más normaszövegre, illetve más általános rendelkezésekre vonatkozó módosítást nem tartalmaz.

Az előterjesztés hagyományosan öt számozott mellékletből áll. A 2. és a 4. melléklet jelenleg üres, mert az eredeti költségvetés elfogadása óta eltelt időszakban sem polgármesteri hatáskörben, sem intézményvezetői hatáskörben nem történt átcsoportosítás. Ezek ezért üres mellékletek.

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

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 4/2026. (III.6.) önkormányzati rendelet 1. módosítása” tárgyban készített előterjesztés rendeletalkotási javaslatát fogadja el.]

SZAVAZÁS

87/2026. (VI. 22.) 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 2026. évi költségvetéséről szóló 4/2026. (III.6.) önkormányzati rendelet 1. módosítása” tárgyban készített előterjesztés rendeletalkotási javaslatát fogadja el.

(Szavazott 7 fő: 5 igen, 2 nem)

2. napirendi pont: A kedvezményes várakozásra jogosultak körének bővítéséről és a várakozási hozzájárulások kiadásáról szóló 37/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet módosítása, továbbá az Önkormányzat közterületi parkolási feladataival és az üzemeltetési rendszerrel kapcsolatos közfeladat ellátására a FÁBER Kft.-vel kötött közszolgáltatási szerződés módosítása

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Kovács Gergely polgármesternek.

Kovács Gergely polgármester: A rendeletmódosítás az elmúlt másfél év problémái, lakossági kérései és gyakorlati tapasztalatai alapján készült. A módosítás egyrészt a FÁBER Kft. feladatainak bővítését, másrészt az óvodákba és bölcsődékbe járó gyermekek szülei parkolásának megkönnyítését, harmadrészt pedig bizonyos esetekben a pótdíj elengedésének, mérséklésének vagy a részletfizetés engedélyezésének lehetőségét tartalmazza.

Az elmúlt másfél évben több olyan kérelem és eset érkezett az Önkormányzathoz, amelyeknél indokolt lett volna méltányosságot gyakorolni. Ezekben az esetekben nem arról volt szó, hogy az érintett nem akart fizetni, hanem például fizetett, de rossz zónára vagy rossz rendszámra, illetve más olyan körülmény merült fel, amely a pótdíj megállapítását aránytalanná tette. A hatályos rendelet alapján azonban nem volt lehetőség a pótdíjak elengedésére vagy arra, hogy a befizetés később történjen meg. A módosítás ezt a helyzetet kívánja kezelni.

A javaslat egyik eleme Élő Norbert képviselő úr kezdeményezésére került be a rendeletmódosításba. Ennek célja, hogy a bölcsődébe és óvodába történő gyermekszállítás ne járjon többletköltséggel. A várakozási hozzájárulás lehetősége ezért bővülne mind a kerületben élők, mind a kerületen kívüliek számára azokban az esetekben, amikor a gyermekeiket kerületi oktatási vagy nevelési intézménybe viszik.

Több esetben problémát okozott az is, hogy aki rövid ideig csereautót használt, mert a saját gépjárműve szervizben volt, nem tudta arra átváltani a parkolási engedélyét, ezért fizetési kötelezettsége keletkezett. A módosítás alapján erre a jövőben lehetőség nyílna.

Szintén több olyan eset volt, amikor az érintett SMS-ben elütötte a rendszámot. A korábbi szabályozás egy vagy két karakter eltérését kezelte, de előfordult olyan eset is, amikor három karaktert rontottak el, és a helyzetet nem lehetett méltányosan rendezni. Ilyen esetekben ellenőrizhető, hogy az érintett ténylegesen fizetett-e, és csak az elütött rendszám miatt keletkezett probléma. A módosítás alapján ezekben az esetekben lehetőség lenne arra, hogy a pótdíjat ne kelljen megfizetni.

A rendelet további olyan eseteket is felsorol, amelyekben a pótdíj elengedhető vagy mérsékelhető. Ilyen például, ha a mozgáskorlátozott személy parkolási igazolványát vagy kártyáját nem helyezték ki a gépjármű szélvédőjére, de az igazolvány létezik, és utólag bemutatható. A módosítás alapján ezt a körülményt figyelembe lehetne venni. A felsorolt méltányossági lehetőségeket a jelenlegi módosítási szándék szerint évente egy alkalommal lehetne alkalmazni. A módosítás pontosítja a 4-es zóna határoló utcáit is. A FÁBER Kft. feladatainak bővítésével az a cél, hogy a parkolással kapcsolatos feladatok egy kézben legyenek. Az Önkormányzathoz érkezéskor az volt a tapasztalat, hogy nem volt olyan személy vagy szervezet, amely teljes egészében átlátta volna a parkolási rendszert. A parkolás különböző elemei több helyen voltak szétszórva. Már korábban is célként jelent meg, hogy ezek a feladatok egy helyre kerüljenek, mivel egy konkrét feladattal jellemzően egy konkrét szervezetnek, szervnek, intézménynek vagy cégnek célszerű foglalkoznia. A parkolási feladatok egységes kezelése érdekében a követeléskezelés tavaly már a FÁBER Kft.-hez került. A jelenlegi javaslat alapján a várakozási engedélyek kiadásával, bevonásával és módosításával kapcsolatos feladatok is a FÁBER Kft.-hez kerülnének, amennyiben a Képviselő-testület támogatja a módosítást. A rendeletmódosítás emellett több kisebb, alapvetően technikai jellegű pontosítást is tartalmaz.

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

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság „A kedvezményes várakozásra jogosultak körének bővítéséről és a várakozási hozzájárulások kiadásáról szóló 37/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet módosítása, továbbá az Önkormányzat közterületi parkolási feladataival és az üzemeltetési rendszerrel kapcsolatos közfeladat ellátására a FÁBER Kft.-vel kötött közszolgáltatási szerződés módosítása” tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés rendeletalkotási és határozati javaslatainak elfogadását.]

SZAVAZÁS

88/2026. (VI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság „A kedvezményes várakozásra jogosultak körének bővítéséről és a várakozási hozzájárulások kiadásáról szóló 37/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet módosítása, továbbá az Önkormányzat közterületi parkolási feladataival és az üzemeltetési rendszerrel kapcsolatos közfeladat ellátására a FÁBER Kft.-vel kötött közszolgáltatási szerződés módosítása” tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés rendeletalkotási és határozati javaslatainak elfogadását.

(Szavazott 7 fő: 5 igen, 2 nem)

3. napirendi pont: Döntés a kerületi Községi Költségvetés megvalósítandó ötleteiről és a program fedezetére szolgáló céltartalék felhasználásáról

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Kovács Veronikának, a Társadalmi Együttműködési és Községi Kapcsolatok Iroda (a továbbiakban: TEKKI) irodavezető-helyettesének.

Kovács Veronika, a TEKKI irodavezető-helyettese: Az előterjesztés a 100 millió forintos keret felhasználásához kapcsolódik. A keretre beérkeztek a lakossági ötletek, ezeket a Szomszédsági Tanács értékelte, majd lezajlott a hivatali értékelés folyamata. Ezt követően az ötletek szavazólapra kerültek, és a szavazás is lezárult, így rendelkezésre állnak a nyertes ötletek. Az előterjesztés célja, hogy a Képviselő-testület elfogadja a nyertes ötleteket, valamint hogy a céltartalékból a megfelelő költségvetési sorokra kerüljenek át az ötletek megvalósításához szükséges források.

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

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: A községi költségvetési folyamat elindítása előtt a képviselők számára tájékoztatást tartottak arról, hogy miről szól majd a községi költségvetés. Ezen kevesen vettek részt, de a Fidesz-frakció tagjai jelen voltak. A tájékoztatáson vagy az alpolgármester úr, vagy az akkori irodavezető asszony részéről az hangzott el, hogy a Főváros és több olyan önkormányzat, amely községi költségvetést működtet, gyakran elköveti azt a hibát, hogy a községi költségvetés terhére olyan feladatokat valósít meg, amelyek egyébként is az önkormányzat kötelező vagy szükségszerű feladatai lennének. Akkor az is szerepelt, hogy remélhetőleg a XII. kerületben nem ez történik majd, és nem olyan feladatokat fog az Önkormányzat községi költségvetési forrásból végrehajtani, amelyeket egyébként is meg kellene valósítani. A nyertes ötletek és az összegek átcsoportosítására szolgáló költségvetési sorok alapján azonban úgy látszik, hogy pontosan az valósult meg, amitől korábban óva intettek. A támogatott tételek jelentős része olyan feladatnak tűnik, amely az Önkormányzat feladatkörébe tartozik, és amelyre közvetlenül is lehetett volna forrást biztosítani. Ehelyett az Önkormányzat községi költségvetést indított 100 millió forintos kerettel.

A legutóbbi hivatalos tájékoztatás alapján a községi költségvetési folyamat költsége 8 millió forint volt. Kérdés, hogy azóta növekedtek-e ezek a költségek, ezért jegyző úrtól erre vonatkozó

tájékoztatás kér. A folyamat során több alkalommal szerveztek összejöveteleket, hétköznapiakon és szombatonként is, amelyeken a résztvevők ellátása, étkeztetése és a kapcsolódó szervezési költségek jelentős összeget eredményeztek. A közösségi költségvetés így jelentős, 8 millió forintos előkészítési költséggel járt, miközben a megvalósuló ötletek zöme olyan feladat, amelyet az Önkormányzatnak egyébként is el kellene végeznie. Ez éppen az a rossz gyakorlat, amelyre a folyamat elején maga az önkormányzati tájékoztatás is figyelmeztetett. Ezért a napirendi pont szavazásánál a Fidesz-frakció tartózkodni fog.

Kovács Gergely polgármester: Elsősorban köszönet illeti az egész szakirodát azért a jelentős munkáért, amelyet ebbe a projektbe beletettek. Képviselő asszony által étkezésként említett események valójában az elmúlt évek egyik legértékesebb kerületi közösségi eseménysorozatát jelentették. A részt vevő lakosok rendkívül lelkesek és elégedettek voltak, többen személyesen is elmondták, hogy mennyire jónak tartják a szakiroda munkáját és a közösségi költségvetés egész folyamatát. Valóban voltak olyan alkalmak, amikor a résztvevők étkeztek is, de ez nem hasonlítható ahhoz a korábbi gyakorlathoz, amikor valamely támogatási igényhez elegendő volt a korábbi polgármesternek e-maillt írni. Korábban is voltak étkezéssel járó támogatások, például olyan szervezet esetében is, amely ténylegesen nem működött a kerületben, mégis karácsonyi vacsorához kapott támogatást. A közösségi költségvetés ezzel szemben hasznos és értelmes kezdeményezés volt. A kritika nem teljes mértékben megalapozott, mert a most megvalósuló konkrét fejlesztések nem jöttek volna létre a közösségi költségvetés nélkül. A folyamat sok lakost megmozgatott, ami kifejezetten célja is volt a programnak, emellett számos jó ötlet érkezett be. A szakiroda munkatársai szombatonként is dolgoztak annak érdekében, hogy a közösségi költségvetés folyamata megvalósuljon.

dr. Novák István bizottsági tag: A jövőbeni megvalósítással kapcsolatban tisztázandó, hogy a különböző típusú projekteknek mi lesz a pontos menete? A nyertes ötletek között többféle projekt szerepel, például egészségmegőrzéshez kapcsolódó programok, szemétszedési akciók és utcafelfestések. Ezek eltérő előkészítést, szervezést és szakmai koordinációt igényelnek. Ezért szükséges meghatározni, hogy ki fogja ezeket a projekteket gondozni, összefogni és nyomon követni annak érdekében, hogy a megvalósítás ténylegesen megtörténjen.

Kovács Veronika, a TEKKI irodavezető-helyettese: A közösségi költségvetés elvrendszere szerint az ötletek elfogadásáig és az eredményhirdetésig a folyamatot a közösségi részvétellel foglalkozó iroda gondozza. Ezt követően a költségvetési sorokkal együtt a szakmai megvalósítás feladata átkerül az érintett szakirodákhöz.

A közösségi részvételi iroda feladata ettől kezdve elsősorban kommunikációs jellegű. A projektek tényleges megvalósítása a szakirodák feladata és felelőssége. Ez nem jelenti azt, hogy a szakirodának minden esetben saját maga kell elvégeznie a megvalósítást, mert szükség esetén beszerzést írhat ki, és külső partnerrel is elvégeztetheti a feladatot.

Az árazás során már korábban beérkezett, indikatív ajánlatok is rendelkezésre álltak. Vannak olyan projektek, amelyeknél a szakiroda már most tudja, hogy beszerzési eljárás keretében kívánja megvalósítani a feladatot. Ilyen például az egészségfejlesztéshez és szűrővizsgálatokhoz kapcsolódó projektcsoport.

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: A közösségi költségvetésben szereplő fejlesztések esetében milyen részletezettséggel határozták meg a szakirodák a megvalósítandó tartalmat? Például a világításhoz kapcsolódó, körülbelül 15 millió forint összegű fejlesztés esetében tudni kell, hogy a szakiroda már konkrétan meghatározta-e, mi valósul meg ebből az összegből, vagy a részletes műszaki tartalom kidolgozása csak most következik? Ugyanez a kérdés vonatkozik a többi hasonló fejlesztési elemre is, például a zöldítési vagy egyéb fizikai beavatkozásokra. Egyértelművé kell tenni, hogy ezek a szavazólapra került ötletek már konkrét, szakmailag előkészített munkákat jelentenek-

e, amelyekről a lakosság úgy dönthetett, hogy ezeket választja, vagy a nyertes ötletek alapján a szakirodák most fogják meghatározni, hogy az adott keretösszegeből pontosan milyen beavatkozás valósul meg.

Kovács Veronika, a TEKKI irodavezető-helyettese: A költségkeretek becsült értéként kerültek fel a szavazólapra. Minden ötletnél volt egy felső korlát, például legfeljebb 15 millió forint. A hivatali értékelés során a szakirodák azt vizsgálták, hogy az adott keretösszegeből megvalósítható-e az a várt hatás, amelyet az ötletbeadó el szeretne érni.

A világítással kapcsolatos fejlesztés esetében például azt kellett vizsgálni, hogy 15 millió forintból elérhető-e, hogy a Gesztenyés-kert bizonyos részei világosabbak legyenek. Az azonban, hogy ez konkrétan két vagy három lámpa elhelyezését jelenti-e, még nem meghatározott, mert a részletes tervezés ezután következik.

A szakirodák igyekeztek a lehető legpontosabban meghatározni a költségbecsléseket annak érdekében, hogy a szavazólapon szereplő összegek már valósan mérhetők legyenek. Ezekből a keretből nagy beruházások nem valósíthatók meg, és nem is ez a cél. A cél az, hogy az ötletbeadó által megjelölt, mérhető változás ténylegesen létrejöjjön. Éppen ezért marad 5 millió forint a céltartalékban. Mivel a becslések nem lehetnek teljesen pontosak, ennek az összegnek az a rendeltetése, hogy ha valamelyik nyertes ötlet megvalósítása kisebb mértékben túllépi az előzetesen becsült keretet, akkor ahhoz további forrás legyen alakítható.

dr. Ligeti Csák bizottsági tag: A közösségi költségvetéssel kapcsolatban elvi kérdés, hogy mennyire szükséges teljesen elválasztani azt az Önkormányzattól egyébként elvárható feladatokról. Vannak olyan célok és feladatok, amelyeket helyes, ha az Önkormányzat megvalósít, amennyiben rendelkezésre áll elegendő forrás. Ugyanakkor a rendelkezésre álló források soha nem elegendők minden feladat megoldására. Ezért nem önmagában az jelent problémát, ha egy közösségi költségvetési ötlet olyan területhez kapcsolódik, amely egyébként is önkormányzati feladatkörbe tartozik. Az természetesen nem lenne elfogadható, ha valaki olyan fejlesztésre kérne közösségi költségvetési forrást, amelyet az Önkormányzat már konkrétan betervezett, és amelyet a közösségi költségvetéstől függetlenül is megvalósítana. Ez valóban értelmetlenné tenné a közösségi költségvetési döntést, de nem valószínű, hogy ilyen helyzet általánosan előfordulna.

Más a helyzet azokkal a feladatokkal, amelyek megvalósítása helyes és indokolt lenne, de amelyek a normál önkormányzati költségvetésbe nem fértek bele, ezért nem szerepelnek a tervezett fejlesztések között. Amennyiben ilyen ügyek mögött lakossági lelkesedés, közreműködési szándék, ötletelés és közösségi támogatottság áll, akkor nem látható, hogy ebből probléma következne. A közösségi költségvetés és az önkormányzati feladatok túlzottan merev elválasztása ezért nem indokolt. Függetlenül attól, hogy korábban ki milyen erősen fogalmazta meg az elkülönítés szükségességét, nem támogatható az a megközelítés, amely szerint csak olyan ötletek jelenhetnek meg a közösségi költségvetésben, amelyek semmilyen módon nem kapcsolódnak önkormányzati feladatokhoz.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: A lejtős területek és lépcsők fejlesztésére vonatkozó, 15 millió forintos keret esetében értelmezni kell, hogy a szakiroda a következő szakaszban határozza-e meg, pontosan melyik lépcső vagy melyik helyszínen fejlesztése valósul meg ebből az összegből, és ki dönt arról, hogy az adott megoldás megfelelő-e. Ugyanez vonatkozik a Márvány utca zöldítésére is, amely önmagában támogatható javaslat, de a megvalósítás részletei érdemi döntéseket igényelhetnek. Vizsgálni kell például, hogy a zöldítés keretében beleférhet-e olyan forgalmi vagy parkolási változás, amelynek eredményeként a Márvány utca egyik oldalán megszűnik a parkolás, a másik oldalon pedig megmarad.

A jelenlegi értelmezés szerint a nyertes ötletek részletes tartalma most kerül kialakításra. A rendelkezésre álló keret korlátozott, ezért nyilvánvalóan nem lehet minden érintett helyszínen teljes körű fejlesztést megvalósítani. A világítás fejlesztése esetében is konkrét helyszíni döntésekre lesz

szükség arról, hogy a keretből pontosan melyik sötét útszakasz, lépcső vagy gyalogos kapcsolat kapjon világítást. Ilyen helyszín lehet például a MOM Sport vagy a Jagelló utcai parkoló felé vezető szakasz, ahol a lépcső megvilágítása indokolt lehet. A részletes javaslatok kidolgozásának rendjét egyértelművé kell tenni. Meg kell határozni, hogy a szakirodai előkészítést követően ezek az ügyek szakbizottság vagy a Képviselő-testület elé kerülnek-e, illetve ki dönt arról, hogy az adott nyertes ötlet milyen konkrét műszaki tartalommal és melyik helyszínen valósul meg.

Kovács Veronika, a TEKKI irodavezető-helyettese: A közösségi költségvetés lényege, hogy az adott ötlet jó vagy rossz voltáról ebben az esetben már nem a Polgármesteri Hivatal vagy a Képviselő-testület dönt. A Képviselő-testület ezzel a döntési jogot kiengedi a kezéből, ami nagyvonalú és bátor döntés. Ettől kezdve sem a Hivatal, sem a Képviselő-testület nem arról dönt, hogy az adott ötlet jó-e vagy rossz, hanem arról, hogy belefér-e a meghatározott költségkeretbe, és a hatályos szabályok szerint megvalósítható-e. Erről a két szempontból lehet döntést hozni. Amennyiben mindkét kérdésre igen a válasz, akkor az ötlet támogatottságáról a lakossági szavazás dönt. A megvalósítás technikai menete eltérő lehet az egyes ötleteknél. A lejtős területek és lépcsők fejlesztésére vonatkozó ötlet például a Szomszédsági Tanács által összevont ötlet. Ennek alapjául több eredeti ötlet szolgált, amelyekben konkrét helyszínjavaslatok szerepelnek. Amennyiben ez az összevont ötlet nyert, az Önkormányzat felveszi a kapcsolatot a nyertes ötletgazdákkal és azokkal, akiket az ötletgazdák mozgósítottak. Ha ebből egyértelműen eldönthető, hogy melyik helyszínre gondoltak, és ott a fejlesztés megvalósítható, akkor az Önkormányzat azt a helyszínt fogja fejleszteni. Amennyiben nem dönthető el egyértelműen, hogy melyik helyszínt érinti a javaslat, vagy az adott helyszínen a fejlesztés nem valósítható meg, akkor a kérdést további társadalmasításra kell bocsátani. Ilyen esetben újabb lakossági véleményezés vagy szavazás dönthet a konkrét megvalósítási irányról. A városmajori sportpályák esetében például egyértelművé válhat, hogy melyik két sportpálya esetében lenne olyan felújítás, amely érdemben javítaná a használatot, ugyanakkor a rendelkezésre álló forrásból mindkettő nem újítható fel. Az Önkormányzat ilyenkor dönthet úgy, hogy saját forrásból kiegészíti a keretet, ez azonban önkormányzati döntés. Amennyiben nem kerül sor forráskiegyezésre, akkor a lakosság döntheti el, hogy az egyik vagy a másik sportpálya felújítása valósuljon meg. A konkrét megvalósítás során tehát nem feltétlenül lesz minden esetben képviselő-testületi döntés, de előfordulhat olyan helyzet, amikor erre szükség lesz.

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: Számos esetben a konkrét helyszín későbbi egyeztetés tárgya lesz. Ennek megfelelően minden olyan nyertes ötletnél, ahol a helyszín vagy a pontos megvalósítási tartalom még nem egyértelmű, további egyeztetésre kerül sor az ötletgazdákkal és az érintettekkel. Amennyiben az egyeztetés alapján egyértelműen meghatározható a megvalósítás helyszíne és módja, akkor az Önkormányzat ennek megfelelően jár el. Amennyiben ez nem dönthető el egyértelműen, vagy több lehetséges helyszín, illetve megvalósítási változat marad fenn, akkor a kérdést további társadalmasításra kell bocsátani.

Kovács Gergely polgármester: A folyamat egyik legértékesebb eleme az volt, hogy nem pusztán arról szólt, hogy a lakók ötleteket adtak be, majd ezekről szavazás történt. A lakossági ötletek alapján, illetve azok megvitatására jöttek létre a Szomszédsági Tanácsok, ahol az ötleteket tovább alakították. Voltak olyan javaslatok, amelyeket össze lehetett vonni, másokat megváltoztattak vagy átgondoltak. Ez a döntéshozatali folyamat azért különösen érdekes, mert nem kizárólag arról szólt, hogy a lakók ötleteinek megvalósításáról szavazás történik, bár önmagában ez is jelentős előrelépés. A folyamat hosszabb, érdemi közös munkára épült, amelyben sok érdeklődő lakos vett részt, és amelynek során a javaslatokat közösen formálták olyanná, hogy azok valóban a lakossági igényeket tükrözzék. A közösségi költségvetés folyamata ezért érdekes és hasznos kezdeményezésnek tekinthető.

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: A Szomszédsági Tanács üléseinek résztvevői létszámáról kér tájékoztatást, különösen arra vonatkozóan, hogy az egyes alkalmakkor hány fő volt jelen.

Kovács Veronika, a TEKKI irodavezető-helyettese: A Szomszédsági Tanács ideális esetben 25–35 fővel működik. A folyamat végül 28 fővel indult el, mert megbetegedések és lemondások is történtek. A tanács összetételének kialakításánál kiemelt szempont volt a reprezentativitás. A jelentkezők közül úgy választották ki a tanácstagokat, hogy a testület összetétele minél inkább leképezze a kerületet. A tanácstagok munkáját facilitátori csapat segítette. Külső facilitátorok vettek részt a folyamatban, egy vezető és öt asztalgazda facilitátorral. Az egynapos, illetve a kétszer egynapos alkalmak bizonyos részein a szakirodák munkatársaitól is segítséget kérhettek a résztvevők a tanácskozás alatt. Egy-egy alkalmon a jelenlévők száma napközben is változott. A maximális létszám körülbelül 50 fő lehetett, a minimális létszám pedig nagyjából 35 fő volt, így az alkalmakon jellemzően 35–50 fő vett részt.

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

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „döntés a kerületi Községi Költségvetés megvalósítandó ötleteiről és a program fedezetére szolgáló céltartalék felhasználásáról” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.]

SZAVAZÁS

89/2026. (VI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „döntés a kerületi Községi Költségvetés megvalósítandó ötleteiről és a program fedezetére szolgáló céltartalék felhasználásáról” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.

(Szavazott 7 fő: 5 igen, 2 tartózkodás)

4. napirendi pont: Az Önkormányzat által nyújtott pénzbeli támogatásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti társadalmi szervezetek programjainak támogatására vonatkozó pótpályázati kiírás elfogadása

Pásztor Tibor elnök: Az eredeti keretből 13,8 millió forint maradt meg. Ezt az összeget a következő körben nagyjából változatlan feltételekkel lehet felhasználni. Az egyetlen korlátozás az lenne, hogy aki már nyert támogatást, az a következő körben nem vehet részt. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása. Ennek hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatát.

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „az önkormányzat által nyújtott pénzbeli támogatásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti társadalmi szervezetek programjainak támogatására vonatkozó pótpályázati kiírás elfogadása” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.]

SZAVAZÁS

90/2026. (VI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „az önkormányzat által nyújtott pénzbeli támogatásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti társadalmi szervezetek programjainak támogatására vonatkozó pótpályázati kiírás elfogadása” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 7 fő: 5 igen, 2 tartózkodás)

5. napirendi pont: Társasházi közös tulajdonban álló ingatlanok értékesítése

Pásztor Tibor elnök: A Bizottság tagjai ismerik az előterjesztés tartalmát. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása. Ennek hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatát.

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „társasházi közös tulajdonban álló ingatlanok értékesítése” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatokat fogadja el.]

SZAVAZÁS

91/2026. (VI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „társasházi közös tulajdonban álló ingatlanok értékesítése” tárgyban készített előterjesztés határozati javaslatokat fogadja el.

(Szavazott 7 fő: 7 igen)

6. napirendi pont: Gazdasági társaság könyvvizsgálójának választásával kapcsolatos döntéshozatal

Pásztor Tibor elnök: A napirendi pont a MOM Sport könyvvizsgálójának megválasztására vonatkozik. Az ügy az előző bizottsági ülésen már szerepelt, akkor az a döntés született, hogy a kérdés kerüljön vissza az illetékesekhez további egyeztetésre. A jelenlegi anyag alapján úgy látszik, hogy a felügyelőbizottság és a cégvezetés többé-kevésbé egyetértésben megállapodásra jutott. Dr. Novák István bizottsági tag és egyben a cég felügyelőbizottságának elnöke kért szót.

dr. Novák István bizottsági tag: Új beszerzési folyamat indult, amely lezárult és sikeres volt. A társaság ügyvezetése és a felügyelőbizottság azonos véleményre jutott, és a javaslatot megszavazta.

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

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Gazdasági társaság könyvvizsgáló-választásával kapcsolatos döntéshozatal” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.]

SZAVAZÁS

92/2026. (VI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Gazdasági társaság könyvvizsgáló-választásával kapcsolatos döntéshozatal” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 7 fő: 5 igen, 2 tartózkodás)

7. napirendi pont: Önkormányzati tulajdonú helyiség egyedi döntéssel történő bérbeadása

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót dr. Serényi Beatrixnek, a Vagyongazdálkodási Iroda ügyintézőjének.

dr. Serényi Beatrix, a Vagyongazdálkodási Iroda ügyintézője: Az előterjesztés egy garázs bérbeadására vonatkozik. A garázs fémtartószerkezeten álló, egyszerű lemezborítással ellátott garázshely. A közös képviselőn keresztül a tulajdonostársak részére felajánlásra került az esetleges bérbevétel lehetősége. Két jelentkező volt, azonban a bérleti díj megállapítását követően az egyik jelentkező visszamondta az igényét. A másik jelentkező jelezte, hogy bérleti szerződést kíván kötni a garázsra. A bizottság jóváhagyása szükséges a bérleti szerződés megkötéséhez.

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

Fehérvári Attila Sándorné bizottsági tag: A 23.000 forint plusz áfa összegű havi bérleti díj változatlanul alacsonynak tekinthető, függetlenül attól, hogy a garázs teteje palás-e, illetve hogy nem téglapületről van szó. A területben a garázsok havi bérleti díja általában legalább 40.000 forinttól indul. Ez a környéken lakók számára is ismert piaci tapasztalat, különösen hosszabb helyismeret alapján. Ehhez képest a javasolt bérleti díj jelentősen alacsony. A bérleti díj összegét ezért újra át kell gondolni, és magasabb összeg megállapítása lenne indokolt.

dr. Serényi Beatrix, a Vagyongazdálkodási Iroda ügyintézője: A garázs szerkezetileg és esztétikailag is nagyon rossz állapotban van. Állapota alapján szinte parkolásra is alkalmatlannak tekinthető. A bérleti díjat értékecselő állapította meg. A bérleti díj közlését követően az egyik jelentkező azonnal visszamondta az igényét, és nem kívánt ilyen áron bérleti szerződést kötni. Amennyiben egy helyi lakó számára ez a bérleti díj és a garázs jelenlegi állapota mellett is elfogadható, és vállalja, hogy ilyen körülmények között kibérli az ingatlant, akkor ez kedvezőbb megoldás lehet annál, mintha a garázs üresen állna.

Fehérvári Attila Sándorné bizottsági tag: A bérleti díj összege változatlanul alacsonynak tekinthető, függetlenül attól, hogy az egyik jelentkező visszalépett, és nem kívánta kibérelni a garázst. Az az érv, hogy a garázs esetleg parkolásra is alkalmatlan, nem tekinthető meggyőzőnek, mert ha valóban alkalmatlan lenne, akkor nem merülne fel a bérbevétele. A garázs állapotától függetlenül mégiscsak beállóhelyről van szó, amely lehetőséget biztosít arra, hogy a bérlő ne az utcán parkoljon. Az utcai parkolás éves szinten sok esetben ennél magasabb költséget jelenthet, és a garázs használata akkor is előnyt jelenthet, ha nem tökéletes állapotú, mert a gépjármű külön, zárt vagy elkülönített helyen állhat. A bérleti díj ezért továbbra sem tekinthető megfelelőnek, és a javaslat ebben a formában részéről nem támogatható.

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

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 9590/0/B/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 5/B. szám alatt fekvő, 13 m² alapterületű garázst Falus György részére gépkocsitároló céljára 2026. július 15. napjától 2031. június 30. napjáig tartó 5 év határozott időre havi 23.000 Ft + áfa bérleti díj megállapításával bérbe adja. A különszolgáltatási díjak megfizetése a bérlet terhelé. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (46.000 Ft). A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Falus Györggyel.]

SZAVAZÁS

93/2026. (VI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 9590/0/B/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Szépkilátás út 5/B. szám alatt fekvő, 13 m² alapterületű garázst Falus György részére gépkocsitároló céljára 2026. július 15. napjától 2031. június 30. napjáig tartó 5 év határozott időre havi 23.000 Ft + áfa bérleti díj megállapításával bérbe adja. A különszolgáltatási díjak megfizetése a bérlet terhelé. Az óvadék összege kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő összeg (46.000 Ft). A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön Falus Györggyel.

(Szavazott 7 fő: 5 igen, 1 nem, 1 tartózkodás)

8. napirendi pont: Pályázaton meghirdetett ingatlanrész és helyiség bérbeadása

Pásztor Tibor elnök: Két tétel szerepel az előterjesztésben, az egyik a Meredek utca 1. szám alatti helyiség Kortárs Alkotók Stúdiója részére történő hasznosítására vonatkozik, kerámiaműhely céljára. A másik a Kléh István utca 91. szám alatti helyiséget érinti, csomagpont működtetése céljából. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: A csomagponttal kapcsolatban rögzíthető, hogy hasonló csomagpont működik a lakóházában is, ezért személyes tapasztalattal rendelkezik. Az önkormányzati bérbeadás előtt már felhívta a figyelmet arra, hogy az ilyen funkció közlekedési szempontból rendkívül aggályos lehet. A csomagpontokhoz gyakorlatilag egész nap, valamint késő este és éjszaka is nagyobb gépjárművek érkeznek, amelyekből folyamatosan ki- és bepakolás történik. A Kléh István utca nagyon keskeny utca, ezért egy ilyen tevékenység ott különösen problémás lehet. A Németvölgyi úton is az tapasztalható, hogy a csomagpontot kiszolgáló gépjárművek rendszeresen megállnak, akadályozzák a forgalmat, és jellemzően nem tudnak szabályosan várakozni. Ez kifejezetten balesetveszélyes helyzeteket eredményezhet.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: A Kléh István utca alkalmatlan csomagpont működtetésére. Az Önkormányzat figyelmét fel kell hívni arra, hogy a Németvölgyi úton tapasztalt problémák várhatóan ugyanúgy jelentkeznek majd ott is. A személyes tapasztalat alapján a Németvölgyi úti csomagpont körülbelül egy éve működik, és a kiszolgáló gépjárművek

folyamatosan akadályozzák a forgalmat. A Kléh István utca egyirányú, keskeny utca, ezért ott a megálló gépjárművek egyszerűen el fogják állni a közlekedést.

A hulladékkezelés kérdését is rendezni kell. A csomagpontoknál sokan helyben bontják ki a csomagokat, majd a csomagolási hulladékot otthagyják. Tudomása szerint ezt a hulladékot a bérlőnek kellene elszállítania, azonban a Németvölgyi úti tapasztalatok alapján ez nem történik meg, hanem a hulladék a társasház szelektív kukájába kerül. A társasház szelektív hulladékgyűjtője emiatt folyamatosan megtelik, és több alkalommal is tapasztalható volt, hogy a csomagolási hulladékot oda dobják be. Ezt a kötelezettséget mindenképpen rögzíteni kell a szerződésben. Indokolt a Németvölgyi úti szerződés felülvizsgálata is abból a szempontból, hogy tartalmaz-e megfelelő rendelkezést a hulladék elszállítására, illetve a bérlő kötelezettségeire. A jelenlegi gyakorlat nehéz helyzetbe hozza a társasházak lakóit, ezért a problémát kezelni kell.

dr. Serényi Beatrix, a Vagyongazdálkodási Iroda ügyintézője: A csomagautomatával kapcsolatban forgalomtechnikai vizsgálat nem készült. A helyiségre egy pályázat érkezett, amely ilyen tevékenység végzésére irányul. A helyiség adottságai korlátozottak, többek között illemhely sincs benne. Ennek figyelembevételével a 118.000 forintos bérleti díj mellett az ügylet kedvezőnek tekinthető. A szerződésben külön rendelkezni kell arról, hogy a bérlő a keletkező hulladékot megfelelően tárolja, illetve elszállíttassa.

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: A csomagautomatával kapcsolatban további szempontként figyelembe kell venni, hogy nemcsak a csomagot szállító gépjárművek okozhatnak problémát, hanem azok is, akik a csomagjukért érkeznek. Ők jellemzően szintén csak rövid időre megállnak, mert nem tudnak szabályosan parkolni, és a Kléh István utcában sem várható, hogy erre megfelelő lehetőségük lesz. Ez a probléma éjjel-nappal fennállhat. Éjszaka különösen zavaró, hogy az érkezők gyakran járattják a motort, így az ott lakók ablaka alatt folyamatos zaj- és környezeti terhelés keletkezhet. Amennyiben a csomagautomata éjjel-nappal működik, sokan várhatóan éjszaka veszik majd át a csomagjukat, amikor éppen erre van lehetőségük.

Elismerhető, hogy az Önkormányzat számára a helyiség bérbeadása kedvező lehet, és az is, hogy az ilyen adottságú helyiséget nehéz kiadni. Ugyanakkor a társasházban emberek élnek, ezért az ott lakók érdekeit kell előtérbe helyezni. A csomagautomata több szempontból is aggályos lehet: veszélyeztetheti és akadályozhatja a forgalmat, problémát okozhatnak a csomagokat szállító gépjárművek, valamint a csomagért érkező ügyfelek is. A Kléh István utca egyirányú és keskeny utca, ezért ezek a hatások ott különösen erősen jelentkezhetnek. A zajterhelés és az éjszakai motorjáratás a lakók életminőségét is jelentősen ronthatja. A kérdést ezért a személyes tapasztalatok alapján komolyan meg kell fontolni, és a döntésnél nemcsak a bérletidíj-bevételt, hanem a közlekedési és lakossági szempontokat is mérlegelni kell.

Kovács Gergely polgármester: A probléma ennél jóval általánosabb, mert számos olyan ház van a kerületben, ahová rendszeresen érkeznek emberek gépjárművel, a gépjárművek zajjal járnak, és az érkezőknek valahol parkolniuk kell. Őszre már kezdeményezés történt egy átfogóbb vizsgálat előkészítésére. Ennek keretében a Közúttal [Budapest Közút Zrt.] együtt szükséges áttekinteni, hogy a kerületben hol indokolt várakozni tilos tábla kihelyezése. Tipikusan olyan helyszínekről van szó, ahová sokan rövidebb időre érkeznek, ugyanakkor alapvetően nem találnak megfelelő parkolóhelyet. A problémát nem kizárólag a csomagautomaták okozzák, hanem több olyan helyzet is van a kerületben, ahol az emberek rövid időre megállnak, és ezzel parkolási vagy közlekedési nehézséget idéznek elő. Ezért ősszel a Közúttal közösen általánosabb megoldást kell keresni, legalább a parkolási kérdések tekintetében. A forgalmi hatások vizsgálata ettől részben külön kérdés.

Pásztor Tibor elnök: Figyelembe kell venni, hogy olyan helyiségről van szó, amely jelenleg üresen áll, és amely után az átlagosnál lényegesen magasabb bérleti díjbevétele várható. A csomagszállítás külön kérdés, de azok esetében, akik kizárólag egy csomag átvétele miatt érkeznek, a helyszín központi elhelyezkedése és jó tömegközlekedési kapcsolatai miatt nem feltétlenül indokolt a gépjárműhasználat. A csomagért érkezők számára rendelkezésre állhat a villamos, illetve a kerékpáros megközelítés lehetősége is. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek további kérdése, hozzászólása. Ennek hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés első határozati javaslatát.

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.2.2. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 2668/10 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XII. kerület, Meredek u. 1. szám alatti, kivett iroda és műhely, udvar megnevezésű ingatlan 65 m² alapterületű épületét 2026. július 1. napjától 2031. június 30. napjáig terjedő, öt év határozott időtartamra, havi 151.000 Ft + ÁFA bérleti díj ellenében a K.A.S. Kortárs Alkotók Stúdiója Műhelygaléria Nonprofit Kft. (székhely: 1124 Budapest, Fűrj utca 13., adószám: 24818155-143, cégjegyzékszám: 01-09-183957, képviseli: Ferenczsné Saás Kinga Beáta ügyvezető, rövidített elnevezés: K.A.S. Nonprofit Kft.) részére keramikus és kézműves tevékenység folytatása céljára bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (302.000 Ft), valamint a közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége a bérlet terhére. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad. A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a K.A.S. Nonprofit Kft.-vel.]

SZAVAZÁS

94/2026. (VI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.2.2. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 2668/10 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XII. kerület, Meredek u. 1. szám alatti, kivett iroda és műhely, udvar megnevezésű ingatlan 65 m² alapterületű épületét 2026. július 1. napjától 2031. június 30. napjáig terjedő, öt év határozott időtartamra, havi 151.000 Ft + ÁFA bérleti díj ellenében a K.A.S. Kortárs Alkotók Stúdiója Műhelygaléria Nonprofit Kft. (székhely: 1124 Budapest, Fűrj utca 13., adószám: 24818155-143, cégjegyzékszám: 01-09-183957, képviseli: Ferenczsné Saás Kinga Beáta ügyvezető, rövidített elnevezés: K.A.S. Nonprofit Kft.) részére keramikus és kézműves tevékenység folytatása céljára bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (302.000 Ft), valamint a közüzemi díjak megfizetésének kötelezettsége a bérlet terhére. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a K.A.S. Nonprofit Kft.-vel.

(Szavazott 7 fő: 7 igen)

Pásztor Tibor elnök: Szavazásra bocsátja az előterjesztés második határozati javaslatát.

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.2.2. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 7785/5/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 1126 Budapest, Kléb István u. 9. földszint 2. szám alatti, 24 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant 2026. július 1. napjától 2031. június 30. napjáig terjedő, öt év határozott időtartamra, havi 118.000 Ft + ÁFA bérleti díj ellenében a TradeWawe Group Ipari és Szolgáltató Kft. (székhely: 2161 Csomád, Kossuth Lajos utca 47., adószám: 32369852-2-13, cégjegyzékszám: 13-09-229382, képviselőre jogosult: Kaltenecker Márk ügyvezető, rövidített elnevezés: TradeWawe Group Kft.) részére csomagautomata-üzemeltetési tevékenység folytatása céljára bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (236.000 Ft), valamint a közüzemi és külön szolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége a bérlet terhére. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a TradeWawe Group Kft.-vel.]

SZAVAZÁS

95/2026. (VI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 1.2.2. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 7785/5/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 1126 Budapest, Kléb István u. 9. földszint 2. szám alatti, 24 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant 2026. július 1. napjától 2031. június 30. napjáig terjedő, öt év határozott időtartamra, havi 118.000 Ft + ÁFA bérleti díj ellenében a TradeWawe Group Ipari és Szolgáltató Kft. (székhely: 2161 Csomád, Kossuth Lajos utca 47., adószám: 32369852-2-13, cégjegyzékszám: 13-09-229382, képviselőre jogosult: Kaltenecker Márk ügyvezető, rövidített elnevezés: TradeWawe Group Kft.) részére csomagautomata-üzemeltetési tevékenység folytatása céljára bérbe adja. A kéthavi nettó bérleti díj összegével megegyező óvadék (236.000 Ft), valamint a közüzemi és külön szolgáltatási díjak megfizetésének kötelezettsége a bérlet terhére. A bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztésben ismertetett feltételekre is figyelemmel bérleti szerződést kössön a TradeWawe Group Kft.-vel.

(Szavazott 7 fő: 5 igen, 2 tartózkodás)

9. napirendi pont: Az Önkormányzat von Holland Zrt.-ben fennálló tulajdoni részesedésének értékesítése

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Kovács Gergely polgármesternek.

Kovács Gergely polgármester: Az Önkormányzat két olyan gazdasági társaságban rendelkezik tulajdonrészrel, amelyek esetében nem ismert, hogy annak idején milyen indok alapján került sor a tulajdonszerzésre. Ezek nagyon régi, több mint húsz évvel ezelőtti ügyek, amikor az Önkormányzat

részben tulajdonosként bekerült ezekbe a cégekbe. A tulajdonrészek fenntartásának jelenleg nem látható érdemi indoka. A cégek nem termelnek olyan nyereséget, amelyből osztalékot lehetne kivenni, ezért indokolt megkísérelni a tulajdonrészek értékesítését.

A másik cég helyzete ennél bonyolultabb, mert ingatlannal is rendelkezik. A jelen ügyben azonban cégértékelés készült, és ennek alapján megállapítható volt, hogy a részvények értéke 8,4 millió forint. Ehhez képest 10,8 millió forintos ajánlatot sikerült az illetékeseknek kialakítani, ezért a részvények, illetve az Önkormányzati tulajdonrész értékesítése ezen az áron javasolt. Nem található olyan érv, amely a tulajdonrész megtartását indokolná, különösen azért, mert az sem tisztázott, hogy az Önkormányzat eredetileg milyen céllal szerezte meg ezeket a tulajdonrészeket.

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

Élő Norbert önkormányzati képviselő: A tulajdonszerzés oka feltételezhetően az lehetett, hogy az érintett társaság állami támogatáshoz jusson, mivel az önkormányzati tulajdonosi részvétel ilyen esetekben többletpontot jelenthetett. Ez azonban csak feltételezés, pontos információ nem áll rendelkezésre.

A döntéshez módosító javaslat benyújtása indokolt annak érdekében, hogy az Önkormányzat tárgyaljon a kisebbségi tulajdonrész 14 millió forintos értékesítéséről. Ennek szakmai indoka, hogy a nettó eszközérték alapján a tulajdonrész értéke 14 millió forint. A kisebbségi diszkont elsősorban tőzsdei cégeknél értelmezhető, zártkörűen működő, nem tőzsdei részvénytársaságoknál azonban ez nem feltétlenül alkalmazandó. Ilyen társaságoknál a kisebbségi részvényes jelenléte akár terhet is jelenthet a többségi tulajdonos számára, különösen akkor, ha a kisebbségi részvényes rendszeresen részt vesz a közgyűléseken és él a tulajdonosi jogaival. Ilyen esetben a többségi tulajdonosnak érdeke lehet a kisebbségi részvénycsomag magasabb áron történő megvásárlása is. A 14 millió forintos értékesítési ár reálisnak tekinthető, különösen azért, mert a társaság vagyonában értékes ingatlan, illetve több ingatlan is szerepel. Ezek alapján a tulajdonrész értéke megalapozottan elérheti ezt az összeget.

Csaba Iván polgármesteri tanácsadó: Az ügyel kisebb megszakításokkal már egy éve foglalkozik. Már az is jelentős eredmény, hogy az ügy idáig eljutott. Az eredeti ajánlat 4 millió forint volt, amelyre akkor saját tőke és tulajdoni hányad alapján meghatározott ellenajánlatot tett az Önkormányzat. Ez ugyanakkor részben kockázatos tárgyalási lépés volt, mert az Önkormányzat csak korlátozott információkkal rendelkezik a társaságról. A társaság teljes körű megismerése több millió forintos monitorozási költséget feltételezne. Az Önkormányzat előtt az a lehetőség áll, hogy a tulajdonrész örök időkre bent ragad a társaságban, osztalékfizetés nélkül. A kisebbségi tulajdonrész jelenléte a társaság számára nem jelent olyan terhet, amely biztosan további áremelésre kényszerítené a másik felet. Már az is jelentős eredménynek tekinthető, hogy a jelenlegi ajánlati szintig eljutottak. Az Önkormányzat rendelkezik egy vagyonértékeléssel, amely könyv szerinti értékekből indul ki, és 8,4 millió forint értéket állapít meg. Ehhez képest a másik fél elfogadta az eredeti ajánlat több mint kétszeresét jelentő, 10,8 millió forintos ellenajánlatot. Nem biztos, hogy indokolt a 14 millió forintos további próbálkozás, mert az ügy könnyen ugyanúgy elakadhat, ahogyan korábban már megtörtént.

Rendelkezésre állnak olyan dokumentumok, amelyek szerint a cég tulajdonosa korábban már próbálkozott a tulajdonrész névértéken történő megvásárlásával, amely 4 millió forintot jelentett volna. Akkor az Önkormányzat ellenajánlatot tett, és az ügy végül elhalt. Az elmúlt hónapokban folyamatosan hosszabbításokat kellett kérni, és arra kellett kérni a másik felet, hogy tartsa fenn az ajánlatát. Elképzelhető, hogy ki lehet csikarni jobb ajánlatot, de nem biztos, hogy ez sikerül, és az sem biztos, hogy megéri a további kockázatot. Amennyiben a Bizottság további tárgyalást kíván, akkor ehhez olyan személyt kell kijelölni, aki ezt vállalja, mert a jelenlegi előkészítő oldal részéről a további próbálkozás nem vállalható. Nem indokolt olyan helyzetet teremteni, amelyben a már rendelkezésre álló, vagyonértékeléssel alátámasztott 8,4 millió forintos értékhez képest elért 10,8

millió forintos ajánlatot mohóságból veszélyezteti az Önkormányzat. Amennyiben a 14 millió forintos ajánlatot elfogadnák, könnyen következhetne újabb javaslat még magasabb, például 20 millió forintos árra. Ez olyan helyzethez vezethet, amelyben az Önkormányzat túlzott várakozások miatt végül elesik a valójában elérhető vételártól.

Pásztor Tibor elnök: Mindkét vélemény érthető. Az Önkormányzat egy olyan társaságban rendelkezik tulajdonrészrel, amelybe nem ismert pontosan, hogy mikor és milyen indokkal került be. A tulajdonszerzés indokára vonatkozó optimista értelmezés szerint az önkormányzati tulajdonosi részvétel valamilyen támogatási vagy pályázati előnyt szolgálhatott. A társaságról és korábbi tulajdonosairól szóló régi cikkek alapján azonban politikai háttér, illetve NER-közi tulajdonosi kör is felsejlik. A néhány millió forintos esetleges vételárkülönbség nem biztos, hogy arányban áll a problémával, amelyet az Önkormányzat társaságban való további jelenléte okoz. A rendelkezésre álló körülmények alapján úgy tűnik, hogy az előkészítők a lehetőségekhez képest mindent kipróbáltak az ügyből. Az Önkormányzatnak célszerű minél gyorsabban kilépnie ebből a társaságból, mert nem indokolt, hogy bármilyen szinten kapcsolata maradjon vele. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek további kérdése, hozzászólása. Ennek hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatát.

[Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „az Önkormányzat von Holland Zrt.-ben fennálló tulajdoni részesedésének értékesítése” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.]

SZAVAZÁS

96/2026. (VI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „az Önkormányzat von Holland Zrt.-ben fennálló tulajdoni részesedésének értékesítése” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 7 fő: 7 igen)

10. napirendi pont: Javaslat a Városmajor megújításához kapcsolódó együttműködés 2026. évi támogatásának biztosítására

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Vadász Gábor alpolgármesternek.

Vadász Gábor alpolgármester: A javaslat arra vonatkozik, hogy a Városmajor megújítása érdekében tavaly megindított együttműködés az idei évben is folytatódjon. A Városmajori park nemcsak a XII. kerület számára kiemelt jelentőségű park, hanem egész Buda, illetve akár a teljes Főváros szempontjából is fontos terület, Buda legrégebbi ősfás parkja. A XII. kerületi Önkormányzat kezdeményezésére tavaly együttműködés indult, amelyhez a II. kerületi Önkormányzat és Budapest Főváros Önkormányzata is csatlakozott. Az együttműködés célja az volt, hogy a park fejlesztése akkor is folytatódjon, ha jelenleg nem látható reális közelségben a Városmajor teljes körű megújítása. Nem valószínű, hogy a korábbi, grandiózus tervek állami támogatásból, több, akár 10 milliárd forintos nagyságrendben megvalósulnak. A Városmajori park fenntartási színvonala és használhatósága kisebb lépésekkel is fejleszthető. Egymással összhangban lévő, egymásra épülő kisebb fejlesztésekkel érdemi eredmények érhetők el, amelyek a park használói számára a mindennapokban is érzékelhető változást jelentenek. A javaslat lényege, hogy az együttműködés 2026-ban is folytatódjon, és a Hegyvidéki Önkormányzat a saját költségvetéséből ebben az évben is 20 millió forintot fordítson a Városmajori park fejlesztésére. A 2026. évi kiemelt

cél a Beethoven-szobor környékének fejlesztése. Ez a Városmajori parkon belül jól azonosítható, elkülönülő terület, amely jelentős fejlesztési lehetőséget hordoz. A cél az, hogy a szobor környezete zöldebb, rendezettebb és az odalátogatók számára pihenésre, kikapcsolódásra, valamint közösségi használatra alkalmasabb legyen. Az előterjesztés egyrészt a tavaly megindított elköteleződés folytatásáról szól, másrészt a 2026. évre világos fejlesztési célt jelöl ki a Beethoven-szobor környezetének fejlesztésével.

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

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „javaslat a Városmajor megújításához kapcsolódó együttműködés 2026. évi támogatásának biztosítására” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.]

SZAVAZÁS

97/2026. (VI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „javaslat a Városmajor megújításához kapcsolódó együttműködés 2026. évi támogatásának biztosítására” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.

(Szavazott 7 fő: 5 igen, 2 nem)

11. napirendi pont: Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési rendszerének kidolgozása

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Vadász Gábor alpolgármesternek.

Vadász Gábor alpolgármester: Az előterjesztés az önkormányzati lakásállománnyal, ezen belül elsősorban az üres lakásokkal kapcsolatos döntés-előkészítési rendszer kidolgozására vonatkozik. A vagyongazdálkodás az Önkormányzat egyik legfontosabb területe. A lakásgazdálkodáson belül kiemelt jelentőségűek az üres lakásokkal kapcsolatos döntések, így különösen a felújításról, bérbeadásról, felújítási kötelezettséggel történő hasznosításról vagy adott esetben értékesítésről szóló döntések. Ezek közvetlenül hatnak az önkormányzati vagyon értékére, a költségvetési mozgástérre, a kerületi lakhatási célokra, valamint a lakhatással kapcsolatos prioritások megvalósulására. Az előterjesztés célja, hogy az Önkormányzat nagyságrendileg 150 darab üres lakásból álló állományának további hasznosításáról egységes szempontrendszer és valamennyi releváns információ birtokában lehessen dönten. Ez vonatkozik a szociális bérbeadásra, a felújításra, a felújítási kötelezettséggel történő hasznosításra és az értékesítésre is. Ennek érdekében egységes ingatlanfelmérési adatlap elkészítése, valamint olyan értékelési rendszer létrehozása szükséges, amely figyelembe veszi az ingatlanok műszaki állapotát, felújítási költségeit, felújítási igényeit, hasznosíthatóságát és az Önkormányzat lakáspolitikai szempontjait. Az előterjesztés 10 millió forintos keret biztosítására tesz javaslatot. Ez az összeg a műszaki felmérés elindítására szolgálna, és a lakásonkénti műszaki felmérés fedezetét biztosítaná a kidolgozott módszertan alapján. Az első ütemben felméréndő konkrét ingatlanok körére vonatkozó javaslatot a Képviselő-testület következő ülésén tárgyalná meg. A cél egy egyszerűen érthető, átlátható és könnyen frissíthető rendszer kialakítása, amely egyszerre szolgálja a vagyongörzést és a lakáspolitikai célok érvényesülését.

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

***Horváth András bizottsági tag megérkezett a Bizottság ülésére.
A Bizottság jelen lévő tagjainak száma 8.***

Kovács Gergely polgármester: Az üresen álló ingatlanok jelenlegi műszaki állapotukban emberi lakhatásra alkalmatlanok. Sok esetben 10 négyzetméter körüli, komfort nélküli, vizesedő, rossz állapotú szükséglakásokról, házmeisteri helyiségekről, korábbi házmeisterlakásokról vagy a mai igényeknek nem megfelelő lakásokról van szó. Egyes ingatlanok helyreállítása olyan mértékű és költségű beavatkozást igényelne, amely gazdaságosan nem végezhető el.

Soproni Tamás, a VI. kerület polgármestere segített abban, hogy a probléma tágabb összefüggésben is értelmezhető legyen, mivel Budapest más kerületei is hasonló helyzettel küzdenek. Sok üres önkormányzati lakás áll rendelkezésre, amelyeket nem újítanak fel és nem hasznosítanak. Ez nyilvánvalóan nem kedvező állapot. Ugyanakkor számos képviselői és alpolgármesteri kritika érte a kerület vagyongazdálkodását amiatt, hogy sok az üres lakás, amelyekkel az önkormányzat nem kezd semmit, és korábban akár Zugló is jó példaként szerepelt. Ennek kapcsán érdemes volt megvizsgálni más kerületek adatait is. A VI. kerületben 1000 lakásból 300 üres, vagyis ilyen értelmezésben a VI. kerület rosszabbul gazdálkodik, mint a XII. kerület. Zuglóban, amely szintén momentumos vezetésű kerület, 2500 lakásból 830 üres, tehát Zugló még rosszabb helyzetben van. A kérdést ezért a helyén kell kezelni. Hónapok óta az szerepel a vitákban, hogy a képviselők majd jobban megmondják és kitalálják, mit kellene tenni, miközben egy üres lakással valójában korlátozott számú lehetőség van, fel lehet újítani, bérbe lehet adni, vagy el lehet adni. Többször szerepelt az is, akár hozzászólásokban, akár Facebook-bejegyzésekben, hogy jelenleg hasraütésszerűen választ az Önkormányzat lakásokat eladásra vagy felújításra. Ezzel szemben a kiválasztás alapja a Képviselő-testület által elfogadott vagyongazdálkodási terv. Amennyiben ezt hasraütésként értelmezik, akkor a képviselők saját szavazatukat is ilyen módon minősítik.

Mindezzel együtt elfogadható és támogatható cél, hogy készüljön átfogóbb felmérés, legyen egységes szempontrendszer, és ez kidolgozott formában álljon rendelkezésre. Erről egyeztetés is történt alpolgármester úrral. Az előterjesztésben a polgármester felkérése szerepel, ugyanakkor a megvalósításban a polgármester várhatóan az alpolgármestert kéri majd fel, amennyiben a Képviselő-testület megszavazza az előterjesztést. Ebben az értelemben az előterjesztés szükségessége részben kérdéses, mert a feladat nélkül is előkészíthető lett volna, de maga a cél elfogadható.

A jelenlegi formában az előterjesztés azért nem támogatható, mert az egyetlen alapvető kérés az volt, hogy az Önkormányzat idén is tudjon lakásokat felújítani. Ennek a folyamatban akkor van reális esélye, ha a lakások műszaki felmérése és az értébecslések elkészítése már a következő héten megkezdődik. Az előterjesztésben azonban nem szerepel forrás az értébecslésekre, ehhez külön fedezet szükséges. A műszaki felmérésre szerepel 10 millió forint, de az egyik határozati javaslat szerint a szeptember végén elfogadott szempontok alapján kellene kiválasztani, hogy mely lakásokat mérjék fel. Ez azt jelentené, hogy szeptember végén kezdődne meg egyáltalán a kiválasztás, ebből pedig az idei évben már nem lesz lakásfelújítás. A javaslat akkor támogatható, ha olyan módosítás érkezik hozzá, amely egyrészt az értébecslésekre is forrást rendel, másrészt nem akadályozza az idei lakásfelújítások megkezdését. Az értébecslésekre nagyjából 5 millió forint szükséges. Amennyiben egy értébecslés körülbelül 50.000 forint, és lakásonként két értébecslést kér az önkormányzat, akkor 50 lakás esetében ez 5 millió forintos nagyságrendet jelent. A műszaki felmérésre biztosított 10 millió forintról nehéz előre megmondani, hogy elegendő lesz-e; elképzelhető, hogy igen, de ezt jelenleg nem lehet biztosan megállapítani.

Az általános szempontrendszer kidolgozása támogatható, és az is, hogy ennek alapján legyenek kiválasztva azok a lakások, amelyeknél a következő évben az Önkormányzat az eladások és felújítások során eljár. Ez azonban nem akadályozhatja meg, hogy az idei évben lakásfelújítások történjenek. Amennyiben a döntés eredménye az lesz, hogy szeptember végéig még az sem dől el,

mely lakásokat mérjék fel, akkor az előterjesztés elfogadása azt eredményezi, hogy az idén nem lesz lakásfelújítás. Aki ezt így megszavazza, annak ezzel a következménnyel is számolnia kell.

A cél tehát elfogadható, de a folyamatnak haladnia kell, és nem tolódhat ismét bizonytalan időpontra. Amennyiben a képviselők számára fontos az egységes szempontrendszer, azt már másfél évvel ezelőtt is lehetett volna kezdeményezni. A vagyongazdálkodási terv készítésekor mindenki jelen volt, és akkor ilyen igény nem jelent meg. Most, miután a képviselők számos lakást megnéztek, sok időt fordítottak erre, és új szempontjaik lettek, indokolt lehet a szempontrendszer kidolgozása. Ezeknek a szempontoknak a nagy részével valószínűleg egyetértés is kialakítható. A lényeg az, hogy a normális működés ne akadjon el azért, mert az Önkormányzat valamilyen későbbi felmérésre vár. A vagyongazdálkodási terv jelenleg is tartalmaz szempontokat arra vonatkozóan, hogy milyen alapok szerint kíván az Önkormányzat felújítani, és milyen szempontok alapján merül fel inkább az értékesítés. Ezekkel lehet vitatkozni, de a szempontok le vannak írva. Egyéb további szempontok kidolgozása is indokolt lehet, például a szociális lakáshoz jutás pontszerű, pontosabb definiálása. Ez is elvégezhető. A befektetett munka kérdése természetesen lényeges, mert évente csak néhány lakás kiadására van lehetőség, bár nagyobb felújítási program esetén ez a szám növekedhet.

A pontozási rendszer kialakítása támogatható, mert valóban nehéz egyértelmű rendszer nélkül döntéseket hozni. Egy ilyen rendszer megkönnyítheti a döntéshozatalt. Ugyanakkor nem lesz egyszerű olyan pontrendszert kialakítani, amely például megfelelően értékeli, hogy egy bérlő vagy a bérlő gyermeke milyen típusú betegséggel él, és ez mennyit ér a lakáshoz jutás szempontjából. Ilyen szempontokat sajnos vizsgálni kell, mert sok igénylő van, és valamilyen módon ki kell választani azokat, akik lakást kaphatnak.

A felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás kérdését is szükséges kidolgozni, akár üzlethelyiségek, akár lakások esetében. Ennek menetét őszre vagy a következő év elejére célszerű előkészíteni. Az Önkormányzatnak ezzel kapcsolatban nincsenek jó tapasztalatai. Szociális alapon, felújítási kötelezettséggel lakást bérbe adni várhatóan nem lesz életszerű, mert a bérleti díjak olyan alacsonyak, hogy öt év alatt is csak néhány millió forint folyik be, miközben ezek a lakások nem egymillió forintos festési munkákat igényelnek, hanem sok esetben rendkívül rossz állapotban vannak. Piaci alapon lehet gondolkodni ezen a konstrukción, de egy bérlő nyilván csak akkor vállal felújítási kötelezettséget, ha ezzel jobban jár, mint egy azonnal beköltözhető lakás bérletével. Ez jellemzően alacsonyabb bérleti díjat jelentene, ami az Önkormányzatnak bevételkiesést okozna. Ezért nem állítható, hogy ez minden szereplő számára egyértelműen kedvező megoldás lenne, de az üres lakásokkal mindenképpen kezdeni kell valamit.

Pozitívum, hogy a képviselők foglalkoznak az üres lakások ügyével, és ebből várhatóan olyan szempontrendszer jöhet létre, amely alapján ki lehet választani a hasznosítandó lakásokat. Ugyanakkor az a leegyszerűsített megközelítés, hogy a legrosszabb lakásokat kell eladni, a jobbakat pedig felújítani, további mérlegelést igényel. Az utóbbi állítással nehéz vitatkozni, mert amit olcsóbban fel lehet újítani, azt indokolt felújítani. Az azonban nem biztos, hogy minden esetben a legrosszabb állapotú lakásokat kell értékesíteni, mert a felújításra fordított összeg sok esetben nagyobb mértékben növeli az adott lakás értékét, mint amennyit az Önkormányzat rákölt.

A helyszín és egyéb hasznosítási szempontok alapján természetesen lehetnek olyan lakások, amelyekről indokolt megszabadulni. A jelenlegi előterjesztés alapján az látszik, hogy idén nem lesz lakásfelújítás. Az előterjesztés olyan formában támogatható, amely biztosítja, hogy az idei évben is megvalósulhassanak lakásfelújítások.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Az előterjesztés értelmezése kapcsán félreértés merült fel. Eredeti értelmezése szerint a 300 millió forintos keretet az Önkormányzat az idei évben mindenképpen lakásfelújításra fordítja, az új szempontrendszer kidolgozása pedig a következő évi döntésekre vonatkozik. Ennek alapján a jelenlegi évben a Vagyongazdálkodási Iroda a most hatályos vagyonrendelet, illetve a meglévő szempontok alapján kiválasztja azokat a lakásokat, amelyeknél a felújítás elindítható, és a folyamat tovább halad.

Tisztázandó, hogy az előterjesztés elfogadása valóban a jelenlegi lakásfelújítási folyamat megállítását eredményezné-e. Amennyiben igen, az komoly probléma lenne. Az előterjesztés önmagában jó irányú, több hasznos szempontot tartalmaz, de nem lenne elfogadható, ha a jövőre vonatkozó szempontrendszer kidolgozása miatt az idei, már elkülönített lakásfelújítási keret felhasználása leállna.

A másik kérdés a 10 millió forintos műszaki felmérési keret szükségessége. Nem feltétlenül indokolt újabb külső szereplők megbízása arra, hogy műszaki felmérést készítsenek, ha a szakiroda maga is képes megmondani, hogy egy-egy lakás felújítása hozzávetőlegesen mennyibe kerül. Természetesen a Polgármesteri Hivatal is tévedhet, de egy külső műszaki szakértő vagy cég ugyanúgy tévedhet. Erre példa lehet a MOM Sportra készített, jelentős összegbe kerülő szakmai anyag is, amely szintén tartalmazott vitatható elemeket. Tökéletes felmérés nem várható el egyetlen külső szereplőtől sem. A kérdés lényege az, hogy mi értelme van újabb és újabb külső műszaki felmérésekre forrást elkülöníteni, ha ezek mindegyike csak becslést ad, és egyik esetében sem lehet biztosan kijelenteni, hogy az jelenti a teljes igazságot. A tényleges költség végső soron akkor derül ki, amikor a vállalkozó elvégzi a munkát, és a végén megállapítható, hogy a felújítás ténylegesen mennyibe került. Felmerült az is, hogy a felújítási feladatokat lehetőség szerint a FÁBER Kft. rendszerébe kellene beépíteni. Ez nyilván lassan halad, mert kevés az ember, de stratégiai szempontból mégis inkább ez lenne az indokolt irány, nem pedig az, hogy minden feladatra külön 10 millió forintos külső keret kerüljön elkülönítésre, és minden feladatot külső szereplő végezzen el. Nem helyes irány, ha a Polgármesteri Hivatal munkatársai elvégzik egy szakmai feladatot, majd az Önkormányzat külön céget bíz meg ugyanannak a feladatnak az ismételt elvégzésével. Vagy meg kell bízni a Hivatal szakmai álláspontjában, vagy ha ez a bizalom nincs meg, akkor annak személyi és szervezeti következményeit kell levonni. Az nem működőképes megoldás, hogy a hivatalnok szakmai álláspontját minden esetben külső megbízással ellenőrizteti az Önkormányzat.

A legsúlyosabb kérdés az, hogy folyik-e jelenleg az idei lakásfelújítási program. Amennyiben a 300 millió forintot hosszú évek után végre elkülönítette az Önkormányzat lakásfelújításra, és ezzel egy új, támogatható koncepció indult el, akkor ennek megállítása értelmetlenné tenné az egész folyamatot. Az idei felújításoknak haladniuk kell, miközben a jövőre vonatkozó egységes szempontrendszer kidolgozása ettől függetlenül megtörténhet.

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: Személy szerint bízok a szakirodák munkatársaiban, és kifogásolja, hogy a vitákban visszatérően olyan benyomás keletkezik, mintha a Vagyongazdálkodási Iroda és a Városfejlesztési Iroda munkatársainak szakmai álláspontját nem hinnék el. Elfogadható, hogy a 10 millió forint összegű keret rendelkezésre álljon, ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy az érintett irodák munkatársai kevesen vannak, és jelentős munkateher mellett dolgoznak. Ezért megfontolható, hogy a feladat célfeladatként kerüljön meghatározásra, akár munkaidőn kívüli teljesítéssel is, hasonlóan ahhoz a gyakorlathoz, amikor a munkatársak társasházakhoz mennek ki helyszíni ügyintézés vagy felmérés céljából. Nem indokolt ismét külső cég megbízása pusztán azért, mert az Önkormányzat nem bíz a saját munkatársaiban. Érthető, hogy a feladat jelentős, és az irodák kapacitása korlátozott, de a hivatali munkatársak régóta dolgoznak ezen a területen, tisztességesen és becsületesen végzik a munkájukat, és megfelelő szakmai tudással rendelkeznek. A probléma legfeljebb az lehet, hogy a rendelkezésre álló időkeretben nem tudják a feladatot elvégezni.

A határozati javaslat értelmezése szerint a 10 millió forint összegű keret biztosítása önmagában nem feltétlenül jelenti azt, hogy külső céget kell megbízni. Amennyiben a szöveg nem írja elő kifejezetten külső megbízott bevonását, akkor a feladat a Polgármesteri Hivatal munkatársainak bevonásával is elvégezhető. A Képviselő-testületi ülésen olyan javaslat benyújtása indokolt, amely rögzíti, hogy a felmérést elsősorban a Hivatal szakemberei végezzék el, és ehhez kapjanak megfelelő lehetőséget, akár célfeladat formájában. Semmi nem garantálja, hogy egy külső cég jobb minőségben végezné el a munkát. A munkatársakban bízni kell, és olyan megoldást kell választani, amely az ő szakértelmükre épít.

Kovács Gergely polgármester: Az előterjesztés értelmezése alapján úgy tűnik, hogy jelenleg ne kerüljenek kiválasztásra lakások felújításra, de alpolgármester úr tudja pontosítani, hogy pontosan milyen szándék áll az ütemezés mögött. Amennyiben nincs ellenére, hogy a felújítási folyamat ennek ellenére elinduljon, ezt rögzíteni lehet, és a munka folytatható.

A másik probléma kettős. Valóban többször tapasztalható volt, hogy a képviselők bizonyos szakirodák szakmai véleményét nem fogadják el. Ezzel nehéz mit kezdeni. A Polgármesteri Hivatal munkatársainak elbocsátására a képviselőknek szerencsére nincs lehetőségük, de kellemetlenségeket tudnak okozni számukra. Nem világos, hogy ennek mi az oka vagy motivációja, de egyes irodák szakmai munkájával szemben rendszeresen bizalmatlanság jelenik meg. Más irodák esetében ez nem tapasztalható. Többször látható volt az a hozzáállás, hogy a képviselők mindenhez jobban értenek, és majd ők mondják meg, hogy egy lakás valójában milyen állapotú, nem pedig az a munkatárs, aki húsz éve ezzel foglalkozik. Érthető, hogy a Városfejlesztési Iroda munkájáról szóló képviselői, alpolgármesteri és közösségi médiában megjelenő kritikák után az érintett irodák már nem szívesen vállalnak ilyen feladatokat. Ezekben a helyzetekben úgyis az hangzik majd el, hogy nem értenek hozzá, és más szakmájú képviselő jobban tudja, hogyan kellene a feladatot elvégezni, mint az, aki húsz éve a Városfejlesztési Irodán dolgozik. Ezért jelenleg az látszik megoldásnak, hogy beszerzéssel kell külső céget megbízni a lakások felmérésére. Ugyanez történik az értékbecsléseknél is: hiába van értékbecslő végzettségű munkatárs az adott szakirodán, azt sem fogadják el. El kell fogadni, hogy a képviselők csak akkor támogatnak bizonyos döntéseket, ha külső szakértő mondja ki ugyanazt, nem pedig belső szakember. Ennek szakmailag nincs értelme, de ez alakult ki a képviselők gondolkodásában. Ez különösen bántó az irodákra nézve, főként azok részéről, akik egyébként munkát várnak el tőlük.

A helyzetet tovább nehezíti, hogy rendkívül nagy mennyiségű munkáról van szó. A lakások felmérése egyszer már megtörtént. Amikor az új önkormányzati vezetés megérkezett, az első kérések között szerepelt az ingatlanállomány felmérése. A Városfejlesztési Iroda és a Vagyongazdálkodási Iroda több hónapon át dolgozott ezen, és mintegy 150 üzlethelyiséget, lakást, illetve összesen nagyjából 350 ingatlant mért fel. Rögzítették az ingatlanok állapotát, fényképeket készítettek, feltüntették a társasházi tulajdoni hányadot, a közös költséget és a társasház állapotát is. Olyan anyag készült, amely alapján dönteni lehetett arról, hogy mit célszerű felújítani és mit célszerű értékesíteni. A képviselők akkor ezt az anyagot döntésre alkalmasnak tekintették, mert megszavazták a vagyongazdálkodási tervet, és nem érkezett más javaslat. Most már nem ezt gondolják, hanem úgy látják, hogy ők jobban értenek hozzá, a szakiroda pedig nem. Ennek következménye, hogy külső szakértőt kell megbízni, és erre újabb forrást kell fordítani. A 10 millió forintos keret várhatóan nem lesz elegendő, inkább 20–30 millió forintos nagyságrenddel lehet számolni, ha külső szereplő végzi el a teljes felmérést. A szakiroda jelenlegi kapacitásai mellett ez a feladat valóban túlterhelést okozna. A megoldás vagy az, hogy külső céget bíz meg az Önkormányzat, vagy további munkatársakat vesz fel, akik elvégzik a feladatot, vagy az érintett munkatársak hónapokon keresztül rendkívüli munkaterhelés mellett dolgoznak. Jelenleg ez a helyzet. Egyelőre még csak néhány területen nem fogadják el a szakirodák véleményét, más területeken továbbra is megvan a bizalom. Nem látható, hogy ez min múlik, mert az érintett irodák nem adtak okot arra, hogy szakmai munkájukban ne lehessen megbízni.

Csaba Iván polgármesteri tanácsadó: A probléma mérlegeléséhez szakmai és pénzügyi szempontként figyelembe kell venni, hogy az elfogadott költségvetés jelenleg 1,09 milliárd forint összegű ingatlanértékesítési tervet tartalmaz. Ez azon az összegben felül értendő, amely a tavalyi évről áthúzódott. Már születtek döntések, illetve az előző évről is örökölt az Önkormányzat olyan ingatlanállományt, amelynek értékesítését a Képviselő-testület jóváhagyta. Jelenleg azonban az a helyzet, hogy az eddig zöld utat kapott ingatlanok értékbecslői értéke 270 millió forint. Ebből az következik, hogy a költségvetésben jelenleg 820 millió forintnyi bevételre nincs tényleges fedezet. Vadász Gábor előterjesztésének ütemezése alapján pedig ez az idei évben nem is valósulhatna meg,

mivel szeptemberben születne döntés arról, hogyan kell továbbhaladni. Ezt a helyzetet kezelni kell. Ennek egyik módja az lehet, hogy a 2,4 milliárd forint összegre megemelt szabad maradványból le kell vonni ezt az összeget, így abból körülbelül 1,6 milliárd forint maradna. Másik lehetőségként meglévő terveket kell zárolni vagy átütemezni. Bármelyik megoldás választása esetén lépéskényszer keletkezik, és jelentősen csökken az az összeg, amelyet a ciklus közepén a kerület fejlődésének lendületet adó célokra lehetne felhasználni. Szükséges lehet kompromisszumot kötni az előterjesztésben szereplő javaslat és az idei év pénzügyi, illetve vagyongazdálkodási szükségletek között. Ennek pontos módját közösen kell megtalálni.

Vadász Gábor alpolgármester: A döntéshozatal során abból kell kiindulni, hogy ugyanazt a feladatot kétféleképpen lehet elvégezni, jól vagy kevésbé jól. Ingatlanokat felújításra és értékesítésre összehasonlítható adatok nélkül is ki lehet jelölni, ez azonban nem megfelelő eljárás. Egy nem jól működő rendszer megváltoztatásához rendszerszintű változtatásra van szükség, nem eseti, részleges megoldásokra. Korábban készült felmérés az ingatlanokról, ezért tisztázni kell, hogy ennek alapján rendelkezésre állnak-e olyan, táblázatba rendezett, egymással ténylegesen összehasonlítható adatok, amelyek felelős döntéshozatal alapjául szolgálhatnak. A felmérés alapján kiválasztásra kerültek olyan ingatlanok, amelyeket az Önkormányzat értékesíteni kívánt, és ezekhez készültek becslések a felújítási költségekről. Ezeknek a becsléseknek azonban olyan nagy a szóródása, hogy vagy maguk a becslések nem megfelelőek, vagy a meghatározott elvek nem tudnak érvényesülni. Nem lehet egyszerre érvényes az az elv, hogy az olcsóbban felújítható lakásokat az Önkormányzat maga újítja fel, a drágábban felújíthatókat pedig értékesíti, miközben a listán szerepel olyan lakás is, amelynél a felújítás becsült költsége négyzetméterenként 387.000 forint, és olyan is, amelynél 810.000 forint. Ha mindkét típusú ingatlan értékesítésre kerülne, akkor a kiválasztási elvek nem következetesen érvényesülnének. A kiindulási rendszer nem megfelelő. Korábban is többször szerepelt az a kritika, hogy a Hegyvidéki Önkormányzat vezetése elherdálja a vagyont, különösen azoknál az ügyeknél, amikor ingatlanértékesítések kerültek a Képviselő-testület elé. Az örökölt rendszer nem alkalmas arra, hogy az alapvető összehasonlítások elvégezhetőek legyenek, és az Önkormányzat felelős módon gazdálkodjon. A felelős vagyongazdálkodás szempontjából nem mindegy, mely ingatlanokat értékesíti az Önkormányzat, és melyeket újítja fel. Nem az idei felújítások akadályozása a cél.

A jelenlegi struktúra az, amely miatt nem adható felelős szavazat olyan döntéshez, amelyben nem áll rendelkezésre összehasonlítható felmérés. Amennyiben a többség szerint nincs szükség ilyen rendszerre, akkor a lakások felújítását és értékesítését a többség enélkül is meg tudja szavazni. Ebben az esetben azonban közgazdászként részéről nem vállalható a részvétel olyan döntésben, amelyben az Önkormányzat ugyanúgy értékesíteni kíván négyzetméterenként 810.000 forintból felújítható lakást, mint négyzetméterenként 387.000 forintból felújíthatót.

A Városfejlesztési Irodán vannak olyan munkatársak, akik rendelkeznek a szükséges szakértelemmel. Tisztázandó ugyanakkor, hogy a Városfejlesztési Iroda munkáját hol és mikor érte becsmélés. A Városfejlesztési Irodán több szakterület fut össze, és a jelenlegi státuszszám kevesebb mint kétharmada annak, mint amikor a korábbi alpolgármester hivatali idejében működött az iroda. Erősen létszámbíányos szervezeti egységről van szó. Csak néhány olyan munkatárs áll rendelkezésre, aki ezzel a feladattal érdemben foglalkozni tudna. Az irodavezetés részéről is az az álláspont, hogy egy ilyen felmérés elkészítése nagyon sok időt, több hónapot igényelne. Lakásonként akár egy munkanappal lehet számolni, mert a helyszíni felmérés, az adatrögzítés és az értékelés jelentős időigényű feladat. Amennyiben ez valóban így van, akkor indokolt lehet külső szereplő megbízása, aki felelősséget vállal azért, hogy az adatok összehasonlíthatók legyenek, és a feladat véges időn belül elkészüljön.

Választ kell adni arra, hogy ha az Önkormányzat elve szerint a drágán felújítható lakásokat értékesíti, az olcsóbban felújíthatókat pedig felújítja, akkor miért szerepel a listában olyan ingatlan is, amely az elvek alapján nem az értékesítendő kategóriába tartozna. Szintén választ igényel, hogy

mivel történt a Városfejlesztési Iroda becsmérése, miközben éppen ettől az irodától várható a feladat elvégzése.

Az értékbecslésekkel kapcsolatban külön kell kezelni az értékbecslési keretet és a döntés-előkészítési rendszer kialakítását. Az Önkormányzatnak ingatlanértékesítés esetén külső partnerrel kell értékbecslést készíttetnie, mert az ingatlant az értékbecsült ár alapján tudja értékesíteni. A gyakorlat szerint két értékbecslés készül, és ez vagyongazdálkodási szempontból helyes megoldás. A magasabb értékbecslés határozza meg a minimumárat azoknál a lakásoknál, amelyek értékesítésre kerülnek.

A lakások értékének előzetes felmérésénél azonban nem feltétlenül szükséges azonnal két értékbecslést készíttetni, és nagy valószínűséggel nem szükséges mind a 100 lakásra értékbecslést kérni. Emiatt nem 10 millió forintos keretösszeggel kellene növelni az értékbecslési keretet, hanem várhatóan 2–3 millió forinttal. A szükséges értékbecslések fedezete a Vagyongazdálkodási Iroda keretében szerepeljen, és azt a szükséges értékbecslések elkészítésére lehessen felhasználni. A döntés-előkészítési rendszer elindításához nem feltétlenül szükséges az értékbecslési keret ilyen módon történő beépítése. A cél egy döntés-előkészítési rendszer kialakítása, nem pedig minden érintett lakás azonnali teljes körű értékbecslése.

A félreérthető összegek és felelősségi viszonyok miatt kerülni kell, hogy később az jelenjen meg az interneten, hogy az önkormányzati képviselő által indítványozott előterjesztés értelmetlen, semmire nem jó, és csak akadályozza a fejlődést, illetve hogy az 20 millió forintba kerül. Nem személyekre kell kihegyezni a vitát. Amennyiben a Képviselő-testület megfelelően előkészített, döntés-előkészítéssel alátámasztott előterjesztést kap, akkor a többség ebben az ügyben a kezdeményezők nélkül is összeállhat.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Azért támogatható az az értelmezés, hogy nem kizárólag azon múlik a jó döntés, pontosan mely ingatlanokat jelöli ki az Önkormányzat eladásra vagy felújításra, mert a felújítási költségek előzetes meghatározása soha nem lehet teljesen pontos. A döntés minőségét nem kizárólag az dönti el, hogy az Önkormányzat előzetesen mennyire pontosan becsüli meg a felújítás költségét, hanem az is, hogy az értékesítés során kialakul-e a tényleges piaci ár. Az előző ciklus problémája elsősorban nem az volt, hogy mely ingatlanokat jelölték ki értékesítésre, hanem az, hogy az értékesítések sok esetben nem voltak kellően széles körben meghirdetve, gyakran nem volt licitálás, és a piaci verseny nem érvényesült megfelelően. Amennyiben a jelenlegi rendszerben az ingatlanok megfelelően meghirdetésre kerülnek, és licit útján alakul ki az ár, akkor a piac visszaigazolja az ingatlan tényleges értékét. Ha egy ingatlan felújítása a vártnál olcsóbb lenne, akkor azt magasabb áron lehet értékesíteni, és az Önkormányzat többet nyer rajta. Ha a felújítási igény valóban jelentős, akkor a piac alacsonyabb árat fog adni érte. Ilyen értelemben a piaci ár korrigálja az esetleges előzetes becslési hibákat. Feltételezhető, hogy a szakiroda nem téved, de ha mégis pontatlan valamelyik becslés, a licit és a piaci verseny ezt kezelheti. A jelenlegi ciklusban a rendszer kiegészült azzal, hogy licitálás történik, és ha egy ingatlant többszöri meghirdetés után sem sikerül értékesíteni, akkor valószínűsíthető, hogy nem megfelelő áron került meghirdetésre. Ha alacsonyabb áron indul az értékesítés, a licit során akkor is kialakulhat a piaci ár. A rendszer nem lesz tökéletes, de működőképes lehet.

A költségvetési helyzet ugyanakkor egyre komolyabb problémát jelent. A mai költségvetési vita alapján elvileg 2,3 milliárd forint szabad tartalék áll rendelkezésre, amelyből 1 milliárd forint már felhasználásra került. Amennyiben ebből további 800 millió forint kiesik az elmaradó ingatlanértékesítési bevételek miatt, akkor már csak körülbelül 1,5 milliárd forint marad. Ebből várhatóan 500 millió forintot a János-hegyi kilátóra kell fordítani, mert annak állapota sürgős beavatkozást igényel, továbbá 1 milliárd forintot a Böszörményi úti projektre kell biztosítani annak érdekében, hogy a 2,5 milliárd forintos támogatást ne kelljen visszaadni. Így gyakorlatilag az összes rendelkezésre álló forrás lekötésre kerülne, miközben a 300 millió forintos lakásfelújítási keretet is biztosítani kellene. Ezért különösen fontos, hogy a lakásfelújítás ne álljon meg, mert ellenkező

esetben a 300 millió forintos keret elveszhet, illetve más célokra kellhet fordítani, mivel egyszerűen nem marad elegendő forrás.

Amennyiben valóban nem érkezik be az ingatlanértékesítésekből tervezett bevétel, akkor inkább piacra kell vinni az ingatlanokat, és a licitrendszerre kell támaszkodni. A legfontosabb cél az, hogy a 300 millió forintos keretet, amely hosszú idő után végre lakásfelújításra rendelkezésre áll, az Önkormányzat még idén elköltse. Amennyiben a jelenlegi folyamat közben is folytatható, akkor annak folytatódnia kell. Lehetnek benne kisebb hibák, de várhatóan nem keletkeznek olyan súlyú problémák, amelyek indokolnák a teljes folyamat leállítását. Az új rendszerben szereplő szempontok több ponton hasznosak, és a szakirodának ezekre figyelnie kell, de ezek akár belső feljegyzésként is rögzíthetők lennének a következő ingatlankijelölésekhez.

Az előterjesztéssel az a probléma, hogy elfogadása után kötelező szempontrendszerre válhat. Ez már nem pusztán figyelembe veendő iránymutatás lenne, hanem olyan kötelező feltételrendszer, amelynek minden elemét teljesíteni kellene. Ha a szakiroda nem tud minden pontot maradéktalanul teljesíteni, akkor könnyen arra a következtetésre juthat, hogy nincs megfelelő ingatlan, és emiatt sem értékesítés, sem felújítás nem indul el. Ez a rendszer működésképtelenségéhez vezethet. Rugalmasságra van szükség annak érdekében, hogy a rendszer működőképes maradjon. Ellenkező esetben jövőre sem sikerül elkölteni a lakásfelújításra szánt forrást, és az egész program elakad. A lakásfelújítás fontos ügy, amelyről az Önkormányzat a választópolgárok felé is be tud számolni, legalább megpróbálta, felújított lakásokat hozott létre, és növelte a hasznosítható lakásállományt. A kerületben valóban szükség van lakásokra, ezért olyan válasz és olyan megoldás szükséges, amely biztosítja, hogy az idei felújítások megvalósulhassanak.

dr. Novák István bizottsági tag: Polgármester úr szavaira reagálva rögzíthető, hogy az üres lakások jelentős részét a képviselők megtekintették, és ezek közül sok helyszínen személyesen is jelen volt. Az ingatlanok állapota és jellege nagyon különböző. A VI. kerülettel kapcsolatban idézett adatok ott helytállóak lehetnek, azonban a XII. kerület helyzete nem hasonlítható össze teljes mértékben ezzel. A kerületben eltérő az épületállomány, mások az épületek korai és adottságai. Számos önkormányzati lakás nem az 1800-as évek végén vagy az 1900-as évek elején épült bérházakban található, hanem például villákban is vannak önkormányzati tulajdonú és üres lakások. Ezért a két kerület helyzetét nem célszerű közvetlenül összevetni. Vissza kell utasítani azt az állítást, hogy az irodák dolgozóival kapcsolatban ilyen jellegű megjegyzések hangzottak volna el. Mivel polgármester úr jelenleg már nincs jelen, ezt közvetlenül neki nem lehet elmondani, de a bizottsági tagok és a jegyzőkönyv számára rögzíteni szükséges.

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: Polgármester úr felvetette, hogy akár három további munkatárs felvétele is lehetséges lenne a Városfejlesztési Irodára. Ezt összevetve azzal, amit alpolgármester úr az iroda létszámbélyáráról mondott, továbbra is az lenne előremutató megoldás, ha az Önkormányzat plusz kollégákat venne fel a Városfejlesztési Irodára, nem pedig külső szereplőket bízna meg a feladatok elvégzésével.

Az értékbecslésekkel kapcsolatban további kérdés, hogy azok csak meghatározott ideig érvényesek. Amennyiben az Önkormányzat most jelentős összeget költ értékbecslésekre, tisztázni kell, hogy később milyen alapon lehet ezekre hivatkozni. Az értékbecslések érvényességi ideje jellemzően néhány hónap, körülbelül hat hónap. Ha ez az idő letelik, akkor hivatalosan már nem lehet azokra támaszkodni, és az Önkormányzat ugyanott tart, mintha az értékbecslések el sem készültek volna. Ezért az értékbecslések ilyen formában történő megrendelése nem tűnik életszerűnek. Jelentős forrásfelhasználással járna, miközben az elkészült értékbecslések korlátozott ideig lennének felhasználhatók, és később újabb értékbecslésekre lenne szükség.

Vadász Gábor alpolgármester: A három új munkatárs felvételére vonatkozó felvetés jól hangzik, de a bérköltségek figyelembevételével ez nem tekinthető reális megoldásnak. A Városfejlesztési

Iroda humánerőforrás-problémáival kapcsolatban a szükséges jelzés megtörtént. Ez nem bizottsági ülésen rendezendő kérdés. Jegyző úr és polgármester úr is pontosan ismeri a létszámbíányt.

A Városfejlesztési Iroda vezetésével heti rendszerességgel történik egyeztetés, és jegyző úr is tett erőfeszítéseket annak érdekében, hogy az irodára háruló jelentős munkamennyiség és az emberi erőforrások legalább részben arányba kerüljenek egymással. Ezek a munkák speciális jellegű, projektalapú feladatok. Projektalapú feladatok esetében sok esetben célszerűbb a feladat kiszervezése, mint annak házon belüli megtartása. Speciális szaktudást igénylő feladatoknál közgazdasági szempontból sem magától értetődő, hogy mindent belső szervezeti keretek között érdemes elvégezni. Ebben az esetben a feladat kiszervezése indokoltabbnak tűnik.

Az értékbecslés költsége nem viheti el a fókuszot arról, hogy jelenleg nincs olyan döntés-előkészítési rendszer az Önkormányzatnál, amely átlátható és megalapozott lakásgazdálkodási döntéseket tenne lehetővé. Ennek a döntés-előkészítési rendszernek több eleme van. Az egyik legfontosabb, hogy az Önkormányzat pontosan lássa, milyen lakásállománnyal rendelkezik. Ez a kínálati oldal. Ezzel párhuzamosan meg kell vizsgálni, hogy milyen igények jelentkeznek, milyen típusú lakásokra és milyen célcsoportok számára van szükség. Ez a keresleti oldal. Emellett meg kell határozni az Önkormányzat prioritásait is. A prioritások kijelölésénél figyelembe kell venni a konkrét lakhatási élethelyzeteket is. Példaként említhető egy önkormányzati bérlakásban élő lakó esete, aki jelentős összeget fizet fűtésre, mert a lakásban nincs megfelelő fűtés, beteg férje nem tud feljutni a hatodik emeletre, ahol laknak, a lift hiánya vagy rendszeres meghibásodása miatt, miközben 137.000 forintból élnek. Az ilyen helyzetek mutatják, hogy az Önkormányzatnak világosan meg kell határoznia, milyen lakhatási problémákra kíván választ adni.

Nem elegendő azt kommunikálni, hogy az Önkormányzat felújított 15 lakást, ha közben nincs meghatározva, kiknek, milyen célból és milyen prioritások alapján történik a felújítás. A lakásfelújítások akkor végezhetők jól, ha ismert a lakások felújítási költsége, van egy rangsor, ismert a lakossági igény, és az Önkormányzat dönt arról, hogy milyen célcsoportokat kíván támogatni. Tisztázni kell, hogy fiatalokat, nagycsaládosokat, mozgáskorlátozottakat, egészségügyi vagy szociális okból rászorulókat, vagy más csoportokat kíván-e előnyben részesíteni. A lakások felújítását annak alapján érdemes megtervezni, hogy az Önkormányzat milyen célra kívánja azokat használni. Egy 35 négyzetméteres lakás felújítása önmagában jó lehet, de nem alkalmas egy hat- vagy hétgyermekes család lakhatási igényének kielégítésére. Egy második emeleti, 38 négyzetméteres lakás szintén megfelelő lehet bizonyos célokra, de nem alkalmas mozgássérült személy számára, ha nincs lift. Ezért átlátható, érdemi döntéshozatali rendszerre van szükség, amelyben az Önkormányzat felméri a rendelkezésre álló állományt, összeveti azt a lakhatási igényekkel, és mindezt a saját prioritásai alapján értékeli. Az előterjesztés ennek a rendszernek az elindítására irányul. Amennyiben erre csak a kezdeményezők részéről van igény, azt tudomásul kell venni, de az előterjesztés célja az, hogy a lakásgazdálkodási döntések ilyen rendszerben történjenek. A 300.000 forintos és 800.000 forintos négyzetméterenkénti felújítási költség közötti különbség önmagában nem feltétlenül rendkívüli a lakásfelújítások területén. Egy ekkora szórás a műfaj sajátosságából is következhet. Vannak lakások, amelyek esetében négyzetméterenként 300.000 forintos költség is elegendő lehet, mert alapvetően festésre vagy kisebb munkákra van szükség, más lakásoknál viszont akár 800.000 forintos négyzetméterenkénti költség is indokolt lehet, ha például a falakat tégláig vissza kell bontani, és az alumíniumvezetékeket korszerű vezetékekre kell cserélni. A tavaly elfogadott vagyongazdálkodási koncepcióban vannak olyan prioritások, amelyek egyértelműek, és amelyek alapján néhány lakás felújítása akkor is megkezdhető, ha a Képviselő-testület az új döntés-előkészítési rendszert elfogadja. A javaslat személyesen is támogatható, sőt az is támogatható lenne, hogy a költségvetésbe már most bekerüljön a 10 millió forintos forrás, és ne kelljen ezzel szeptemberig várni.

Erős és széles körben elfogadott szempont volt, hogy azokban a társasházakban, ahol az Önkormányzat többségi tulajdonnal rendelkezik, nem kerül sor ingatlanértékesítésre. Ezekben a házakban az önkormányzati lakások felújítása biztosan indokolt. Ezért az idei 300 millió forintos keret jó kompromisszum lehetne arra, hogy a többségi önkormányzati tulajdonú házakban lévő

lakások felújítása megkezdődjön, miközben a fennmaradó lakásállományra elkészül az átfogóbb felmérés és szempontrendszer.

Az adatalapú megközelítés támogatandó, de alacsony elemszámú ügyeknél jelentős korlátai vannak. Néhány száz lakás esetében az adatalapú módszer nem mindenható. A felújítási költségek, az ingatlanértékek és a műszaki szükségletek felmérése nagy hibahatárral dolgozhat. Nagy elemszámnál ez a hibahatár kiegyenlíthető, ilyen nagyságrendnél azonban ez még nem feltétlenül történik meg. A néhány száz lakás inkább mintaként értelmezhető, mint teljes, statisztikai értelemben stabil populációként. Ebben a helyzetben az ingatlanokat lényegében egyenként kell végignézni, és ezek alapján lehet dönteni. Ez azonban sok időt és jelentős forrást igényel, ezért nem biztos, hogy minden esetben ez a leghatékonyabb megoldás. Az adatalapú megközelítés támogatása mellett is figyelembe kell venni, hogy bizonyos szakértői becslések gyorsabban elvezethetnek ugyanarra az eredményre, amelyet egy részletesebb, adatalapú elemzés is kimutatna. Ilyen esetekben érdemes a néhány nyilvánvaló, nagy súlyú szempontot előre alkalmazni.

Ilyen szempont például, hogy az 50 százalék feletti önkormányzati tulajdonú társasházakban lévő lakásokat az Önkormányzat várhatóan nem fogja értékesíteni. Ezeknél a felújítás megkezdése már most is indokolt lehet. A fennmaradó lakások esetében pedig párhuzamosan elkészülhet az új felmérés és szempontrendszer.

Örömteli, hogy a vita végére egyértelműbbé vált: a Hivatal munkájával kapcsolatban nincsenek alapvető kifogások, és a Városfejlesztési Iroda munkaterhelése miatt közös aggodalom áll fenn.

dr. Ligeti Csák bizottsági tag: Alpolgármester úr előterjesztése teljes mértékben támogatható abban a részében, hogy készüljön alapos döntés-előkészítési rendszer a lakásgazdálkodásra vonatkozóan. Ugyanakkor kiemelten fontos, hogy ennek a rendszernek a kidolgozása és bevezetése ne fagyassza le és ne bénítsa meg azokat a lakásgazdálkodási folyamatokat, amelyekről már döntés született, illetve amelyeket az Önkormányzatnak végre kell hajtania. A működő folyamatokat nem szabad megállítani. Az előterjesztés kizárólag olyan formában támogatható, amely biztosítja, hogy az új döntés-előkészítési rendszer kialakítása mellett a már elindított és szükséges lakásgazdálkodási feladatok tovább haladjanak.

Vadász Gábor alpolgármester: Az, hogy bizonyos felújításokat vagy ingatlanértékesítéseket nem támogat, mert azok számára *ad hoc* jellegűnek tűnnek, nem jelenti azt, hogy önmagában egy általános döntés-előkészítési rendszer bevezetését kívánná kikényszeríteni. A két kérdést el kell különíteni egymástól. Egy képviselő szavazata a 18 fős Képviselő-testületben egy szavazatot jelent, dr. Novák István képviselőtársával együtt pedig jellemzően két szavazatot. A 18 fős testületben 10 fővel, minősített többséggel mindenféle értékesítés és lakásfelújítás is megszavazható.

Fontos pontosítani a korábban elmondottakat, mert félreérthetően hangozhattak. Teljesen normális, hogy van olyan lakás, amelynek a felújítása négyzetméterenként 200.000 forint körüli összegből megoldható, mert például csak festésre, csapcserére van szükség, és még a parkettát sem kell felcsiszolni. Ugyanígy előfordulhat olyan lakás is, ahol a felújítás négyzetméterenként 600.000 forint feletti költséget igényel, mert teljesen szét kell verni a burkolatot, fel kell szedni a régi rétegeket, csöveket kell lefektetni, villamos korszerűsítést és fűtésrendszeri beavatkozásokat kell elvégezni. A probléma nem önmagában a felújítási költségek szóródása, hanem az, hogy ha az Önkormányzat azt az elvet rögzíti, hogy az olcsón felújítható lakásokat nem adja el, akkor vitathatóvá válik az a lista, amelyen olyan értékesítésre kijelölt ingatlan szerepel, amelynek négyzetméterenkénti becsült felújítási költsége kevesebb mint fele egy másik, szintén értékesítésre javasolt ingatlanénak. Ez akkor lenne pontosan értékelhető, ha valamennyi érintett ingatlanra rendelkezésre állna becsült felújítási költség, és ezek alapján rangsorolni lehetne a lakásokat. A nagyságrendileg 150 üres lakásból körülbelül 100 olyan lehet, ahol az Önkormányzatnak nincs többségi tulajdona, ezért ezeknél egyáltalán felmerülhet az értékesítés. Egy ilyen lista alapján láthatóvá válna, hogy például a 380.000 forint körüli négyzetméterenkénti felújítási költségű lakás a teljes állományon belül valójában hol helyezkedik el. Ha az ingatlanállomány állapota általában

ennyire rossz, akkor elképzelhető, hogy ez a költségszint még vállalhatónak minősülne, és az ilyen lakást nem lenne indokolt értékesíteni.

A döntést természetesen egyéb szempontok is felülírhatják. Éppen ezeknek az egyéb szempontoknak az egyértelmű rögzítése lenne fontos, mert jelenleg ezek nem kellően kidolgozottak. A többségi önkormányzati tulajdon és a felújítás megkezdhetősége általában jó és elfogadható szempont, de ez alól is lehetnek kivételek. Előfordulhat olyan ingatlan, ahol az Önkormányzat többségi tulajdonban van, mégsem indokolt felújításra költeni, mert például az ingatlan tetőterének helyreállítása olyan jelentős költséget igényelne, hogy gazdaságilag kedvezőbb lehetne az egész ingatlantól megválni. Ilyen esetben akár az is indokolt lehet, hogy az Önkormányzat kivárja, amíg az egyetlen lakott lakás bérelője elhagyja az ingatlant, és ezt követően döntsön az egész ingatlan sorsáról. A döntési rendszerekben mindig lesznek olyan elemek, amelyek kilógnak az általános szabályokból. Hiba lenne egy-egy esemény vagy problémás eset alapján azt állítani, hogy az egész rendszer nem működik. A javasolt döntés-előkészítési rendszer éppen arra lenne alkalmas, hogy ezeket a kivételes, problémás eseteket kezelje. Nemcsak a felújítási költség számít, hanem az egyéb lakáspolitikai szempontok is.

Más lakásokat kell felújítani akkor, ha az adott év célja az, hogy 15, már önkormányzati lakásban élő ember életkörülményei javuljanak, mert jelenlegi lakásaik rendkívül rossz állapotban vannak, és más lakásokat akkor, ha az a cél, hogy 15 új igénylő jusson önkormányzati lakáshoz. Ha az Önkormányzat célja 15 új lakás biztosítása, akkor költségalapon kell kiválasztani és felújítani a megfelelő lakásokat. A döntéshez három szempontot kell együtt vizsgálni: mire van kereslet, milyen ingatlanállománnyal rendelkezik az Önkormányzat, és ezekhez milyen önkormányzati prioritások társulnak. A prioritások összegyűjtése és meghatározása, valamint az igények felmérése házon belül viszonylag gyorsan elvégezhető. A 10 millió forintos kerettel javasolt külső munka ezzel szemben időigényesebb feladat, de el kell kezdeni annak érdekében, hogy a rendelkezésre álló állomány, a lakhatási igények és az önkormányzati prioritások összehangolhatók legyenek. Ennek eredményeként a jövőben kevesebb vita lenne az egyes lakásgazdálkodási döntések körül.

Pásztor Tibor elnök: Ezzel kapcsolatban az a probléma, hogy az alpolgármester úr által ismertetett megközelítés alapján akár további egy év is eltelhet úgy, hogy az Önkormányzat nem nyúl hozzá az üresen álló lakásokhoz. Ez idő alatt a szükséges felújítások, például egy tetőfelújítás költségei tovább növekedhetnek. Jelenleg rendelkezésre áll a forrás és megvan a szándék is, ezért a felújításokat el lehetne kezdeni. Meg lehetne találni azokat az ingatlanokat, amelyeknél egyetértés van abban, hogy indokolt a megtartás és a felújítás. A teljes lakásállomány felújítása ennél nagyságrendekkel nagyobb összeget igényelne, de a 300 millió forintos keret viszonylag gyorsan felhasználható lenne olyan lakásokra, amelyek esetében a felújítás szükségessége és célszerűsége nem vitatott.

Az említett példa is azt mutatja, hogy a teljes mértékben adatalapú megközelítés ebben az esetben nem alkalmazható korlátlanul. Nincs olyan rendszer, amely az ilyen típusú, kirívó vagy speciális eseteket külön beavatkozás nélkül megfelelően kezelné. Ez szakmai alapon is határozottan állítható. Ezért olyan megoldás lenne célszerű, amelyben az Önkormányzat azonosítja azokat a lakásokat, ahol egyértelmű a megtartás és a felújítás szükségessége, és ezekre felhasználja a 300 millió forintos felújítási keretet. Ezzel párhuzamosan az átfogó döntés-előkészítési rendszer kiépíthető és hosszú távon működtethető.

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

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési rendszerének kidolgozása” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.]

SZAVAZÁS

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési rendszerének kidolgozása” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 3 igen, 5 tartózkodás)

Pásztor Tibor elnök: A Bizottság nem támogatta a határozati javaslatot.

12. napirendi pont: Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok üzleti tervének képviselő-testületi elfogadásáról és éves tulajdonosi tájékoztatási rendjének kialakításáról

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Vadász Gábor alpolgármesternek.

Vadász Gábor alpolgármester: A jelen előterjesztés célja az önkormányzati kontroll erősítése, valamint az, hogy a kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságoknál átlátható, egységes döntési, beszámoltatási és tájékoztatási rend alakuljon ki. Ezek a gazdasági társaságok nem általános piaci szereplők, mivel működésük önkormányzati vagyont és közfeladat-ellátást érint. Szolgáltatásaikon keresztül a hegyvidéki lakosok hétköznapijaiban is érzékelhető a tevékenységük, ezért különösen fontos, hogy a Képviselő-testület ne csak az előző évre vonatkozó egyszerűsített pénzügyi beszámoló benyújtásakor kapjon döntési vagy tájékoztatási lehetőséget, hanem az év során további alkalmakon is érdemben rálásson a társaságok működésére. Az előterjesztés első része azt javasolja, hogy az üzleti tervek elfogadása bizottsági hatáskörből kerüljön a Képviselő-testület hatáskörébe. A második fontos elem az, hogy a pénzügyi beszámoló benyújtásakor a társaságoknak ne kizárólag pénzügyi beszámolási kötelezettségük legyen a Képviselő-testület felé, hanem a tulajdonost az előző év szakmai munkájáról is részletesen tájékoztassák. Az előterjesztés részletesen meghatározza azokat a területeket, amelyekre ennek a szakmai tájékoztatónak ki kell térnie. Az elképzelés támogatása indokolt annak érdekében, hogy az Önkormányzat tulajdonosi joggyakorlása átláthatóbb, egységesebb és érdemibb legyen.

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

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok üzleti tervének képviselő-testületi elfogadásáról és éves tulajdonosi tájékoztatási rendjének kialakításáról” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.]

SZAVAZÁS

98/2026. (VI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. PT. B. h.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok üzleti tervének képviselő-testületi elfogadásáról és éves tulajdonosi tájékoztatási rendjének kialakításáról” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatait fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 8 igen)

13. napirendi pont: A Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. működésének racionalizálásával kapcsolatos döntéshozatal

Pásztor Tibor elnök: Átadja a szót Élő Norbert önkormányzati képviselőnek, hogy ismertesse az előterjesztését.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Lehetséges, hogy a korábban lehetetlennek tűnő hitelfelvétel ma már megvalósítható lenne az Önkormányzat számára, akár abból a célból is, hogy ne kelljen a MOM Sportot mint vagyonelemet elherdálni. Ezért indokolt annak a változatnak a kidolgozása is, amelyre eddig kevés esély mutatkozott, azaz mi történne akkor, ha az Önkormányzat maga újítaná fel a létesítményt, majd az üzemeltetést vagy megpályáztatná, vagy saját maga végezné. Vizsgálni kell, hogy ez a konstrukció milyen felújítási költségekkel, milyen költségmegtakarításokkal, valamint milyen működési és üzemeltetési következményekkel járna. Az üzemeltetés önmagában nyereséges lehet, ezért azt is elemezni kell, hogy a felújítást követően a MOM Sport milyen feltételekkel működhetne tovább önkormányzati tulajdonban, illetve önkormányzati kontroll mellett. Amennyiben a felújítás eredményeként korszerűbb, gazdaságosabb működés válna lehetővé, például a létesítmény energiahatékonysági besorolása jelentősen javulna, akkor ennek pénzügyi hatásait is be kell mutatni. A szükséges anyagot a Polgármesteri Hivatal is ki tudja dolgozni. Amennyiben erre nincs kapacitás, a saját cége keretében, önköltséggel el tudja készíteni ezt a változatot, és ezt térítésmentesen vállalja. Nem kér ezért semmilyen önkormányzati forrást vagy külön keretet, a cél kizárólag az, hogy a döntéshozatal előtt ez az alternatíva is megvizsgálásra kerüljön. A vizsgálat azért fontos, hogy később ne lehessen azt mondani, hogy az Önkormányzat elherdálta az utolsó, egyik legnagyobb értékű vagyonelemét. A MOM Sporttal összefüggésben további szempontokat is érdemes lenne áttekinteni, például a Jagelló-fejlesztéssel való kapcsolatot és az ebből fakadó lehetőségeket.

A javaslat lényege, hogy az Önkormányzat vizsgálja meg azt a változatot is, amelyben a MOM Sport önkormányzati tulajdonban marad, az Önkormányzat gondoskodik a felújításról, és a működtetésből származó bevételek, illetve megtakarítások hozzájárulnak a beruházás megtérüléséhez. Ezáltal a vagyon megmaradna, a terület továbbra is használhatná a létesítményt, és elkerülhetők lennének azok a negatív következmények, amelyek abból adódnának, ha a MOM Sport kikerülne az Önkormányzat tulajdonából vagy érdemi felügyelete alól.

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

Csaba Iván polgármesteri tanácsadó: Valóban minden változat vizsgálható, és a politikai környezet hitelfelvétel szempontjából megváltozhatott. Ugyanakkor rögzíteni kell, hogy az Önkormányzat jelenleg nem hitelképes. Ennek oka, hogy nincs előre tervezhető működési többlet. A hitel törlesztőrészletét és kamatát a működési többletből lehetne fizetni, ezért amíg ilyen többletet nem teremt az Önkormányzat, addig ebben az irányban nem látható érdemi mozgástér. Épeszű bank nem nyújt hitelt olyan helyzetben, amikor nem látja biztosítotttnak, hogy az Önkormányzat folyamatosan teljesíteni tudja a törlesztési kötelezettségét. Amennyiben lenne működési többlet és az Önkormányzat hitelképes lenne, akkor is jogos kérdésként merülne fel, hogy a MOM Sport ügye olyan magas prioritású fejlesztési cél-e, amely megelőz más beruházási és fejlesztési célokat. Ez politikai értékválasztás kérdése, és nem egyértelmű, hogy a MOM Sport minden más célnál magasabb prioritást élvezne.

További szempont, hogy még hitelfelvétel esetén is legfeljebb nullszaldós működés képzelhető el. Magyarországon jelenleg nem ismert olyan uszoda, amely ne szorulna támogatásra. A MOM Sport speciális helyzete abban áll, hogy az uszoda mellett egyéb jövedelemtermelő képességgel is rendelkezik, de jó esetben is legfeljebb nullszaldó közeli működés érhető el. Az évek alatt felhalmozódott, 1–2 milliárd forintos felújítási szükségletet a létesítmény nem tudná kitermelni.

Nem látható reális forgatókönyv arra, hogy a működés olyan mértékben profitábilissá váljon, amely a felújítás költségeit is fedezni tudná. A kérdés ezért hasonló más nagy önkormányzati vagyonelemekhez és fejlesztési célokhoz, például az Istenszeme Fogadóhoz vagy a Fácánoshoz. Mérlegelni kellene, hogy ezekhez képest a MOM Sport milyen prioritást kapjon, feltéve, hogy az Önkormányzat egyáltalán hitelképes lenne, és rendelkezne előre tervezhető működési eredménnyel. Jelenleg azonban ilyen működési eredmény nincs.

Mónus Angéla önkormányzati képviselő: Az előterjesztés javaslata mindenképpen támogatható. Az elsődleges szempont továbbra is az, hogy az uszoda az Önkormányzat üzemeltetésében maradjon. Ugyanakkor társadalmi egyeztetés nélkül veszélyes lenne belevágni egy olyan konstrukcióba, amely a MOM Sport jövőbeni működtetését alapvetően érinti. Jelenleg is vannak problémák az üzemeltetéssel. A MOM Sport jogi és gazdasági szempontból nincs átvilágítva, így nem áll rendelkezésre teljes kép arról, hogy valójában milyen helyzetben van a társaság, illetve a létesítmény működtetése. Eddig csak műszaki átvilágítás készült, ez önmagában nem elegendő a felelős döntéshez.

Horváth András bizottsági tag: A költségvetés-módosítás tárgyalásakor az előző napirendi pontok egyikében körülbelül 2,5 milliárd forint került fejlesztési céltartalékba. Nyilvánvaló, hogy ennek a fejlesztési forrásnak számos lehetséges felhasználási területe van, és több olyan fejlesztési cél is van a kerületben, amely akár prioritást élvezhet. Erről azonban a Képviselő-testületnek kell döntenie. A helyzet annyiban változott, hogy a Képviselő-testületnek és a frakciónak újra napirendre kellene venniük azt a kérdést, hogy érdemes-e megtartani a MOM Sportot, vagy fennmaradjon az a konstrukció, amelyről nagyjából egy éve folyik a vita, vagyis a működtetés valamilyen formában történő kiszervezése. Nem biztos, hogy ehhez hitelt kellene felvenni. Az sem biztos, hogy az eddig említett másfél milliárd forintos fejlesztési költséget egyszerre kellene kifizetni. Valószínűsíthető továbbá, hogy egy új Kormány hozzájárulna a szolidaritási adó rendszeréhez, ami nagyobb mozgásteret teremthetne az Önkormányzat számára a működtetésben. A racionalizálás kérdése szintén fontos. Ez a mai napig nem került érdemben megvizsgálásra, valóban csak műszaki átvilágítás történt. A felügyelőbizottság nagyon súlyos észrevételeket és megállapításokat tett a MOM Sport Kft. működésével kapcsolatban. Indokolt lenne, hogy ezt ne csak bizottsági szinten tárgyalják meg, ahogyan az a korábbi ülésen megtörtént, hanem a Képviselő-testület előtt is. A Képviselő-testületnek mint tulajdonosnak felelőssége van abban, hogy a MOM Sport Kft. szabályosan és racionálisan működjön. A képviselőknek célszerű lenne meghallgatniuk a felügyelőbizottság észrevételeit. Olyan megállapítások születtek, amelyeknek akár már most személyi következményei is lehetnének. A MOM Sport jövőjéről szóló döntésnél különösen fontos lehet, hogy milyen működési problémák és kockázatok derültek ki. Ezért támogatható, hogy a Képviselő-testület tárgyalja meg az ügyet, vizsgálja felül a korábbi döntését, és amennyiben továbbra is prioritásként kezeli a MOM Sport kerületi tulajdonban vagy kezelésben tartását, akkor ennek megfelelően hozzon döntést. Az előterjesztés támogatandó.

Vadász Gábor alpolgármester: A MOM Sport jogi átvilágítása megtörtént. A szerződésállomány vizsgálatára külső jogi partnerként egy ügyvédi iroda kapott megbízást, amely a Vagyongazdálkodási Irodával dolgozott együtt. Polgármester úr ezt meg tudja erősíteni, bár jelenleg nincs jelen. A társaság pénzügyi átvilágítása is megtörtént, ideértve a különböző üzletágak vizsgálatát is. A vizsgálat alapján ténylegesen két olyan bevételi láb azonosítható, amely nyereséges. A Jagelló parkoló, valamint az üzlethelyiségek bérbeadása. A MOM Sport által kimutatott adatok szerint a rendezvényszervezés üzemi szinten szintén nyereséget mutat, azonban ha az *overhead* költségek erre az üzletágra is rávetítésre kerülnek, ez a nyereség elvész. A rendezvényszervezésből elérhető esetleges többletbevétel új szempontként jelenik meg, ugyanakkor néhány héttel korábban még az szerepelt érvként, hogy a komplexumot piaci alapon kellene bérbe adni üzemeltetésre, és nem vagyongazdálkodási jogot kellene pályáztatni, mert lehet olyan szereplő, aki az uszodát és az egész

komplexumot piaci alapon bérbe venné. A képviselő-testületi üléseken hónapról hónapra más irányú javaslat jelenik meg, ami megnehezíti a következetes döntés-előkészítést. A jelenlegi helyzetben körülbelül 1,5 milliárd forintot kellene ráköltetni egy olyan komplexumra, amely éves szinten több mint 100 millió forint veszteséget termel. A tavalyi évben a veszteség 81 millió forint volt, de jelenleg vizsgálni kell, hogy az ügyvezető által kért pótbefizetésből rendezhető-e az a bérleti díj, amelyet a társaság tavaly nem fizetett meg, vagy annak kifizetésére az Önkormányzattól várna további megoldást. Ezért a működési mínusz nem pusztán 80 millió forintos nagyságrendű, hanem ismét több mint 100 millió forint.

Amennyiben az Önkormányzat 1,5 milliárd forintból felújítja a komplexumot, legfeljebb nullszaldós működés érhető el. Ebben az esetben 10–15 év múlva ismét ugyanott tartana az Önkormányzat, ahol jelenleg, ha az amortizációval nem számol, és nem képez tartalékot a jövőbeni fejlesztésekre. Egy ilyen felújítás után is néhány éven belül több tízmilliós, akár százmilliós nagyságrendű karbantartási munkákra lenne szükség, különben 15 év múlva ismét ugyanaz a helyzet állna elő. A komplexum tulajdonjoga a tárgyalt konstrukciókban az Önkormányzatnál maradna, ezért nem helytálló elherdálásról beszélni. A javaslatok arról szólnak, hogy az Önkormányzat bérbe adna egy jelenleg veszteségesen működő, évente több mint 100 millió forint működési forrást igénylő komplexumot. Az elmúlt ciklusban a létesítmény nagyságrendileg 1 milliárd forint fejlesztési igényt halmozott fel, és évente átlagosan 300 millió forint adófizetői pénzébe került a hegyvidéki lakosoknak. Az épület teljes felújításra szorul. Ehhez képest nem az a fő kérdés, hogy évente további 20 vagy 30 millió forintot lehet-e találni, és az sem, hogy az ügyvezető elküldése önmagában megoldaná-e a helyzetet. A felügyelőbizottság nem tárt fel olyan körülményeket, amelyek alapján a komplexum hirtelen nyereségesse tehető lenne. A társaság működését üzletáganként megvizsgálták, a számlákat hónapokon keresztül áttekintették. A valódi kérdés az, hogy található-e olyan piaci vagy nem piaci szereplő, amely nyílt pályázati versenyben vállalná a körülbelül 1,5 milliárd forintos felújítási terhet, miközben a szerződésben rögzíthetők lennének azok a szolgáltatások és funkciók, amelyeket az Önkormányzat a kerületi lakosság számára fenn kíván tartani. Amennyiben ezek a feltételek nem biztosíthatók, az Önkormányzat nem köt szerződést, illetve a pályázati kiírást eleve úgy kell elkészíteni, hogy ezek a kerületi érdekek érvényesüljenek. A hónapról hónapra változó javaslatok és irányok mellett nem látható egyértelműen, mi a célja a folyamatos újratervezésnek.

Élő Norbert önkormányzati képviselő: Ki kell dolgozni valamennyi változatot. Ebbe beletartozik a piaci bérbeadás, a vagyonkezelésbe adás és a saját önkormányzati működtetés vizsgálata is. Ezek nem egymást követően, külön-külön felmerülő új javaslatok, hanem párhuzamosan vizsgálандó alternatívák. A cél az, hogy mindhárom változat kidolgozott formában a Képviselő-testület elé kerüljön, és a testület ezek alapján dönthesse el, melyik megoldást választja. Nem havonta változó javaslatokról van szó. A javaslat lényege egy éve változatlan, valamennyi lehetséges változatot ki kell dolgozni. A helyzet annyiban változott, hogy jelenleg már lehet esély a hitelfelvétel engedélyezésére. Az előző ciklusban ezzel a lehetőséggel nem lehetett érdemben számolni, mert a Kormány ezt várhatóan nem engedélyezte volna. A működési többlet kérdése természetesen fontos, de tavaly volt működési többlet, és remélhetőleg idén is lesz. A vizsgálandó kérdés azonban nem pusztán ez, hanem az, hogy a saját működtetésre épülő változat képes-e kitermelni az amortizációt, a nyereséget, a hiteltörlesztést és a működés teljes költségét.

A vizsgálatnak számos részletkérdésre kell kiterjednie. Meg kell nézni, hogy van-e tartalék a rendezvényszervezésben. Meg kell vizsgálni, hogy a másfél milliárd forintos felújítási igény valóban ekkora összeg-e, vagy esetleg 800 millió forintból is olyan állapot teremthető, amely mellett a létesítmény megfelelően működik. Vizsgálni kell azt is, hogy az uszoda más intézményi struktúrába történő beillesztése esetén igénybe vehető-e valamilyen rezsitámogatás. Ezek a változatok jelenleg nincsenek kellően kidolgozva.

A korábbi vizsgálatok egy statikus megközelítésből indultak ki. Ezzel szemben dinamikusán kell vizsgálni a lehetőségeket, mert a körülmények megváltoztak. A vagyonkezelésbe adás korábban azért élvezett prioritást, mert akkor még úgy tűnt, hogy az egyetem jelentős, másfél-két milliárd

forintos beruházási forráshoz és évi 400 millió forintos támogatáshoz juthat. Ez a helyzet azonban megváltozott. A korábbi politikai és finanszírozási környezet nem tekinthető adottnak, és a Testnevelési Egyetem vezetési, fejlesztési prioritásai is változhattak. A jelenlegi rektor várhatóan nem pályázik újra, és rektori programjában nem uszodaépítés, hanem bentlakásos kollégium szerepelt. Ezért a korábbi feltételezéseket újra kell vizsgálni.

A saját működtetésre épülő változat korábban nem tűnt reálisnak, mert nem látszott esély a finanszírozásra vagy a hitelfelvételre. Most azonban a gazdálkodási környezet és a lehetséges racionalizálási pontok miatt ezt is indokolt kidolgozni. Több olyan megtakarítási vagy hatékonysági lehetőség is lehet, amelyet eddig nem vizsgáltak megfelelően. Ilyen például, hogy a MOM Sport esetleg saját rendszerén belül képes lehetne a hűtés, a fűtés és a medencefűtés teljes vagy jelentős részének biztosítására. A hulladék hő és az energetikai racionalizálás lehetőségeit is vizsgálni kell. Ugyanígy vizsgálni szükséges a napelemek tényleges hasznosítását is.

Jelenleg nem kellően tisztázott, hogy a meglévő napelemrendszer mennyit tud termelni, milyen inverterek szükségesek, az új inverterek hogyan tudnának működni, és ezek milyen megtakarítást eredményezhetnének. Ezek a kérdések nem szerepelnek kellő részletességgel a korábbi felmérésekben, holott energetikai szempontból érdemi jelentőségük lehet. A piaci változatot is meg kell vizsgálni, mert elképzelhető, hogy érkezik olyan ajánlat, amely az Önkormányzat számára kedvező. Amíg azonban a pályázat nem kerül kiírásra, nem lehet tudni, van-e ilyen ajánlattevő. Ezért a piaci bérbeadás lehetőségét is ténylegesen meg kell nyitni és meg kell vizsgálni.

A cél tehát az, hogy a piaci bérbeadás, a vagyonkezelésbe adás és a saját önkormányzati működtetés változata egyaránt kidolgozott formában álljon rendelkezésre. Ezt követően a Képviselő-testület a három változat összehasonlítása alapján dönthet arról, melyik megoldás szolgálja legjobban az Önkormányzat és a kerület érdekeit.

Mónus Angéla bizottsági tag: Kéri, hogy az elkészült gazdasági és a jogi részletes jelentést küldjék meg a Képviselő-testület tagjainak, valamint a Bizottság tagjainak.

dr. Novák István bizottsági tag: A felügyelőbizottságnak valóban voltak megállapításai a működéssel kapcsolatban. Ezek elsősorban a racionálisabb, jobb vagy eredményesebb működéshez kapcsolódó hiányosságokra vonatkoztak. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a társaság alapvető működési helyzete gyökeresen más lenne. Amennyiben például 80 millió forintos veszteségről van szó, nem arról van szó, hogy a felügyelőbizottság álláspontja szerint a javasolt intézkedések megvalósításával a társaság 200–300 millió forintos pozitív eredményt tudna elérni. A felügyelőbizottsági észrevételek tehát fontosak, és a működés javítására irányulnak, de nem olyan nagyságrendű változásról van szó, amely önmagában megoldaná a MOM Sport strukturális pénzügyi problémáit.

Vadász Gábor alpolgármester: Volt olyan tétel, amelynél az derült ki, hogy a társaság nem kap pénzben mérhető ellentételezést. Ilyen volt például a parkolóhelyek kérdése. Erről tárgyalás folyt az érintettekkel, amely egy ideig előrehaladt, majd az újabb egyeztetésen azt közölték, hogy amíg a bérleményükben problémát okoz az elöregedett gépészet miatti szellőzési hiányosság, illetve amíg saját bojlereket kellett beszerezniük azért, mert az öltözőikbe nem jut el elegendő meleg víz, és a bérleményt nem tudják megfelelően használni, addig ezen a helyzeten nem kívánnak változtatni. Ennek az ügynek a rendezésére, valamint több hasonló ügy kezelésére lépések történtek és további lépések szükségesek.

Valóban vannak olyan ügyek, amelyek személyi felelősségre vonást eredményezhetnek, illetve amelyekből személyi felelősség kérdése következhet. Ugyanakkor a felügyelőbizottsági tagjai részéről, akivel rendszeres egyeztetés és tájékoztatás történik, olyan hangvételű levelek érkeznek, amelyek a tényleges helyzetnél jóval leegyszerűsítettebben mutatják be az ügyeket. A valós helyzet ezeknél sokkal árnyaltabb. Élő Norbert képviselő úr hozzászólásában több erős túlzás és bizonyos kérdésekben eltérő értelmezés szerepelt. A napelemekkel kapcsolatban például pontosan ismert,

hogy a rendszer az átadás óta annak körülbelül a felét termeli, amit elvárható lenne tőle. Ez az állapot már az előző ciklusban történt átadás óta fennáll. Az építési napló és az átvételi dokumentáció bekérésére irányuló próbálkozások ellenére ezek a dokumentumok nem állnak rendelkezésre. Ezzel kapcsolatban az Önkormányzatnak jelenleg az a lehetősége marad, hogy jogász útján felszólító leveleket küld, és a garancia lejártá előtt felszólítja a céget a szükséges intézkedések megtételére. Amikor a Városfejlesztési Iroda vagy az Önkormányzat közvetlenül kéri a céget, nem történik érdemi intézkedés. Amikor azonban jogásztól érkezik levél, a cég megjelenik a helyszínen. Ennek az lett az eredménye, hogy a cég elkezdett dolgozni, de az Önkormányzat értesítése nélkül jelentek meg a tetőn, és ott kezdtek munkát végezni. Ez rendkívül nehezen kezelhető helyzetet eredményez. Számos hasonló örökölt ügy van, amelyeket az Önkormányzat igyekszik rendezni.

A korábban benyújtott előterjesztés, amely a lehetséges irányokat és a választandó megoldást tartalmazta, hosszú heteken, illetve hónapokon át tartó előkészítő munkán alapult. Üzletáganként végig nézték a társaság teljesítőképességét. Ennek során láthatóvá vált, hogy a társaság erősen hangsúlyozza a rendezvényszervezés üzleti jelentőségét, miközben ez az üzletág az *overhead* költségek rávetítése esetén valójában nem lenne nyereséges.

A tanusodai működéshez kapcsolódó támogatási lehetőség, valamint a rezsidíjak csökkenése korábban is szerepelt a vizsgált szempontok között. Számítás készült arra is, hogy a rezsidíjak akár 120–140 millió forinttal csökkenhetnek. Ugyanakkor a tanusodai működés mellett a piaci hasznosítás korlátozottá válna, és vizsgálni kellett azt is, hogy az uszoda bevételeiből hány tízmillió forint esne ki. Így a megtakarítás nem 140 millió forint lenne, hanem inkább 40–50 millió forintos nagyságrend.

Ezeket a kérdéseket az Önkormányzat végig nézte. A működés éves, mintegy 100 millió forintos mínusza korszerűsítéssel valószínűleg eltüntethető lenne. A kérdés azonban az, hogy egy Önkormányzatnak, amelynek már van egy másik tanusodája, indokolt-e egy második uszoda fenntartása és másfél milliárd forintos felújítása. Kényelmes lehetőség, hogy a kerületben nyáron le lehet menni napozni, ugyanakkor a komplexum a kerületháton helyezkedik el, így a II., az I. és a XI. kerület lakói is igénybe vehetik, miközben a terhet a hegyvidéki adófizetők viselik. Nem indokolt, hogy a kerületi adófizetők pénzéből másfél milliárd forintért történjen meg a komplexum felújítása. Akkor is a kerületi adófizetők pénzéről van szó, ha a felújítás hiteltől valósulna meg, mert a hitelt vissza kell fizetni. Egy másfél milliárd forintos beruházási forrásnak lehetnek fontosabb felhasználási területei is.

A Képviselő-testületnek természetesen joga van megváltoztatni a korábbi irányt, és más döntést hozni. Ez prioritási kérdés. Amennyiben kizárólag gazdasági racionalitás alapján történne döntés, akkor a terület értékét és az abból elérhető alternatív hozamot is vizsgálni kellene. Ha például az adott terület értékéből államkötvényt vásárolna az Önkormányzat, az éves hozam várhatóan magasabb lenne annál, mint amennyi nyereséget a komplexum termelni tudna. Ugyanakkor egyetértés van abban, hogy nem a gazdasági megtérülés az alapvető cél, hanem az, hogy a szolgáltatások megmaradjanak és elérhetők legyenek a kerületi lakosok számára. Ezt a célt felelősen nem úgy lehet biztosítani, hogy az Önkormányzat másfél-két milliárd forint kerületi pénzt költ a komplexumra, hanem úgy, hogy az üzemeltetésbe más szereplőt von be. Erre készült javaslat, és ezt a Képviselő-testület elfogadta, ezért tart jelenleg itt a folyamat. Az előkészítő munka alapján néhány tízmilliós, esetleg százmilliós mozgástér azonosítható, de a felújításból eredő teher a jelenlegi szakmai álláspont szerint nem éri meg. Amennyiben a képviselők többsége szerint mégis megéri, és az Önkormányzat hitelt vesz fel, annak következményeit a kerület viseli.

Horváth András bizottsági tag: Az ügyvezető leváltása önmagában nem oldaná meg a társaság problémáit. A ténylegesen kezelendő kérdés az, hogy a működésben vannak-e olyan anomáliák vagy szabálytalanságok, amelyek befolyásolhatják a cég üzleti tervét, eredményességét vagy tevékenységét. A legutóbbi ülésen Dióslaki Gábor a felügyelőbizottság részéről részben bemutatta, hogy a felügyelőbizottság miért nem javasolja az üzleti terv elfogadását.

A parkoló működésével és bevételeivel kapcsolatban is vannak problémák, továbbá megbízási szerződésekkel összefüggő kérdések is megjelentek. Emellett a napelemes rendszerrel kapcsolatban garanciális probléma is fennáll. Nem világos, hogy a napelemes rendszer garanciális ügyét miért nem terelték jogi útra. Amennyiben a vállalkozó nem végezte el a szükséges munkát, vagy nem teljesíti a garanciális kötelezettségét, annak jogi és pénzügyi következményei vannak a cégre nézve. Nem elegendő azt vizsgálni, hogy a vállalkozó mit tesz vagy mit nem tesz. Ha nem teljesít, akkor fel kell szólítani, és a megfelelő jogi eszközöket kell alkalmazni vele szemben.

Amennyiben jogi vagy pénzügyi átvilágítás készült, azt a Bizottságnak és a Képviselő-testületnek is meg kell kapnia. Emellett szükséges, hogy a felügyelőbizottság észrevételei és megállapításai is rendelkezésre álljanak a MOM Sport működésével kapcsolatban, akár az elmúlt évekre, akár a tavalyi évre vonatkozóan.

Jelenleg nem határozható meg pontosan, hogy a feltárt problémák milyen összecszerű hatással vannak a társaság pénzügyi egyenlegére. Ezért indokolt, hogy a felügyelőbizottság külön beszámolót készítsen a Bizottság, illetve a Képviselő-testület részére. Úgy tűnik, hogy az ügyvédi iroda megállapításai és a felügyelőbizottság észrevételei nem teljesen azonos körre terjednek ki, illetve a felügyelőbizottság olyan további szempontokat is azonosíthatott, amelyek az ügyvédi iroda vizsgálatában nem jelentek meg. Tisztában kell lenni azzal, hogy pontosan milyen jogi, pénzügyi és működési problémák állnak fenn a MOM Sportnál.

dr. Novák István bizottsági tag: A napelemes beruházás tekintetében a MOM Sport minden szempontból elszenvedője a kialakult helyzetnek, mivel a beruházást nem a MOM Sport rendelte meg. A beruházást az Önkormányzat rendelte meg. Ebből következően a felügyelőbizottság, illetve a társaság ügyvezetése ezzel a kérdéssel érdemben csak korlátozottan tud foglalkozni. A napelemes rendszer jogi, technikai, anyagi és egyéb következményei nem a társaság ügyvezetésének vagy felügyelőbizottságának felelősségi körébe tartoznak. A kérdés ezért nem a MOM Sport ügyvezetésének és nem a felügyelőbizottságnak az asztala, hanem az önkormányzati megrendeléshez és az önkormányzati tulajdonú ingatlanon megvalósított beruházáshoz kapcsolódó ügyként kezelendő.

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

[A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. működésének racionalizálásával kapcsolatos döntéshozatal” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.]

SZAVAZÁS

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. működésének racionalizálásával kapcsolatos döntéshozatal” tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 8 fő: 4 igen, 4 tartózkodás)

Pásztor Tibor elnök: A Bizottság nem támogatta a határozati javaslatot.

**A 14. napirendi pont zárt ülés keretében került megtárgyalásra.
A zárt ülésen a Bizottság a 99–102/2026. számú határozatokat hozta meg.**

15. napirendi pont: Kölcsönös tájékoztatás

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

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: Mikor várható a következő képviselő-testületi ülés?

Pásztor Tibor elnök: A következő képviselő-testületi ülés a tervek szerint szeptember 17-én várható. További kérdés, hozzászólás hiányában megköszöni a Bizottság munkáját és az ülést 18 óra 40 perckor bezárja.

K.m.f.



Sasi-Szabó Tamás
bizottsági tag

