



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Tájékoztatás az Önkormányzat vagyonkezelésében álló ingatlan tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) vagyonkezelésében álló, Budapest XII. kerület 010505/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Szilassy út 3. szám alatti, 38.027 m² alapterületű, „Kivett kollégium” megnevezésű, védett területen lévő és helyi védelem alatt álló ingatlan, valamint a rajta lévő műemlékvédelem alatt álló, összesen 776 m² alapterületű felépítmény (a továbbiakban: Ingatlan) tárgyában a Képviselő-testület 2025. július 17-i ülésén elhangzott képviselői kérésre történő tájékoztatásra irányul.

Az Ingatlant a Fővárosi Önkormányzat megbízásából a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: BFKV Zrt.) nyilvános kétfordulós pályázat útján 2021. december 21. napján kelt adásvételi szerződéssel 400.000.000,- Ft + ÁFA vételár ellenében az ENERGO TT Aktiengesellschaft (rövidített elnevezés: ENERGO TT AG.; képviseli: Pomázi Csaba) részére értékesítette. A 2021. szeptember 2-án kiírt pályázatra az október 1-i beadási határidőig egyetlen érvényes ajánlat érkezett, az értékesítést a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága 561/2021. (XI. 23.) számú határozatával jóváhagyta.

Az Ingatlan védett természeti terület, a Budai Tájvédelmi Körzet része, amire tekintettel a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illette meg. A Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése szerint is elővásárlási jog illette meg.

A Magyar Állam az egykori Istenszeme fogadó ingatlannal kapcsolatos állami elővásárlási jog gyakorlásáról és hasznosításáról szóló 1013/2022. (I. 25.) Korm. határozatban (a továbbiakban: Korm. határozat) foglaltakra tekintettel élt az elővásárlási jogával és az Ingatlan az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alá került.

A Korm. határozat 4. pontja szerint a Kormány egyetért azzal, hogy – műemléki megújítást követően – az Ingatlan tulajdon- és a használati joga üzleti alapon történő későbbi értékesítését kizárva, köztulajdonban, közösségi célú hasznosításban és használatban maradjon.

A Kormány felhívta a Miniszterelnökséget vezető minisztert és felkérte Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat polgármesterét, hogy az Ingatlan további közösségi célú hasznosításáról egyeztetést folytassanak le.

A Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény (a továbbiakban: Normafa tv.) tartalmazza a történelmi sportterület által érintett földrészeket között az Ingatlant.

A fentiekre való tekintettel az Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. február 17-i ülésén a 15/2022. (II. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. határozatával úgy döntött, hogy felkéri a polgármestert, hogy az MNV Zrt.-nél kezdeményezze az Ingatlan vagyonkezelésbe vételét, tekintettel a Normafa tv. 3-4. §-ában foglaltakra. A Képviselő-testület felhatalmazta továbbá a polgármestert, hogy az Ingatlan önkormányzati vagyonkezelésbe kerülésével kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon és valamennyi jognyilatkozatot megtegyen, valamint az Ingatlan önkormányzati vagyonkezelésbe vételére vonatkozó megállapodást aláírja.

A 16/2022. (II. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. határozatával a Képviselő-testület felkérte a polgármestert, hogy az Ingatlan Korm. határozat 4. pontja szerint meghatározott közösségi célú hasznosítása érdekében az Önkormányzat képviselőjében társadalmi egyeztetéseket folytasson le és terjessze az Ingatlan hasznosításával kapcsolatos javaslatát a Képviselő-testület elé.

Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok szerint az ENERGOTT Aktiengesellschaft közigazgatási pert indított a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzését megalapozó szerződés érvénytelenségének tárgyában, erre tekintettel az Önkormányzat idő előttinek tartotta az Ingatlan vagyonkezelésbe vételéhez szükséges eljárás lefolytatását.

A per lezárását követően 2024. szeptember 17. napján került megkötésre a vagyonkezelési szerződés az Ingatlan vonatkozásában. A szerződés szerint az Ingatlan birtokbavételére a szerződés aláírástól számított 30 nap állt rendelkezésre, amire tekintettel az Önkormányzat az Ingatlant 2024. október 15. napján birtokba vette.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan a Normafa Park történelmi sportterületen fekszik, az Önkormányzat az üzemeltetői és fenntartói feladatok ellátása érdekében 2024. október 15. napján a Normafa Park Fenntartó és Üzemeltető Intézmény birtokába adta.

Fonti Krisztina képviselő asszony a 2025. július 17. napján tartott Képviselő-testületi ülésen előterjesztést nyújtott be az Ingatlan vonatkozásában, amely az Istenszeme fogadó állagmegóvása és hasznosítása iránti intézkedések meghozatalára irányult. A javaslat szerint az Ingatlan állagmegóvása érdekében megtett, illetve a továbbiakban szükséges intézkedésekről, valamint az Ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelésekről a polgármesternek 2025. október 31. napjáig kell beszámolnia Képviselő-testület részére.

A javaslatot végül a Képviselő-testület nem fogadta el, azonban az ülésen vállaltam, hogy az üléstől számított fél év elteltével beszámolót fogok benyújtani a Képviselő-testület részére az Ingatlan ügyében.

Állagmegóvás

Az Önkormányzat a birtokbavételt követően – a jövőbeni károk és rongálások elkerülése érdekében – haladéktalanul mobilkerítéssel vette körbe az Ingatlant, valamint négy mobilkamera felszereléséről is gondoskodott.

Az Ingatlanra vonatkozóan átfogó, mindent magába foglaló műszaki felmérés korábban nem készült, melyre tekintettel a Városfejlesztési Iroda megrendelt egy előzetes szakértői felmérést, mely különös tekintettel kiterjed a jelenleg szükséges állagmegóvási munkálatok elvégzésére. A szakértői vélemény az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A szakértői vélemény alapján az alábbi – előzetes költségbecslés alapján bruttó 9,3 millió Ft költségű – állagmegóvási munkák elvégzése szükséges az épületen:

- tetőfedés javítási munkái,
- a tető tartószerkezetének állagmegóvása szempontjából szükséges szerkezeti javítások, megerősítések,
- az épület körüli vízelvezetés teljes körű megoldása,
- az épület keleti sarkán lévő tetőterasz ideiglenes fedése,
- az épület közvetlen környezetében lévő – azt veszélyeztető – fák szükséges ágazása.

Az Árkay pályázat

2023 májusában került kiírásra az egykori Istenszeme fogadó fejlesztése tárgyában az Árkay pályázat. A pályázati kiírásban szerepeltek az Önkormányzat által meghatározott lehetséges funkciók:

- szállás, turizmus, zarándokturizmus
 - zarándokszállás, zarándokút turizmus
 - turistaszállás, öko-turistaház, öko-fogadó, menedékhely,
- tábor vagy program helyszín
 - erdőfürdő, erdőjoga
 - személyiségfejlesztő, művészeti, hagyományőrző tábor
 - játszótér, kalandpálya
 - szabadulószoba erdei környezetben,
- oktatás, művészet
 - művészeti alkotóház, művésztelep
 - erdei iskola ősztől tavaszig
 - nyári gyerektábor
 - „zöld” workshop helyszín
 - tanösvény, Budai-hegység növényeit bemutató arborétum.

A tervezési szempontok és lehetőségek az alábbiak voltak:

- városszerkezeti elhelyezkedés, táji és természeti adottságok, védett épített örökség figyelembevétele,
- az Ingatlan megközelítési lehetőségeinek vizsgálata, bekapcsolás a Kék Túra útvonalba,
- szezonálisan differenciált használt lehetőségeinek vizsgálata,
- a tó rekultivációjának vizsgálata,
- önfenntartó működés,
- gazdaságos üzemeltethetőség,
- környezettudatos építéstechnológia.

Az Árkay-díj, valamint az Árkay pályázati díj alapításáról és adományozásának rendjéről szóló 37/2013. (XI. 19.) önkormányzati rendelet alapján az Árkay pályázati díjjal oklevél és pénzjutalom járt. A díjazottak részére biztosítható pénzjutalom keretösszege nettó 700.000,- Ft volt. A pályázati felhívás lehetőséget biztosított arra, hogy a pályaművek közül a legjobb tervet az Önkormányzat megvalósítsa.

A 2023. június 7. napján felvett jegyzőkönyv alapján Majnár Rebeka Anna pályamunkáját részesítette a Bíráló Bizottság első díjazásban.

A pályamunka hasznosítási koncepciójának alapját egy pályázati alapon működő művészrezidencia képezte. A pályamunka szerint 6-12 hónapra beköltöző művészek kreatív foglalkozásokat tartanának a közösség számára, kedvező alkotói és lakhatási körülményekért cserébe. A koncepció szerint környékbeli iskolákkal együttműködve, akár több napos alkotó táborok is szervezhetők, de a hétfélig workshopok és a délutáni foglalkozások lehetősége is adott. Nyaranta kulturális fesztiválok otthonaként és művésztelepként is hasznosítható lenne a létesítmény.

A tájépítészeti koncepció alapja, hogy a hely meglévő festői, vadregényes karaktere megőrizhető maradjon.

A pályamű a meglévő villaépület hátranyúló észak-keleti szárnyának elbontására és díszesebb, magasabb építészeti minőséget képviselő épületrészek megtartására tett javaslatot.

A nyertes pályamunka egy komplex hasznosítási program, ami egész éves önfenntartó működést tenne lehetővé. A Bíráló Bizottság véleménye alapján a terv érzékenyen reagál a környezeti és táji adottságokra, az építészeti koncepció pedig következetes és alaposan átgondolt.

Az Árkay-pályázat értékelését követően nem került sor széleskörű társadalmi egyeztetésre. Ezt a fonalat felvéve a Polgármesteri Hivatal – a Társadalmi Együttműködési és Közösségi Kapcsolatok Iroda útján – fogja kezdeményezni és lebonyolítani az Ingatlan jövőbeni hasznosításával kapcsolatos társadalmi egyeztetést az Önkormányzat illetékes szakirodájának előzetes szakmai vizsgálata után. A hasznosítás tekintetében a hegyvidéki polgárok kizárólag közösségi célú hasznosítási lehetőségekre tehetnek majd javaslatot. Természetesen alapul vesszük a fent megjelölt nyertes pályamunkát.

A hasznosítási koncepció megvalósításában a Zöld Iroda is aktívan részt vesz, akik javaslatot tesznek a védett fák, növények és a területen élő állatfajok megóvására tekintettel a zöldfelület kialakítására és fenntartására.

A fenti szempontok figyelembevételével a 2026. évben ki kell dolgozni a megvalósítási lehetőségeket, állagmegórással kapcsolatos feladatokat a Polgármesteri Hivatal szakirodájának bevonásával, majd a 2027. évi költségvetésbe lehetséges betervezni azokat.

A társadalmi egyeztetést követően szükséges továbbá, hogy a polgármester a Korm. határozatban foglaltak szerint megkeresse a Miniszterelnökséget vezető minisztert és lefolytassa vele az eddig még meg nem valósult egyeztetéseket a közösségi célú használattal kapcsolatban.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján hozza meg a következő határozatot.

Jogszábai hivatkozás:

A 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelet 12/E. § (1) bekezdése szerint az Önkormányzat vagyonkezelésében álló vagyontárgyak felett a vagyonkezelőt megillető rendelkezési jogot a Képviselő-testület gyakorolja.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület

a) kifejezi elkötelezettségét a Budapest XII. kerület 010505/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Szilassy út 3. szám alatti, 38.027 m² alapterületű, „Kivett kollégium” megnevezésű, védett területen lévő és helyi védelem alatt álló ingatlan, valamint a rajta lévő műemlékvédelem alatt álló, összesen 776 m² alapterületű felépítmény (a továbbiakban: egykori Istenszeme fogadó ingatlan) közösségi célú megújításával kapcsolatban,

b) felkéri a polgármestert, hogy a 2026. évi költségvetés tervezésekor legyen figyelemmel az előterjesztés 3. mellékletét képező szakértői véleményben meghatározott halaszthatatlan karbantartási, állagmegóvási munkálatok forrásigényére, majd tegye meg a szükséges intézkedéseket a munkák elvégzése érdekében,

c) felkéri a polgármestert, hogy az egykori Istenszeme fogadó ingatlan – az egykori Istenszeme fogadó ingatlannal kapcsolatos állami elővásárlási jog gyakorlásáról és hasznosításáról szóló 1013/2022. (I. 25.) Korm. határozat 4. pontjában foglalt elvi egyetértéssel összhangban álló – hasznosítása érdekében Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat képviselőtestületében a társadalmi egyeztetéseket folytassa le, és azok eredményéről tájékoztassa a Képviselő-testületet.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2025. december 5.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. számú melléklet: Árkay pályázati felhívás
2. számú melléklet: Nyertes pályamunka
3. számú melléklet: Szakértői vélemény