



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Önkormányzat
közép- és hosszútávú
vagyongazdálkodási terve**

2025.június

Tartalomjegyzék

1. Vezetői összefoglaló.....	4
2. Az önkormányzati vagyon szabályozásának jogi környezete.....	6
3. A helyi önkormányzat vagyona.....	10
3.1. Kimutatás az önkormányzati vagyon elemeiről.....	14
3.2. Forgalomképtelen ingatlanvagyon.....	15
3.2.1. Közterületek.....	15
3.2.1.1. Helyi közutak, közterek és parkok kezelése, fejlesztése és üzemeltetése.....	16
3.2.1.2. Az Önkormányzat tulajdonában álló közterületek hasznosítása.....	22
3.2.1.3. Parkolás-üzemeltetés.....	23
3.2.1.4. Közterület-felügyelet.....	23
3.2.1.5. Településrendezési eszközök bevonása a közterületek hasznosításába.....	25
3.3. Korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon.....	27
3.3.1. A Képviselő-testület és szervei elhelyezésére szolgáló középületek.....	27
3.3.2. Az Önkormányzat által fenntartott közfeladatot ellátó intézmények.....	28
3.3.2.1. Gyermekjóléti és szociális intézmények.....	29
3.3.2.2. Egészségügyi intézmények.....	31
3.3.2.3. Nevelési-oktatási intézmények.....	33
3.3.2.4. Közművelődési intézmények.....	34
3.3.2.5. Sportintézmények.....	37
3.3.2.6. Normafa Park Fenntartó és Üzemeltető Intézmény.....	40
3.3.3. Az Önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló társasági részesedés.....	44
3.3.4. Az állami intézményfenntartó központ által fenntartott köznevelési intézmény feladatainak ellátását szolgáló, önkormányzati tulajdonú ingatlan.....	45
3.3.5. Védett ingatlanok, természetvédelmi területek, műemlékek.....	47
3.3.6. Kulturális javak, múzeális gyűjtemények.....	51
3.4. Üzleti vagyon.....	52
3.4.1. Beépítetlen ingatlanok.....	52
3.4.2. Felépítményes ingatlanok.....	53
3.4.2.1. Műemlékek.....	53
3.4.2.2. Társasházi és egyéb felépítményes ingatlanok.....	55
3.4.3. Lakás céljára szolgáló ingatlanok.....	60
3.4.4. Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok.....	67
3.4.5. Légópincék.....	74
3.4.6. Tetőterek.....	75
3.4.7. A lakás és helyiség gazdálkodás pénzügyi mutatói.....	76
3.4.8. Ingók.....	77
3.4.9. Vagyoni értékű jogok.....	78
3.4.9.1. Üzletrészek.....	79
3.4.9.2. Licencek.....	85
3.4.10. Pénzeszközök.....	85



4. A követeléskezelés rendszerének áttekintése	86
5. Nyilvántartás-vezetés	89
6. Vagyongvédelem	89
7. Speciális jogállású ingatlanok	90
8. Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat mint vagyongazdálkodó tevékenysége.....	92
9. A vagyongazdálkodás szervezetrendszere	94
10. A vagyongazdálkodási koncepció elkészítésének elsősorban alapjául szolgáló jogszabályok.....	100
11. Mellékletek	103



1. Vezetői összefoglaló

A vagyongazdálkodási terv célja, hogy egy átfogó képet adjon Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat ingatlanvagyonáról, a kapcsolódó jogszabályi környezetről, a vonatkozó stratégiákról, valamint az új vezetés által kitűzött célokról és az ezek eléréséhez elvégzendő feladatokról. Ez a dokumentum egységesen tartalmazza Önkormányzatunk közép- (2025-2027) és hosszútávú (2025-2029) vagyongazdálkodási elképzeléseit.

Az Önkormányzat kötelező és önként vállalt közfeladatainak ellátását megnehezíti, hogy egyre inkább csökkennek és egyre kevésbé kiszámíthatók a központi költségvetési előirányzatok és állami támogatások. A folyamatos és fenntartható feladatellátás, a működés és a fejlesztés finanszírozásában óhatatlanul egyre nagyobb szerep jut a jövőben a gazdálkodási nyereség és pénzügyi hozamok forrásait biztosító, megfelelően összehangolt és hosszútávra tekintő vagyongazdálkodási tevékenységnek. A vagyongazdálkodási terv célja ennek a folyamatnak a támogatása.

A vagyongazdálkodási terv elkészítése során szem előtt tartottuk a releváns jogszabályi környezetet, számba vettük az önkormányzati vagyon egyes elemeit forgalomképesség szerinti besorolás szerint, meghatároztuk az ezekhez kapcsolódó irányelveket, igazodtunk a kerület helyi sajátosságaihoz, valamint azokhoz az elképzelésekhez, stratégiákhoz, koncepciókhoz, amelyek egy adott területre vonatkozó önkormányzati elképzeléseket, célokat foglalják össze.

Ilyen stratégia többek között a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete által a 2025. március 20.-i ülésen elfogadott Gazdasági Program. A Képviselő-testület 2015-ben hagyta jóvá a Településfejlesztési Koncepció 2015-2030 című dokumentumot, valamint az Integrált Településfejlesztési Stratégiát. Említett két tanulmány van érvényben a folyamatban lévő, ezeket kiváltó településfejlesztési terv elkészültéig, amely az új fővárosi településfejlesztési tervvel összhangban várhatóan 2026-ban készül el.

Általános elvként fogalmaztuk meg az önkormányzati működés teljes területén az **átláthatóság és széles körű nyilvánosság biztosításával történő működést**. Ez a vagyongazdálkodásban többek között azt is jelenti, hogy a hasznosítandó ingatlanok nyilvános pályáztatás céljából minél szélesebb körben minél hosszabb ideig kerülnek meghirdetésre, az Önkormányzat saját honlapja és közösségi felületei mellett országos megjelenésű, elérésű hirdetési felületeken is.

Az Önkormányzat működését a lehetőségekhez képest leginkább **demokratikus alapokra** kívánjuk helyezni, amelynek része a **lakosság döntéshozatalba történő bevonása, a közösségépítő tevékenységek támogatása**. Ezen cél érdekében jött létre a Társadalmi Együttműködési és Közösségi Kapcsolatok Iroda is, amely tevékenységével fenti szempont érvényre juttatása érdekében aktívan együttműködik a vagyongazdálkodási feladatok megoldásában is.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatala során is fontos a **környezetvédelem, a kerület zöldterületeinek a megtartása**.

A Hegyvidék mint közvetlen lakóhelyünk hosszútávú fejlődése és a településrendezési célok elérése, ezáltal a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a Hegyvidéki Önkormányzat nyitott arra, hogy a kerület fejlesztésében érdekelt szereplőkkel, az itt beruházni szándékozó **befektetőkkel érdemi tárgyalásokat folytasson** és az építésügyi jogszabályokban meghatározott, sajátos jogintézmény keretében biztosított jogszabályi felhatalmazás alapján szerződéseket kössön. Ezeknek a településrendezési szerződéseknek a megkötésével olyan külső források bevonására nyílhat elvi lehetőség - a fejlesztéssel összefüggésben felmerülő olyan költségek vagy egyéb ráfordítási igények beruházó általi átvállalásával - mely által csökkenhetnek az önkormányzatra nehezedő terhek.



Ebben a dokumentumban számba vesszük az **Önkormányzat intézményi vagyonát is**, különös tekintettel a közművelődési- és sport intézményeinkre, amelyek működésének racionalizálása, szerteágazó tevékenységének felülvizsgálata mára indokoltá vált.

Lakás- és helyiség gazdálkodási feladataink ellátása során fontos kitűzött célunk, hogy megfelelő egyensúlyt alakítsunk ki a gazdálkodási, közösségfejlesztő és szociális szempontok között, hogy ennek a feladatnak az ellátása is minél inkább a kerületiek érdekeit szolgálja.

A Vagyongazdálkodási és Városfejlesztési Irodák által 2025. év elején megtörtént az **üres lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felmérése**. A felmérés eredményeként meghatároztuk a bérbeadásra szánt és értékesítendő ingatlanok körét. Ennek megfelelően értékesíteni racionális azokat a lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, amelyek önkormányzati tulajdonban tartása költségeket generál, rossz műszaki állapotban vannak, kisebbségi önkormányzati tulajdonú társasházakban vannak, a befolyt bevételt pedig jövedelemtermelő fejlesztésekre indokolt fordítani.

A bérbeadás útján hasznosítható lakások körében növelni tervezzük a valódi piaci alapú bérbeadásokat és ezzel a bérleti díj bevételeinket is. Ennek érdekében 2025. év elején bevezetésre került egy az eddiginél magasabb piaci pályázati alapú lakbér kategória és hozzá kapcsolódó pályázati eljárásrend.

A helyiségek bérbeadása kapcsán fontosnak tartjuk - a bevételek megtartása és növelése mellett - a nonprofit szervezetek, közösségépítő kezdeményezések, kerületi kisvállalkozások támogatását is, mindegyikre speciális pályázatok kiírása keretében van lehetőségünk.

Terveink között szerepel a Dobsinai utcában művészeti inkubátorház létrehozása, egy új adománygyűjtő- és -elosztó közösségi tér, valamint egyéb, városrészekhez kötődő közösségi terek létrehozása is.

A lakás és helyiség ingatlanokon túl a jövőben a többi ingatlan-típus (100%-ban önkormányzati tulajdonú ingatlanok, beépítetlen területek, óvóhelyek, tetőtérkék stb.) áttekintését is tervezzük annak érdekében, hogy megtaláljuk a leginkább hatékony hasznosítási formákat.

Az ingatlanvagyon hasznosíthatósága érdekében fontos egy informatív, pontos adatokat tartalmazó vagyonkataszter megléte, illetve az ingatlanokkal kapcsolatos egyéb nyilvántartások felülvizsgálata is, amelyek része a rendszeres bérleményellenőrzés, leltározás is.

Felülvizsgálandó az Önkormányzat vagyoni értékű jogaival történő gazdálkodás gyakorlata, különös tekintettel a gazdasági társaságokban megvalósuló önkormányzati kisebbségi részvétel esetében.

Koncepcionális figyelmet kell fordítani a jövőben az önkormányzati pénzeszközökkel történő gazdálkodásra, főként a helyi adókra és az európai uniós tagsággal összefüggésben megszerezhető pénzügyi támogatásokra.

A hatékony munkaszervezés érdekében kiemelt figyelmet kell fordítani a vagyongazdálkodás szervezeti kereteinek átgondolására.

A vagyongazdálkodási terv végrehajtása érdekében - annak elfogadását követően – jegyzői és polgármesteri utasításba foglalt intézkedési terv készül, melynek keretében az önkormányzat vagyongazdálkodásban érintett valamennyi szerve, intézménye és gazdasági társasága – napi vagyongazdálkodási feladatainak ellátásán túl feladatuk kapja a tervben foglaltak megvalósítását felelős és határidő megjelölésével.



2. Az önkormányzati vagyon szabályozásának jogi környezete

Magyarország Alaptörvényének (a továbbiakban: Alaptörvény) 31. és 32. cikke deklarálja a helyi önkormányzás jogát. A 31. cikk (1) bekezdése kimondja, hogy Magyarországon a helyi közügyek intézése és a helyi közhatalom gyakorlása érdekében helyi önkormányzatok működnek.

- A helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat.
- Meghatározza a költségvetését, annak alapján önállóan gazdálkodik.
- E célra felhasználható vagyonával és bevételeivel kötelező feladatai ellátásának veszélyeztetése nélkül vállalkozást folytathat.
- Dönt a helyi adó fajtajáról és mértékéről.

Az Alaptörvény 32. cikk (6) bekezdése szerint a helyi önkormányzatok tulajdona köztulajdon, amely feladataik ellátását szolgálja.

Az Alaptörvény 34. cikke szerint az önkormányzat és az állami szervek a közösségi célok elérése érdekében együttműködnek.

A helyi önkormányzat részére kötelező feladat- és hatáskört törvény állapíthat meg. A helyi önkormányzat kötelező feladat és hatásköreinek ellátásához azokkal arányban álló költségvetési, illetve más vagyoni támogatásra jogosult.

Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése kimondja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése, a természeti erőforrások megóvása és a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

Az Országgyűlés 2011. évben megalkotta a **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt** (a továbbiakban: **Nvtv.**).

A törvényalkotó célja volt a nemzeti vagyonnak a közérdek és a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítása, a természeti erőforrások megóvása, a nemzeti értékek megőrzése és védelme, a jövő nemzedékek szükségleteinek biztosítása és a fenntartható vagyongazdálkodás megteremtése, a nemzeti vagyonnal való átlátható és felelős gazdálkodás követelményeinek hosszútávú meghatározása.

E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való célszerű és felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, a nemzeti vagyon átruházásának feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

Az Nvtv. 9. § (1) bekezdésének előírása alapján a helyi önkormányzat vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

Az Nvtv. 7 § (2) bekezdése szerint a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag



védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok – kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő – érvényesítésének nem akadálya a vagyon értékváltozása.

A jogalkotó a helyi demokratikus hatalomgyakorlás feltételeinek megteremtése mellett a közfeladatok ellátásának biztosításához szükséges vagyon egy részét átadta a helyi önkormányzatoknak, meghatározva az önkormányzati gazdálkodás főbb elveit. Az önkormányzati vagyon túlnyomó része **az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény** (a továbbiakban: **vagyontáradó törvény**) rendelkezései alapján került a település lakossága, mint közösség tulajdonába.

Az Alaptörvényben foglaltaknak megfelelően határozza meg **a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény** (a továbbiakban: **Mötv.**) 2. § (2) bekezdése, hogy a helyi önkormányzás a helyi közügyekben demokratikus módon, széles körű nyilvánosságot teremtve fejezi ki és valósítja meg a helyi közakaratot.

A helyi önkormányzás joga a települések választópolgárainak közösségét illeti meg.

A helyi közügyek a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátásához, valamint a helyi önkormányzás és a lakossággal való együttműködés szervezeti, személyi és anyagi feltételeinek megteremtéséhez kapcsolódnak. Az Mötv. is kiemeli, hogy a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.

Az Mötv. 6. §-a értelmében a helyi önkormányzat feladatai ellátása során:

- a) támogatja a lakosság önszerveződő közösségeit, együttműködik e közösségekkel, biztosítja a helyi közügyekben való széles körű állampolgári részvételt;
- b) erősíti a település önfenntartó képességét, feltárja lehetőségeit és hasznosítja saját erőforrásait;
- c) egyes közszolgáltatások igénybevételét - törvény felhatalmazása alapján - rendeletében feltételekhez kötheti.

Az Mötv. 8. § (1) bekezdése szerint a helyi közösség tagjai a helyi önkormányzás alanyaként kötelesek:

- a) öngondoskodással enyhíteni a közösségre háruló terheket, képességeik és lehetőségeik szerint hozzájárulni a közösségi feladatok ellátásához;
- b) betartani és betartatni a közösségi együttélés alapvető szabályait.

Az Mötv. 10. § (1) bekezdése kimondja, hogy a helyi önkormányzat ellátja a törvényben meghatározott **kötelező és az általa önként vállalt feladat- és hatásköröket**.

A helyi önkormányzat – a helyi képviselő-testület vagy a helyi népszavazás döntésével – **önként vállalhatja** minden olyan helyi közügy önálló megoldását, amelyet jogszabály nem utal más szerv kizárólagos hatáskörébe. Az önként vállalt helyi közügyekben az önkormányzat mindent megtehet, ami jogszabállyal nem ellentétes. Az önként vállalt helyi közügyek megoldása nem veszélyeztetheti a törvény által kötelezően előírt önkormányzati feladat- és hatáskörök ellátását, finanszírozása a saját bevételek, vagy az erre a célra biztosított külön források terhére lehetséges.

A fővárosi kerületi önkormányzatok **kötelezően ellátandó feladatainak** felsorolását a törvény 23. §-ának (5) bekezdése tartalmazza.

(5) A kerületi önkormányzat feladata különösen:

1. helyi közutak, közterek és parkok kezelése, fejlesztése és üzemeltetése;
2. tulajdonában álló közterületek használatára vonatkozó szabályok és díjak megállapítása;



3. a parkolás-üzemeltetés;
4. általános közterület-felügyeleti hatáskör a kerület közigazgatási határán belül,
5. helyi településrendezés, településfejlesztés;
6. helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján);
7. turizmussal kapcsolatos feladatok ellátása;
8. ipari és kereskedelmi tevékenységgel kapcsolatos szabályozási jogkörök;
9. törvényben meghatározott kivételekkel az egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások;
10. óvodai ellátás;
11. gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;
- 11a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;
12. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;
13. a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme;
14. saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás;
15. helyi adóval kapcsolatos feladatok;
16. a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;
17. kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek;
18. közreműködés a helyi közbiztonság biztosításában;
19. nemzetiségi ügyek.

A helyi önkormányzatok által kötelezően ellátandó, törvényben meghatározott feladatok működési kiadásainak fedezetét az Országgyűlés a feladatfinanszírozás rendszerén keresztül, feladatalapú támogatással biztosítja.

A törvényben kötelezően előírt és az önként vállalt feladatok körén túl a helyi önkormányzat - törvényben meghatározott esetekben - az állammal kötött külön megállapodás alapján **elláthat állami feladatokat** is. A megállapodásban rendelkezni kell a feladatellátás finanszírozásáról.

A törvény vagy törvényi felhatalmazáson alapuló kormányrendelet, a polgármester, a főpolgármester, a vármegyei közgyűlés elnöke, valamint a jegyző számára **államigazgatási feladat-** és hatáskört állapíthat meg, ellátásukhoz szükséges költségvetési támogatást a központi költségvetés biztosítja.

A helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati célok megvalósítását szolgálják. Az önkormányzat vagyonának rendeltetése az **önkormányzati feladatok ellátásának elősegítése**, a közhatalom önkormányzati típusú helyi gyakorlása anyagi feltételeinek biztosítása, s a közszolgáltatások jelentős részének a lakosság igényeihez igazodó, minél magasabb szintű biztosítása.

Az önkormányzatok tulajdonában álló vagyontárgyak részben **közvetlenül** forrásai az önkormányzati közfeladat-ellátásnak, illetve a rendelkezésre álló vagyon hatékony működtetése útján elérhető hasznok **közvetve** is forrásai a helyi közszolgáltatások biztosításának.



Az Mőtv. 106. § (1) bekezdés értelmében saját bevétel:

- a) a helyi adók;
- b) saját tevékenységből, vállalkozásból és az önkormányzati vagyon hasznosításából származó bevétel, nyereség, osztalék, kamat és bérleti díj;
- c) átvett pénzeszközök;
- d) törvény alapján az önkormányzatot megillető illeték, bírság, díj;
- e) az önkormányzat és intézményei egyéb sajátos bevételei.

(2) A helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.

A helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

Mindazon vagyonelemeket, amelyek a törvényben előírt vagy az önkormányzat által önként vállalt közszolgáltatási feladatok ellátására közvetlenül szolgálnak, funkciójukat tekintve az ún. közszolgálati vagyon, jogi rendeltetésüket tekintve az ún. törzsvagyon körébe soroljuk. E körbe tartoznak különösen a közterületek, utak, parkok, az önkormányzat költségvetési szerveinek hivatalos székhelye és telephelyei, az önkormányzati intézmények épületei, oktatási, egészségügyi intézmények ingatlanjai és ingóságai. E vagyonelemek a maguk fizikai természetében közvetlenül és elsődlegesen szolgálják az önkormányzati feladatellátás céljait, így megőrzésük, önkormányzati tulajdonban és folyamatos rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartásuk, illetve bevételszerző képességüktől függetlenül is folyamatos üzemeltetésük kézenfekvő vagyongazdálkodási feladat.

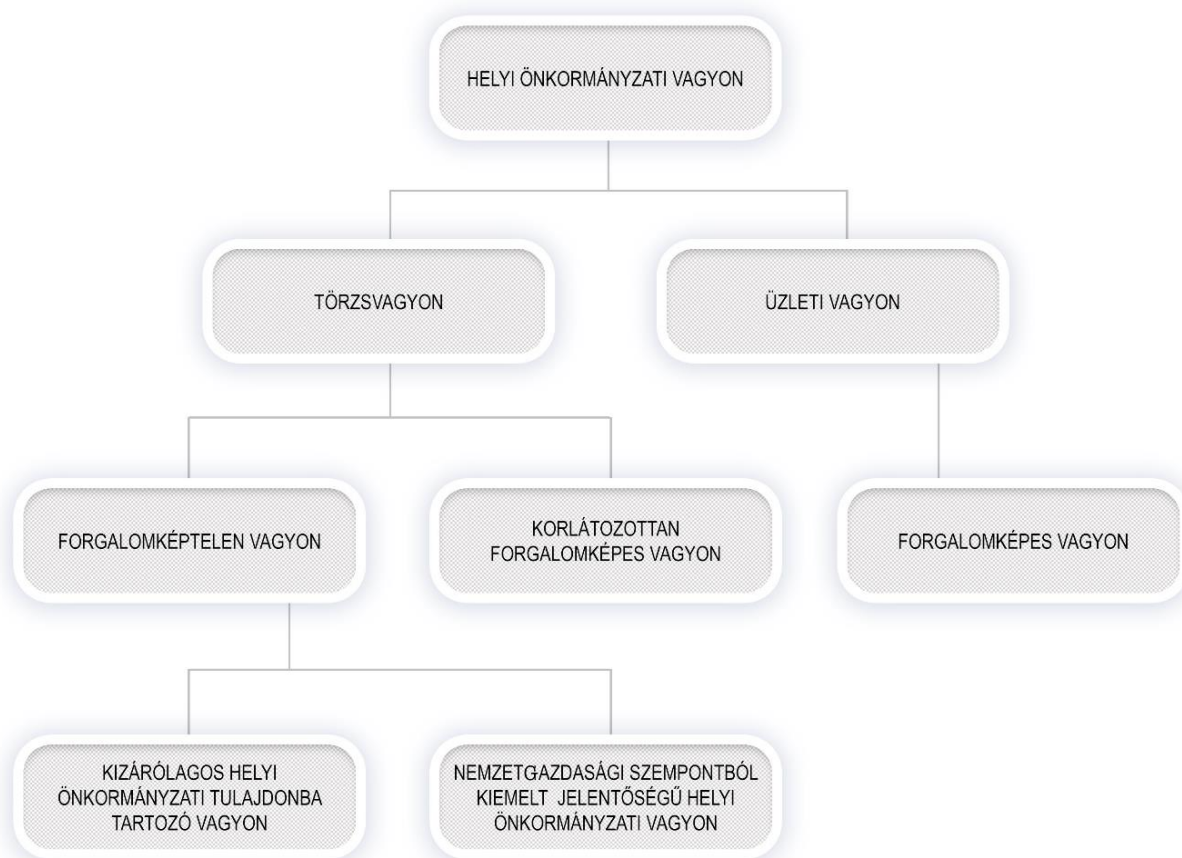
Vannak olyan önkormányzati vagyonelemek is, amelyek az üzleti alapú hasznosítás, gazdaságilag hatékony működtetés útján elérhető nyereségen keresztül közvetve és másodlagosan válnak forrásává a helyi közszolgáltatások biztosításának, illetve azok magasabb szintű ellátásának. E vagyonelemeket a vállalkozási célú vagyon körébe soroljuk, jogi rendeltetésüket tekintve ezek nem tartoznak a törzsvagyon körébe. E körbe tartoznak különösen a bérbeadás, illetve értékesítés útján hasznosítható ingatlanok, gazdasági társaságokban szerzett részesedések, értékpapírban, vagy más vagyoni értékű jogban megtestesülő vagyonelemek, valamint az önkormányzat rendelkezésére álló pénzeszközök.

Ezen szabadrendelkezésű vagyontömeg – a lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadása kivételével, amely esetben a haszonszerzési cél korlátozott, s szociális szempontokkal párosul – hatékony működtetése, felelős hasznosítása és gyarapítása, bevétel, illetve nyereség termelése, haszon, illetve hozam elérése, mindezekkel egyidejűleg a költségek minimalizálása, a veszteségek és felesleges kockázatok elkerülése komplex vagyongazdálkodási feladat.



3. A helyi önkormányzat vagyona

1. ábra: a helyi önkormányzati vagyon összetétele



Az Alaptörvény 38. cikke szerint az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona **nemzeti vagyon**.

A Nvtv. 5. § bekezdései szerint a helyi önkormányzat vagyona **törzsvagyon** vagy **üzleti vagyon** lehet.

A **törzsvagyon** a helyi önkormányzat tulajdonában álló **nemzeti vagyon külön része**, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja.

A törzsvagyon lehet forgalomképtelen törzsvagyon vagy korlátozottan forgalomképes törzsvagyon.

Forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozik az, amit az Nvtv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít, vagy amit törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít.

A Nvtv. 3. § 3. pontja alapján **forgalomképtelen nemzeti vagyon**: az a nemzeti vagyon, amely az e törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el –, vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog, építményi jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével – nem terhelhető meg, biztosítéskul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

Az önkormányzat a törzsvagyonának részét képező közutak és műtárgyaik működtetése céljából önkormányzati intézményt, vagy saját többségi részesedésével e célra gazdálkodó szervezetet alapíthat, vagy a működést koncesszióba adhatja.



A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak

- a) a helyi közutak és műtárgyaik,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek,
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
- d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket,
- e) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok.

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül az Nvtv. 2. számú mellékletében meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.

12/2012. (III.1) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatában a Képviselő testület úgy döntött, hogy a 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletében meghatározott forgalomképtelennek minősülő vagyonából nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő vagyonelemeket nem határoz meg.

Vagyonkataszterünkben a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvényben szereplő ingatlanok kerültek 2014. óta ebbe a kategóriába.

Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon, amit törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

A törvény 5. § (5) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat **korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát** képezi a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű, a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész, a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

A korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.

A törvény 5. § (5) bekezdésében felsorolt korlátozottan forgalomképes vagyon önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el.



A Nvtv. rendelkezéseire tekintettel a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló többször módosított 4/1994. (III. 2.) Bp. Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelet (a továbbiakban: Vagyondirektum) értelmében a vagyonelemek besorolása az alábbiak szerint alakul:

Törzsvagyon

Forgalomképtelen vagyontárgyak

- a helyi közutak és műtárgyaik,
- a terek, parkok,
- a vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

Korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak

Az Nvtv. 5. §-ának (5) bekezdése alapján az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi

- a tulajdonában álló közmű,
- az Önkormányzat Képviselő-testülete és szervei, továbbá az Önkormányzat által fenntartott közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- az Önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet, vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, Önkormányzati tulajdonban levő társasági részesedés.

Az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi

- a tulajdonában álló, az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény rendelkezései alapján a védett természeti terület (nemzeti park, tájvédelmi körzet, természetvédelmi terület és természeti emlék), valamint a kulturális javak és muzeális gyűjtemény;
- az állami intézményfenntartó központ által fenntartott köznevelési intézmény feladatainak ellátását szolgáló, önkormányzati tulajdonú ingatlan.



Üzleti vagyon

A törzsvagyon elemein túlmenően az önkormányzati vagyonelemek körében meghatározhatjuk a nem törzsvagyon körébe tartozó, forgalomképesség szempontjából korlátozás alá nem eső – funkcióját tekintve jellemzően vállalkozási célú vagyonnak minősülő – **üzleti vagyon** körét, amelyek a következők:

- ingatlanok
 - beépítetlen ingatlanok
 - építési telkek
 - erdők
 - felépítményes ingatlanok
 - műemlékek
 - társasház és egyéb felépítményes ingatlanok
 - lakás céljára szolgáló ingatlanok
 - nem lakás céljára szolgáló ingatlanok
 - tetőtterek
- ingók
- vagyoni értékű jogok
 - gazdasági társaságokban fennálló részesedések
 - üzletrészek
 - részvények
 - egyéb értékpapírok
 - licencek
- pénzeszközök



3.1. Kimutatás az önkormányzati vagyon elemeiről

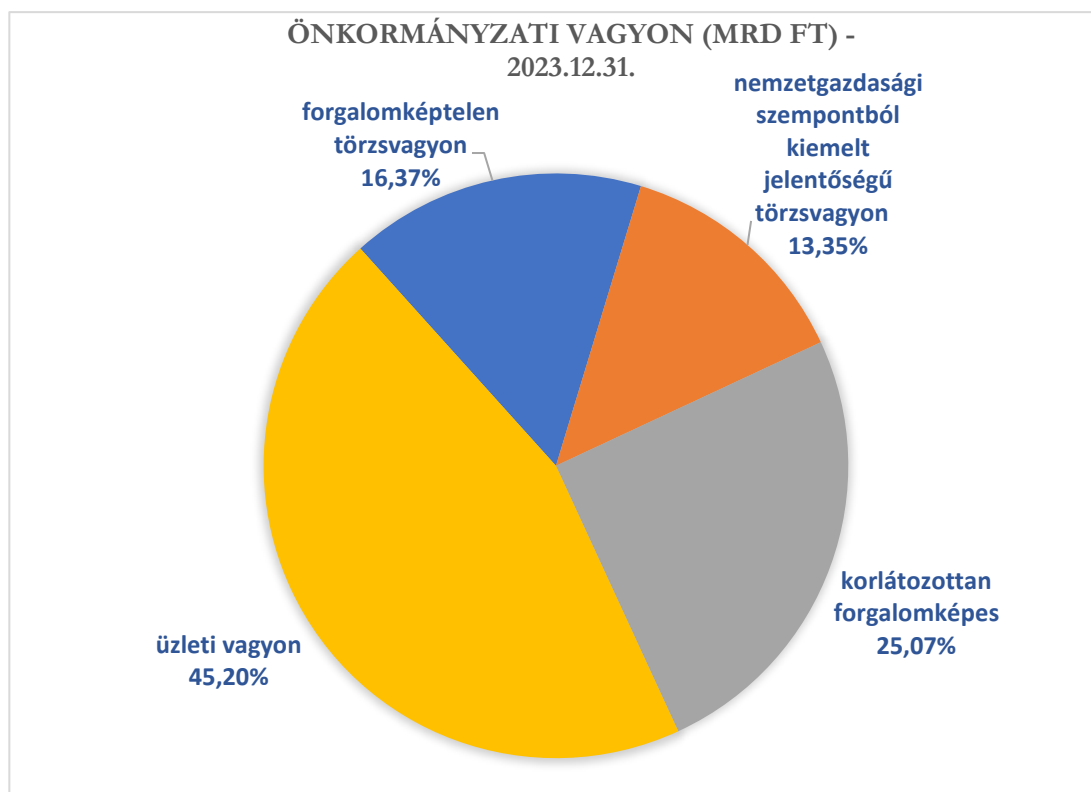
1. táblázat: kimutatás az önkormányzat vagyon elemeiről 2023. december 31-i állapot szerint

forgalomképeségi kategória	önkormányzati vagyon (nettó érték, Mrd Ft) - 2023.12.31. állapot	résarány (%)
forgalomképtelen törzsvagyon	13 992	16,37
nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű törzsvagyon	11 417	13,35
korlátozottan forgalomképes	21 437	25,07
üzleti vagyon	38 647	45,20
összesen	85 493	100,00

Forrás: Vagyongatászer, 2023. december 31.

A részletező adatokat az 1. számú melléklet tartalmazza.

1. diagram: az önkormányzati vagyon kategória szerint, a 2023. december 31-i állapot alapján



3.2. Forgalmképtelen ingatlanvagyon

A Vagyongrendelet szerint az Nvtv. 5. §-ának (3) bekezdése alapján kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló ingatlanvagyon:

- a) a helyi közutak és műtárgyaik,
 - b) a terek, parkok,
 - c) a vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.
- Az Önkormányzat tulajdonában álló **törvény alapján forgalmképtelen közterületi ingatlanok** száma 988 db¹, amelyből
 - belterületi ingatlanok száma 945 db,
 - külterületi ingatlanok száma 43 db.

2. táblázat: törvény alapján 100% önkormányzati tulajdonú forgalmképtelen ingatlanvagyon

megnevezés	menyiség (db)	összterület (m ²)
közterület, helyi közút	904	2 182 817
park, tér	10	54 815
beépítetlen terület	46	77 998
víztorony, közút, közterület	1	21 402

• Helyi döntés alapján forgalmképtelen

Helyi döntéssel forgalmképtelenné nyilvánított kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló:

- 6 db, összesen 1240 m² alapterületű helyi út és
 - 19 db, összesen 14071 m² alapterületű beépítetlen terület.
- **Résztulajdon**
 - 88,6324%-ban önkormányzati tulajdonban van egy sporttelep
 - 0,099%-ban önkormányzati tulajdonú, kivett, közterület, közút megnevezésű, természetben az Árnyas út)

A forgalmképtelen törzsvagyon jogszabályban felsorolt vagyonelemei közül **az önkormányzat vizekkel és közcélú vízi létesítményekkel nem rendelkezik.**

3.2.1. Közterületek

A magyar építészettről szóló törvény 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 16. § 73. pontja szerint a közterület a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló törvény szerinti reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér kivételével közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.

A Méptv. 174. § szerint az épített környezet elemeit, a közterületet, az építési telkeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket – a jó műszaki állapot folyamatos

¹ Forrás: Vagyongkataszter, 2023. december 31. napján fennálló állapot



fenntartása mellett – csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó előírásoknak és hatósági engedélyeknek, egyszerű bejelentésnek megfelelő célra és módon lehet használni.

A fővárosi tulajdonban álló közterületek használatáról szóló 3/2013. (III. 8.) Főv. Kgy. rendelet 1. § (2) bekezdése a közterületek használata vonatkozásában kimondja, hogy közterületnek minősül az ingatlan-nyilvántartás helyrajzi számmutatójában közterületként nyilvántartott földrészlet, valamint ezen kívüli egyéb földrészlet vagy építmény rendeltetésének megfelelően bárki által használható közhasználatra átadott részére.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló 3/2018 (II.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Közter. rendelet) 1. § szerint a rendelet hatálya kiterjed a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, és az ingatlan-nyilvántartásban közterületként nyilvántartott földterületekre, az Önkormányzat tulajdonában álló belterületi földrészletek, illetőleg építmények közhasználatra átadott részére, továbbá az Önkormányzat kezelésében álló földrészletek közhasználatra átadott részére (a továbbiakban együtt: közterület).

A közterület-felügyeletről szóló 1999. évi LXIII. törvény 27.§-a egy másik definíciót is rögzít, miszerint közterület: a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló terület, amelyet rendeltetésének megfelelően bárki használhat, ideértve a közterületnek közútként szolgáló és a magánterületnek a közforgalom számára a tulajdonos (használó) által megnyitott és kijelölt részét, továbbá az a magánterület, amelyet azonos feltételekkel bárki használhat.

Fent írtakból következik, hogy a közterület fogalma az egyes jogszabályokban, ezáltal a jogalkalmazásban is eltér. Az építéshatósági vagy városrendezési ügyekben a közterületet a Méptv.-ben meghatározottak, míg szabálysértési vagy közterület-felügyeleti eljárásokban a közterület-felügyeletről szóló törvény előírásai szerint kell értelmezni.

Az Mötv. 23. § (4) bekezdése szerint a fővárosi önkormányzat feladata különösen törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott kiemelt forgalmú vagy országos közúti közlekedésben fontos szerepet játszó főútvonalak, sugár- és gyűrűirányú közutak, kiemelt tömegközlekedési csomópontok, kiemelt közparkok és közterek kezelése, fejlesztése, üzemeltetése, valamint ezeken a területeken a közterület-felügyelet működtetése, illetve a főváros teljes területén a forgalomtechnikai kezelői és üzemeltetői feladatok ellátása, forgalomszervezés.

A kerületi önkormányzat feladata különösen:

- helyi közutak, közterek és parkok kezelése, fejlesztése és üzemeltetése;
- tulajdonában álló közterületek használatára vonatkozó szabályok és díjak megállapítása;
- a parkolás-üzemeltetés;
- általános közterület-felügyeleti hatáskör a kerület közigazgatási határán belül.

3.2.1.1. Helyi közutak, közterek és parkok kezelése, fejlesztése és üzemeltetése

Útjaink állapotára nagy mértékű hatást gyakorol – a kerületi lakosok úthasználata mellett - az agglomerációba kiköltözők számának emelkedése is, hiszen többek között munkába és iskolába járás céljából gépjárműveikkel a kerület kis utcáit használják menekülő útként a nagy forgalmat lebonyolító fő útvonalak elkerülése érdekében. Ennek feltérképezésére tervez az Önkormányzat egy teljeskörű, átfogó felmérést az átmenő forgalomról, hogy milyen irányból, merre tovább haladva terhelik menekülő útként a Hegyvidék kis utcáit.

Útjaink állapotát a Városfejlesztési Iroda munkatársai folyamatosan monitorozzák. Napról-napra bejárrák azokat, jegyzőkönyvezve a megjelenő kátyúkat, úthibákat.



Emellett lakossági bejelentések is érkeznek a kialakult úthibákról, amelyeket mérettől, elhelyezkedéstől, az utca forgalmától függően rangsorolnak, majd javíttatnak, hogy minél inkább megőrizzük az út állagát.

Az úthiba elhárítások mellett az Önkormányzat nagyobb volumenű munkákat is tervez évről-évre, amelynek során egyes utcák, utak teljes vagy részleges hosszban kerülnek felújításra. Az utak műszaki állapotának függvényében dönt az Önkormányzat vezetése az adott év költségvetésének figyelembevételével, hogy mely út felújítása történjen meg.

Az útjavítások és felújítások mellett ugyanolyan hangsúlyt kapnak a járda, lépcső javítások és felújítások. Lakossági bejelentések és helyszíni szemle alapján folyamatosan figyeljük az egyes járdák, lépcsők állapotát. A javítási munkát ennek megfelelően ütemezzük. Amennyiben a járda a javítását követően is prognosztizálhatóvá válik a járda felújításának az esedékessége, úgy azt felvesszük a járda felújítási listára és tervezzük a következő években.

A Zöld Iroda profiljába tartozik a kerületi kezelésű zöldfelületek, fák, fasorok, valamint játszóterek fenntartásával kapcsolatos feladatok ellátása, a fenntartott játszóterek listáját a 2. számú melléklet tartalmazza. Ezen feladatok hosszútávú ellátását az Önkormányzat saját szervezettel, a Fáber Kft.-vel tervezi hosszútávon végeztetni.

A Zöld Iroda kötelezően ellátandó feladatai 2024 végétől bővültek a kerületi, közterületi zöldfelületek, parkok és játszóterek fenntartásával, valamint egyes hulladékkezelési szolgáltatási feladatokkal. A zöldfelületek kezelése, fejlesztése során továbbra is kiemelt figyelmet szeretnénk fordítani a fasorok megújítására, az egységes megjelenés mellett szerepet szánva a szárazságtűrő és őshonos növényfajok, valamint őshonos facsemeték telepítésének. Emellett cél a z biodiverz és beporzóbarát zöldfelületek vagy az ún. városi kaszálók méretének, számának további bővítése.

A zöldfelület-fenntartási feladatok ellátása magában foglalja az egy- és kétnyári növények kiültetési és gondozási munkáit is, a játszóterek fenntartását, köztisztasági és egyéb eseti munkák elvégzését Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék közigazgatási területén.

67 helyszínen mintegy 210 000 m² parkterületet tartunk fenn; 33 000 m²-en öntözőrendszer, 80 000 m²-en pázsitfelület, 10 000 m²-en cserje és talajtakaró gondozását végezzük, 770 db parkberendezési tárgyat (pad, szemetes, ivókút, fitneszeszköz) tartunk karban.

A Zöld Iroda feladata továbbá utcai fasorok, intézménykertek, önkormányzati ingatlanok faállományának fenntartása, amely 10 000 db fát jelent, átlagosan évente 100 db fa ültetése történik és 5 éves fenntartási munkát végeztetünk el.

5000 m²-en virágágyfelület kezelése egy és/vagy kétnyári dísznövények beültetése, vagy biodiverz élőlények és beporzóbarát területek kialakítása, fenntartása valósul meg.

Játszótereink fenntartása mintegy 39 000 m²-en zajlik, játszóeszközök napi szintű ellenőrzése, felülvizsgálatok elvégzése, meghibásodott játszóeszközök javítása, szükség esetén cseréje által.

Gondozásba nem vett, önkormányzati tulajdonú területek kötelező kaszálása történik mintegy 327 000 m²-en (árokpartok, önkormányzati telkek, közterületek).

11 db kutyafuttatót alakítottunk ki összesen 20 050 m²-en, ebből 8 db bekerített. A kutyatartók számára közel 300 db kutyakuka áll rendelkezésre, amelyeket folyamatosan töltünk fel zacskóval és ürítünk.

Az elmúlt években megvalósult útfejlesztések, járda- és támfal építések, parkoló kialakítások:

Utak építése, felújítása

1. Pagony utca 12-22. útfelújítás és csatornaépítés
2. Kiss János altb. utca útfelújítás (Alkotás úttól a Győri útig és az Alkotás úttól a Böszörményi útig)
3. Határőr utca 49-61. útfelújítás (Abos és a Goldmark Károly u. között)
4. Virányos út útfelújítás (Mese és a Napos u. között)



5. Szendrő utca felújítása (Fodor és a Diana utca között)
6. Monda utca felújítása (Varázs utca és a Szilágyi Erzsébet fasor között)
7. Kikelet utca felújítása (Galgóczy utcától Galgóczy utcáig)
8. Eötvös út – Kopp Mária sétány útfelújítás (Jánoshegyi úti sorompó és a Normafa út között)
9. Ada utca útfelújítása (150 fm)
10. Nárcisz utca útfelújítás (Tamási Áron u. – Nárcisz u. 26. között - 420 fm)
11. Mártonhegyi út felújítása (800 fm)
12. Magasúti köz felújítása (Törökbálinti út és a Lidérc utca között)
13. Gyógyfű utca út és támfalépítés
14. Lóránt u. – Névtelen u. építés (Lóránt u. Gyöngyvirág u. között)
15. Ibolya ösvény - Névtelen u. építés (Moha u. Magas u. között)
16. Méra u. felújítás (Fodor u. Mártonhegyi u. között)
17. Zsolna u. felújítás (Istenhegyi lejtő Zsibói u. között)
18. Virányos u. felújítás (Zugligeti u. Mese u. között)
19. Lóránt u. felújítás (Istenhegyi u. Lóránt köz között)
20. Konkoly – Thege M. út Csillebércei tábor bejáratánál buszvégállomás kialakítása
21. Konkoly – Thege M. út KFKI előtt buszvégállomás kialakítása
22. Gyógyfű u. építése (Csaba u. – Gyógyfű u. zsákutca vége)
23. Új Eötvös u. építése (Eötvös u. – Konkoly – Thege M. u. között)
24. Normafa u. felújítás (Eötvös u. – Őzike u. között)
25. Álom u. felújítás (Zalatnai u. – Trencsényi u. között)

Járda építés, felújítás

1. Kútvölgyi út 11-23. között 289 fm hosszban
2. Kútvölgyi út 20-24 között 161 fm hosszban
3. Kútvölgyi út 24. B-nél 47 fm hosszban
4. Pethényi köz 2. - Határőr utca 11. között 69 fm hosszban
5. Trencsényi utca 12-22. között járda javítás 169 fm hosszban
6. Szarvas Gábor út 1-9. járda javítás 120 fm hosszban
7. Törökbálinti út 51-63. között 162 fm hosszban
8. Költő u. 11-17 közötti járda szakasz felújítás
9. Kiss János alt. u. 55-59. közötti járda szakasz felújítás
10. Németvölgyi u. 45-49. közötti járda szakasz felújítás
11. Goldmark Károly u. 21. előtti járda felújítás
12. Stromfeld u. 30-42. sz. között, 184 fm járda felújítás
13. Kiss János alt. u. 45-49. sz. között, 110 fm járda felújítás
14. Dós árok 2. – 10/b között, 245 fm járda felújítás
15. Margaréta u. 5 és a Kiss János alt. u. között, 78 fm járda felújítás
16. Felhő u. 8-10. sz. között, 65 fm járda felújítás
17. Eötvös u. páros oldali járda építés (Hegyhát u. – Konkoly – Thege M. u. között)
18. Eötvös u. és a páratlan oldali járda felújítás (Hegyhát u. – Normafa u. között)
19. Gaál József u. 11-17. sz. között 236 fm járda felújítás
20. Tusnádi u. 2-8. sz. között 115 fm járda felújítás
21. Tusnádi u. 1-7. sz. között 255 fm járda felújítás
22. Ágnes u. 23-27. sz. között 173 fm járda felújítás
23. Ágnes u. 30-40. sz. között 145 fm járda felújítás
24. Nárcisz u. 47-53. sz. között 225 fm járda felújítás
25. Eötvös u. 35. sz. 110 fm járda felújítás
26. Stromfeld A. u. 18-28. sz. között 216 fm járda felújítás
27. Mátyás k. u. 35-51. sz. között 550 fm járda felújítás



Parkoló építése

1. Eötvös u. parkoló felújítás (Hegyhát – új Eötvös u. között)
2. Konkoly – Thege M. parkoló építése (Eötvös u. – Távcső u. között)

Támfal építés

Ibolya ösvény - Névtelen u. támfal építés

Közterületi fejlesztések közép- és hosszútávú terve

Egészséges utcák program

A Böszörményi út programjával már több mint tíz éve foglalkozik az Önkormányzat. Ez idő alatt számos fejlesztés megvalósult, mint például a Polgármesteri Hivatal épülete előtt közösségi tér kialakítása, a Hegyvidéki Kulturális Szalon új épülete, játszóterek építése (Tállya Park pl.), üzletportálok felújítása.

A Polgármesteri Hivatal környéke hosszú ideje városrészközponti funkciót töltött be, ezt azonban korábban nem tükrözte a közterület – ezért is döntött úgy a Hegyvidéki Önkormányzat, hogy átépíti a Polgármesteri Hivatal épülete körüli területet azzal a szándékkal, hogy a helyszín rendezett, a meglévő igényekhez igazodó, sokfunkciós városi térré változzon.

Az egészséges utcák program előkészítése és előzetes egyeztetése már a 2023. év eleje óta folyt a Főváros és a Kormány részéről, így Önkormányzatunk már felkészülten várta a pályázat megjelenését. A pályázaton kifejezetten budapesti kerületi önkormányzatok indulhattak. Projektenként legfeljebb 2,5 Mrd Ft támogatás volt igényelhető, 24,16 Mrd Ft támogatási keretösszeg mellett. A pályázat benyújtási határideje 2024. május 31. volt. A pályázatban meghatározott szempontok az alábbiak voltak:

- gyalogos- és kerékpáros közlekedés fejlesztése, a gépjárműforgalom csillapítása, akadálymentesítés,
- zöld- és kékinfrastruktúra fejlesztése, ökológiai szempontok érvényesítése,
- befogadó, közösségi aktivitást ösztönző közterületek létesítése.

Felmerült az új vezetés részéről a korábbi tervek módosítása iránti igény, kevesebb parkolót, több zöldfelületet szeretnének, gyalogosbarátabb megoldásokkal.

A Fővárosi Önkormányzat által elindított Egészséges utcák program célja Budapest utcáinak megújítása, mely egészséges, gyalogos/kerékpárosbarát, vonzó és élettel teli városi közterületek kialakítását támogatja. A Hegyvidéki Önkormányzat a Böszörményi út felújításával indult a meghirdetett pályázaton, melyen akár 2,5 milliárd forint támogatás is elnyerhető.

A pályázatból a közkedvelté vált Városháza tér szerves folytatását valósítaná meg az Önkormányzat. A projekt területe magában foglalja a Böszörményi út Királyhágó tér és Apor Vilmos tér közötti szakaszát. A fejlesztés célja a Böszörményi út kerületben betöltött fontos szerepének megfelelő, minél élhetőbb, egészségesebb kialakítása, a Hegyvidék főutcája szerepének betöltése.

Célkitűzés még a színvonalas életkörülmények és szolgáltatások biztosítása, a kerületi lakosok életminőségének javítása az alábbi szempontok szerint:

- élhetőbb utca
- gyalogos prioritás
- közösségi terek erősítése
- több zöldfelület



- biztonságosabb közlekedés
- kevesebb emisszió
- mikroklima javítás
- akadálymentes közlekedés.

A meglévő parkolófelületek járda szintre történő kiemelésével megnő az egybefüggő, gyalogos prioritású felület, a parkolóhelyek egyes esetekben (pl. rendezvények esetén) kitelepülésre alkalmas felületként tudnak funkcionálni. Annak érdekében, hogy a gyalogosprioritású területek térérzetét is növeljük, a parkolók burkolata a járdáéval megegyező térkőburkolat lenne.

Az így kialakuló gyalogos prioritású felületet osztja a meglévő fasor vonalában tervezett sáv – hol zöldfelületként, hol vízáteresztő burkolattal ellátott teresedésként, mely padokkal berendezve a fő gyalogos tengelyről leválasztva, találkozóhelyként tud funkcionálni.

A keresztirányú utcák csomópontjainál a burkolat a járda szintjében folytatódik, a gépjárművel közlekedők számára pollensor, illetve virágládák jelölik a nyomvonalat. A keresztirányú teresedések segítik az átközlekedést (Beethoven utca), a süllyesztett szegélyek alkalmazásával elősegítik az akadálymentes közlekedést.

A Böszörményi út meghatározó jellegzetessége, hogy az egyes épületek nem telekhatárra épültek, utóbbiak nincsenek kerítéssel lezárva, helyüket a legtöbb esetben alacsony támfalak jelzik. Az így kialakult magántelki darabok a közterületről átjárhatók, sok esetben egynemű felületnek tűnnek – aminek erősítése alapvető cél lenne a későbbiekben is. A magánterületeken a hagyományos előkertek megmaradnának (reagálva ezzel az ott élők igényeire), azonban az Önkormányzat a tulajdonosok rendelkezésére bocsátja a terveket, mely a magánterületek megújítására is tesz javaslatot (térsszervezés, burkolatok, növényalkalmazás stb.). Az Önkormányzat célja saját forrásból pályázati keretek között a társasházak támogatása a közterülettel szervesen kapcsolódó területek megújításában, az egységes, jól használható szabadterek kialakításában.

A Városháza tér kialakítása jó példaként követendő: a villamosmegállók, peronok biztonságossá tétele az egyik alapvető célja a projektnek. A peronok, gyalogosprioritású felületek összekötésével, a megállókban a gépjárművek villamossínre való telerelésével maximalizálhatók ezek a felületek, melyek multifunkcionális térként tudnak jelen lenni: nemcsak várakozó-, hanem találkozóhelyként, egyes esetekben kitelepülésre alkalmas felületként is.

A fásítás, így a természetes árnyékolás és a vízáteresztő burkolatok alkalmazásának maximalizálásával a mikroklima javítása, az ökotudatos megoldások alkalmazása kerül előtérbe.

Az alkalmazott szabadtér-építészeti eszközökkel a projekt elősegíti, hogy a Böszörményi út betölthesse a „Hegyvidék főutcája” szerepét, minél élhetőbb, egészségesebb kialakítást kapjon és így biztosíthassa a kerületi lakosok számára a színvonalas életkörülményeket és szolgáltatásokat.

A Hegyvidéki Önkormányzat 37/2013. (XI. 19.) önkormányzati rendelete alapján minden évben ötletpályázatot ír ki a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem hallgatói részére a kerület fejlesztését érintő egy-egy kreativitást igénylő témában. A 2023/2024. tanév tavaszi félévében az Árkay-pályázat témája a Böszörményi úton található önkormányzati tulajdonú üzletek közösségi célú hasznosítása és ehhez kapcsolódó belsőépítészeti és arculati tervezése volt, mely tekinthető az Egészséges utcák projekt társadalmassítása nulladik lépésének is. A pályaművek beérkeztek, a benne foglalt ötleteket felhasználjuk a közösségi célú helyiségek kialakítása előkészítéséhez a tervezett workshopok alkalmával. Az ötletek sokszínűségét példázza, hogy a közösségi irodától a beltéri palántázóhelyen át a társasjáték-kávézóig rengeteg izgalmas koncepció született.

A Böszörményi út fejlesztésének szerves része a BBSZ Kft. tulajdonában lévő telek hasznosítása, amelyen jelenleg fizetős parkoló és közösségi kert működik. Az Önkormányzat 2025. második félévében



tervpályázat kiírását tervezi az ingatlanra, annak érdekében, hogy annak nagy részén közösségi funkció valósulhasson meg visszafogott mértékű beépítéssel.

Az Önkormányzat rövidtávú tervei között szerepel továbbá az Okmányiroda épületének helyet adó Kiss János alt. 31-33. előtti tér megnyitása, rendezése.

További tervezett fejlesztések:

- Szépkilátás cukrászda előtti parkoló parkká alakítása,
- Böszörményi út 2. szám alatti parkoló területének, vagy egy részének parkosítása,
- Királyhágó tér áttervezése,
- további sétálóutcák kialakításának vizsgálata.



3.2.1.2. Az Önkormányzat tulajdonában álló közterületek hasznosítása

A Közter. rendelet keretei között a közterület-használati hozzájárulások kiadása, illetve hatósági szerződések megkötése a Hatósági Iroda feladata. Elsődleges cél, hogy minél több bevételre tegyen szert az Önkormányzat, másodlagosan a közterületek rendjének fenntartása, mely célokat az alábbi intézkedésekkel tudjuk előmozdítani.

Jogbiztonság, átláthatóság, ügyfélközpontú ügyintézés

Az engedélykérők számára, amennyiben nem bürokratikus akadályként tekintenek a közterület-használati hozzájárulások beszerzésére, hanem egyszerű és gyors ügyintézással, könnyű fizetési lehetőséggel találkoznak: inkább szabálykövetők és befizetik az előírt díjakat.

Ennek érdekében mára túlnyomórészt az e-ügyintézésen keresztül történik a kérelmek elbírálása, a határozathozatal, a fizetés, melynek eredményeként az adminisztrációs idő lényegesen lecsökkent és kényelmessé vált.

Ösztönzés

A hirdetési szolgáltatók bevonásával hatósági szerződés keretében a terület-használati díj mérséklésével új utasvárók építését tudta az Önkormányzat elérni, mely a lakosság elégedettségét, az Önkormányzat feladatainak pozitívabb megítélését, a helyi épített környezet színvonalának növelését és a tömegközlekedéshez kapcsolódó, igényes utcabútorokat eredményezett.

Terveink között szerepel a társadalmi célú, illetve politikai reklámok beszüntetése is.

A kereskedelmi üzletek, vendéglátóhelyek üzemeltetőinek igényeihez mértén állapította meg a Képviselő-testület a fizetési díjtételeket alternatív megoldásokat alkalmazva a rendeletben, annak érdekében, hogy a fizetési hajlandóság növekedjen, ugyanakkor az ügyfelek saját igényeihez és fizetőképességekhez jobban idomuljon a szabályozás. Ennek megfelelően teraszok esetén pl. a nyitást követő első évben 50%-os díjmérséklést, valamint a későbbiekben az üzletpolitikájuknak megfelelően havi, vagy napi díjtételt is választhatnak, illetve a kisebb forgalmú téli időszakban csökkentett díjjal tervezhetnek.

Folyamatosan kapcsolatban állunk a Nemzeti Filmintézettel, annak érdekében, hogy a kerületi lakosok és gazdasági alapú produkciók érdekeit összhangba hozva minél több forgatási helyszínnek adjunk otthont közterületeinken. Stratégiai döntésként a Közter. rendelet 12. § (9) bekezdése alapján filmforgatás esetén turisztikailag kiemelt közterületnek minősül a XII. kerület egész területe, azaz magasabb díjszabással tudjuk használatba adni azokat.

Támogatás

Társasházak esetében a felújításokhoz kedvezményes, esetenként szűk időintervallumra díjmentes közterülethasználat biztosításával tudunk hozzájárulni.

A közterület-használati díjak kapcsán alkalmazott kedvezményekre egységes szempontrendszer kialakítása folyamatban van.

Ellenőrzés, kontroll

A Hegyvidéki Rendészettel és a Városfejlesztési Irodával szorosan együttműködve, kölcsönös informálással, a közterületi jelenlét fokozásával törekszik a Hatósági Iroda a közterület állapotának megóvására azért, hogy előzetes állapotfelméréssel a károkozást megelőzzék, megakadályozzák. Mindemellett a jogkövető magatartást is ösztönzi a kiadott közterület-használati hozzájárulások helyszíni ellenőrzése, hogy a tényleges használat a határozatban foglalt paramétereknek megfeleljen. A "túlhasználat", illetve az engedély nélküli jogosulatlan közterület-használat esetén és a jogsértések



felkutatása és szükség esetén feljelentésük szintén a két szakiroda feladata, azonban magát az eljárást a Hatósági Iroda végzi. A felderítési ráta növelésével a befolyó bírságösszeg is nő.

Fontos szerep jut emellett az Önkormányzat tulajdonában (kezelésében) lévő zöld felületek, kiemelt zöld felületek, fasorok védelme is, melyek sérelme esetén a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló 13/2014. (III. 24.) önkormányzati rendelet alapján ugyancsak szankció alkalmazható.

A jogterület változásaként az elmúlt 5 évben új tényállási elemek beemelésével a Normafa Park történelmi sportterület kiemelt turisztikai értékeinek védelme került fókuszba, egyértelműsítve és lekorlátozva a használatot az "általánosan elvárható" keretek közé: a Normafa zajvédelme, valamint a Normafa tűzvédelme tényállásának rendeleti szintre emelésével.

3.2.1.3. Parkolás-üzemeltetés

Önkormányzatunk lakossági várakozási hozzájárulások kiadásának a szabályait a kedvezményes várakozásra jogosultak körének bővítéséről és várakozási hozzájárulások kiadásáról szóló 37/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet tartalmazza. A rendelet a közterületi parkolási rendszert szabályozza és lehetőséget teremt a lakosság részére kedvezmények igénybevételére, hogy autóikkal parkolhassanak.

Parkolási térképünket 5 különböző díjkategóriájú övezet tagolja, ahol 137 db parkolójegy automata telepítésével biztosítjuk a fizetést a mobil parkolás mellett.

A fentiek túlmenően kedvezményes parkolást biztosítunk a Normafa területén, a Zugligeti úton és a Thomán István utcában is, amellyel enyhítjük a helyben lakók parkolási terheit.

A Normafán található parkolóinkban a kerületen kívüli lakók számára a parkolási díj duplára emelését tervezzük, ösztönözve ezzel a kerületbe látogatókat a tömegközlekedés használatára.

Önkormányzatunk elkötelezett a lakosság parkolásának a támogatására, de jelentős bevétellel számol a kerületben parkolók – nem helyi lakosok - részéről is.

Terveink között szerepel a parkolási zónák bővítése is, az ehhez szükséges telítettség-méréseket, társadalmasításokat követően.

A helyben lakók parkolásának segítése érdekében igyekszünk további „csak lakossági” várakozási helyeket kijelölni, illetve éjszakai használatú parkolóhelyeket szerezni a meglévő mélygarázsokban (MOM Park, Testevelési Egyetem, BIF Városmajor utcai mélygarázs).

Négy traffipax eszköz elhelyezését tervezzük a kerület leginkább forgalmas részein.

3.2.1.4. Közterület-felügyelet

Az önkormányzat képviselő-testülete a kerület közigazgatási területén a közterületek rendjének és tisztaságának védelme érdekében a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeként, 2009. szeptember 1. napjától **Hegyvidéki Rendészet** néven közterület-felügyeletet működtet. Jelenleg 11 fő közszolgálati tisztviselő és 24 fő munkavállaló dolgozik a felügyeletnél.

A közterület-felügyelet törvényben meghatározott alapvető feladatai:

- a közterületek jogszerű használatának, a közterületen folytatott engedélyhez, illetve útkezelői hozzájáruláshoz kötött tevékenység szabályszerűségének ellenőrzése;
- a közterület rendjére és tisztaságára vonatkozó jogszabály által tiltott tevékenység megelőzése, megakadályozása, megszakítása, megszüntetése, illetve szankcionálása;
- közreműködés a közterület, az épített és a természeti környezet védelmében;



- közreműködés a társadalmi bűnmegelőzési feladatok megvalósításában, a közbiztonság és a közrend védelmében;
- közreműködés az önkormányzati vagyon védelmében;
- közreműködés a köztisztaságra vonatkozó jogszabályok végrehajtásának ellenőrzésében;
- közreműködés állat-egészségügyi és ebrendészeti feladatok ellátásában;
- a mozgásában korlátozott személy parkolási igazolvány jogszerű használatának és birtoklásának az ellenőrzése;
- a helyi közutakon, a helyi önkormányzat tulajdonában álló közforgalom elől el nem zárt magánutakon, valamint tereken, parkokban és egyéb közterületen a közúti járművel történő várakozási közszolgáltatás (a továbbiakban: parkolás) biztosítása, valamint a parkolásért járó ellenérték megfizetésének ellenőrzése és a fizetés elmaradása esetére előírt jogkövetkezmények alkalmazása.

A Fővárosi Önkormányzattal kötött megállapodása alapján az önkormányzat a kerület teljes közigazgatási területére szóló illetékességgel, 2009. szeptember 1-i hatállyal, határozatlan időre átvette a vonatkozó jogszabályokban előírt feladatokat a Fővárosi Önkormányzattól. A Fővárosi Közterület-felügyelet látja el továbbra is a kerületben a taxi állomások használatának ellenőrzését és a kóbor állatok befogásának feladatait.

A Hegyvidéki Rendészet végzi a XII. kerület teljes közigazgatási területére kiterjedően a közterület-felügyeletről szóló 1999. évi LXIII. törvényben, illetve egyéb jogszabályokban meghatározott feladatokat.

A szabálysértésekről szóló 2012. II. törvény 2012. április 15. napjától 14 szabálysértési tényállásban helyszíni bírság kiszabására jogosítja fel a közterület-felügyelőt. Az így kiszabott helyszíni bírságból befolyó összegeket a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről szóló 2012. évi II. törvény végrehajtásával kapcsolatos rendelkezésekről, valamint ahhoz kapcsolódó egyes rendeletek módosításáról szóló 22/2012. (VI. 13.) BM rendelet alapján a Magyar Államkincstárhoz kell utalni, nem képezi az önkormányzat bevételeit. A szabálysértési törvény alapján kiszabott és meg nem fizetett helyszíni bírságokat nem lehet adók módjára behajtani, ilyen esetben a szabálysértési hatóság intézkedik a közérdekű munkával történő megváltásra vagy a bíróság felé az elzárás foganatosítására.

A közterület-felügyelő jogosult a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvényben meghatározott esetekben közigazgatási bírság kiszabására, amely az önkormányzat bevétele. A bírság meg nem fizetése esetén, a fizetési határidő lejártá után a Hegyvidéki Rendészet megkeresi az elkövető lakcíme szerinti NAV igazgatóságot, akik intézkednek a bírság adók módjára történő végrehajtásáról.

A felügyelő jogosult továbbá önkormányzati rendeleten alapuló közigazgatási bírság kiszabására.

A közterület-használati hozzájárulások kiadása, illetve hatósági szerződések megkötése a Hatósági Iroda feladata. A Hatósági iroda elektronikus úton, illetve a rendelkezésre álló informatikai program segítségével tájékoztatja a Hegyvidéki Rendészetet a kiadott hozzájárulásokról. A Hegyvidéki Rendészet közterület-felügyelői szolgálatuk során, saját észlelésük, illetve bejelentések alapján rendszeresen ellenőrzik a közterület-használatokat. Amennyiben a helyszínen megállapítást nyer, hogy a használó személy, vagy cég nem rendelkezik érvényes engedéllyel, a közterület-felügyelők helyszíni bírságot szabnak ki, illetve feljelentést tesznek. Feljelentés esetén a Hatósági iroda folytatja le a közigazgatási eljárását, illetve meg nem fizetett bírság esetén elvégzi a bírság végrehajtását.

A Hegyvidéki Rendészet a közterület-felügyelőkkel és a segédfelügyelőkkel részt vesz az önkormányzati vagyon védelmében, 24 órás távfelügyeletet és kivonuló járőrszolgálatot működtet. Ellátja a Polgármesteri Hivatal portaszolgálatát, és az Ügyfélszolgálat őrzését, valamint több önkormányzati ingatlan őrzését vagyonvédelmi kamera- és riasztórendszer segítségével végzi el. A kamerarendszerek



előképe a Hegyvidéki Rendészet Kiss János altábornagy utcai térfigyelő helyiségébe érkezik be, a riasztóközpont pedig a Polgármesteri Hivatal portaszolgálatához van telepítve. A portaszolgálatnál, illetve a térfigyelő helyiségben állandó, 24 órás figyelő szolgálat működik.

Az intézményekbe, ingatlanokba telepített vagyonvédelmi berendezések, riasztó- és tűzjelző eszközök telepítésével, fenntartásával, üzemeltetésével és javításával kapcsolatos feladatok irányítását a közterület-felügyelet közbiztonsági referensének közreműködésével végzi.

A Hegyvidéki Rendészet közbiztonsági referense ellátja továbbá a katasztrófa védelmi törvénnyel a polgármester hatáskörébe utalt katasztrófa- és polgári védelmi feladatok, illetve a Helyi Védelmi Bizottság működésének koordinálását.

A fentiekben túl a Hegyvidéki Rendészet kezeli a kerületben lévő, 110 db. kamerából álló térfigyelő rendszert, mely a bűnmegelőzési, bűnfelderítési, vagyonvédelmi szerepén túl a polgárok biztonságérzetét is jelentősen növeli. A kerületi bűnmegelőzési koncepció kidolgozásával, a közterületi jelenlét fokozásával, a rendőrséggel és más társszervekkel történő szoros együttműködéssel törekszik a Hegyvidéki Rendészet a kerület közbiztonsági helyzetének fenntartására és javítására.

Közép- és hosszútávú tervek

Az elért eredmények megtartása mellett továbbra is fontos cél a kerület közbiztonságának növelése, fenntartása a térfigyelő rendszer kiterjesztése, fejlesztése által, illetve az intenzív közterületi jelenlét növelése által.

Hosszútávon, költséghatékonysági szempontból előremutató lenne megvizsgálni az önkormányzati tulajdonú, illetve intézményi használatban lévő ingatlanok őrzés-védési feladatainak Hegyvidéki Rendészet útján történő ellátását.

3.2.1.5. Településrendezési eszközök bevonása a közterületek hasznosításába

Az ingatlanvagyon körében jelentős értéknövelés érhető el ésszerű közterületi szabályozás által.

Feltételes szabályozási vonallal érintett ingatlanok

A KVSZ az értelmező rendelkezései között rögzíti, hogy a feltételes szabályozási vonal a jellemzően közterületre épített kerítés, kiszolgáló épület, támfal, támfalgarázs, házrész esetén a terület jogi szempontból történő rendezésére szolgál azokban az esetekben, amikor az építmények az úthálózat távlati biztosítását nem gátolják. Amennyiben az önkormányzat, mint a közterület tulajdonosa és az érintett ingatlan tulajdonosa megegyeznek az érintett területek átadás-átvételében, a szabályozási tervlapon jelölt területek a közterületből kikerülhetnek és az építési telek részévé válhatnak.

A feltételes szabályozási vonallal érintett ingatlanok természetbeni és jogi határa jelentős eltérést mutat egymással. Tekintettel arra, hogy ezek a közterületre épített kerítések, kiszolgáló épületek, támfalak, támfalgarázsok, házrészek az úthálózat távlati biztosítását nem gátolják, elsődleges cél az önkormányzat és az érintett közterületet használó közötti megállapodás megkötése, ennek során telekhatár-rendezési eljárás lefolytatása. A megállapodás elmaradása esetén az önkormányzat peres eljárás keretében biztosíthatja a tulajdonhoz és birtokláshoz fűződő jogát.

Tervezett szabályozási vonallal érintett ingatlanok

A KVSZ-hez kapcsolódó szabályozási terv a feltételes szabályozási vonaltól megkülönbözteti a tervezett szabályozási vonal kategóriáját is. A tervezett szabályozási vonal az érintett telek közterületi határvonalát jelöli. Az önkormányzat ezen szabályozási elemmel tudja biztosítani a tervezett közutak kialakításának lehetőségét, valamint a meglévő utak esetleges szélesítését. Ez esetben az érintett ingatlan területe csökken, így kártalanítás módjának meghatározása érdekében a tulajdonossal megállapodás kötése szükséges.



Közép- és hosszútávú tervek

A Méptv. 88. § (5) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

Fenti törvényi előírásnak eleget téve hosszútávú terveink, feladataink között szerepel a kerületi építési szabályzataink felülvizsgálata a szabályozási vonalak tekintetében, majd ezt követően a felülvizsgált tervek szerinti szabályozás végrehajtása.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 239/2023. (XI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozatával döntött az Alkotás utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2021. (V. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításának kezdeményezéséről, 140/2023. (VI. 20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozatával döntött a Csillebérc Kerületi Építési Szabályzat készítésének megkezdéséről, 238/2023. (XI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozatával döntött az Észak - Hegyvidék KÉSZ két részterülete módosításának kezdeményezéséről, így ezen területekre vonatkozóan a szabályozási vonalak felülvizsgálata is folyamatban van.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság továbbá 56/2024. (III. 12.) TVB h. számú határozatában döntött az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, valamint a Testnevelési Egyetem és környékének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete tekintetében a szabályozási vonalak felülvizsgálatáról. Ez a munka jelen terv készítésekor folyamatban van, elkészültét követően annak végrehajtása a Vagyongazdálkodási és Főépítési és Városrendezési Irodák feladatát képezi.



3.3. Korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon

A Vagyonrendelet 4. § (1) szerint az Nvtv. 5. §-ának (5) bekezdése alapján az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi:

- a tulajdonában álló közmű,
- az Önkormányzat Képviselő-testülete és szervei, továbbá az Önkormányzat által fenntartott közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- az Önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet, vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, önkormányzati tulajdonban levő társasági részesedés.
- Az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi továbbá
- a tulajdonában álló, az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény rendelkezései alapján a védett természeti terület (nemzeti park, tájvédelmi körzet, természetvédelmi terület és természeti emlék), valamint a kulturális javak és muzeális gyűjtemény;
- az állami intézményfenntartó központ által fenntartott köznevelési intézmény feladatainak ellátását szolgáló, önkormányzati tulajdonú ingatlan.

Az Önkormányzat a Vagyonrendeletben feltüntetett korlátozottan forgalomképes törzsvagyon elemei közül jelenleg **közművagyonnal** nem rendelkezik.

3.3.1. A Képviselő-testület és szervei elhelyezésére szolgáló középületek

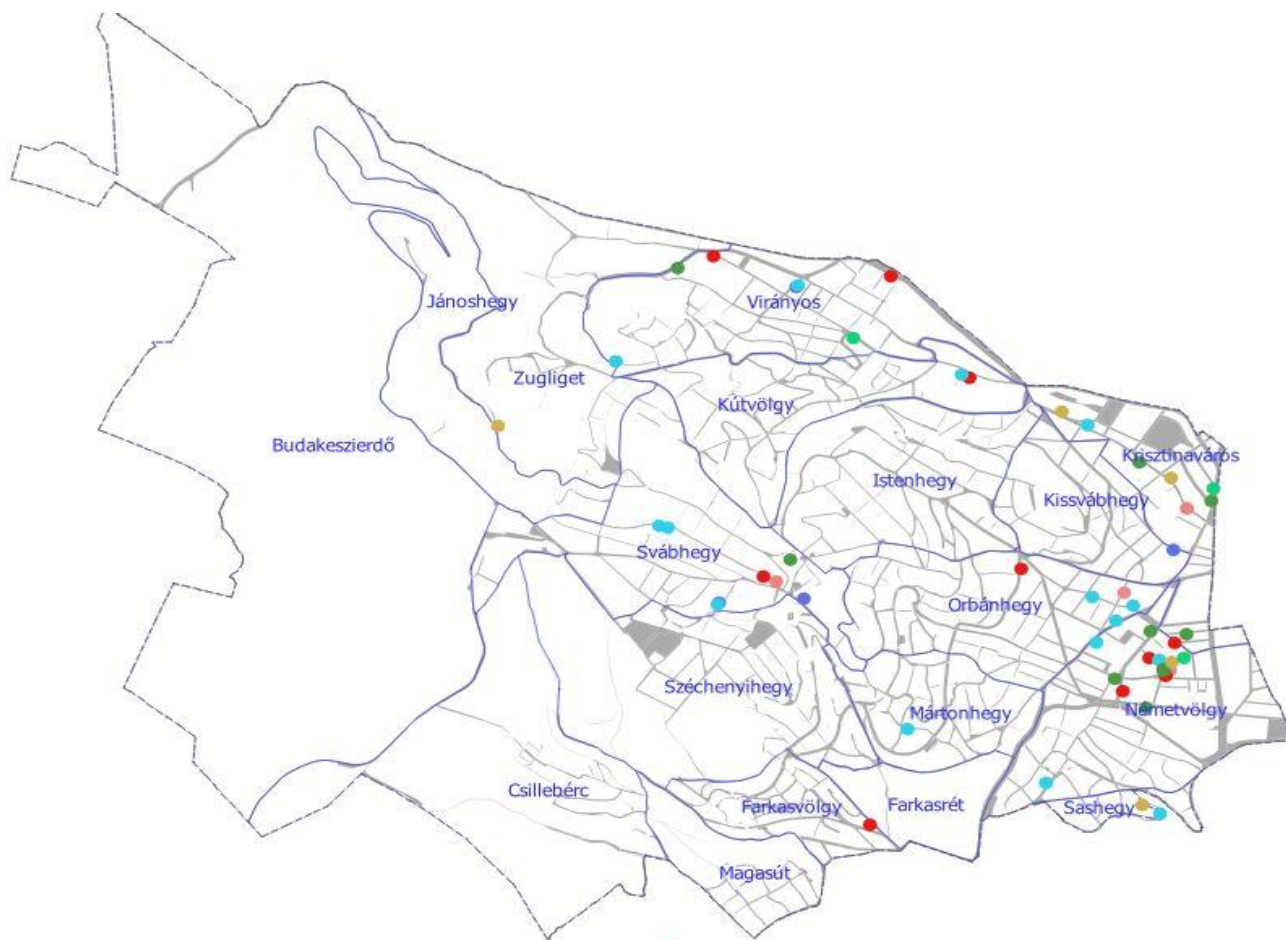
A Képviselő-testületnek, a Polgármesteri Hivatalnak, valamint az egyes szervezeti egységeknek otthont adó középületek felsorolását és adatait az alábbi táblázat tartalmazza.

3. táblázat: a Képviselő-testület és szervei elhelyezésére szolgáló középületek

Funkció	Cím	Hrsz.	Épült (év)	Beépített alapter. (m ²)	Tulajdoni hányad
Polgármesteri Hivatal épülete	Böszörményi út 23-25.	8258/13	1940	1 026	1/1
Zöld Iroda	Kiss János alt. utca 43-45.	7767/A/5,11	1923	112	260/10000
Hegyvidéki Rendészet	Kiss János alt. utca 47.	7765/30	1989	102	39/1000
Hatósági Iroda	Márvány utca 48.	7736/0/A/3	1990	204	448/10000
Népjóléti Iroda	Ugocsa utca 11. földszint 4.	7734/0/A/4	1969	233	5810/100000
Ügyfélszolgálati Pont	Normafa út 1/A.	9458/1	2001	1 800	1/1
Társadalmi, Együttműködési és Községi Kapcsolatok Iroda	Böszörményi út 19/A. alagsor 1., 2.,3.	8261/19/A/1, 2,3	1992	122	63/1000



3.3.2. Az Önkormányzat által fenntartott közfeladatot ellátó intézmények



Intézmények [52]

● Bölcsődék [4]

● Egészségügyi intézmények [10]

● Fejlesztő Napközi Otthon [1]

● Családsegítő és Gyermejjóléti Központ [3]

● Közművelődési intézmények [10]

● Nevelési-oktatási intézmények - óvodák [15]

● Sportintézmények [5]

● Hegyvidék Szociális Központ [4]

□ kerületsrészek

3.3.2.1. Gyermekjóléti és szociális intézmények

Bölcsődék

Az önkormányzat bölcsődéi a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény (a továbbiakban: Gyermekvédelmi törvény) értelmében gyermekek napközbeni ellátása keretében napos bölcsődei ellátást biztosítanak.

A Zugligeti Bölcsőde 120 férőhelyes, jelenleg 96 férőhelyen bölcsődei ellátást, 24 helyen időszakos gyermekfelügyeletet biztosít.

A Krisztinavárosi Bölcsőde 96 férőhelyen, a Svábhegyi Bölcsőde 120 férőhelyen, a Művész úti Bölcsőde 36 férőhelyen biztosít bölcsődei ellátást.

4. táblázat: a terület bölcsődei

Intézmény	Cím	Hrsz.	Funkció	Alapterület (m ²)	Épület alapterülete (m ²)
Svábhegyi Bölcsőde	Mártonhegyi út 4.	9597/4	bölcsőde	5 989	1025
Zugligeti Bölcsőde	Zalai út 2.	10761/74	bölcsőde	8 279	2223
Krisztinavárosi Bölcsőde	Ráth György utca 18-20.	10020	bölcsőde	3 821	765
Művész úti Óvoda és Bölcsőde	Művész út 5-7.	9328	óvoda és bölcsőde	8 237	1650

Hegyvidék Szociális Központ

Az intézmény jogelődjét, a Hegyvidéki Egyesített Gondozási Központot 1988.04.01. napján alapították. A jogutód intézmény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben (a továbbiakban: Szt.) meghatározottak szerint szociális alapszolgáltatásokat nyújt. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 9. pontja, az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény (a továbbiakban: Eütv.), valamint az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Eüatv.) alapján otthoni egészségügyi szakápolást biztosít.

A szociális központ alaptevékenysége, hogy időskorúak és szociálisan rászorultak részére otthonukban és intézményesített formában szociális alapszolgáltatásokat nyújt. A Városmajor utcai székhelyén az intézmény otthoni szakápolás, házi segítségnyújtás, nappali ellátás, szociális étkeztetés, szállítási szolgáltatás, demencia iroda, infopont, önkéntes program keretében nyújt segítséget.

A Németsölgy Gondozási Központban idősök nappali ellátását biztosítja, míg a Normafa Gondozási Központban demenciával élők és nem demenciával élők nappali ellátását, valamint a Szociális Étteremmel egyetemben szociális étkeztetését végzi.



5. táblázat: a Hegyvidéki Szociális Központ intézményei

Intézmény	Cím	Hrsz.	Funkció	Alapterület (m ²)
Hegyvidék Szociális Központ (székhely)	Városmajor utca 16. fszt.	6980/0/A/3	házi segítségnyújtás, egészségügyi szakápolás	203
Németvölgy Gondozási Központ (telephelye)	Kiss János alt. utca 33/b.	7746/7/A/3	idősek nappali ellátása	219
Normafa Gondozási Központ (telephelye)	Normafa út 1/a.	9458/1	szociális étkeztetés, idősek nappali ellátása	1 800
Szociális Étterem (telephelye)	Kiss János alt. utca 36.	7776/0/A/37	szociális étkeztetés	114

Családsegítő és Gyermekjóléti Központ

Az intézmény a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvényben (a továbbiakban: Gyvt.) meghatározottak szerint gyermekjóléti alapellátást, valamint a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben (a továbbiakban: Szt.) meghatározottak szerint szociális alapszolgáltatásokat nyújt.

A kötelező feladatkörében látja el a családsegítés, a pszichiátriai betegek nappali ellátása, a pszichiátriai betegek közösségi ellátása és a gyermekjóléti szolgáltatás feladatait. A gyermekjóléti szolgáltatás tekintetében az intézmény az alapfeladaton kívül egyéb, speciális szakfeladatokat is ellát, így a kórházi szociális munkát, utcai szociális munkát, készenléti ügyeletet, egyéni mentálhigiénés tanácsadás és családterápia, óvodai-, iskolai szociális munka, továbbá kapcsolattartási ügyeletet. Továbbá elérhető jogi tanácsadás is.

Az intézmény jelenleg négy helyszínen folytatja tevékenységét.

A Szarvas Gábor u. 8/C szám alatti székhelyen családsegítés és a gyermekjóléti szolgáltatás folyik.

A Kiss János altábornagy utca 34. szám alatti telephelyen a pszichiátriai betegek nappali és a pszichiátriai betegek közösségi ellátása folyik.

A Kiss János altábornagy utca 28/A. szám alatt pszichiátriai ellátottak számára biztosítanak közösségi ellátást.

A Hajnóczy József utca 2. szám alatti telephely a gyermekjóléti szolgáltatás egyik speciális szakfeladatának, az utcai szociális munkának ad helyet.

6. táblázat: a Családsegítő és Gyermekjóléti Központ szolgáltatási helyszínei

Intézmény	Cím	Hrsz.	Alapterület (m ²)
Családsegítő és Gyermekjóléti Központ (székhely)	Szarvas Gábor út 8/C	10670/4	1 143
Ifjúsági Közösségi Tér (Családsegítő és Gyermekjóléti Központ telephelye)	Hajnóczy József utca 2.	6930/0/A/1	171
Félsziget Klubház	Kiss János alt. u. 34.	7776	97
Félsziget Közös Pont	Kiss János altb. u. 28/A.	7780/2/A/1	50



Fejlesztő Napközi Otthon

Az intézmény az Szt. értelmében a saját otthonukban élő, önkiszolgálásra részben képes vagy önellátásra nem képes, de felügyeletre szoruló fogyatékos, illetve autista személyek számára nyújt segítséget. Tevékenységük kiterjed a napközbeni tartózkodásra, társas kapcsolatokra, valamint lehetőséget biztosít az alapvető higiéniai szükségleteik kielégítésére, igény szerinti napközbeni étkeztetés megszervezését is ellátja. Az intézmény a 18 éven felüli fogyatékkal élőket fogadja, ahol az otthonban 35 fő ellátását, fejlesztését, mindennapos tevékenységének szervezését végzik. Tervezzük az épület akadálymentesítését.

7. táblázat: a Fejlesztő Napközi Otthon létesítményének adatai

Intézmény	Cím	Hrsz.	Alapterület (m ²)	Beépített alapterület (m ²)
Fejlesztő Napközi Otthon (fogyatékosok nappali ellátása)	Tóth Lőrinc u. 24.	8294/2	941	176

3.3.2.2. Egészségügyi intézmények

Az egyes egészségügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXIII. törvény rendelkezéseire figyelemmel 2023. július 1-jén a védőnői szolgálat állami működtetésbe került, erre is hivatkozással 2023. december 31-ével a fenntartó Önkormányzat a Hegyvidéki Egészségügyi Központot jogutód nélkül megszüntette, megmaradt feladatait a továbbiakban a meglévő intézményhálózaton keresztül látja el.

A feladatokat 2024. január 1. napjától részben a Polgármesteri Hivatal, részben a Gazdasági Ellátó Szolgálat (a továbbiakban: GESZ), valamint a Hegyvidéki Szociális Központ (a továbbiakban: HSZK) vette át az alábbiak szerint.

A Hegyvidéki Szociális Központ alaptevékenységei közé tartozik a házi segítségnyújtás, az ellátotti kör hasonlósága miatt korábban is szorosan együttműködött a Hegyvidéki Egészségügyi Központ otthoni szakápolási szolgálatával, így az otthoni egészségügyi szakápolás feladata a HSZK-hoz került.

A háziorvosi és fogorvosi alapellátáshoz tartozó feladatok eddig is főként adminisztrációs, számlázási, technikai jellegű tevékenységet jelentettek, melyekkel a GESZ feladatait bővültek. A GESZ-en belül egy egészségügyi alapellátásért felelős csoport jött létre a feladatok elvégzésére.

Az alapellátást érintő szakmai, irányítási feladatok eddig is a Polgármesteri Hivatal Népjóléti Irodájához tartoztak, további feladatként a foglalkozás-egészségügyi alapellátás, az ifjúság-egészségügyi gondozás kerül át az irodához.

Az egészségügyi szolgáltatók – az önkormányzattal kötött egészségügyi ellátási szerződés alapján – az orvosi rendelőkben, 11 telephelyen látják el az alapellátáshoz tartozó feladatokat és teendőket a vonatkozó jogszabályok alapján.

A felnőtt háziorvosi, házi gyermekorvosi, felnőtt fogászati, illetve gyermek- és ifjúsági fogászati ellátás vállalkozó orvosok, az iskola-egészségügyi ellátás, valamint az otthoni szakápolás alkalmazottak közreműködésével valósul meg, az alábbi megoszlás szerint:

- 27 felnőtt háziorvos,
- 10 házi gyermekorvos,
- 4 gyermek- és ifjúsági fogorvos,
- 10 felnőtt fogorvos,
- 9 ifjúsági védőnő,
- 2 iskolaorvos,



- 4 szakápoló,
- 3 gyógytornász.

A kerület felnőtt ügyeleti ellátását az Országos Mentőszolgálat, a gyermek ügyeleti ellátást az ügyeleti gyermekorvosok biztosítják. A védőnői ellátást az Észak-budai Szent János Kórház biztosítja 16 területi védőnővel, a közalkalmazottak foglalkozás-egészségügyi ellátását közreműködő egészségügyi szolgálat végzi.

Az egészségügyi intézmények és szolgáltatók az alábbi telephelyeken működnek a XII. kerületben:

8. táblázat: a kerület egészségügyi intézményei

Funkció	Cím	Hrsz.	Alapterület (m ²)
Felnőtt Háziiorvosi Szolgálat, Ifjúsági Fogászat	Beethoven u. 8.	7756/0/A/3, 7756/0/A/4	172+97
Felnőtt Háziiorvosi Szolgálat	Fodor u. 2/c.	8360/10	155
Felnőtt Háziiorvosi Szolgálat, Házi Gyermekorvosi Szolgálat, Védőnői Szolgálat	Normafa út 4.	9421/2	154+129
Felnőtt Háziiorvosi Szolgálat	Zugligeti út 58-60.	10819/30	174
Felnőtt Háziiorvosi Szolgálat, Házi Gyermekorvosi Szolgálat, Védőnői Szolgálat	Rácz Aladár út 5.	8685/1	232
Felnőtt Háziiorvosi Szolgálat	Kiss János alt. u. 38.	7772/5/A/1	140
Felnőtt Háziiorvosi Szolgálat	Ugocsa u. 6/b.	7689/2/A/1	
Házi Gyermekorvosi Szolgálat, Védőnői Szolgálat	Böszörményi út 42.	7899/0/A/1	163
Házi Gyermekorvosi Szolgálat, Védőnői Szolgálat, Felnőtt Háziiorvosi Szolgálat	Szilágyi Erzsébet fasor 18.	10746	208
Felnőtt Fogászat	Mészáros u. 10.	7534/0/A/1	288
Felnőtt Fogászat	Diós Árok 1-3.		

Közép- és hosszútávú tervek

A törzsvagyon körébe tartozó, közszolgálati rendeltetésű vagyonelemek esetében a vagyon megőrzése, rendeltetésszerű használatra alkalmas, működőképes állapotban tartása folyamatos ellenőrzést és tervszerű ráfordítást igényel. A karbantartások és felújítások elmaradása az épületeket, gépeket, járműveket, közparkokat, épített közterületeket illetően a vagyontárgyak romlásával és értékvesztésével jár. Szükséges felmérni és megtervezni a vagyonelemek típusától függően az egyes vagyontárgyakra vonatkozó teljes karbantartási és felújítási szükségleteket, illetve ezek költségigényét, ezek elmaradásából eredő funkcionális anomáliákat, továbbá a később esetlegesen fokozottan jelentkező többletköltségeket.

A Budapest XII. kerület 6869/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 33. fszt. szám alatti 84 m² alapterületű orvosi rendelő a Magyar Állam tulajdonában, az Észak-budai Szent János Centrumkórház vagyonkezelésében áll. A helyiséget háziiorvosi ügyeleti ellátás céljából 2017. január 26. napján kelt Használatba adási megállapodással kapta meg ingyenesen Önkormányzatunk. Céljaink között szerepel az önkormányzati feladatellátás megszűnése ellenére az említett helyiség használat megtartása, megfelelő egészségügyi funkció meghatározásával.



A Polgármesteri Hivatal külső helyszínen elhelyezett irodái helyhiánnyal, vagy rossz műszaki állapotokkal küzdenek, illetve a Fáber Kft. Fecskeházból történő kiköltöztetése is szerepel a terveik között, így jelenleg folyamatban van a különböző szervezeti egységek elhelyezésének felülvizsgálata.

3.3.2.3. Nevelési-oktatási intézmények

Óvodák

Az alábbi táblázat a köznevelési intézmények jelenleg hatályos Alapító Okirata szerinti maximális létszámokat, valamint az ehhez képest 2024. október 1-jei statisztikai adatokat mutatja be.

9. táblázat: a kerület óvodái

Intézmény	Cím	Hrsz.	Beépített alapterület (m2)	A. O. szerinti gyermek-létszám	A. O. szerinti csoport-létszám	Gyermek-létszám, 2024. október 1.	Csoport-létszám, 2024. október 1.
Hegyvidéki Mesevár Óvoda	Diós árok 1-3.	10168/2	1258	225	9	146	8
Kimbi Óvoda	Tállya u. 22.	8666/33	598	160	7	144	7
Művész úti Óvoda és Bölcsőde	Művész út 5-7.	9328	1650	110	4	63	4
Mackós Óvoda	Németvölgyi út 46.	8260	596	150	6	112	6
Normafa Óvoda	Normafa út 30-32.	9451, 9450	215	150	6	90	4
Orbánhegyi Óvodák	Orbánhegyi út 3/a	8295/4	387	100	8	147	8
Orbánhegyi Óvodák tagóvodája	Kiss J. alt. u. 31-33/a	7745		100			
Süni Óvodák	Németvölgyi út 29.	8301/2	420	81	6	99	6
Süni Óvodák tagóvodája	Orbánhegyi út 18.	8312/5	421	60			
Táltos Óvoda	Lejtő út 41.	8136/2	655	150	10	135	8
Táltos Óvoda Csikó tagóvodája	Meredek u. 1.	2668/11	466	100			
Városmajori Óvodák	Városmajor u. 59/b	6835/6 6832/1	690	115	7	145	7
Városmajori Óvodák tagóvodája	Csermely út 8.	10532	191	45			
Zugliget Óvoda	Zalai út 2.	10761/74	2223	150	6	139	6
összesen						1 224	64

Az intézmények a gyermekek hároméves korától a tankötelezettség kezdetéig történő nevelését végzik. Mind a 14 kerületi intézményben a tanítás kiterjed olyan ép értelmű sajátos nevelési igényű gyermekek integrált óvodai nevelésére, akik érzékszervi (hallási) fogyatékossgal, beszéd-fogyatékossgal, illetve egyéb pszichés fejlődésű zavarral, autizmus spektrum zavarral küzdenek.



A Hegyvidéki Mesevár Óvoda ingatlana a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdona, amely a Szent János és Észak-budai Egyesített Kórházak Vagyonkezelésében áll. A Művész úti Óvoda és Bölcsődében egy csoportban 7 fő autizmus spektrum zavarral küzdő, sajátos nevelési igényű gyermekek óvodai nevelése történik. A Normafa Óvodában 1 óvodai csoport német. Az Önkormányzat tulajdonát képező Bp. XII. kerület 10745 hrsz-ú, természetben a Szilágyi Erzsébet fasor 26. szám alatti ingatlan 535 m² alapterületű részét a Logopédiai és Természetvédő Óvoda Alapítvány bérli, az ingatlanban a Zölderdő Óvoda működik, hozzájárulva ezzel a kerület óvodai ellátásának biztosításához.

3.3.2.4. Közművelődési intézmények

Az Möt. 23. § (5) bekezdése szerint a kerületi önkormányzat feladata a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme, kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek. A vonatkozó jogszabályok értelmében a közművelődés feltételeinek biztosítása alapvetően állami és önkormányzati feladat. A helyi közművelődési intézményhálózat működésének kereteit a Képviselő-testület által 2015. február 26. napján elfogadott Közművelődési Koncepció és a közművelődésről szóló 43/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet határozza meg. Kerületünkben a **MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. (továbbiakban: MOM Kult. Kft.)** a közművelődési alapszolgáltatás teljes körét biztosító intézmény, mellyel Önkormányzatunk a közművelődési feladatok ellátására 2010-ben kötött közművelődési megállapodást, amelyet azóta több alkalommal 2017-ben és 2021-ben is módosított. A MOM Kult. Kft. tevékenysége a 2010-ben nonprofit gazdasági társasággá történt átalakulása óta folyamatosan bővült. 2014-ben a Barabás Villát vette át, 2017-től a Lóvasút Kulturális és Rendezvényközpont és a Hegyvidéki Kulturális Szalon is a kezelésébe került.

2021-ben a Virányosi Községi Ház megszűnését követően a Jókai Klub és a Hegyvidéki Barkácműhely gondozását vette át. Közművelődési feladatait a székhelyen kívül jelenleg hat közösségi szinten látja el. Az alábbi „tagintézmények” tartoznak a kulturális központhoz: Barabás Villa, Hegyvidék Galéria, Hegyvidéki Helytörténeti Gyűjtemény, Hegyvidéki Kulturális Szalon, Jókai Klub, Lóvasút Kulturális és Rendezvényközpont. Szervezetileg hozzátartozik még a Hegyvidéki Barkácműhely, amely kerületi lakosok részére szolgáltatási tevékenységet végez.

10. táblázat: a kerület közművelődési intézményei

Funkció	Cím	Hrsz.	Alapterület (m ²)	Beépített alapterület (m ²)
MOM Kulturális Központ	Csörsz u. 18.	7904	6 876	1652
Barabás Villa kiállító helyiség	Városmajor u. 44.	6881	3 594 71.96	467
Hegyvidék Galéria	Böszörményi út 13. fsz. 17-21.	8270/0/A/15-20	219	219
Hegyvidéki Kulturális Szalon	Törpe u. 2.	8255/1	519	192
Jókai Klub	Hollós út 5.	9465	3 064	170
Lóvasút Kulturális és Rendezvényközpont /Hegyvidéki Helytörténeti Gyűjtemény	Zugligeti út 64.	10760/3	2 395	404
Hegyvidéki Barkácműhely	Márvány u. 44.	7692/0/A/13	74	74
Helytörténeti kutatóhely	Krisztina krt. 35. fsz. 10.	6933/0/A/48	30	30
Hegyvidéki Lapkiadó	Beethoven u. 2/a.	7753/3/A/1	88	88



A **MOM Kulturális Központ** a kerület egyik legnagyobb közösségi színtere, amely széleskörű, minőségi kulturális kínálatot nyújt a kerületi és a fővárosi lakosoknak művelődési alkalmakat, közösségi együttléteket, ismeretszerző, önképzési lehetőségeket teremtve számukra.

Nagy létszámú komoly- és könnyűzenei koncertek, fővárosi lefedettségű zenei fesztiválok, országos és nemzetközi konferenciák, többszáz fős üzleti rendezvények, nagy közönséget vonzó rendezvénysorozatok helyszíne is. Mindezen felül közművelődési alapfeladatok ellátását is végzi, irodalmi esteket, korosztályos programokat, családi napokat, gyermekműsorokat, színháztermi előadásokat, kiállításokat, bálakat, ünnepségeket, önkormányzati központi rendezvényeket rendez. Kedvező adottságai révén - 750 fő befogadóképességű színházterme, korszerű infrastrukturális ellátottsága, színes programkínálata, központi elhelyezkedése - az egyik legjelentősebb kulturális intézmény Budapesten.

Barabás Villa

A Barabás Miklós festőművész 1840-ben saját tervei alapján felépített klasszicista stílusú épületet az Önkormányzat 2000-ben Basa Péter építész tervei alapján felújította, amelyért 2003-ban Europa Nostra Díjban részesült. Az épületekhez a kertben sétány, park csatlakozik, kiváló adottságokkal rendelkező, hangulatos rendezvényhelyszín.

A Barabás Villa ma kulturális feladatokat lát el. A rendezvényterem és a villaépület kiválóan alkalmas kortárs irodalmi és családi műsorok, zenei estek, üzleti rendezvények, esküvők megrendezésére. A galériában képzőművészeti kiállításokat rendeznek.

Hegyvidék Galéria

A központi fekvésű, jól megközelíthető helyen található, igényesen kialakított galéria bemutatkozási lehetőséget kínál a Hegyvidéken élő képző- és iparművészeknek. A galéria törekszik a sokszínűsége, egyaránt bemutatja az idősebb és a fiatalabb nemzedék neves alkotóit. Kiemelten kezeli a kerületben működő művészeti oktatási intézményeket, kiállítási alkalmat biztosít azok hallgatói számára. A kifejezetten képzőművészeti programok mellett művész-közönség találkozóknak, könyvbemutatóknak, filmvetítéseknek, irodalmi rendezvényeknek is helyet ad. A Hegyvidék művészeit bemutató koncepció mellett kortárs kiállításokat, művészeti előadásokat, családi alkotóműhelyeket, múzeumpedagógiai foglalkozásokat is szervez.

Hegyvidéki Kulturális Szalon

A Szalon alapvetően nem profitorientált alapon működik, látogatói célcsoportja elsősorban kerületi lakosok, rendezvényei általában 100 fős létszám alattiak. Tevékenysége szempontjából kiemelten fontos a tudományos és kulturális értékközvetítés, a hagyományápolás, generációk közötti kapcsolatépítés, a közösségépítés, az önkéntesek bevonása az intézmény működésébe és a napjainkban egyre szükségesebb mentálhigiénés tevékenység. Több mint 30 klub, kör, civil szervezet, egyesület, alapítvány tevékenységének ad otthont. 2018 őszétől a Szalon a Törpe u. 2. szám alatti új épületben, modern és igényes környezetben végzi tevékenységét, a kulturális és közösségi élet újabb színtereként szolgálva a hegyvidéki polgárok szórakozási, időtöltési, kapcsolatépítési lehetőségeit.

Míg korábban elsősorban kerületi nyugdíjasok látogatták az intézményt, mára számos - családoknak, gyerekeknek, fiataloknak szóló - program várja a látogatókat. A programok száma naponta átlagosan 15-18 esemény, éves szinten több mint 3000 rendezvény. Naponta átlagosan 5-600 látogató fordul meg az intézményben.

Jókai Klub

A Virányosi Közösségi Ház 2021. május 14-én megszűnt. Feladatait a Szarvas Gábor út 8/c. alatti székhelyén kívül három telephelyen, a Jókai Klubban, a Livia-villában és a Hegyvidéki Közösségi



Barkácsműhelyben látta el. A megszűnést követően a három telephelyéből kettő a Jókai Klub és a Barkácsműhely is a MOM Kulturális Központ irányítása alá került, jelenleg is annak telephelyeként működik tovább. A Virányosi Községi Ház Szarvas Gábor utcai épületében a Családsegítő Központ működik. A Livia Villa jelenleg bérleti formában működik, helyet ad mozgásművészeti foglalkozásoknak, kézműves és hagyományteremtő rendezvényeknek, nyári táboroknak.

A villaépületben működő Jókai Klub népszerű kulturális színtér. Az elhelyezkedéséből adódóan a lakossági elvárásokat helyezi előtérbe, és ennek megfelelő szolgáltatóbarát tevékenységszerkezetet alakított ki. Otthona nagyrendezvényeknek, művészeti csoportoknak, kluboknak, kiállításoknak. Épületében helyet kap az idősebb korosztály, a fiatalabb generáció és találnak programokat a családok is. Legszélesebb tevékenységi kört a gyermekek és felnőttek részére szerveznek, ezek különféle mozgásművészeti (torna, küzdősportok, tánc) foglalkozások. Közművelődési alapfeladatok ellátását, főként mozgással kapcsolatos programokat, kulturális rendezvények szervezését, civil szervezetek rendezvényeinek befogadását végzi.

Ugyanakkor olyan rétegaprogramokat is szervez, amelyek a kerület egészéből, sőt sok esetben a főváros más kerületeiből is vonzzák a látogatókat. Az intézmény a kerület egészének szóló hagyományteremtő, közösségi nagyrendezvények társrendezője is. A szabadtéri Svábhegyi Búcsú, a Városháza tér rendezvényei és az Advent a Hegyvidéken kézműves vásár kulturális programsorozat eseményei vonzóak a kerületi és más kerületekben élők számára is.

A Jókai Klub és a Barkácsműhely 2021. május 15. napjától határozatlan időre a MOM Kult. Kft. ingyenes használatába került azzal, hogy a felmerülő közüzemi költségeket a MOM Kult. Kft. viseli.

Lóvasút Kulturális és Rendezvényközpont

A Lóvasút Kulturális és Rendezvényközpont (a továbbiakban: Lóvasút) 2017-ben került a MOM Kult. Kft. részére bérbedásra. A műemlék épület az Önkormányzat beruházásában, a Magyar Állam és az EGT Alap támogatásával újult meg. A rekonstruált zugligeti lóvasút-végállomás őrzi a régi korok hangulatát, miközben modern, világos, letisztult belső terek és korszerű szolgáltatások jellemzik. Akárcsak az épület kialakításánál, a programokban és rendezvényekben is megfér egymás mellett a régi és az új, a nosztalgikus és a kortárs. A rendezvényközpontban működik a Helytörténeti Gyűjtemény, itt rendezi kiállításait és helytörténeti programjait. Kulturális rendezvényeknek - kortárs színházi előadások, zenei programok, ismeretterjesztő előadások, vidám gyerekprogramok, fiataloknak szóló workshopok, körasztalos beszélgetések – ad helyet az épület, ugyanakkor céges és családi rendezvények lebonyolításának is kiváló helyszíne. Egyben információs és turisztikai pont is, amely várja a Normafára, illetve a János-hegyre kiránduló felnőtteket és gyerekeket egyaránt. Közművelődési feladatokat a Lóvasút főként a jeles ünnepekhez, jeles napokhoz kapcsolódóan, valamint hétvégeken rendezett gyerekprogramok keretében lát el. Kiemelt, exkluzív rendezvényhelyszín egyedi programkínálattal. Fő profilja az üzleti rendezvények, esküvők, workshopok és családi események befogadása.

Hegyvidéki Barkácsműhely

Az Önkormányzat lakossági igények nyomán úgy határozott, hogy Hegyvidéki Barkácsműhelyt rendez be az Önkormányzat tulajdonában levő Márvány utca 44. számú ház alagsori helyiségében.

A barkácsműhely 2019 júniusában nyitotta meg kapuját a kerületi polgárok előtt.

Ez a helyszín lehetőséget ad arra, hogy az otthon körül házilag is elvégezhető kisebb barkácsfeladatokat a lakosok saját maguk is meg tudják oldani. Ehhez a közösségi barkácsműhely létrehozásával adottak és biztosítottak a biztonságos körülmények, a megfelelő eszközök, a szakszerű felügyelet, tanácsadás.

Hegyvidéki Helytörténeti Gyűjtemény

A 2005-ben újjáalakult önálló intézmény a Beethoven utcából elköltözött és 2017-ben került a MOM



Kult. Kft.-hez. Székhelye és kiállításainak helyszíne a Lóvasút Kulturális és Rendezvényközpont lett. A gyűjtemény alapfeladataként a XII. kerület történetének, a Hegyvidék kiemelkedő személyiségeinek megismertetését, tárgyi emlékek gyűjtését, bemutatását, helytörténeti tematikájú kiállítások szervezését végzi. Évente több időszaki kiállítással is gazdagítja a Hegyvidék kulturális életét. A gyűjtemény több kerületi és fővárosi projektben is részt vett, nevezetesen a Normafa-projekt, a Hegyvidék Főutcája és a Hollósy Simon utcai reformkori játszótér megvalósításában. Ezen felül emléktábla-avatásokon, koszorúzásokon, megemlékezéseken rendszeresen részt vállal és egyéb szakmai kutatásokat végez. Rendszeresen szervez helytörténeti sétákat, előadásokat, könyvbemutatókat. A virtuális térben is folyamatos a gyűjtemény jelenléte. A helytörténész munkatársak az országos médiában is szerepelnek, több tanulmányuk, hegytörténeti cikkük jelent meg különböző folyóiratokban, kiadványokban. A közelmúltban a gyűjtemény vezetőjének két önálló kötete is megjelent.

Közép- és hosszútávú tervek

A MOM Kult. Kft. több helyszínen látja el a kerület kulturális tevékenységeinek szervezését, az egyes ingatlanokban változó kihasználtsággal. Részben közfeladatot lát el önkormányzati támogatással, részben piaci tevékenységet valósít meg, amely alapján az ingatlanhasználatokért bérleti díj fizetésére és bevételteremtésre köteles. Érdekes felülvizsgálni ezt a szerteágazó kulturális tevékenységet és hozzá kapcsolódó ingatlan-használatot annak érdekében, hogy megtaláljuk hosszútávon a leginkább rentáblis üzemelési módokat. A cél, hogy az önkormányzati fenntartású kulturális, közösségi helyiségeket jobban ki kell használni és megtölteni rendszeres programokkal.

A jövőben a Dobsinai u. 7. szám alatti ingatlanban alapítandó „Inkubátorház” is a MOM Kult Kft. része lenne.

A MOM Kult Kft. által alkalmazott eseti kedvezmények egységes rendszerének kialakítását is tervezzük. Fontosnak tartjuk a jövőben a Helytörténeti Galéria által készített értékes előadások szélesebb körben (podcast-sorozat, videók) történő terjesztését is.

3.3.2.5. Sportintézmények

Az Mötv. 23. § (5) bekezdésének 17. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a sport és ifjúsági ügyek.

A sporttevékenységekkel kapcsolatos önkormányzati feladatokat a sportról szóló 2004. évi I. törvény, valamint a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat sportfeladatairól, a helyi sporttevékenység támogatásáról szóló 8/2011. (III. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Sportrendelet) szabályozza.

Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft. (HSZN Kft.)

Az Önkormányzat jogszabályba meghatározott közfeladatainak ellátása érdekében 2013. júniusában alapította a HSZN Kft-t.

A Sportrendelet 4. § (1) bekezdése szerint az Önkormányzat feladatai ellátása érdekében fenntartja és működteti az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság üzemeltetése alá tartozó sportlétesítményeket. Az önkormányzati rendelet 5. § (1) pontja értelmében az Önkormányzat a rendeletben meghatározott sportfeladatainak ellátásához az éves költségvetési rendeletében biztosítja a szükséges pénzeszközöket.

A 2018. október 1. napján kelt közfeladatellátásról szóló megállapodás értelmében a HSZN Kft. az alábbi közfeladatokat látja el:

- a Közép-Budai Tankerületi Központ fenntartásában működő köznevelési intézményekben tanulók számára kötelező úszásoktatás szervezése, lebonyolítása,
- a kerületi sport- és ifjúsági programok, nevelési-oktatási intézmények, diáksport egyesületek, iskolai sportkörök verseny- és szabadidősport tevékenységeinek előkészítése, rendezése,



- kerületi gyógytestnevelési program végrehajtásához az uszoda és tornaterem biztosítása,
- az Önkormányzat képviselő-testülete által jóváhagyott szociális és egészségügyi programok szervezése, kedvezmények biztosítása,
- a testnevelésben és a sportban érdekelt kerületi szervezetek tevékenységének koordinálása, összehangolása,
- kerületi esemény- és versenynaptár összeállítása,
- részvétel az egészséges életmód kialakításában, a sport népszerűsítésében a Budapest Főváros XII. kerület területén,
- sporttáborok, értekezletek, konferenciák, továbbképzések előkészítése, szervezése, lebonyolítása,
- sportlétesítmények, napközis és ifjúsági táborok fenntartása és üzemeltetése,
- a lakossági szabadidősport feltételrendszerének kialakítása és folyamatos fejlesztése,
- a bérleményét képező sportlétesítmények, sportintézmények működtetésének, fenntartásának és fejlesztésének biztosítása, gondoskodás a kerületi sportlétesítmények sportfunkciójának megőrzéséről,
- sportrendezvények szervezésével és támogatásával elősegíti a helyi sportolási és versenyzési lehetőségeket, ennek feltételeként elkészíti a kerületi diáksport eseménynaptárt,

Fenti feladatok ellátása érdekében az alábbi programok kerülnek megszervezésre:

- Aktív Hegyvidék programsorozat biztosítása,
- 7, főként sportcélú ingatlan (uszoda, 3 db műfüves labdarúgópálya, 3 táborhelyszín, 2 tornaterem) üzemeltetése,
- kerületi diáksportbajnoki versenyrendszer szervezése,
- sportrendezvények lebonyolítása (Fitt leszel, ha itt leszel!, Fuss a Csúcsra!, Előzd meg a Fogaskerekűt!, Hegyvidéki Olimpia),
- idősök, fogyatékkal élők számára sportnapok szervezése,
- országos sportszövetségekkel, egyéb szervezetekkel való közös sportesemények szervezése (pl. Magyar Parasport Napja – Lélekmozgató Program, Hospice Alapítvány - Nárcisz futás, Cipősdoboz Akció adománygyűjtés),
- önkormányzati nyári tábor szervezése (Mátyás tábor),
- egészséges életmóddal kapcsolatos programok koordinálása (Zöld Recept, szívbeteg torna),
- XII. kerület sportjáért pályázat lebonyolítása,
- hegyvidéki sportszervezetekkel való együttműködés,
- egyesületi tevékenység (4 szakosztály - kézilabda, RG, tájfutó és természetjáró -működtetése 130-150 sportolóval),
- hegyvidéki tankerületi fenntartású intézmények részére kötelező úszásoktatás és szállítás biztosítása,
- létesítmények kerületi iskolák testnevelés óráinak megtartásához való biztosítása,
- úszóversenyek szervezése,
- Hegyvidéki Úszóiskola üzemeltetése – délutáni tanfolyamok szervezése több mint 500 gyermek számára és délelőtti csoportos oktatás biztosítása majd 20 kerületi oktatási intézmény számára,

A szervezet 2015 szeptemberében alapította meg a Hegyvidéki Úszóiskolát. 2024-re a 9 éves projekt mára több mint 500 gyermek heti szintű délutáni, 20-25 óvoda/iskola csoportos, illetve havonta több mint 1000 tanuló kötelező oktatási feladatainak ellátásáig jutott.

A cég szervezésében fut a XII. kerület országosan is egyedülálló sportprogramsorozata, az Aktív Hegyvidék. A program évi több mint 11000 látogatót tudhat magáénak. A sorozat eredményeit a MOB



Fair Play díjjal jutalmazta 2023-ban. Az elmúlt években a cég megújult arculattal visszahozta a kerület sportéletébe az Előzd meg a Fogaskerekűt! rendezvényt, és a sportba korábban nem bevont társadalmi csoportok számára is új rendezvénysorozatokat indított: A 70 felettiek számára a Szépkorúak Sportnapját, a fogyatékkal élő tanulók számára pedig a Speciális Sportnapot hirdette meg.

Az utánpótlás sportban is remek eredményeket tud felmutatni a kerületi sportközpont: 2024-ben 4 sportág szakosztályában több mint 230 gyermek edz napi rendszerességgel, a versenyzők pedig az elmúlt években számos országos és nemzetközi sikerrel igazolták a jó szakmai munkát, pedig 2 szakosztály 10 éve sincs, hogy megkezdte a munkát.

Havi szinten 300-350 gyermek vett részt a Hegyvidéki Úszóiskola délutáni óráin, míg 2024-re már több mint 500 jelentkező lett.

2024 januárjától a kerület két úszóiskoláját (Hegyvidéki Úszóiskola és MoM Sport Úszótanoda) összevonva üzemelteti a Hegyvidéki Úszóiskola. A kerület két uszodájában így összesen megközelítőleg 3000 gyermek úszásoktatását látja el a Hegyvidéki Sportközpont egész évben.

2022-ben csatlakozott a HSZN Kft. a Zöld Recept elnevezésű projekthez is. A tengerentúlról indult projekt lényege, hogy az orvosok pácienseik egészségügyi problémáira gyógyszer helyett fizikai aktivitást írnak fel. Ezzel az innovatív megoldással nemcsak a betegek egészségi állapotában jelentkezik javulás, hanem az önkormányzatok egészségügyi kiadásai is csökkennek. A tízféle mozgáskategóriából álló programlehetőségek nagy része az Aktív Hegyvidék foglalkozásaira épül. Ezzel az együttműködéssel tovább nőtt az Aktív Hegyvidék népszerűsége, és még több embert tudtunk a sportolás, valamint az egészséges életmód útjára terelni.

11. táblázat: a Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft. létesítményeinek adatai

Funkció	Cím	Hrsz.	Alapterület (m2)
szabadidősport központ, uszoda	Városmajor u. 29.	6950	2466
tornaterem	Kiss János altábornagy utca 31-33/A.	7745	692,65
gyermektábor	2318 Szigetszentmárton, Duna-part felső út	1475/2	1 022
gyermektábor	8622 Szántód, Móricz Zsigmond utca	218	6 286
gyermektábor	Mátyás király út 53/B	10501/6	12 056
sportpálya	Meredek utca 1.	2668/9	1 200
sportpálya	Városmajor 71.	6835/16 6835/13	10 844

Városmajor utca 29.

A HSZN Kft. központi telephelye, egyben székhelye az ingatlan.

A nyitvatartási időnek több mint 50%-ban a kötelező úszásra érkező XII. kerületi diákok, illetve egyéb hegyvidéki iskolák/óvodák tanulóinak oktatása zajlik. A fennmaradó időben saját úszóiskolánk, a Hegyvidéki Úszóiskola órái, illetve egyesületi edzések zajlanak. Ezeken felül hétköznapi esténként és hétvégén szolgáljuk ki a lakossági igényeket. A közfeladatként szervezett Aktív Hegyvidék program keretében például minden héten vasárnap 50-nél is több kerületi lakos úszhat ingyen.

A tornaterem ad otthont a szomszédos Pannonia Sacra Általános iskola testnevelésóráinak, a kerületi diáksportbajnokságoknak, és számos kerületi rendezvénynek. (Speciális Sportnap, Szépkorúak Sportnapja) A délutáni és hétvégi időszavokban az Aktív Hegyvidék programsorozat alá tartozó órák (asztalitenisz, Zumba, Aerobik) mellett a szabad időszavokat egyesületek, baráti társaságok használják. Termünk telítettsége a nyári szünidő kivételével 80% feletti.



Kiss János altábornagy utca 31-33/A.

A kormányablakkal és egyéb intézményekkel egy épületben működő tornatermünk a szomszédos ELTE Gyertyánffy Gyakorló Általános Iskola testnevelésóráinak otthona heti több mint 20 órában. A teremben gyakorta zajlanak kerületi diáksportbajnokságok is, míg a késő délutáni időszavokban minden nap zárásig az MTK és a Vasas használja azt egyesületi edzéseik lebonyolításához. A tornaterem és kiszolgálóhelyiségei rossz állapotban vannak, számos felújítási munka tovább nem halasztható!

Szigetszentmártoni tábor

Egy nomád táborhelyszín víz- és áramvételi lehetőséggel. A területen egy vizesblokkal és egy konyhával rendelkező épület áll, amely kempingezésre alkalmas. A szálláshely május végétől szeptember elejéig (3,5 hónap) minden évben 60-80%-os kihasználtságú, kerületi iskolák és óvodák veszik igénybe rendszeresen.

Szántódi tábor

A Balatoni táborhelyszín teljese felújított állapotban 5 év kényszerpihenő után nyit újra 2025-ben a táborozók számára. Cél, hogy áprilistól október végéig elérjük a 10 000 vendégéjszakát, szemben a 2019 előtti 5-6000 számmal. A tábor nem kereskedelmi szálláshelyként működik, csak táborozó csoportok számára ad szálláslehetőséget. Foglaláskor prioritást élveznek a kerületben működő intézmények. A tábor működési rendje és árai alapján a szálláshely üzemeltetése önkormányzati közfeladatként történik.

Mátyás tábor

A Normaafa, közúti közlekedéstől elzárt, erdős területén levő telephely egy több funkciós intézmény. Otthont ad egy egész évben üzemelő Waldorf Iskolának, nyaranta pedig az önkormányzat által finanszírozott kerületi napközis tábornak. Szezononként 600-700 gyermek táborozik a Normafán. A Mátyás táborban 100%-ban önkormányzati közfeladat ellátása történik.

VM71 és Meredek utca – Műfüves labdarúgópályák

A két telephelyen összesen 3 db műfüves pályát üzemeltet a HSN Kft. Mindhárom pálya nyitvatartási idejének jelentős részében a szomszédos, Közép-Budai Tankerületi Központ által fenntartott iskoláknak biztosítanak használatot díjmentesen testnevelésóráik megtartásához.

3.3.2.6. Normaafa Park Fenntartó és Üzemeltető Intézmény

A költségvetési szerv alaptevékenységét a Normaafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény (a továbbiakban: Normaafa törvény) szabályozza. Az intézmény feladatkörébe a Normaafa Park területének rehabilitálása, üzemeltetői, fenntartói feladatok ellátása, valamint ezzel összefüggő szolgáltatások és egyéb tevékenységek végzése tartozik.

12. táblázat: a Normaafa Park Fenntartó és Üzemeltető Intézmény közfadatai

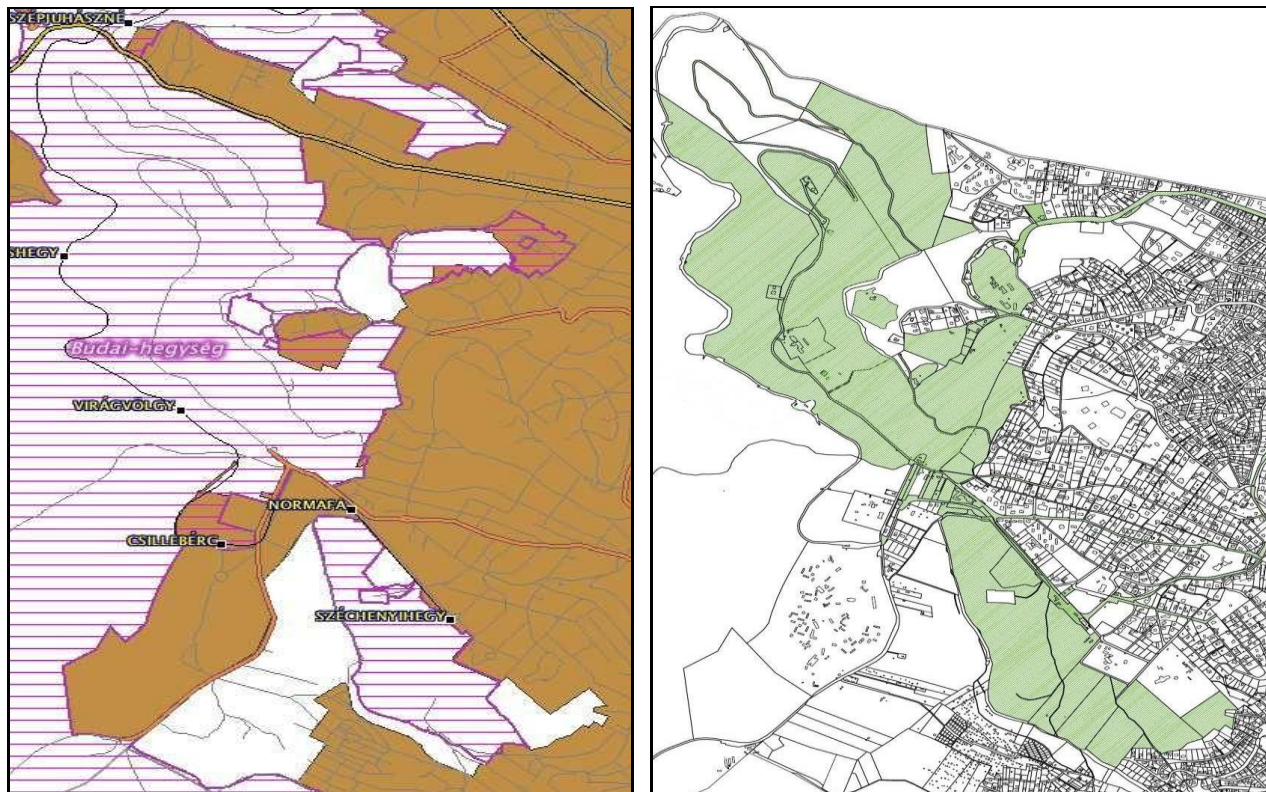
Alapítás	Székhely	Közfeladat
2014.04.01.	Eötvös út 48-50.	• egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése • sport támogatása • közösségi tér biztosítása • Normaafa Park rehabilitációjával kapcsolatos üzemeltetői feladatok

A Normaafa törvény részletesen felsorolja a különböző funkciókkal érintett ingatlanokat. Összesen 105 földrészlet érintett, melyek teljes kiterjedése 367 ha 6059 m². Ebből a jelentős nagyságú területből 256 ha 7095 m² nagyságú terület szerepel a Budai-hegység Natura 2000 Természetmegőrzési Terület részeként az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 14.) KvVM rendelet mellékleteiben. A Normaafa Törvényben



felsorolt, illetve különböző beavatkozásokkal érintett területek közül 305 ha 7810 m² képezi a Budai Tájvédelmi Körzet részét.

2. ábra: Natura 2000 területek és a Normafa törvénnyel érintett területek



Az intézmény 2014. április 1. napján került megalapításra. Fő küldetése az egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése, sport támogatása, közösségi tér biztosítása, a Normafa Park rehabilitációjával kapcsolatos üzemeltetői feladatok ellátása, amelyeket a Normafa törvény 3. § (1) bek., 4. §-a is meghatároz. Az intézmény a Normafa Park területének rehabilitálását, üzemeltetői, fenntartói feladatait látja el, valamint ezzel összefüggő szolgáltatásokat és egyéb tevékenységeket végez. Az intézmény által kezelt ingatlanokat a 3. számú melléklet tartalmazza.

A Normafa törvény értelmében az abban meghatározott ingatlanok Önkormányzatunk vagyonkezelésébe kerültek, a Képviselő-testület pedig döntött a Normafa Park Fenntartó és Üzemeltető Intézmény alapításáról, amely 2014. április 1-jével jött létre. Ez a szervezet felelős az önkormányzat kezelésébe került, mintegy 400 hektáros parkerdő fenntartásáért, az erdészeti hatóság által előírt erdőgazdálkodási terv végrehajtásáért, a területen lévő és az önkormányzat vagyonkezelésébe került több mint ötven ingatlanért, valamint a Normafa törvényben előírt rehabilitációs célok végrehajtásáért. A rehabilitáció előrehaladásával az intézmény feladatai folyamatosan változnak, növekednek.

A Normafa Park Intézmény feladatai ellátásához az Önkormányzat Képviselő-testülete által jóváhagyott költségvetéssel rendelkezik, felügyeleti jellegű pénzügyi-gazdasági ellenőrzését Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Gazdasági Ellátó Szolgálat útján látja el.

13. táblázat: a Normafa Park Intézmény székhelyének paraméterei

Funkció	Cím	Hrsz.	Alapterület (m2)	Beépített alapterület (m2)
intézmény székhelye	Eötvös út 48-50.	9128/3	7957	167

A Normafa Park megújítása

A beruházási feladatokat általában az Önkormányzat szakirodája hajtja végre, míg az új funkciókhoz szükséges eszköz és gépbszerzéseket az Intézmény.

2015 őszére a Normafa-megújításának első üteme során elkészült a Normafa út és a Libegő felső végállomása közötti sétány helyreállítása, ahol az útvonal mentén pihenőhelyek jöttek létre, padokkal, asztalokkal, továbbá új szemeteseket, irányjelző és tájékoztató táblákat, kerékpártárolókat is kihelyeztünk. Teljesen megújult az Anna-réti játszótér is, összesen tizennyolc új, a környezetbe illő, fából készült játszóeszköz került ide. A fogyatékkal élőket képviselő szervezetek javaslatára integrált játszótér készült, azaz a játszóhelyet a sérült és az egészséges gyerekek is tudják használni. Az önkormányzat ide is helyezett ki kulturált, tájba illeszkedő, faborítású konténervécét, továbbá felújította a Normafa Síház melletti, meglévő illemhelyet.

A Normafa-rehabilitáció második ütemében, 2016-ban megújult a Jánoshegyi út a Normafa és a Libegő felső végállomása között, a közel két kilométer hosszú szakaszon zöld sávval elválasztott, gumiborítású futópálya is épült. A felújított szakaszra a futóút mentén új, környezetkímélő, mozgásérzékelő közvilágítást építettek ki, hogy a téli, korán sötétedő időszakban is biztonságosan lehessen használni. A Jánoshegyi út két végére, valamint a Mátyás király útra sorompók kerültek, az engedély nélküli behajtás megakadályozása érdekében.

A Normafa Síházhoz közeli területen kültéri fitnesspálya létesült, amelyen összesen 22 erősítő, illetve húzózkodó eszköz áll a sportolni vágyók rendelkezésére. Többéves előkészítő munka után 2017 őszére befejeződött a Hotel Olimpia kisajátítási folyamata, és 2018-ban megtörtént a város legnépszerűbb és legszebb panorámájú kirándulóhelye mellett éktelenkedő, szebb napokat is megélt, menthetetlenül rossz állapotú szálló bontása. A lebontott szálló helyén park épült. A Libegő felső állomása előtti területen tájba illő pavilonok kerültek kihelyezésre, helyreállításra került és kerekesszékekkel, babakocsival is megközelíthetővé vált a Libegő melletti kilátópont, és megtörtént a zöld környezet rehabilitációja.

Az épületfelújítások kapcsán komoly kihívást jelentett a több évtizedig elzártan és elhanyagoltan álló zugligeti Fácán épületegyüttes rehabilitációja. Ennek első lépése az építészeti értéket nem képviselő építmények és épületrészek elbontása volt 2017-ben. Az egykori Fácán vendéglő védett épületének átalakításával és bővítésével a helyszűkével küszködő Zugligeti iskola felső tagozata kapott otthont 2019 őszétől.

Az Eötvös út 48-50. alatt található, helyi védettséget élvező régi villaépület teljesen megújult, része a Normafa felső kapujának, a látogató- és információs pont. A védett villaépület mellett egy új, környezetbe illő, faburkolatú épület létesült, amely a Normafa irányába, valamint a később meghosszabbítandó fogaskerekű vasút végállomásához vezet a gyalogosforgalmat. A főépülettel párhuzamosan gyalogossétány vezet, amely összefüzi a területen található épületeket. A látogató- és információs pont egész évben büfével, öltözőkkel, csomagmegőrzővel, sportszerkölszönzővel, turistainformációs szolgáltatással várja majd a Normafához érkezőket.

Ebben az épületcsoportban kaptak helyett az Intézmény feladatainak ellátásához szükséges irodák, öltözők, garázsok, műhelyek, gép és anyagtároló helyiségek, valamint a rendőrség és a rendészet számára pihenő szobák.



Megszűnt a Normafa Síház mellett, a védett erdőben lévő aszfaltos buszforduló és parkoló, ezt a területet visszakapták a turisták és a természet (zöld felület, kerthelyiség, büfé és pihenő padok létesültek itt), elkészült a Normafa Síház felújítása, megnyílt az itt kialakított étterem.

Bontással közel 3500 m² aszfaltburkolat került eltávolításra a védett erdő besorolású területéről. A Konkoly Thege Miklós úton (amely a Normafa Síház felé zsákutca lett), az „új Eötvös út” és a síház közötti szakaszon rendezett, modern parkoló jött létre. Az új parkoló 163 parkolóhelyet biztosít. A parkolóhelyek a forgalom korlátozása érdekében a csúcsidőszakokban fizetővé váltak.

Elkészült a sífutó és szánkópálya, az elmúlt három szezonban az igénybevétel évről-évre megduplázódott. A 2024-25 évben a normafai sífutószezon 80 napon keresztül tartott.

Közép- és hosszútávú tervek

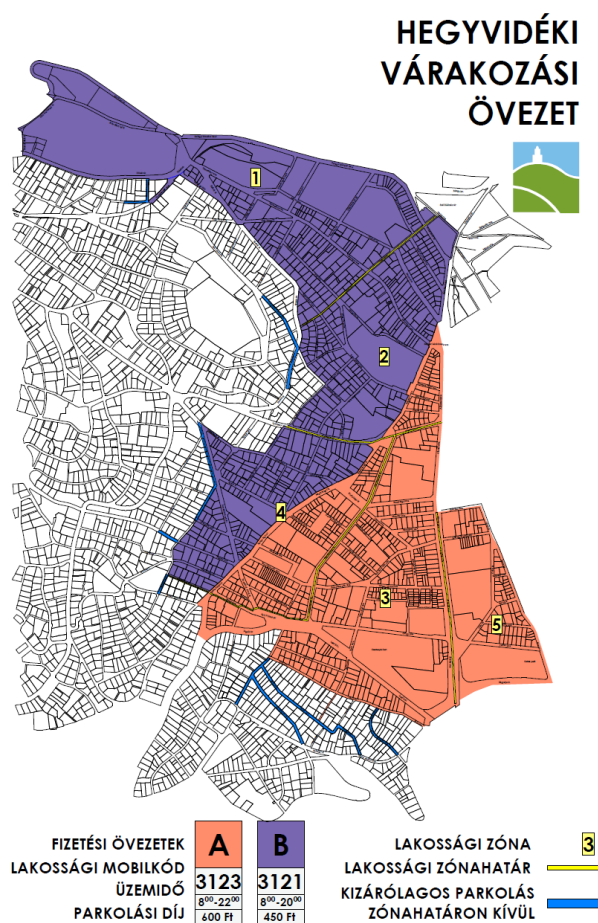
Terveink között szerepel gyengénlátók részére egy tanösvény kialakítása, amennyiben az „Aktív Magyarország program” keretében elérhetővé válik az ehhez szükséges állami támogatás. Ez a tanösvény a Székelykaputól balra eső részen valósulna meg. Fontosnak tartjuk a korábban tervezett lombkorona sétány fejpület funkciójának megtalálását is.

Hosszútávú célunk, hogy a Széchenyi-hegyi oldalra vigyük át a forgalmat.

Fontos célunk az egykori zugligeti villamos-végállomás műemlék épületének és környezetének funkcióbővítő rehabilitációja. A felújítás során az étterem funkció megmaradna, annak fejlesztésével. Ahhoz, hogy hosszútávon jelentősen csökkentsük a Normafa autósforgalmát, elengedhetetlen a közösségi közlekedés fejlesztése, a fogaskerekű vasút korszerűsítése.



3. ábra: a kerület parkolási zónái



3.3.3. Az Önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló társasági részesedés

Fáber Kft.

A Társaság a tulajdonos Önkormányzat megbízásából **parkolási közszolgáltatást** lát el a XII. kerületben.

A FÁBER Kft. a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzattal 2011.09.30-án kötött és azt követően többször módosított közszolgáltatási szerződés alapján látja el parkolási feladatait. A jelenleg érvényes szerződés 2020. január 1-jétől határozatlan időre szól.

A kerület várakozási övezete többféle szempontú felosztással rendelkezik. 2022. szeptember 5-től a Fővárosi 30/2010 (VI.4.) önkormányzati rendelet módosult, egységesítésre kerültek a különböző parkolási zónák, összesen 4 féle (A,B,C,D) várakozási zóna került kialakításra. Eddig az időpontig a

kerületben egy díjtétel (440 Ft) volt alkalmazásban, a módosítás után két zónát alkalmaztak: A és B zónát. Az „A” zóna ismérvei a következők: üzemidő 8⁰⁰-22⁰⁰; 600 Ft/óra parkolási díj; maximum 3 órás várakozási idő. Ugyanez a „B” zónánál a következők: 8⁰⁰-20⁰⁰; 450 Ft/óra; 3 óra.

Rezidens parkolás

A főváros több kerületéhez hasonlóan a kerületi Önkormányzat is bevezette a kizárólagos lakossági parkolóhelyeket a várakozási övezeten belül, amellyel az itt lakók parkolási gondjait kívánja csökkenteni: este 8 órától reggel 8 óráig a parkolóhelyek 30 %-án a helyi lakosok parkolhatnak kizárólagosan.

A várakozási övezet határán kívül is biztosít az Önkormányzat a helyben lakóknak kizárólagos parkolási lehetőséget, elősegítve a parkolásukat. A kizárólagos parkolásra ebben az esetben egész nap, 0-24 órában van lehetőség.

Magánparkolók

2021 júniusától a Normafán az oda látogatók egy felújított, a XXI. századi igényeket kielégítő parkolót vehettek birtokba 146 férőhellyel (Normafa I). Ezt követte 2023 februárjában a Normafa II parkoló átadása (84 férőhely). A parkolók hétköznap díjfizetés nélkül, míg hétvégenként és ünnepnapokon díjfizetés ellenében vehetők igénybe. Az Önkormányzat a kerületi lakosok részére a parkolási díjból 50% kedvezményt biztosít, amely- regisztrációt követően- mobilparkolási szolgáltatással vehető igénybe.

BBSZ- parkoló: 2023.03.06.-tól üzemel a lebontott Böszörményi úti irodaházak telkén 60 férőhellyel. Itt készpénzes és mobiltelefonos díjfizetésre is van lehetőség. Mivel a parkoló a várakozási övezetben



található, ezért a díjköteles időszak is azzal megegyező. Hosszútávon céluk ennek a parkolónak a megszüntetése, és kiváltása a Királyhágo tér 6-7. szám alatti mélygarázsban lévő helyekkel.

Thomán (Tamási)- parkoló: 2023.03.20- tól üzemel 70 férőhellyel. Elsősorban a környéken lakókat szolgálja (az engedéllyel rendelkezők számára ingyenes), de díjfizetés ellenében bárki igénybe veheti, óránként 200 forintért. Díjköteles időszak: munkanapokon 8- 18 óra között.

3.3.4. Az állami intézményfenntartó központ által fenntartott köznevelési intézmény feladatainak ellátását szolgáló, önkormányzati tulajdonú ingatlan

Általános és középiskolák

A közoktatási rendszer kialakítása, megszervezése a közoktatási törvényben meghatározottak szerint az állam feladata. A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 74.§ (4) bekezdése szerint a tankerületi központ által fenntartott köznevelési intézmény feladatainak ellátását szolgáló, települési önkormányzati tulajdonú ingatlan és ingó vagyonra vonatkozóan a tankerületi központot ingyenes vagyonkezelői jog illeti meg mindaddig, amíg a köznevelési közfeladat a tankerületi központ részéről történő ellátása az adott ingatlanban meg nem szűnik.

Az Önkormányzat tulajdonában álló, Közép-Budai Tankerületi Központ vagyonkezelésébe adott intézmények, fenntartott iskolák a XII. kerületben.

14. táblázat: általános- és középiskolák

Intézmény	Cím	Hrsz.	Funkció	Alapterület (m ²)	Beépített alapterület (m ²)
Svábhegyi Jókai Mór Általános Iskola és Német Nemzetiségi Általános Iskola	Diana út 4.	9612/6	8 évfolyamos, nemzetiségi nyelvoktató általános iskola	3 606	1100
Németvölgyi Általános Iskola	Németvölgyi út 42.	8260	8 évfolyamos általános iskola	7 894	2401
Virányosi Általános Iskola	Virányos út 48.	10761/54	8 évfolyamos általános iskola	10 053	2765
Zugligeti Általános Iskola	Zugligeti út 113.	10514	8 évfolyamos általános iskola	5 126	1046
Fekete István Általános Iskola, Szakiskola és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény	Orbánhegyi út 7.	8298/4	10 évfolyamos, gyógypedagógiai, konduktív pedagógiai nevelési-oktatási intézmény	1 676	956
Solti György Zenei Alapfokú Művészeti Iskola	Maros u. 54/b.	6852/1	12 évfolyamos, alapfokú művészet oktatás (zenei)	748	426
Tamási Áron Általános Iskola, Gimnázium és Német Nemzetiségi Gimnázium	Mártonhegyi út 34.	8531/1	8 évfolyamos általános iskola, 4 évfolyamos gimnázium, kétnyelvű nemzetiségi nevelés-oktatás	13 485	1499
Sashegyi Arany János Általános Iskola és Gimnázium	Meredek u. 1.	2668/7	8 évfolyamos általános iskola, 4-5 évfolyamos gimnázium	23 563	1688
Városmajori Kós Károly Általános Iskola	Városmajor u. 59.	6835/6	8 évfolyamos általános iskola	5 559	840
Városmajori Gimnázium	Városmajor u. 71.	6835/13	4-5-6 évfolyamos gimnázium	31 138	2432



A XII. kerületben az önkormányzati tulajdonban álló, egyéb fenntartású intézményekben is zajlik iskolai oktatás.

15. táblázat: a kerületi oktatást végző, egyéb fenntartású intézményei

Intézmény	Cím	Fenntartó
Budai Rajziskola – Alapfokú Művészeti Iskola és Szakgimnázium	Alkotás u. 45.	Vizuális Kultúráért Alapítvány
Budapesti Japán Iskola	Virányos út 48.	Alapítvány a Japán Nyelvű Oktatásért
LIA Oktatási Központ	Dolgos u. 7-9.	Egészségfejlesztési - Oktatási Alapítvány
Testnevelési Egyetem Gyakorló Sportiskolai Általános Iskola és Gimnázium	Diana u. 35-37.	Testnevelési Egyetem
Rózsaház Waldorf Általános Iskola és AMI	Mátyás király út 53/B.	Waldorf Gyógyító Pedagógiáért és Nevelésért Egyesület
ELTE Gyertyánffy István Gyakorló Általános Iskola	Beethoven utca 3.	Eötvös Lóránd Tudományegyetem

Közép- és hosszútávú tervek

A Közép-Budai Tankerületi Központ a vagyonkezelésébe kapott ingatlanok karbantartására, állagmegóvására köteles, fontos, hogy a jövőben is ösztönözzük ezen kötelezettség betartására.

Önkormányzatunk a Waldorf Gyógyító Pedagógiáért és Nevelésért Egyesület részére a Mátyás király út 53/B. szám alatt fekvő, 1.2056 m² alapterületű, kivett iskola, udvar megnevezésű ingatlant 2024. május 1. napjától 2039. április 30. napjáig oktatási-nevelési közfeladat ellátására adta bérbe azzal, hogy a bérleti szerződés további öt év időtartammal bérelő kérésére meghosszabbodik. Az elmúlt évben az iskola két új tanteremmel bővül a korábban zárandokszállásként működő épületrészben. 2026-ban az ingatlan udvarán található használaton kívüli két faház osztályteremmé történő átalakítását tervezi az Egyesület, növelve ezzel az ingatlan értékét, illetve a a közfeladatellátás szintjét és mértékét.

A magán-kezdemenyezésből megvalósuló hiánypótló intézmények működése előnyös az Önkormányzat számára, mert a bérleti díj fizetése mellett a kerületi közfeladatellátás színvonalát is emelik.

Saját fenntartású intézményeink épületeinek megóvása érdekében elsőbbséget élveznek az időben definiált és elhárított karbantartási feladatok, amelyek elvégzése az épületek állapotának megőrzését támogatja és tolja ki a szükséges nagyobb felújítások idejét.

Az Önkormányzat vezetése elkötelezett híve az energiahatékonyság növelésének, így az intézmények fejlesztése során kiemelt prioritást kapnak a közüzemi díjakat csökkentő fejlesztések, mint például a homlokzati hőszigetelés, nyílászáró csere, fűtés átalakítása, vagy éppen a napelemek telepítése.

A napi feladatok közé tartozik az elfogyasztott energia folyamatos monitorozása, amely az adott intézmény programjától függően kerül elemzésre, és amennyiben megmagyarázhatatlan kiugrás észlelhető, úgy annak az időszaknak a felülvizsgálata, majd intézkedés történik.

E két vonal határozza meg az intézmények karbantartását, felújítását, fejlesztését.

A 2015. évi LVII. törvény nem csak a vállalatoknak ír elő energia hatékonysági-célkitűzéseket, hanem a közintézmények számára is kötelezettséget fogalmaz meg. Öt évente energiamegtakarítási intézkedési



tervet kell készíteni, amelyet a készítés évében március 31-ig kötelező feltölteni a Nemzeti Energetikusi Hálózat által üzemeltetett online felületre.

Az energiamegtakarítási intézkedési terv teljesítéséről évente jelentést kell készíteni, amit a tárgyév követő év március 31-ig kötelező feltölteni a Nemzeti Energetikusi Hálózat által üzemeltetett online felületre. Intézményeink energia fogyasztását, az épületek állapotát, valamint a prognosztizálható energiahatékonysági pályázatokat figyelembe véve kerülnek tervezésre az intézkedési terv részét képező feladatok, amelyeket az adott évben a költségvetés tervezésekor kell figyelembe venni.

Intézményeink felújítása, fejlesztése során az intézményvezetővel szorosan együttműködve határozzuk meg a következő évi irányvonalakat.

3.3.5. Védett ingatlanok, természetvédelmi területek, műemlékek

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény értelmében természetvédelmi területnek minősül az ország jellegzetes és különleges természeti értékekben gazdag, kisebb összefüggő területe, amelynek elsődleges rendeltetése egy vagy több természeti érték, illetve ezek összefüggő rendszerének védelme. A természetvédelmi területek egészen 1971-ig egységesen országos jelentőségű értékek voltak, azóta a nagyobb kiterjedésűek és értékesebbek országos, a többi pedig helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül.

A hivatkozott jogszabály értelmében természeti területet és más védelemre érdemes földterületet országos jelentőségű terület esetén a miniszter, helyi jelentőségű esetén rendeletben a települési – Budapesten a fővárosi – önkormányzat nyilvánít védetté, amelyre bárki javaslatot tehet.

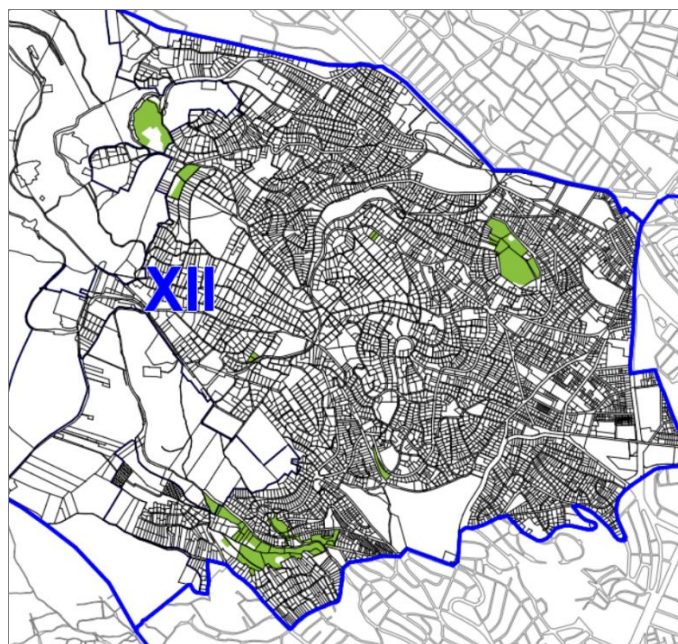
A kerületben található értékes természeti adottságokkal rendelkező területek megóvásáról a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV.18.) Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének rendelete gondoskodik, mely rendelet hatálya kiterjed Budapest Főváros közigazgatási területén található valamennyi helyi jelentőségű védett természeti területre, amely lehet természetvédelmi terület, vagy természeti emlék.

A rendelet 5 db helyi jelentőségű természeti területet, 1 db helyi jelentőségű kertet, illetve 5 db természeti emléket nyilvánít védetté a XII. kerületben.



Helyi jelentőségű védett természeti területek és kertek

4. ábra: összefoglaló térképészlet a helyi jelentőségű védett természeti területekről és kertekről



1. „Kis-Svábhegy természetvédelmi terület”: a terület védetté nyilvánításának célja a tájképileg is jelentős, zárványként fennmaradt élőhely botanikai, zoológiai és geológiai értékeinek megőrzése.

5. ábra: Kis-Svábhegy természetvédelmi terület

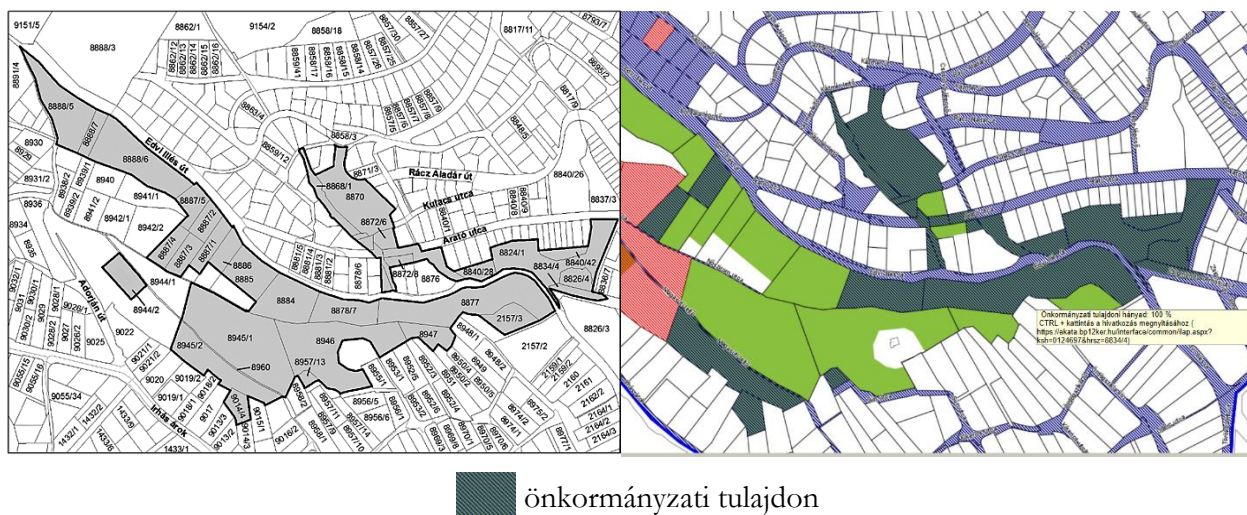


önkormányzati tulajdon

2. „Ördögórom természetvédelmi terület”: a terület védetté nyilvánításának célja a rendkívüli gazdagságú és jelentőségű flóra, valamint fauna, illetve az egyedülálló földtani képződmények védelme.

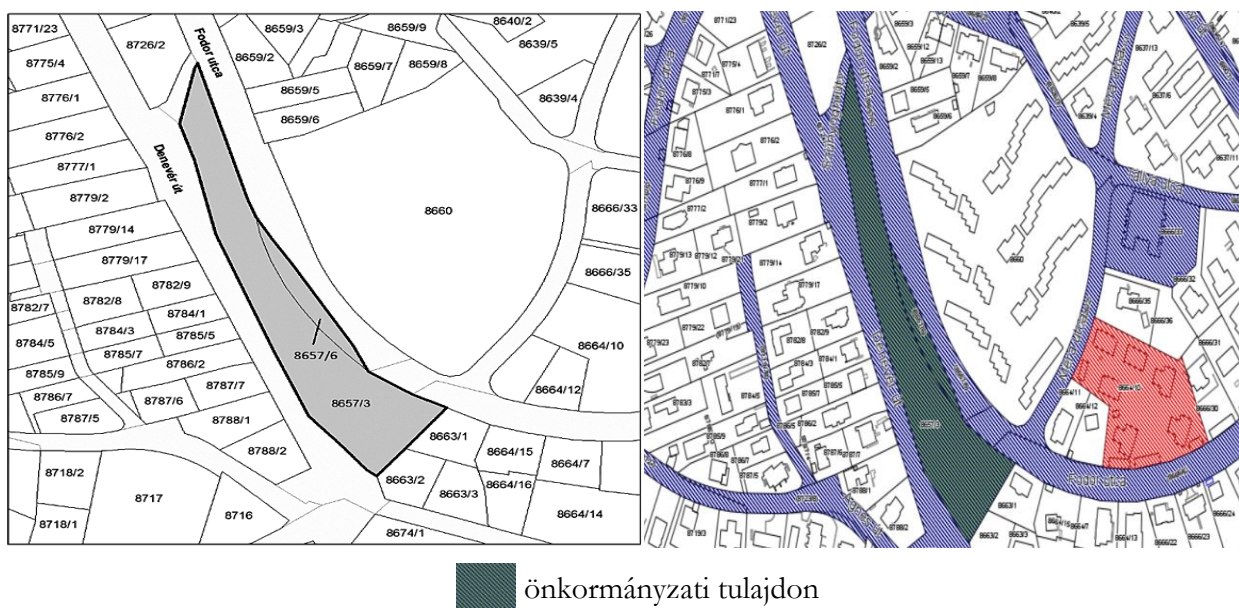


6. ábra: Ördögórom természetvédelmi terület



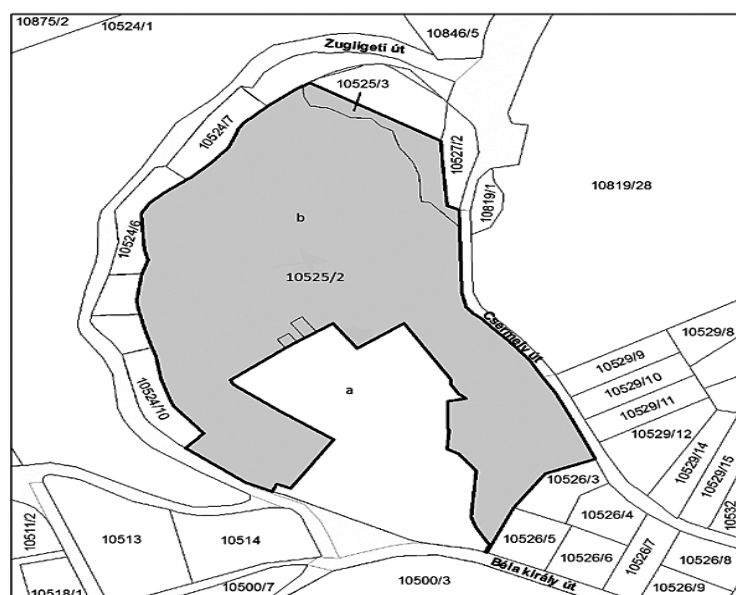
3. „Denevér úti gyepfolt természetvédelmi terület”: a terület védetté nyilvánításának célja a fennmaradt löszgyepek védelme, valamint geológiai, bányászati emlékeinek megőrzése.

7. ábra: Denevér úti gyepfolt és természetvédelmi terület



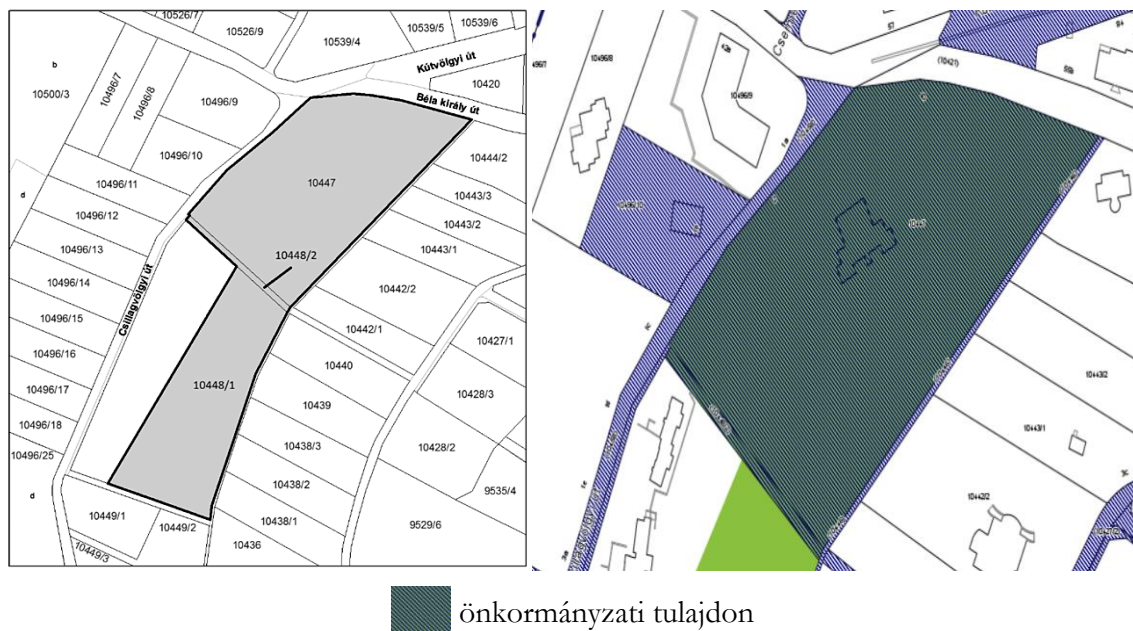
4. „Fácános természetvédelmi terület”: a terület védetté nyilvánításának célja az élőhelyen található rendkívül értékes, érintetlen budai nyúlfarkfüves gyeptársulás és a környezetében megmaradt természetes vagy természetközeli erdőterületek, valamint az ezekhez kötődő élővilág megőrzése, különös tekintettel a helyi védettségű fővárosi területekről mára eltűnt idős bükkállományokra.

8. ábra: Fácános természetvédelmi terület



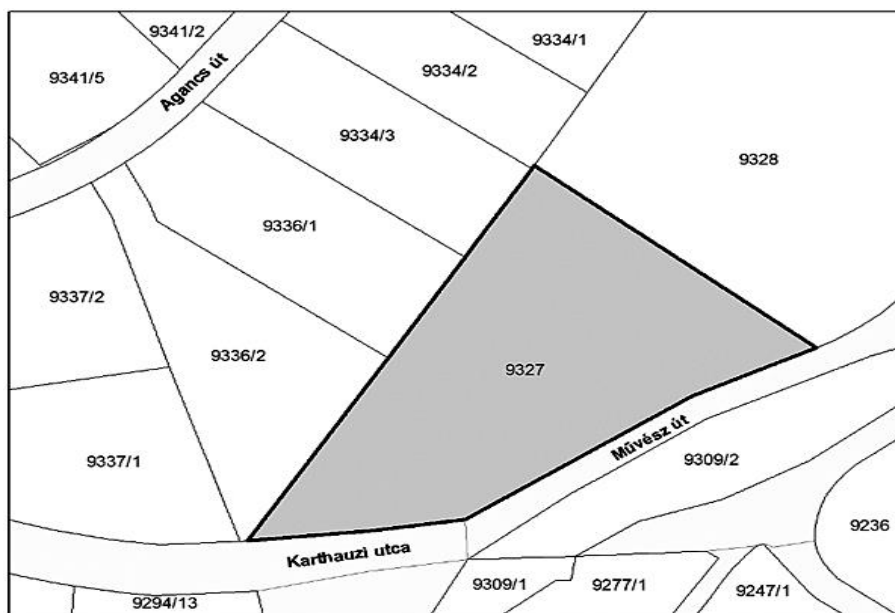
5. „Csillagvölgyi út természetvédelmi terület”: a terület védetté nyilvánításának célja a részben beépített ingatlanok keleti és északi részén található, zavarástól mentes, járatlan, természetes tölgyes-kőrises erdőállomány, valamint az ezekhez kötődő növény- és állatvilág megőrzése. A zárt erdő egyben a meredek domboldal erózió elleni védelmét is biztosítja, mellyel fenntartható a völgytorkolat természetközeli jellege.

9. ábra: Csillagvölgyi út természetvédelmi terület



6. „Művész úti kert természetvédelmi terület”: a terület védetté nyilvánításának célja a táji adottságoknak leginkább megfelelő „erdős” kert megóvása, az idős, természetes növényállomány (kocsánytalan tölgy, bükk, juhar) és a díszkerti fák, örökzöldek (életfa, tiszafa, álciprus) harmonikus képének védelme, megtartása.

10. ábra: Művész úti kert természetvédelmi terület



Helyi jelentőségű védett természeti emlékek:

1. „Eötvös úti kocsánytalan tölgy”: a természeti emlék védetté nyilvánításának célja az idős kocsánytalan tölgy megőrzése, mely a régi nagyterjedésű budai erdők egyik utolsó túlélője a főváros beépített részén.
2. „Felhő utcai hegyi mamutfenyő”: a természeti emlék védetté nyilvánításának célja a jelentős természeti értékkel bíró, idős hegyi mamutfenyő megőrzése, amely kiemelkedő magasságával és törzskörméretével Budapest egyik legjelentősebb példánya.
3. „Mártonfa utcai eperfa”: a természeti emlék védetté nyilvánításának célja az ország legnagyobb, 500 centimétert meghaladó törzskörmérettel rendelkező, háromágú fekete eperfájának megőrzése.
4. „Ráth György utcai platán”: a természeti emlék védetté nyilvánításának célja a Magyarországon egyedülálló, hétágú platánfa megőrzése, mely Budapest legidősebb példányai közé tartozik.
5. „Svájci úti bükk”: a természeti emlék védetté nyilvánításának célja a hajdani nagyterjedésű budavidéki bükkösök egyik utolsó kertvárosi képviselőjének megőrzése, mely fővárosi viszonylatban egyedülálló.

3.3.6. Kulturális javak, múzeális gyűjtemények

A kulturális javak főkönyvi számon közel 600 tételből álló lista szerepel, ide könyveljük a képzőművészeti alkotásokat (festmények, szobrok, emléktáblák, botlaköveket), ezen ingóságok nagy része, közterületen vagy a Polgármesteri Hivatal épületében található. A festmények közül a legtöbb a Hegyvidéki Nemzetközi Művésztelepen készült alkotás. E kortárs művészeti alkotások közül legtöbb, mint ahogy a listában is szerepel, a MOM Kulturális Központ raktárában és a Polgármesteri Hivatal irodáiban található.

Közép- és hosszútávú terv: az ingóságok áttekintése, a megtartásra nem érdemes ingóságok hasznosítása, árverezése.



3.4. Üzleti vagyron

3.4.1. Beépítetlen ingatlanok

A beépítetlen ingatlanok körébe az építési telkek, erdők és a valamely okból be nem építhető ingatlanok tartoznak.

Az Önkormányzat tulajdonában 203 db beépítetlen terület áll. Ezek közül 68 db 500 m²-nél nagyobb alapterületű, erdő (Ek) övezeti besorolású, 59 db építési (Lk, Lke, Vi) övezeti besorolású ingatlan található. Az 59 db építési övezetben fekvő telek közül 21 db 1000 m² vagy annál nagyobb alapterületű. Elmondható, hogy a telkek túlnyomó többsége nem éri el a kötelező legkisebb telekméretet, vagy az övezeti besorolásuk miatt a hatályos építési szabályok szerint eleve beépítésre alkalmatlanok.

16. táblázat: építési övezetben fekvő beépítetlen ingatlanok alapterület szerinti megoszlása

	1000 m ² felett (db)	501-999 m ² (db)	500 m ² alatt (db)
építési övezetben fekvő beépítetlen ingatlan	21	3	35

Az ingatlanok felsorolását a 4. sz. melléklet tartalmazza.

17. táblázat: 500 m²-nél nagy nem építési övezetben fekvő beépítetlen ingatlanok

	501-999 m ² (db)	1000 m ² vagy afölötti (db)
500 m ² -nél nagyobb, nem építési övezetben fekvő beépítetlen ingatlan	81	11

Az ingatlanok felsorolását a 5. sz. melléklet tartalmazza.

Közép és hosszútávú tervek

Általánosságban elmondható, hogy az Önkormányzat jelenlegi vezetésének fontos célkitűzése a meglévő zöldterületek megtartása, növelése, a beépítések mértékének lassítása, lakópark építések elkerülése.

Vannak a kerületben és az Önkormányzat tulajdonában olyan építési teleknek minősülő beerdősült ingatlanok, amelyek esetében az Önkormányzat már javaslatot tett a Fővárosi Önkormányzat felé, annak érdekében, hogy a készülő Fővárosi Településtervben ezeket az ingatlanokat beépítésre nem szánt erdőterületté minősítsék.

A meglévő ingatlanok köréből évente a költségvetés készítését megelőzően, amennyiben a költségvetési egyensúly megtartása miatt elkerülhetetlen, ki kell jelölni a még meglévő, értékesíthető telekingatlanok körét, ezen bevételt azonban célszerű jövedelemtermelő fejlesztésekre előirányozni.

Az Önkormányzat több, mint 300 ha-on tart fenn erdőterületeket. Ennek egy része saját tulajdonú erdőterület, nagyobb részben állami tulajdonú vagyongazdálkodásba kapott erdőterületet.

Az erdőgazdálkodás folyamatos tevékenységet jelent, melynek során rendszeresen merülnek fel erdősítési, erdőnevelési és erdővédelmi feladatok, valamint haszonvételi, jellemzően fakitermelési feladatok.

Megállapítható, hogy a beépítetlen ingatlanok közül kevés a jól értékesíthető építési telek, többségük kedvezőtlen adottságú, részben rendezetlen, vitatott jogi státuszú.



3.4.2. Felépítményes ingatlanok

3.4.2.1. Műemlékek

A kerület jellegzetes, nagy múltú, emblematikus intézményekkel, attrakciókkal és épületekkel rendelkezik. Az intézmények a kutatást (KFKI, Csillagvizsgáló), a kultúrát (könyvtárak), valamint rekreációs, kiránduló és szórakoztatási célokat (Libegő, Fogaskerekű, Gyermekvasút, kilátók, éttermek, stb.) szolgálják. Az emblematikus épületek egy részét a ma már műemléki, fővárosi, vagy kerületi védelem alatt álló egykori családi nyaralók, villák teszik ki, melyek sajátos hegyvidéki építészeti karakterrel rendelkeznek. Mindezek jól jellemzik, hogy a Főváros egy kiemelkedő tulajdonságokkal rendelkező területéről van szó. A Méptv 112. § (1) bekezdése értelmében műemléki védetté nyilvánítási eljárás indítható építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely, műemléki terület, valamint ezek maradványa vagy összetartozó egysége vonatkozásában, amennyiben ezek országos jelentőségű műemléki értéke feltételezhető.

A kerületben található egyedülálló értékkel bíró műemlék, illetve műemléki jellegű épület közül az alábbiak állnak az Önkormányzat (rész)tulajdonában.

Egyedülálló értékkel bíró műemlékek

18. táblázat: egyedülálló értékkel bíró műemlékek

Cím	Hrsz.	Megnevezés	Terület (m2)	Tulajdoni hányad
(Adonis út)	9644/2	út	1 056	1/1
Béla kir. út 2./A).	9562	beépítetlen terület	2 756	1/1
Béla kir. 26./B	9552/3	Leipziger villa	3 095	1/1
Béla kir. 28.	9529/4	Béla király kutja		
Zugligeti út 31. (Budakeszi út 26/a)	10944/3	Matlekovits villa	2 434	1/1
Csörsz u. 18.	7904	MOM Kultúrház	8 562	1/1
Diana u. 4. (Felhő utca)	9612/5	általános iskola és óvoda	3 606	1/1
Gyöngyvirág út 19. (Diana u. 8.)	9613	Flóra villa		31,20%
Felhő u. 2. (Költő utca 8.)	9631	lakóház	3 513	83,88%
Janka út 4/b.	10522	Zerkowitz-major	52 559	66,70
Költő u. 3.	9564	Layer villa	2 930	1/1
Költő u. 1/b.	9563/2	Pista és Ibolya Villa	2 278	11,70%
Költő u. 1/a.	9563/1	Livia, Magda és Mária Villa 3 db épület: I. ép=1 lakás II. ép=4 lakás III. ép=1 lakás	4 560	1/1
Szent Orbán tér	9814/2	Kálvária oltár (közterület)	4 766	1/1
Széchenyi emlék út (Melinda út)	9239	Széchenyi kilátó	19 325	1/1
Városmajor u. 41/A.	6864/7	villa		25,00%
Városmajor u. 42.	6883/1	Baróthy ház		34,62%
Városmajor u. 44.	6881	Barabás villa	3 594	1/1
Városmajor u. 59.	6832/1	általános iskola és óvoda		1/1
Zugligeti út 64.	10760/3	régi villamos végállomás	2 395	1/1
Zugligeti út 101	10527/3	kivett gazdasági épület, udvar		1/1



A kerületi helyi egyedi védelem alatt álló önkormányzati tulajdonnal is érintett ingatlanok listáját az 6. számú melléklet tartalmazza.

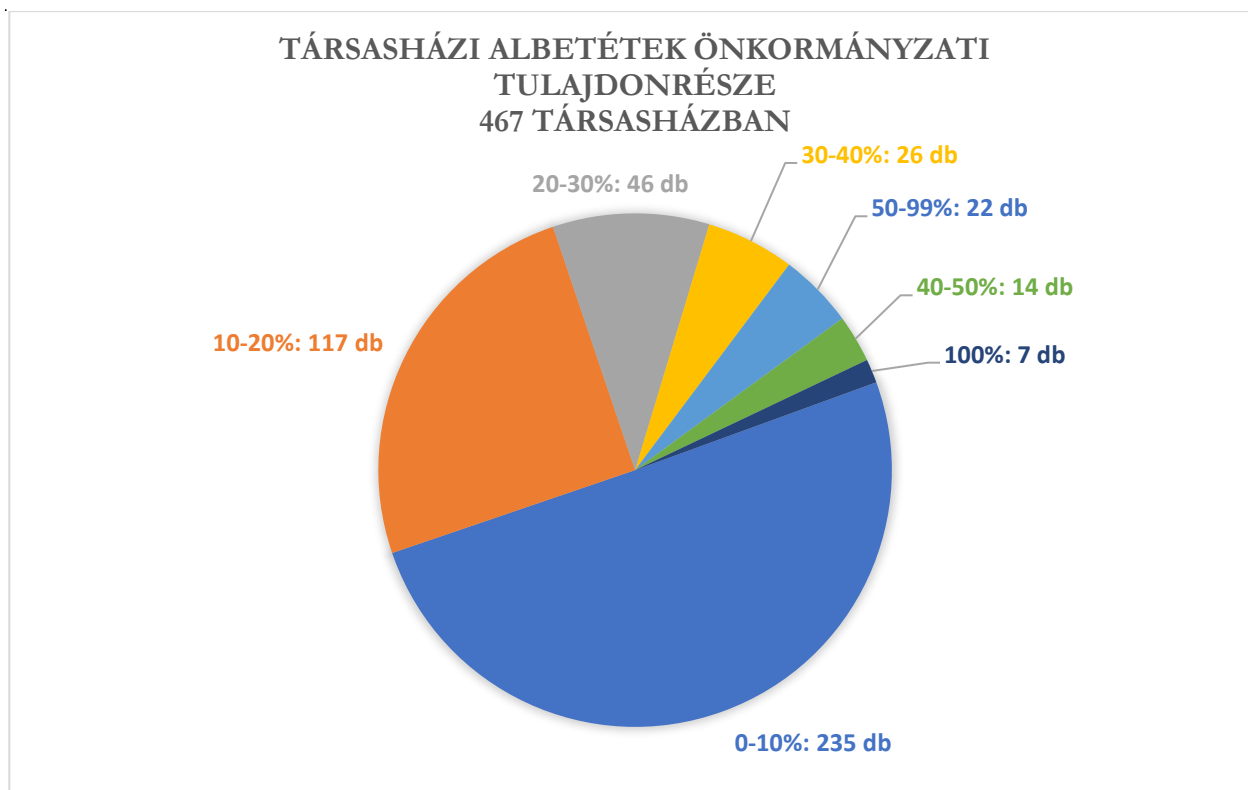
A Fővárosi védettség alatt álló ingatlanok önkormányzati tulajdonnal is érintett ingatlanok listáját a 7. számú melléklet tartalmazza.



3.4.2.2. Társasházi és egyéb felépítményes ingatlanok

Az Önkormányzat összesen 467 társasházban rendelkezik tulajdoni hányaddal, ebből 7 db 100%-ban önkormányzati tulajdonú, 22 társasházban van többségi tulajdoni hányada az Önkormányzatnak. Ezeket szinte teljes mértékben a GESZ kezeli, 438 társasházban pedig kisebbségben van az Önkormányzat.

2. diagram: társasházi albetétek önkormányzati tulajdonrésze 467 társasházban



2021. év júniusától az Önkormányzat munkatársai részt vesznek a közgyűléseken, így módon is próbál hatékonyan részt venni az Önkormányzat tulajdonostársaként a társasházak életében. 2021. évben összesen 374 közgyűlésre, a 2022. évben 473 közgyűlésre kapott meghívót az Önkormányzat, amelyen képviseltette is magát. 2023. évben 492 közgyűlésen vettünk részt, 2024. évben pedig 474 közgyűlésen képviselték kollégáink az Önkormányzatot. Lehetőség szerint ugyanaz az ügyintéző megy újra a közgyűlésekre, aki már korábban volt, és ismeri az előzményeket. Ezenkívül a fenti társasházak jelentős részével napi szintű kapcsolatot ápol az Önkormányzat kijelölt munkatársa a társasházi levelezőrendszereken keresztül.

Az Önkormányzat számára mindig fontos volt a kerületi társasházak támogatása, önkormányzati tulajdoni hányadtól függetlenül, ahogy a korábbi időszakban, úgy a jövőben is fontos cél az értékvédelmi pályázat, illetve a kis és többlakásos társasházak felújítására irányuló pályázatok megtartása.



Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában az alábbi 7 db felépítményes társasházi ingatlan áll:

19. táblázat: az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló felépítményes társasházi ingatlan

Cím	Hrsz.	Üres lakások száma	Lakott lakások száma	Üres helyiségek száma	Használt helyiségek száma
Béla király út 26/c.	9552/2	1	3	0	0
Csillagvölgyi út 1/b.	10496/10	1	1	0	0
Fürj u. 11/b.	7943/2	2	3	0	0
Irhás árok 51.	9033/0	1	1	0	0
Költő u. 1/a.	9563/1	2	4	13	2
Költő u. 9.	9577/1	1	6	4	0
Mese u. 3.	10757/29	2	1	1	0
Összesen		10	19	18	2

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában az alábbi 24 db felépítményes nem társasházi ingatlan áll:

20. táblázat: az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló felépítményes nem társasházi ingatlan

Cím	Hrsz.	Üres lakások száma	Lakott lakások száma	Üres helyiségek száma	Használt helyiségek száma
Alkotás u. 21.	7700	7	51	0	2
Alkotás u. 23.	7699	9	5	0	0
Béla király út 26/B.	9552/7	1	3	0	0
Béla király út 32.	10422/1	1	1	0	0
Budakeszi út 26/A.	10944/3	0	3	0	0
Dobsinai u. 7.	8527/5	0	0	1	0
Eötvös út 48-50.	9128/3	0	0	0	1
Felhő u. 16/B.	9624/2	0	1	0	0
Gaál József u. 21/A.	9835/1	5	2	0	0
Jagelló út 36/B.	7960/10	3	0	1	0
Kázmér lejtő 12.	8867/16	0	1	0	0
Konkoly T. Miklós út 38.	9083/1	0	1	0	0
Konkoly T. Miklós út 52.	9079/2	0	1	0	0
Költő u. 3.	9564	1	2	0	0
Mártonhegyi út 7/B.	9221/4	4	1	0	0
Mártonhegyi út 7/C.	9221/5	1	0	0	0
Mátyás király út 53/B.	10501/6	0	0	0	1
Meredek u. 1.	2668/11	0	0	0	1
Nagyenyed u. 4.	7704	2	30	1	0
Normafa út 1/A.	9458/1	0	2	1	0
Pagony u. 27.	8416/6	0	0	0	1
Sashegyi út 8.	8079/19	9	1	1	0
Virányos út 48.	10764/74	0	0	0	1
Zugligeti út 104-106.	10524/7	1	2	0	0
Összesen		44	107	5	7



Az önkormányzat többségi tulajdonában az alábbi 23 db felépítményes társasházi ingatlan áll:

21. táblázat: az önkormányzat többségi tulajdonában álló felépítményes társasházi ingatlan

Cím	Hrsz.	Üres lakások száma	Lakott lakások száma	Üres helyiségek száma	Használt helyiségek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad (%)
Alkony út 17-19.	10434/2	0	6	1	1	77,50
Árnyas út 26.	10858	5	0	0	0	73,06
Árnyas út 40/B./ Remete út 3.	10875/5	3	2	0	0	65,91
Csaba u. 8.	6893	1	9	0	7	55,69
Eötvös út 4.	9225/2	4	0	3	0	78,50
Gébics u. 7.	7962/6	1	1	0	0	52,68
Greguss u. 3.	7047	1	9	1	0	50,30
Hegyalja út 57.	2676/3	0	4	0	0	66,70
Kékgolyó u. 19.	10017/2	1	0	2	3	53,40
Konkoly T. Miklós út 13.	9121/17	2	0	1	0	50,40
Költő u. 8.	9631	0	12	1	2	83,88
Mártonhegyi út 3.	9222/4	1	3	0	0	63,30
Mátyás király út 13.	9516/2	0	3	1	1	50,29
Monda u. 5.	10757/52	0	4	0	0	60,48
Németvölgyi út 82.	8174	1	1	0	0	52,30
Normafa út 2.	9420	0	3	0	1	69,33
Normafa út 3.	9459	0	4	0	0	80,00
Pinty u. 8.	9163/2	1	2	0	0	62,90
Széll Kálmán tér 19.	6814	0	2	0	0	59,20
Ugocsa u. 10.	7739/6	0	1	0	1	56,80
Városmajor u. 21.	6956	2	10	2	3	51,45
Városmajor u. 73.	6835/14	0	3	0	0	56,90
Zsolna u. 12/B.	9757/4	0	5	0	1	88,90
Összesen		23	84	12	20	

A 100%-ban vagy többségében az Önkormányzat tulajdonában álló épületek a GESZ kezelésében, üzemeltetésében állnak, az intézmény látja el a közös képviselettel kapcsolatos feladatokat.

Az épületekről elmondható, hogy általánosságban rossz, elhayagolt műszaki állapotban vannak, jelentős felújításokat, egyes esetekben bontást követő fejlesztést igényelnének.

A mostani gyakorlat szerint műszaki, gazdasági oldalról az Önkormányzat több egysége is foglalkozik bizonyos részfeladatok kezelésével (Vagyongazdálkodási Iroda, Városfejlesztési Iroda, Gazdasági Ellátó Szolgálat, Fáber Kft.). A feladatok elvégzésének és az eljárási protokollnak nincsen jól felépített, egységes rendszere. A bérleményekkel kapcsolatos műszaki bejelentések több csatornán érkeznek be és kerülnek kezelésre. Az elvégzett javítások, felújítások visszacsatolása nem minden esetben történik meg. Az egyes bérleményekkel kapcsolatban felmerülő társasházi kompetenciájú feladatok megoldása sok esetben nehézkes, hosszadalmas, miközben az érintett ingatlan használhatósága korlátozott vagy ellehetetlenül.



Közép- és hosszútávú célok

Szükséges a 100 %-ban az Önkormányzat tulajdonában álló felépítményes ingatlanok jogi, műszaki szempontú áttekintése annak érdekében, hogy a jövőbeni hasznosításról döntés születhessen.

A 100 %-ban, valamint többségében az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok kezelésével, üzemeltetésével kapcsolatos feladatok ellátását felül kell vizsgálni, a GESZ és az Önkormányzat közötti feladatellátási megállapodást újra kell gondolni.

A GESZ mint közös képviselő tevékenységének valamint a jövőbeni feladatellátásnak a felülvizsgálata indokolt.

Hosszútávú cél a magas önkormányzati tulajdoni hányadú társasházakban az önkormányzati tulajdonrész növelése és végül az Önkormányzat 100%-os tulajdonba kerülése. Ezen társasházakban lehetőség szerint a vonatkozó szabályozást javasoljuk úgy módosítani, ami elővásárlási jogot biztosít a tulajdonostársak részére, így magántulajdon eladása esetén nagyobb esély nyílik az Önkormányzat számára a megvételre.

A többségi tulajdonú társasházak jellemzően rossz műszaki állapotban vannak, és több évtizede nem valósulnak meg a szerkezetek kora és állapota miatt szükséges fejlesztések, elsősorban a forráshiány miatt. Itt mielőbb olyan felújítási tartalék képzés elindítása szükséges, mely a későbbiekben alapot biztosíthatna akár nagyobb felújítási munkák elvégzéséhez is. Ahol nem halogathatók bizonyos munkák, ott felmerül társasházi hitelfelvételből történő finanszírozás is, esetleg meglévő ingatlanrészek (pl. tetőtér) értékesítése általi finanszírozás.

A 100%-os, leromlott, romos állapotú ingatlanoknál, elsősorban villaépületek esetén a felmerülő jelentős költségű felújítási korszerűsítési munkák miatt olyan program kidolgozása szükséges, mely lehetőséget biztosít külső beruházó bevonására.

Mintaprojektek

„Nővérszálló”

11. ábra: a „Nővérszálló” fejlesztésének előre meghatározott szempontjai

Az előző önkormányzati vezetés kezdeményezésére készültek tervek az Alkotás 23. szám alatti ingatlan fejlesztése kapcsán.

Az Alkotás 21. szám alatti ingatlan telkével egyesítésre került a szomszédos Alkotás 23. szám alatti ingatlan telke, annak érdekében, hogy hosszútávon a nagyon rossz műszaki állapotú épület más funkciót kaphasson és megújulhasson. Az épület jelenleg még bérlakásoknak ad helyet, ezek közül néhány üres, de a lakott lakások is nagyon rossz állapotban vannak.

Amennyiben az Önkormányzat megfelelő forráshoz, állami támogatáshoz jutna, kialakításra kerülhetne a felújítás és hasznosítás koncepciója. Ennek során a „cohousing” rendszer kialakításának lehetősége is mérlegelésre kerül.

A tervek előre meghatározott szempontjait az illusztráció tartalmazza.

C JAVASOLT VERZIÓ	
meglévő épület átalakítása és bővítése új szárnyal	
A meglévő épület teljes felújítása, tetőszerkezet cseréje-megemlése-új szint építése, önálló új szárny és közlekedő mag.	
Építési engedély köteles munkák, telekegyesítés és esetleg szabályozási terv módosítás (parkolóhelyek miatt) szükséges.	
Apartmanok száma	26 db
Szobák / Férőhelyek száma	61 db (fő)
1 főre jutó nettó alapterület	24,4 m ²
1 főre jutó br. szintterület	37,3 m ²
Újonnan létesítendő parkolóhelyek	17 db
Tervezett br. szintterület - BONTÁS/MEGERŐSÍTÉS	218 m ²
Tervezett br. szintterület - FELÚJÍTÁS SZERKEZETTEL	763 m ²
Tervezett br. szintterület - ÚJ ÉPÍTÉS	1499 m ²
Becsült nettó kivitelezési költség	1,89 mrd Ft
Fajlagos nettó kivitelezési költség	30,9 m Ft/ág



1. fotó: „Inkubátorház”



„Inkubátorház”

A hagyományos értelemben vett művelődési házak mostanra nem töltik be a szerepüket, ellenben nagy igény mutatkozik olyan közösségi helyekre, ahol alkotók, művészek kedvezményesen bérelhetnek maguknak szobákat, termeket és többfunkciós nagyobb közösen használható térrel is rendelkeznek. Budapesten ilyen volt, de megszűnt a Tűzraktér, a MŰSZI vagy éppen a Dürer Kert.

Az 1937 m² telekterületű, kerületi rendeletben védett 8527/5 hrsz-ú, természetben Dobsinai út 7. szám alatti ingatlanon a – a korábbi vezetés értékesítési terveivel szemben - az Önkormányzat egy ún. inkubátorház kialakítását tervezi, melynek

érdekében már a 2025. évi költségvetés tartalmazza a kialakításhoz szükséges fedezetet.

A működés pontos koncepciójának kialakítása a MOME-val szoros együttműködésben zajlik, és az indulást széles körű társadalmasítás fogja megelőzni, annak érdekében, hogy valóban a kerületben élők számára fontos, hiánypótló tevékenységek valósulhassanak meg.

3.4.3. Lakás céljára szolgáló ingatlanok

Az önkormányzati tulajdonú lakások és lakóépületek elhelyezkedésüket tekintve a fővárosi ingatlanpiaci kereslet szempontjából a kerület legfrekvenciáltabbnak minősülő részében találhatók. A területi elhelyezkedésből adódó előnyöket azonban jelentősen árnyalja az ingatlanok gyakorta leromlott műszaki állapota, továbbá vegyes tulajdonú lakások esetén a tulajdonosi, bérlői összetétel.

Az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások jellemzően műszakilag igen elhanyagoltak. A mai kor növekvő felhasználói és energetikai elvárásai, a több évtizedes elmaradt korszerűsítési, felújítási munkák és a folyamatos amortizáció miatt a jelen bérleményállomány megújítása szükséges, mely jelentős beruházási forrásokat követel meg.

Jelentős csoportot képvisel azon alagsori és földszinti ingatlanok köre, melyeknél az épületek korából adódóan vízszigetelési hiányosságok miatt felszivárgó nedvesség a jelenlegi használatban komoly problémát okoz. Az utólagos vízszigetelések elvégzését a legtöbb társasház az anyagi helyzete és az épületen lévő többi műszaki probléma miatt nem tudja vállalni. Átvállalva a szükséges munkákat azonban egyes ingatlanok felújításánál aránytalanul magas beruházási költségek adódhatnak. Ezen ingatlanok hosszútávú hasznosítási lehetősége korlátozott, a későbbi használat, karbantartás során tekintettel kell lenni a technológiai előírásokra, megkötésekre.

Döntő jelentőségű körülmény, hogy Magyarországon a rendszerváltás óta nincs állami lakáspolitikai, nincsenek állami bérlakásépítések, megszűnt az akár csak kis mértékű lakhatási támogatás, és nincs központi forrásból érdemi támogatás az önkormányzati lakásállomány felújítására sem.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás egyszerre két elvárásnak kell megfeleljen, hosszútávon rentábilis működést kell megvalósítani, biztosítani kell a költségvetési bevételek megfelelő alakulását, másrészt szociális szempontokat figyelembe véve védőhálót kell biztosítani az arra leginkább rászorulóknak. Elsődleges feladatunk ennek az egyensúlynak a megtalálása.

Nemzetközi tapasztalat, hogy a korszerű nagyvárosi lakáspolitikának, a lakhatási szegénység felszámolásának alapja a jól fejlett bérlakásrendszer, melyben egyaránt fontos szerep jut a magántulajdonú és az önkormányzati bérlakásoknak. A lehetőségekhez képest minél nagyobb bérlakásállomány megtartása révén őrizhetjük meg a szegényebb rétegek kiszorulását.

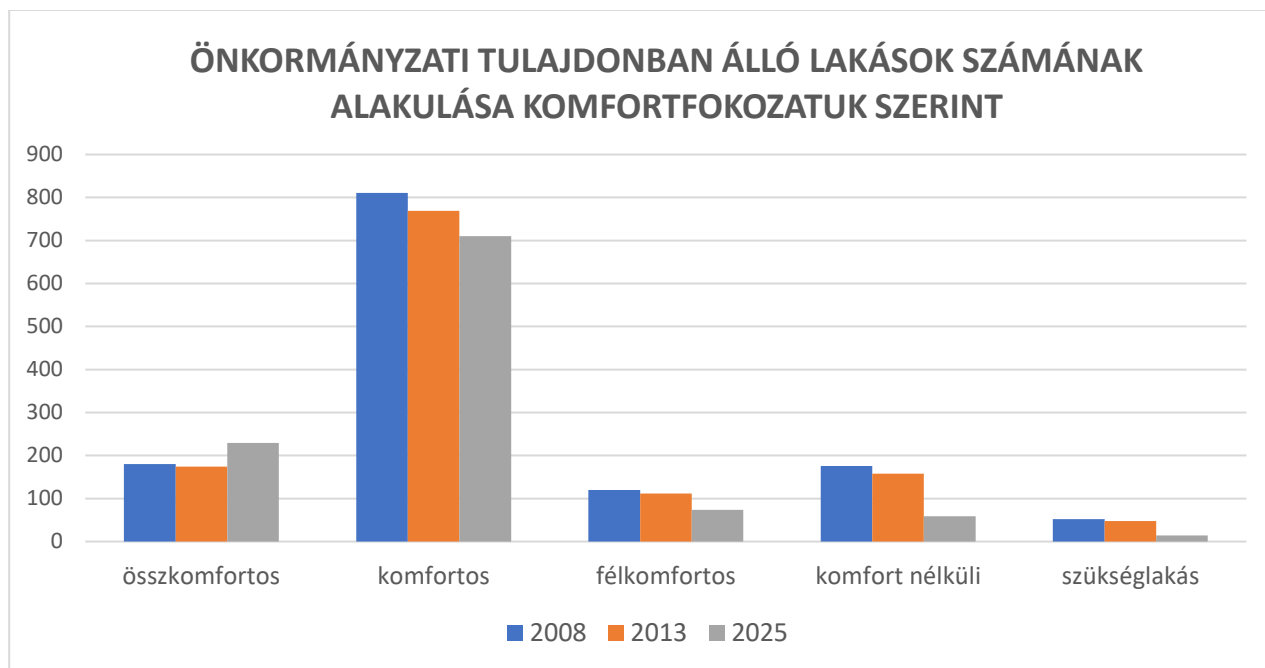


Helyzetértékelés

22. táblázat: önkormányzati tulajdonban álló lakások számának alakulása komfortfokozatuk szerint

Év	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükséglakás	Összesen
2008	180	811	120	176	52	1 339
2013	174	769	112	158	48	1 261
2025	254	688	73	71	21	1 107

3. diagram: önkormányzati tulajdonban álló lakások számának alakulása komfortfokozatuk szerint



Habár 2008-hoz képest 19%-kal, 2013. évhez képest 14 %-kal csökkent az Önkormányzat ingatlanállománya, ha az egyes kategóriákon belüli változásokat nézzük, az arány a szükséglakások és komfort nélküli lakások számának csökkenése felé billen el. Ezek azok a lakások, melyek a lakhatás adta komfortérzetet a legkevésbé valószínűsítik meg, és tanácsos ezektől megválni. A diagramok hűen tükrözik a komfortos lakásállomány kiemelkedő számát, mely a legkevésbé csökkent az elmúlt évek alatt. A csökkenés egyebek mellett részben annak is köszönhető, hogy sok esetben a bérlők alacsonyabb komfortfokozatú bérleményüket magasabb komfortfokozatúvá alakították át, újították fel. A tendencia összességében jó, a sok ráfordítást igénylő szükséglakások és komfort nélküli lakás értékesítésével a megmaradó lakások komfortfokozatának növelésére kell helyezni a hangsúlyt.

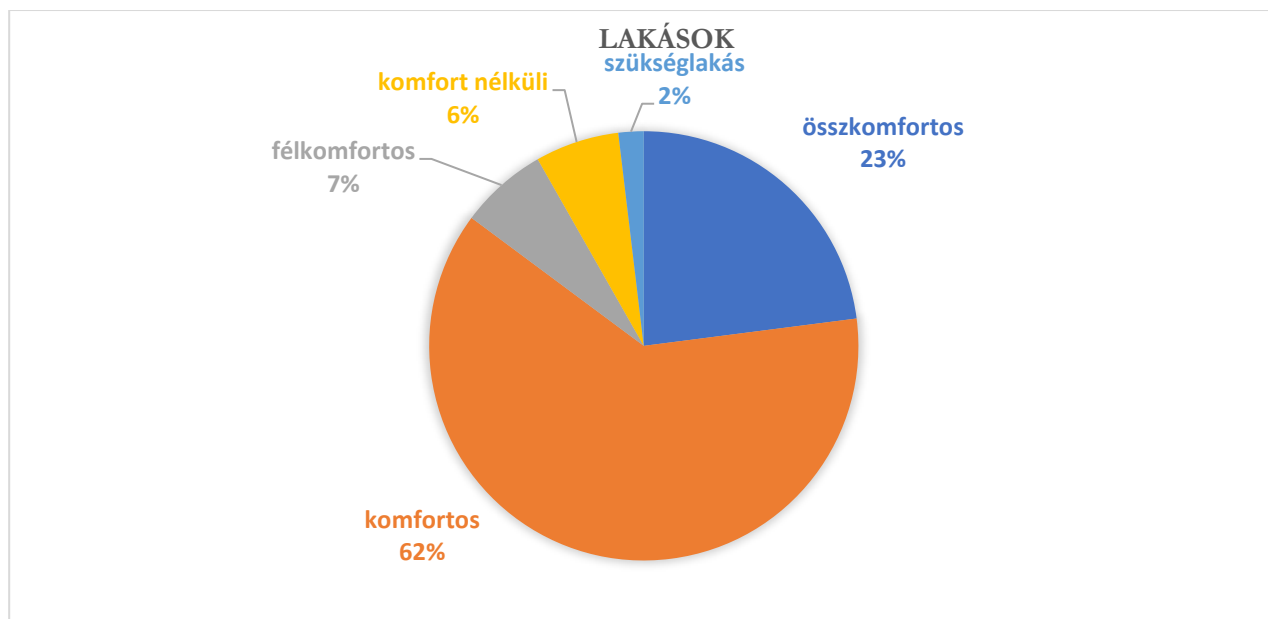
Az önkormányzati lakásállomány 2024. december 31-i állapot szerinti alakulását az alábbi táblázat mutatja:

23. táblázat: az önkormányzati lakásállomány komfortfokozat szerinti felsorolása 2024. december 31-i állapotok alapján

Önkormányzati lakások komfortfokozat szerint	Lakások (db)	Lakások (%)
összkomfortos	254	23
komfortos	688	62
félkomfortos	73	7
komfort nélküli	71	6
szükséglakás	21	2
összesen	1 107	100



4. diagram: az önkormányzati lakásállomány komfortfokozat szerint, 2024. december 31-i állapotok alapján



A lakások 8%-a komfort nélküli vagy szükséglakás, 7%-a félkomfortos és 85%-a tartozik a komfortos vagy összkomfortos kategóriába.

A kerület lakásállományának jelentős része tehát komfortos, ill. összkomfortos komfortbesorolású. Minimális számban előfordulnak még komfort nélküli, illetve szükséglakások, amelyek megtartása veszteséggel is jár, hiszen az ezek után fizetett bérleti díjak sok esetben a közös költséget sem fedezik.

Vannak olyan lakásaink, amelyek az önkormányzat és más személy közös tulajdonában vannak. Ebben az esetben indokolt megszüntetni a közös tulajdont vagy a magánszemély részére történő értékesítéssel, vagy a kivásárlásával.

A lakások kihasználtság szerinti megoszlását az alábbi táblázat mutatja.

24. táblázat: lakások kihasználtság szerinti megoszlása

Kihasználtság	Összes lakás (db)	Összes lakás (%)	100% önk-i épületben (db)	Vegyes társasházban (db)
lakott	916	83	128	788
üres	191	17	47	144
összesen	1 107	100%	175	932

A bérlakások 17%-a üres, többségük rossz állapotú. A 100 %-ban önkormányzati tulajdonú bérházakban 47 db üres lakás van.

A bérbeadott lakások lakbér típusa szerinti megoszlását az alábbi táblázat mutatja be.

25/a. táblázat: lakott lakások lakbér kategóriák szerint

Lakbér kategória	Összes lakás (db)
Szociális	19 db
Költségalapú	789 db
Piaci alapú	55 db
Fecskeház	53 db
összesen	916 db

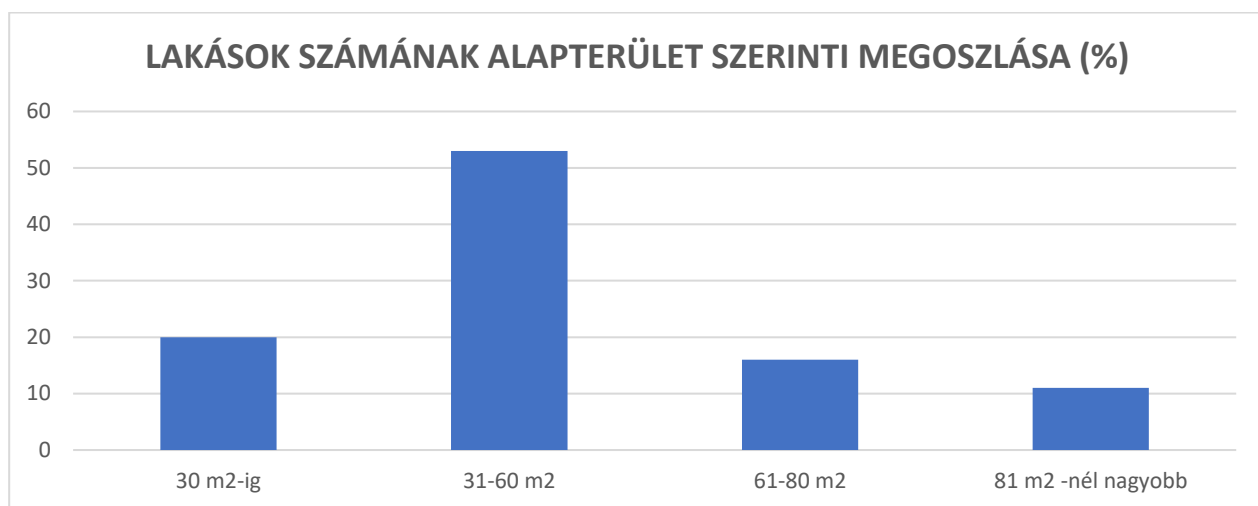


A lakásállomány alapterület szerinti megoszlását mutatja be az alábbi táblázat.

26. táblázat: az önkormányzati lakásállomány alapterület szerinti megoszlása

Alapterület	Mennyiség (db)	Mennyiség (%)
30 m ² -ig	217	20
31-60 m ²	590	53
61-80 m ²	180	16
81 m ² -nél nagyobb	120	11
összesen	1 107	100

5. diagram: az önkormányzati lakásállomány alapterület szerinti megoszlása



A hegyvidéki lakásállományra jellemző, hogy a teljes lakásállományon belül viszonylag magas, az önkormányzati lakások több, mint fele (590 db) 31-60 m² alapterületű, míg 1/5-e (217 db) 30 m² alatti lakás.

A következő táblázat szobaszám szerint mutatja be a lakásállományt.

27. táblázat: lakások megoszlása lakóhelyiségek száma szerint

Szobaszám	%	db		Szükség-lakás	Komfort nélküli	Félkom-fortos	Komfor-tos	Összkom-fortos
1 lakóhelyiség	53	586	ebből	21	60	58	334	113
2 lakóhelyiség	35	391		0	9	15	276	91
3 vagy több lakóhelyiség	12	130		0	2	0	78	50
összesen	100	1 107		21	71	73	688	254





A táblázatból és a diagramból jól látható, hogy az egyszobás lakásokból van a legtöbb (586 db). Az Önkormányzat rendelkezésére álló bérlemény-nyilvántartás szerint ezen egyszobás lakások átlagosan 35 m² alapterületűek.

Önkormányzati lakás bérbeadása az alábbi jogcímenek történhet:

- lakásigénylés útján;
- bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog jogcímén;
- bérbeadás törvényben előírt kötelezettség jogcímén;
- bérbeadás önkormányzati feladat megvalósítása jogcímén;
- a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében;
- lakáscsere jogcímén;
- szolgálati jelleggel;
- volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmére;
- Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt található Hegyvidéki Közszolgálati Fecskeházban – a továbbiakban: Fecskeházban - lévő lakás bérbeadása jogcímén,
- piaci pályázat jogcímén.

A bérbeadás időtartama főszabály szerint 5 év, de határozatlan időre is történhet. Ma már főként öt évre szóló jogviszonyokat létesítünk, de a régebben kötött szerződések miatt a szerződéses állomány nagy része határozatlan időre szól, a bérbeadott 916 lakásból 629 db határozatlan időre szóló szerződés áll fenn.

Vannak olyan lakások, amelyek esetében a bérlő kijelölésére más szervnek biztosított az Önkormányzat jogosultságot, a bérlőkijelölési jog alapján bérbeadott lakásokat a 8. számú melléklet tartalmazza.

A kerületen kívül elhelyezkedő ingatlanok listáját a 9. számú melléklet tartalmazza.

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbére megállapításának rendszerét és mértékét az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017.(IX.27.) Bp. XII. ker. Hegyvidék Ök. rendelet (a továbbiakban: Bérleti rendelet) határozza meg.

A Bérleti rendeletben meghatározott lakberek, mindhárom (szociális, költségelvű, piaci) kategóriában, hasonlóan a többi kerülethez, messze alulmaradnak a valódi piaci lakberekhez képest, így nem biztosítanak kellő bevételt az Önkormányzat számára. Valódi piaci alapú bérbeadás érdekében

létrehoztuk az ún. piaci pályázati alapú lakbér kategóriát és ehhez kapcsolódóan kialakítottuk a piaci pályázat eljárásredjét.

Fecskeházi lakások esetén a bérleti díj mértéke a bérlő bruttó fizetéséhez igazodik (több szobás apartman esetén az igazolt bruttó jövedelem 15 %-a, egyszobás apartman esetén a bruttó jövedelem 10 %-a a fizetendő lakbér. Tekintettel arra, hogy viszonylag magas bérleti díjak kerülnek ezáltal megállapításra, érdemes ezen gyakorlat felülvizsgálata.

A bérleti díjak mértéke az évek során az alábbiak szerint alakult.

28. táblázat: szociális bérleti díjak mértékének alakulása (Ft/m²)

Komfortfokozat	11.01.01.- 13.03.31.	13.04.01.- 16.02.28.	16.03.01.- 19.12.31.	20.01.01.- 22.12.31.	23.01.01.- 25.01.31.	25.02.01.-
összkomfortos	252	320	320	320	320	320
komfortos	215	279	279	279	279	279
félkomfortos	120	155	155	155	155	155
komfort nélküli	90	116	116	116	116	116
szükséglakás	70	91	91	91	91	91

29. táblázat: költségvetési bérleti díjak mértékének alakulása (Ft/m²)

Komfortfokozat	11.01.01.- 13.03.31.	13.04.01.- 16.02.28.	16.03.01.- 19.12.31.	20.01.01.- 22.12.31.	23.01.01.- 25.01.31.	25.02.01.-
összkomfortos	328	417	427	470	517	569
komfortos	278	360	368	405	446	491
félkomfortos	170	221	226	249	274	301
komfort nélküli	115	149	153	168	185	204
szükséglakás	94	120	123	135	149	164

30. táblázat: piaci alapú bérleti díjak mértékének alakulása (Ft/m²)

Komfortfokozat	11.01.01.- 13.03.31.	13.04.01.- 16.02.28.	16.03.01.- 19.12.31.	20.01.01.- 22.12.31.	23.01.01.- 25.01.31.	25.02.01.-
összkomfortos	660	840	840	1 008	1 109	1 220
komfortos	550	712	712	854	939	1 033
félkomfortos	330	427	427	512	563	619
komfort nélküli	210	272	272	326	359	395
szükséglakás	-	-	-	-	-	-

Közép-és hosszútávú tervek

Fenti bérleti díjak alakulása mellett nagyon fontos volt az új piaci pályázati típusú lakbérkategória bevezetése, amely már a valódi piaci viszonyokat tükrözve, érdemi bevétel szerzésére ad lehetőséget. A bérlőket nyilvános pályázat útján választjuk ki, a fizetőképesség mellett szociális szempontokat is mérlegelve. Hosszútávú cél az így bérbeadható lakások számának növelése.

A fenntartható finanszírozás érdekében ezzel a lakbér-kategóriával bérbeadott lakások idővel **egy olyan felújított ingatlanállományt képeznének**, melyek **valóban piaci alapon, értékebecslésen alapuló bérleti díj mellett kerülnének kiadásra**, és **értékelhető intervallumon belül megtérülő, későbbiekben hasznot termelő beruházásként működnének**.



Az ingatlanok kiválasztásánál fontos szempont, hogy olyan környezetben lévő lakások kerüljenek felújításra, ahol az épületszerkezet és központi berendezések jó műszaki állapotban vannak, és biztosítják, hogy az elkészülő felújítás hosszútávon fenntartható legyen.

A jelenleg meglévő lakbérkategóriák felülvizsgálata indokolt a fenntarthatóság megőrzése érdekében.

Nagyon fontos feltétel a hatékony vagyongazdálkodásban, hogy az Önkormányzat a kötelezően ellátandó szociális jellegű feladatainak a jövőben maradéktalanul eleget tudjon tenni, másrészt az ésszerű és hatékony gazdálkodásnak megfelelően gazdaságosan biztosítani tudja a lakásvagyon folyamatos fenntartását.

E kettős cél megvalósítása érdekében meg kell határozni a hosszú távon megtartandó és értékesítendő lakások körét.

Lezajlott az üres lakások felméréseivel kapcsolatos munka a Vagyongazdálkodási, Városfejlesztési Irodák és a GESZ közreműködésével, ennek kapcsán körvonalazódott, mely lakások megtartása és értékesítése racionális.

Indokolt lehet elidegenítésre kijelölni:

- komfort nélküli vagy szükséglakásokat,
- a leromlott műszaki állapotú üres lakásokat, amelyek bérbeadás útján egyébként nem hasznosíthatóak és a közös költség fizetési kötelezettségünk miatt kizárólag kiadással járnak,
- azon üres vagy bérbe adott lakásokat, melyek rossz műszaki állapotú társasházakban vannak, és ennek következtében a sorozatos felújítások miatt jelentős célbefizetéseket kell teljesítenie az Önkormányzatnak,
- azon lakásokat, amelyek kisebbségi önkormányzati tulajdoni hányaddal rendelkező társasházban vannak,
- azon kis alapterületű, jellemzően leromlott műszaki állapotú, másként nem hasznosítható lakásokat, amelyek a pályáztatási értékhatárt el nem érve, a szomszédos magántulajdonú lakás bővítéséhez felhasználhatóak.

Indokolt továbbra is az önkormányzat tulajdonában megtartani:

- a kizárólagos vagy többségi önkormányzati tulajdonú épületekben lévő lakásokat,
- az üzlethelyiséggé átminősíthető lakásokat,
- felújítást követően piaci alapon bérbe adható lakásokat.

Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában álló ingatlanok esetén meg kell szüntetni a közös tulajdont vagy a magánszemély részére történő értékesítéssel, vagy a kivásárlásával.

Fontos cél, hogy a lakások értékesítéséből származó bevételt lakások felújítására fordítsuk, megvalósítva ezzel azt, hogy nem a lakásvagyon felélése, hanem értékének a növelése történjen. Az értéknövekedés szempontjából célunk, hogy a szükséglakások és komfort nélküli lakások száma csökkenjen a jövőben azok korszerűsítése által.

Terveink között szerepel egy olyan ún „védett lakás” kijelölése is, ahol bántalmazott, vagy más okból menedékre szoruló személyeknek kívánunk ideiglenes lakhatást biztosítani.

Földszinti, vagy más akadálymentesíthető lakások esetében célunk olyan pályázati források szerzése, amely által lehetőségünk lenne az akadálymentesítés tételük megvalósítására.

Általánosságban is elmondható, hogy folyamatosan figyelni fogjuk hazai- és nemzetközi pályázati források lehetőségének bevonását a lakásgazdálkodás terén. Érdemes a rendeleti szabályainkat folyamatosan felülvizsgálni, mind az új gyakorlatok (pl. piaci pályázati eljárás) mind az eddigi eljárások (pl. a bérleti szerződések időtartamának) tapasztalatait alapul véve.



3.4.4. Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok

Helyzetértékelés

Megállapítható, hogy a lakásállományhoz hasonlóan a helyiségekre is jellemző a leromlott műszaki állapot, köszönhetően annak is, hogy nagy részük az épületek szuterén vagy fészuterén szintjén helyezkedik el. Ezen kedvezőtlen körülmény az önkormányzati tulajdonú helyiségek gazdaságos hasznosítását negatívan befolyásolja, ezért szükséges volt a helyiségállomány felmérése és a hasznosítási javaslat kidolgozása. A lakásokkal együtt az üres helyiségek is felmérésre kerültek, az érintett szakterületek által és a felmérés eredményei alapján fogalmaztuk meg a javaslatokat.

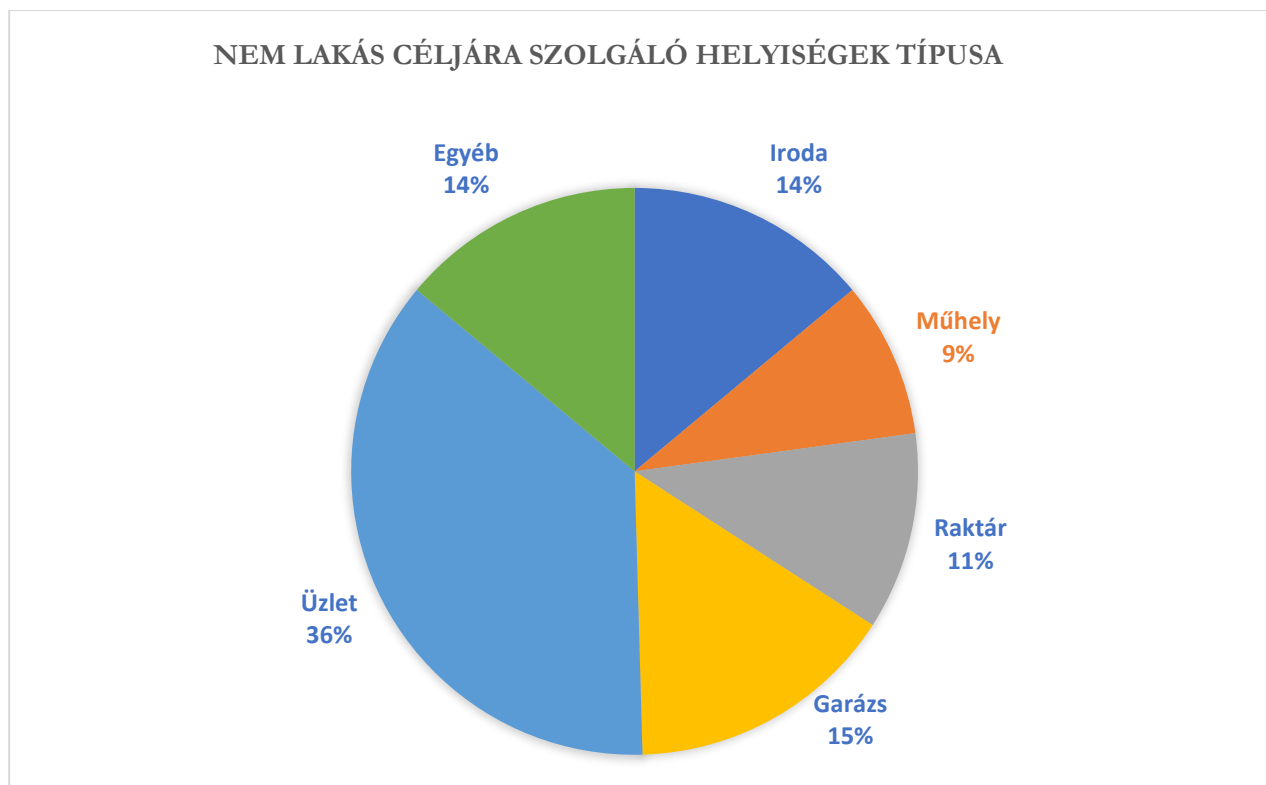
Az Önkormányzat tulajdonát összesen **337 db nem lakás céljára szolgáló helyiség** képezi a rendeltetési mód alapján üzlet, iroda, műhely, garázs, raktár és egyéb helyiség besorolásokkal.

31. táblázat: a helyiségek számának alakulása rendeltetésük szerint

Helyiség megnevezése típusa szerint	Bérbeadott (db)	Üres (db)	Összesen (db)	Összesen (%)
iroda	34	13	47	14
műhely	13	17	30	9
raktár	14	24	38	11
garázs	37	15	52	15
üzlet	95	28	123	36
egyéb (étterem, kondicionáló helyiség, műterem, bemutató terem, büfé/kávézó, előadóterem, könyvtár, imaház, kutatólabor, múzeum, orvosi rendelő, stb.)	34	13	47	14
összesen	227	110	337	100
Helyiség megnevezése típusa szerint (továbbiak)	Bérbeadott (db)	Üres (db)		
légópince (légoltalmi helyiségek)	8	40		
tetőtéri albetét (tetőtér beépítéssel kialakításra kerülő lakások)	0	99		
összesen	8	139		
ÖSSZESEN	235	249		



7. diagram: a helyiségek rendeltetésük szerinti arányának alakulása

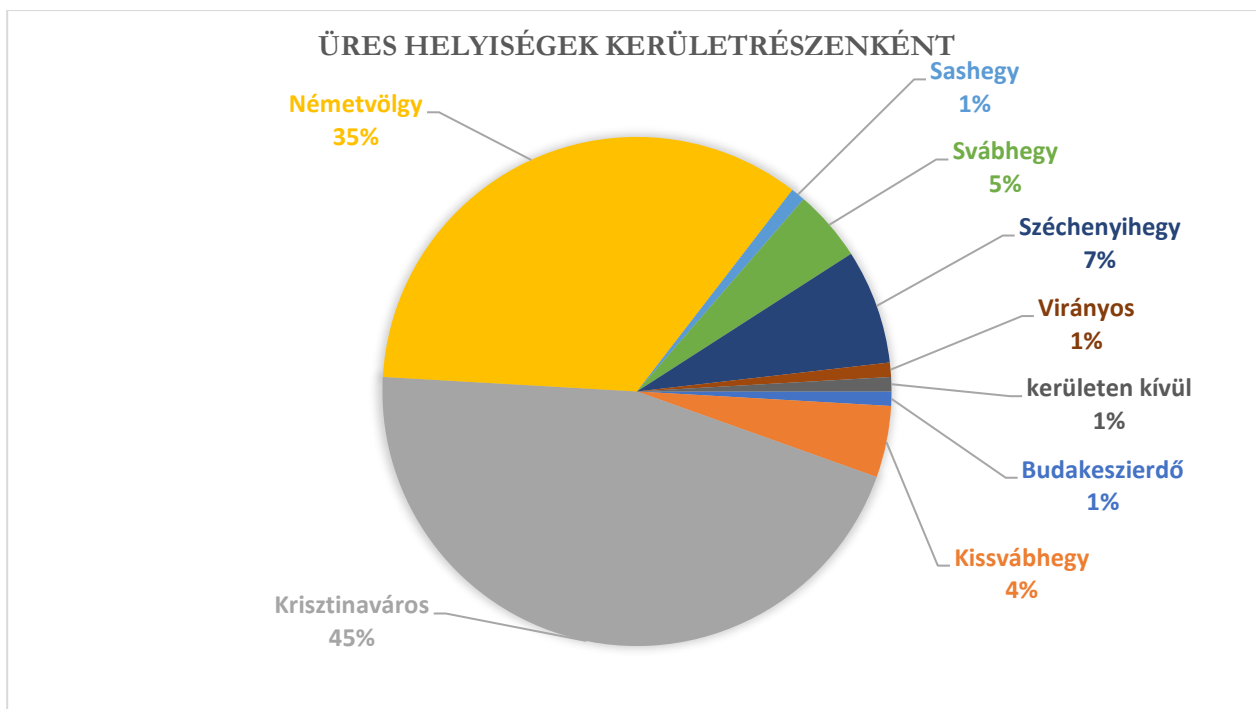


32. táblázat: üres helyiségek száma és aránya kerületrészek szerint

Kerületrész	Mennyiség (db)	Részarány (%)
Budakeszterdő	1	1
Kissvábhegy	5	5
Krisztinaváros	50	45
Németvölgy	38	35
Sashegy	1	1
Svábhegy	5	5
Széchenyihegy	8	7
Virányos	1	1
kerületen kívül	1	1
összesen	110	100



8. diagram: üres helyiségek aránya kerületszekenként



Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat helyiségei bérbeadásának fő jogszabályi kereteit jelenleg a Bérbeadási rendelet határozza meg, amely hangsúlyozza, hogy a helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.

A bérbeadásra alkalmas helyiségek pályáztatása az elmúlt ciklusban folyamatos volt és erre törekszünk a jövőben is, nehézséget jelent azonban sokszor a bérbeadásokat megelőzően a közmű órák átírása.

A bérbeadásra javasolt helyiségeket az Önkormányzat főszabályként nyilvános pályázati felhívás útján hirdeti meg, amelyeken bárki indulhat, aki megfelel a jogszabályi feltételeknek és olyan funkciót tervez megvalósítani, amely illeszkedik a vonatkozó szabályozási terv előírásaihoz.

Lehetőség van a rendelet szerint speciális pályázat kiírására is, amely esetében az elbírálás szempontja nem kizárólag a megajánlott legmagasabb bérleti díj, de az önkormányzat által preferált, megvalósítandó funkció, közösségi cél is előírható és értékelhető.

A nonprofit szervezetek munkáját támogatva számukra kedvezményes bérbeadás biztosítására nyílik lehetőség.

A 12. számú melléklet tartalmazza a jelenleg bérlőként jelen lévő nonprofit szervezetek listáját.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 203/2019. (XI. 28.) Bp. Hegyvidék XII. ker. Kt. h. számú határozatával a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj alapját az alábbiak szerint állapította meg:

1.1. A Képviselő-testület a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját az alábbiakban állapítja meg:

- A helyiség bérleti díja: 6 hónapnál nem régebbi, kifejezetten a nettó bérleti díj megállapítására irányuló értékbecslés + ÁFA alapján kerül meghatározásra.
- Nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább: a helyiség mindenkor közös költségének 5 %-kal növelt összege + ÁFA.



- c) Speciális pályázat esetén a kiírásról döntő Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság határozatában megjelölt összeg.
- 1.2. A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérének minden év január 1-jével történő évenkénti emelése mértékét a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékében határozza meg. E rendelkezést az 1.1.b) pont szerinti tevékenység céljára bérelt helyiségek esetében nem kell alkalmazni. Amennyiben a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértéke nem haladja meg a 100%-ot, úgy tárgyévi bérleti díj változatlan marad.
- 1.3. A Képviselő-testület egyedi döntésével helyiségbért az e határozatban megjelölt összegektől alacsonyabb összegben is megállapíthat.

Közép- és hosszútávú tervek

A helyiségbérleti díj bevételeink az önkormányzati költségvetés egyik fontos pillére, amelynek fenntartása és növelése az önkormányzat hosszútávú önfenntartó működése szempontjából létfontosságú.

Az ingatlanvagyon körében éppen ezért **preferencia a hozamtermelő vagyonelemek (irodai, üzleti, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó tevékenység végzésére alkalmas helyiségek) megtartása és gyarapítása**, különösen a településfejlesztési eszközökkel támogatott **városközponti, illetve alközponti területeken**. E vagyonelemek hasznosítása elsősorban határozott időre szóló **bérbeadás** útján valósítandó meg, figyelembe véve a hosszútávú üzleti beruházások támogatását.

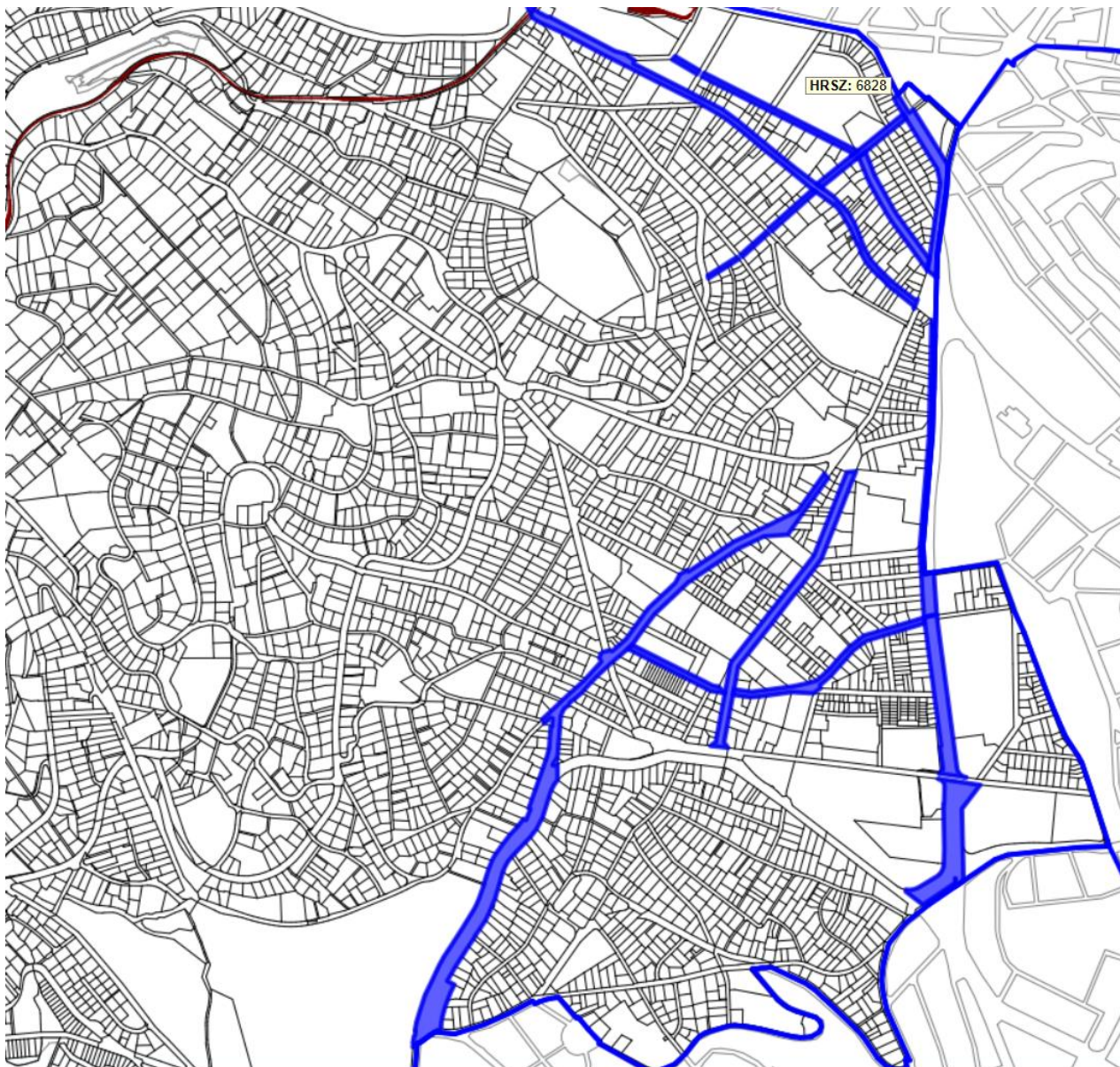
Különösen az alábbi városközponti, helyi főutcáknak tartott területeken javasolt az önkormányzati helyiségek megtartása:

33. táblázat: helyi főutak helyiségeinek megoszlása kihasználtság szerint

Közterület	Helyiségek (db)	Kiadva (db)	Üres	Üres/összes helyiség (%)
Böszörményi út	35	27	8	23
Városmajor utca	19	9	10	53
Alkotás utca	15	13	2	13
Csaba utca	13	12	1	8
Kiss János altábornagy u.	21	14	7	33
Krisztina körút	18	14	4	22
Maros utca	11	5	6	55
Németvölgyi út	10	5	5	50
összesen	142	99	43	



12. ábra: helyi főutcák elhelyezkedése a kerületen belül



Ezeket a fenti táblázatban szereplő utcákat kiemelt jelentőségű és köztérfejlesztéssel érintett helyi főutcáknak tartjuk, ahol főszabály szerint javasolt a bérbeadás útján hasznosítható helyiségek megtartása.

A gazdasági szempontok mellett fontosnak tartjuk a közösségépítést, a közösségek önszerveződését, és a helyi kisvállalkozások támogatását is. Ennek érdekében javasoljuk közösségi terek létrehozását.

Közösségi terek

A fentiekben már említett 203/2018. (XI. 28.) Bp. Hegyvidék XII. ker. Kt. h. számú határozat rendelkezése lehetővé teszi nonprofit bérlők részére a kedvezményes (a helyiség mindenkor közös költségének 5%-kal növelt összege + ÁFA) bérleti díj igénybevételét.

A nonprofit szervezetek által bérelt helyiségek listáját a 12. számú melléklet tartalmazza.

Fiatal, kezdő nonprofit szervezetek számára beszükültek a lehetőségek a főváros egész területén. A XII. kerület otthona lehetne a kísérleti projekteknek, kreatív kezdeményezéseknek is, hiszen ezek lehetnek a kultúra folyamatos megújulásának motorjai.

Az üresen álló üzlethelyiségek egy részét civil szervezetek részére az alábbi célok segítése érdekében javasolt pályáztatni:

- kulturális, művészeti események,
- tanulást elősegítő (pl. korrepetálás, tanoda) rendszeres foglalkozások,
- egészségmegőrző- és megelőző foglalkozások,
- időseket foglalkoztató, bevonásukat célzó programok (nyugdíjas tanárok, művészek felkérése gyerekekkel való foglalkozásra, korrepetálásra – rajz, általános matematika, fizika, vagy amire igény jelentkezik).

A kerületben élő külföldieket is érdemes lenne bevonni különböző helyiségbérleti lehetőségek biztosítása által.

Érdemesnek tartjuk megtartani azt a korábbi jó gyakorlatot, amely szerint bizonyos helyiségeket a nonprofit szervezetek számára előírt kedvezményes bérleti díj feltüntetésével pályáztatott az Önkormányzat. A jövőben rendszeresen tervezzük ilyen típusú pályázatok kiírását. Az üres helyiségek rossz állapotából kiindulva, az érdeklődők visszajelzései alapján, ezt az eljárást hatékonyabb lenne koncepciózusan, több helyiségre kiterjesztve alkalmazni. A pályázati felhívás alkalmával érdemes az egymáshoz közel elhelyezkedő helyiségeket az adott kerületrész közösségi, kulturális életének fellendítése céljából a fenti, kedvezményes feltételek mentén bérbeadásra meghirdetni. Az alábbi táblázatokban feltüntetésre kerül egy-egy, 3-4 db helyiséget magába foglaló helyiségcsoport, melyeket – településképi szempontok figyelembevételével – kulturális, közösségi célra érdemes pályáztatni a kerületrész közösségi életének fellendítése érdekében.

34. táblázat: üresen álló helyiségek – Greguss-csoport

Greguss-csoport			
Cím	Alapterület	Megnevezés	Hrsz.
Greguss u. 3. 1. ajtó	102	raktár	7047/0/A/1
Greguss u. 5. 3. ajtó	72	raktár	7046/0/A/3
Greguss u. 8. psz.	121	egyéb helyiség	7040/0/A/1

35. táblázat: üresen álló helyiségek – Hajnóczy-csoport

Hajnóczy-csoport			
Cím	Alapterület	Megnevezés	Hrsz.
Hajnóczy J. u. 6. as. 31.	42	egyéb helyiség	6928/0/A/31
Hajnóczy J. u. 13. psz.	77	üzlethelyiség	6911/0/A/13
Hajnóczy J. u. 17. as.	59	raktár	6913/0/A/1
Hajnóczy J. u. 17. as.	42	raktár	6913/0/A/2

„Közraktér koncepciója”

Rövidtávú terveink között szerepel „közraktár/raktér” kialakítása, ahol a lakossági felajánlásokat, feleslegessé vált háztartási, informatikai eszközöket, bútorokat, használati tárgyakat gyűjtenénk össze, majd a bejelentett igények szerint a rászorulóknak kerülnének szétosztásra.

Ez a raktár másrészt közösségi műhelyként is funkcionálna, ahol többek között elromlott eszközöket lehet megjavítani és számos más családbarát eseményt is szervezünk majd. A műhely lehetőséget nyújt a foglalkoztatás területén is, nyugdíjasoknak megváltozott munkaképességű lakosoknak (sofőr, szerelő, raktáros, eladó stb.), miközben szakköröknek is helyt ad, ahol a kerületi fiatalok tölthetik el tartalmasan az idejüket.

A generációs tudásátadás mellett az elkészült, felújított tárgyak ’cseriti’boltban is eladhatóak, a beérkező adomány pedig a rászorultak támogatására fordítható.



A bérbeadás eljárása

A helyiségek bérbeadására irányuló eljárásban az előző ciklus gyakorlatához képest az alábbi változásokat eszközöltük, és tervezzük hosszútávon is megtartani.

- A bérbeadási rendeletben foglaltnál hosszabb időtartamban hirdetünk.
- A korábbi hirdetési felületek kibővültek országos ingatlanhirdetési portálokkal és közösségi média felületekkel.
- A helyiségek rendbetételét, kitakarítását követően részletes fotódokumentáció készül.

Kiemelten fontosnak tartjuk, hogy a pályázatok elbírálása objektív, mindenki számára érthető pontrendszeren alapuljon, illetve azt is, hogy a pályázati rendszer egyszerű és átlátható legyen, meghirdetése valamennyi helyi lakos által elérhetően, akadálymentesen történjék.

Azon helyiségeket, amelyek piaci bérbeadásra alkalmatlanok és a piaci kereslet az értékesítések során is csekély, érdemes a társasház közössége részére csökkentett díjon bérbeadásra felajánlani.

Régi probléma az önkormányzati tulajdonban lévő társasházi hasznosíthatatlan, üres pincehelyiségek nagy száma. Ezek után az önkormányzatnak közös költséget kell fizetnie, így ezek a helyiségek veszteséget okoznak a helyiséggazdálkodásban. A Bérleti rendeletet módosítani tervezzük annak érdekében, hogy a társasházak és a társasházban tulajdonnal rendelkező természetes személyek alacsonyabb összegért bérelhessék a pincszinti, alagsori hasznosíthatatlan helyiségeket. Ezzel a hasznosíthatatlan társasházi pince helyiségek esetén a nullszaldós gazdálkodást próbáljuk megközelíteni.

A helyiségek értékesítése

Érdemes a jövőben értékesíteni azon helyiségeket, amelyek alapterületük, elhelyezkedésük és műszaki adottságaik alapján hasznosíthatatlanok, magas felújítású költségűek, több évtizede üresen állnak, a továbbiakban gazdaságosan nem alkalmasak bérbeadásra (különösen pincék, volt óvóhelyek).

Ezek használatra alkalmassá tétele sokszor társasházi beruházásokat igényelne, illetve aránytalanul magas költségeket generálna.

A felújított elemek fenntartása nagy odafigyelést, folyamatos karbantartást igényel. **Az ingatlaneladásból származó bevételt a gazdálkodási koncepció részeként javasolt a megmaradó ingatlanvagyon növelésére, vagy bővítésére használni.**

Összességében elmondható, hogy a szabadrendelkezésű vagyontömeg hatékony működtetése, felelős hasznosítása és gyarapítása, bevétel ill. nyereség termelése, költségek minimalizálása, a veszteségek és felesleges kockázatok elkerülése a komplex vagyongazdálkodási feladat.



3.4.5. Légópincék

13. ábra: az alapító okiratban légópince megnevezésű üres albetétek területi elhelyezkedése



A légópincék nyilvántartását a 11. sz. melléklet tartalmazza.

A társasházak alapításakor az Önkormányzat külön tulajdonába adott légópincék eredeti rendeltetésüket – szerencsés módon – már nem töltötik be, így átminősítésük az elmúlt évtizedek során szükségszerűvé vált. Az alapító okirat módosítás szabályainak kötöttsége miatt ezen albetétek az egyes ingatlanok alapidokumentumaiban továbbra is légópinceként szerepelnek, de használat vonatkozásában már raktárként, irattárként, egyéb helyiségekként tekintünk rájuk.

A légópincék megközelíthetősége eredeti funkciójuknál fogva meglehetősen nehézkes, így további hasznosításuk is problémákba ütközik, nem megoldott. Emellett a korabeli technológiával épült társasingatlanok egyik jellemző ismérve a pincészent falainak folyamatos nedvesedése. A talajvíz elleni szigetelés utólagos pótlása rendkívül költséges munkanem, ráadásul társasházi hatáskör, melyről így a közösség közgyűlése rendelkezhet. Következésképpen a légópincék állagának sorsa elsősorban a társasházak kezében van.

Fontos tényező, hogy az Önkormányzat **jellemzően közös költséget fizet a légópincék után a társasházak részére**, az így generált kiadást bevétel többnyire nem kompenzálja. E helyzet feloldására megoldást jelenthet az albetétek karbantartási kötelezettség melletti **bérbe vagy használatba adása, eladása a társasházak vagy harmadik fél számára**, hiszen az Önkormányzat így mentesülhet a közös költség fizetési kötelezettsége alól, míg a karbantartási teendőit átháríthatja.

A légópincék egy-két kivételtől eltekintve önálló elektromos áram-betáplálással nem rendelkeznek, ami még tovább bonyolítja a hasznosítást. Az Önkormányzat ezen albetétjei vagy egyáltalán nem rendelkeznek áramszolgáltatással, vagy a társasház rendszeréből kapnak ellátást.

A **légtalmi helyiségek speciális helyzetét** nyomatékosítja, hogy legtöbbjükben a társasházak **közös tulajdonába tartozó**, és a közösség ellátását biztosító gépészeti elemek, elzárók, fogyasztásmérők találhatók, melyekhez **célszerű folyamatos hozzáférést biztosítani** az érintettek részére. Erre figyelemmel számos albetét esetében a társasház közös képviselője kulcsot, vagyis állandó hozzáférést kapott Önkormányzatunktól a helyiséghez.

3.4.6. Tetőterek

Az Önkormányzat jelenleg 24 ingatlanban rendelkezik **tetőtéri ingatlan albetéttel**, a tetőtéri albetétek listáját a 12. számú melléklet tartalmazza.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete az 1991-1994 márciusa közötti időszakban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) hatályba lépését megelőzően irányadó jogszabályok alapján, az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok elidegenítéséről olyan tulajdonosi döntéseket tartalmazó határozatokat hozott, amelyek szerint az önkormányzat az épületek padlásterait önálló ingatlanokként értékesíti. Ennek eredményeképpen a társasházi alapító okiratokban az üres, beépíthetőnek vélt tetőterek nem a társasház közös tulajdonába, hanem önálló ingatlanokként (albetéteként) az önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerültek és szerepelnek a mai napig. Ennek célja az volt, hogy a későbbiek során az önkormányzat az önálló ingatlanként (albetétként) megjelenő padlásteret beépíthesse, vagy beépítés céljából elidegeníthesse. Ezekkel a valóságtól eltérő téves bejegyzésekkel azonban olyan nem létező ingatlantulajdonokat hoztak létre, melyek mind a Földhivatalnál (alapító okiratok), mind a tulajdonos önkormányzatnál (vagyonkataszter) vezetett kimutatások szerint önálló, meglévő, eladható lakások.

A bírósági ítélezési gyakorlat ezeknek a téves bejegyzésű tetőtereknek a jogi státusza megítélését illetően nem mutatott egységes képet. Születtek ugyanis olyan bírósági határozatok, amelyek értelmében a tetőtér nem volt tekinthető lakás céljára szolgáló ingatlannak, hanem közös tulajdont képező épületszerkezeti elemnek minősül. Ennek megfelelően – ezen ítéletek értelmében - az elidegenítésre kijelölt házingatlanban a közös használatra szolgáló padlásteret önálló értékesítésére az önkormányzat nem volt jogosult.

Az egységes ítélezési gyakorlat kialakítása érdekében az Önkormányzat 2003 júliusában kezdeményezte a Legfelsőbb Bíróságnál jogegységi határozat kiadását, melynek eredményeként a Legfelsőbb Bíróság 2004 márciusában akként döntött, hogy a társasház padlásteret „nem lakás céljára szolgáló helyiség”, amely önálló ingatlanként társasházi tulajdonostárs külön tulajdonában állhat, azt az önkormányzat önálló ingatlanként értékesítheti, illetve aminek eredményeképpen az önkormányzatot a padláster, mint önálló ingatlan után visszamenőlegesen társasházi közös költség fizetési kötelezettség terheli.

Az Önkormányzat nem lakás céljára szolgáló helyiségei körében jelentős arányt képviselnek a tetőtéri ingatlanok és ezzel jelentős költséget is jelentenek évente.

A társasházakban az önkormányzati külön albetétként nyilvántartott, közös költség fizetés alapját képező, jelenlegi formájában üres vagy nem hasznosított padlásterekkel kapcsolatos stratégia kialakítása szükséges, melynek kezdő lépései az alábbiak:

- A padlásteret előzetes felülvizsgálata elhelyezkedés, műszaki adottságok és beépíthetőségi adatok vonatkozásában, az Önkormányzat illetékes szakirodájának bevonásával.
- Az előzetes vizsgálat alapján az elhelyezkedésük, műszaki adottságaik, beépíthetőségük okán gazdaságilag értelmezhető potenciált jelentő padlásteret részletes műszaki felmérés elkészítése, amely egy esetleges értékesítési dokumentáció alapját képezheti.



- Az elkészített dokumentációkból értékesítési stratégia megalkotása, a stratégiának megfelelően egyedi vagy csomagban történő értékesítés előkészítése.

Cél az önkormányzati tulajdonban levő, hasznosítatlan társasházi padlástér albetétek miatt felmerülő tulajdonosi költségek csökkentése, és lehetőség szerinti ingatlanértékesítési bevétel lehetővé tétele.

Közép és hosszútávú terv

Az Ingatlanértékesítések alapelvei

Indokolt hosszú távon elidegenítésre kijelöli a semmilyen szinten hasznot nem hozó, ellenben költségeket generáló ingatlanokat.

Valemennyi típusú ingatlan esetén az alábbi egységes alapelvek szerint indokolt az értékesítéseket lefolytatni.

- Értékesítendő ingatlanra két független értékbecslés készül.
- Az értékbecslés az előterjesztések mellékletét képezi.
- Valamennyi értékesítéssel kapcsolatos döntésről a Képviselő-testület határoz.
- A nyilvános versenyeztetés szabályait, eljárásrendjét a Képviselő-testület határozza meg.
- A pályázat nyilvános, transzparens, az Önkormányzat a jövőben hosszú hirdetési időket tartva pályáztatja ingatlanait több országos online felületen, közösségi médiumban hirdetve azokat részletes fotódokumentációt közzétéve.

3.4.7. A lakás és helyiség gazdálkodás pénzügyi mutatói

36. táblázat: bérleti jogviszonyból származó bevétel (2022-2024)

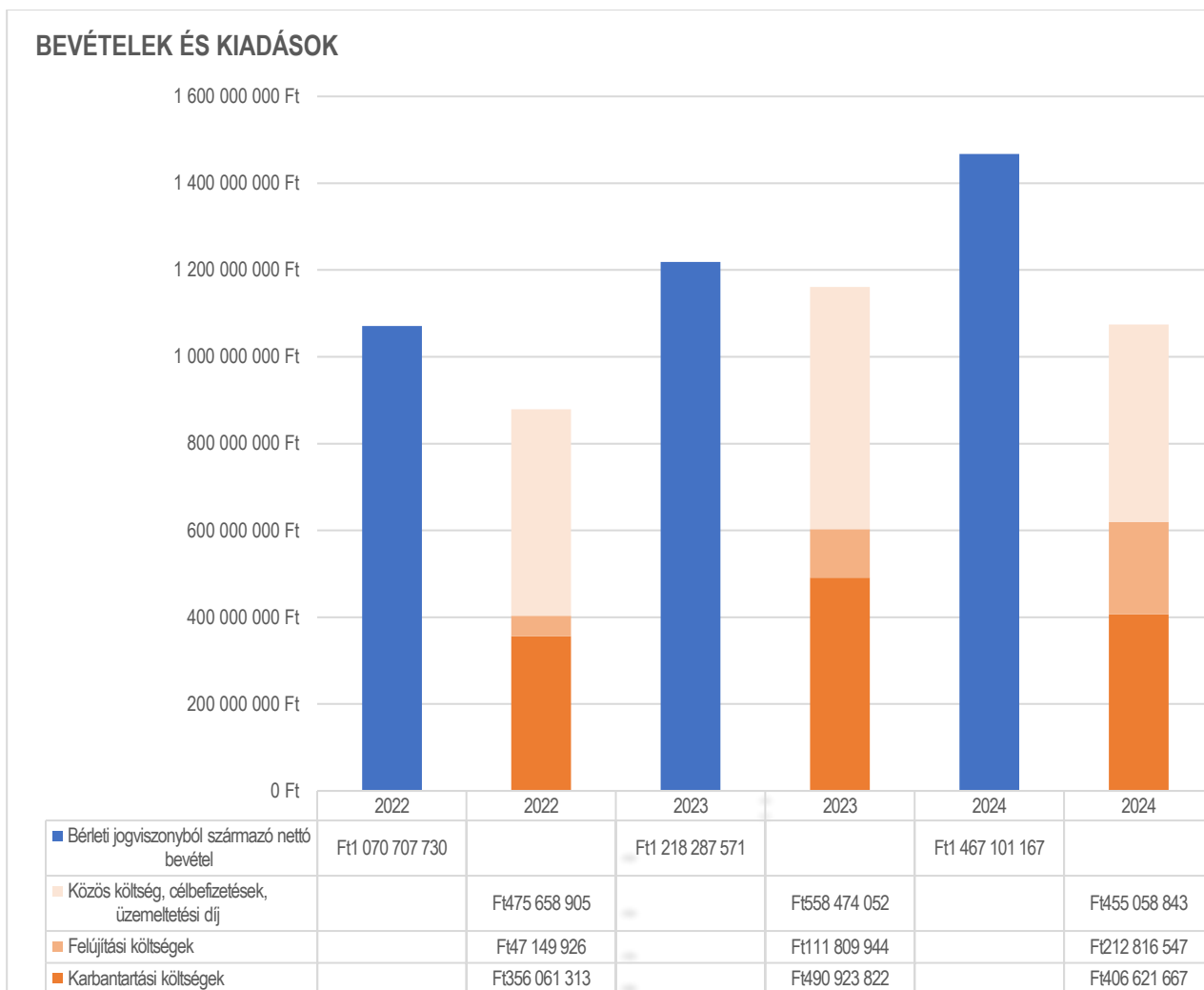
Bérleti jogviszonyból származó bevétel (Ft)	2024	2023	2022
lakás	469 531 416	451 427 738	421 702 152
nem lakás	997 569 751	766 859 833	649 005 578
összesen	1 467 101 167	1 218 287 571	1 070 707 730

37. táblázat: bérleti díj bevétel és ingatlanra fordított kiadások mértéke (2022-2024)

Bérleti díj bevétel és ingatlanra fordított kiadások mértéke (Ft)	2024	2023	2022
bérleti jogviszonyból származó nettó bevétel	1 467 101 167	1 218 287 571	1 070 707 730
karbantartási költségek	406 621 667	490 923 822	356 061 313
felújítási költségek	212 816 547	111 809 944	47 149 926
közös költség, társasházi célbefizetések, üzemeltetési díj	455 058 843	558 474 052	475 658 905



9. diagram: bérleti díj bevétel és ingatlanra fordított kiadások mértéke (2022-2024)



3.4.8. Ingók

Bár általában nem jelent önmagában meghatározó tételt, de az ingó vagyonban is rejlenek vagyongazdálkodási tartalékok. Az ingó vagyon - különösen a műszerek, számítástechnikai berendezések, gépjárművek - fizikai és számviteli amortizációja gyors, a nem megfelelő kezelés és ellenőrzés pedig tovább gyorsítja az értékvesztést.

A gazdálkodás során a szakmai megalapozottságot célszerű megvizsgálni és adott esetben tanulmányozandó az a kérdés is, mennyivel lesz jobb egy beruházással az önkormányzati feladatellátás és szolgáltatás színvonala - az ingó vagyontárgyak ugyanis alapvetően járulékos jelleggel ez utóbbi célokat hivatottak elősegíteni. Az önkormányzati költségvetési szervek ezzel összefüggésben az eszközökről és azok állományában bekövetkezett változásokról folyamatosan részletező nyilvántartást vezetnek mennyiségben és értékben.

A jelentősebb értékkel bíró ingó vagyontárgyak közül kiemelendők a gépek, berendezések, felszerelések, valamint a járművek. Ezen ingóságokat rendszeres időközönként a nyilvántartásokkal egyeztetni, valamint mennyiségi felvétellel leltározni kell. Gépek, berendezések és felszerelések között tartjuk számon a rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett, az államháztartás szervezete tevékenységét szolgáló egészségügyi, oktatási, környezetvédelmi, kutatási célú számítás- és ügyvitel-technikai stb. eszközöket, valamint az itt felsorolt eszközökön végzett aktív beruházásokat, felújításokat.



3.4.9. Vagyoni értékű jogok

A vagyoni értékű jogok kategóriáján belül gazdasági társaságokban fennálló önkormányzati részesedésekkel (üzletrészekkel, részvényekkel), az egyéb értékpapírok közül a kárpótlási jegyekkel, ingatlan vagyonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokkal, valamint a szellemi alkotásokkal összefüggő jogok tekintetében licencekkel rendelkezik az önkormányzat.

Ingatlanvagyonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogosultságok

Az önkormányzatot az egyes ingatlanok vonatkozásában jogszabályon, megállapodáson, illetve bírósági ítéleten vagy hatósági határozaton alapuló földhasználati jog, haszonélvezeti- és használati jog, telki szolgalmi jog, elővásárlási-, visszavásárlási- vagy vételi jog, továbbá bérleti jog illetheti meg. Valamennyi jogosultság vonatkozásában megállapítható, hogy az önkormányzat azokat a jogszabályok által előírt keretekben, a rendeltetésszerű joggyakorlás alapelvét szem előtt tartva, a KSZT-ben rögzített szabályozással összhangban jogosult, illetve köteles gyakorolni.



3.4.9.1. Üzletrészek

Az Alaptörvény 38. cikk (5) bekezdés alapján az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.

38. táblázat: az önkormányzat tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek működéséből származó kötelezettségek, részesedések állományának alakulása (Ábt. 91.§ (2) bek. d) pont alapján)

A társaság megnevezése	Székhelye	A társaság jegyzett tőkéje (eFt)	Önkormányzati tulajon aránya (%)	2024. évi mérlegérték	Rövid- és hosszú-lejáratú kötelezettségek (eFt) 2023.12.31.
FÁBER Kft.	Alkotás út 21.	7 000	100,00	10 000	277 744
MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft.	Csörsz utca 18.	3 000	100,00	3 000	285 181
Hegyvidéki Sportszarnok és Sportközpont Kft.	Csörsz utca 14.	4 100	100,00	136 744	158 001
Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft.	Városmajor utca 29.	4 000	100,00	136 182	68 867
BBSZ Ingatlan 2022 Kft.	Alkotás u. 21. fszt. 4.	264 000	100,00	4 220 459	6 367
Olimpia Kft.	Dayka Gábor utca 3.	564 010	7,46	42 070	2 499
Transsylvania Zrt.	Meredek u. 27.	52 000	8,3	3 950	303 890
Von Holland Zrt.	Meredek u. 27.	210 000	2,6	4 000	57 203
OTP Rt. részvény	Nádor utca 16.	28 000 000		436 891	
összesen				4 993 296	1 159 752

FÁBER Kft.

A FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló, 1988-ban alapított társaság, amely számos feladatot lát el a kerületben.

39. táblázat: a FÁBER Kft. székhelyének adatai

Hrsz.	Cím	Funkció	Alapterület (m2)
7700	1123 Budapest, Alkotás u. 21. (székhely)	üzemeltető, városfejlesztő és -fenntartó	253



A Társaság tevékenységei:

- Önkormányzati tulajdonban álló **ingatlanok üzemeltetése**, karbantartási és felújítási feladatok elvégzése az egyes ingatlanokra vonatkozó szerződésekben foglalt műszaki tartalomnak megfelelően. Az üzemeltetési feladatok az alábbi ingatlanokat érintik:
 - Budapest 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az 1126 Budapest XII. ker. Alkotás utca 21. szám alatt található ingatlan (Fecskeház)
 - Budapest XII. kerület 8270/0/A/15 - 20 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület Böszörményi út 13-15. fsz. 17-21. sz. alatti összesen 219 m² alapterületű üzlethelyiség (Hegyvidéki Galéria)
 - Budapest 10760/3 helyrajzi számú, XII. kerület helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Zugligeti út 64. szám alatt fekvő, 2395 m² alapterületű, műemléki védettségű ingatlan (Lóvasút Rendezvény központ)
 - Budapest XII. kerület 8255/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest, Törpe u. 2. szám alatt fekvő, 519 m² alapterületű ingatlan a rajta álló 568,44 m² hasznos alapterületű felépítménnyel (Kulturális Szalon)
 - Budapest XII. kerület külterület, 010525/2 hrsz-ú, természetben Budapest, Csermely út 5. - Zugligeti út 122. - Béla király út 59/E. szám alatti ingatlan 3948,73 m² alapterületű épületrész, valamint az épület körüli 10.000 m² alapterületű ingatlanrész (Zugligeti Iskola) Az épület használója a Közép-Budai Tankerületi Központ, az üzemeltetési-karbantartási feladatokat a használó és az Önkormányzat együttesen látja el használati szerződésében foglalt részletes feladatmegosztás alapján.
 - Budapest XII. kerület 7745 hrsz-ú, természetben 1126 Budapest, Kiss János. alt. u. 31-33/A. szám alatti kivett általános iskola megnevezésű ingatlanon található „B” épület.
- A Társaság a tulajdonos Önkormányzat megbízásából **parkolási közszolgáltatást** lát el a XII. kerületben.
- A Társaság további tevékenységei közé tartozik még a **kerületi takarítás, társasházkezelés**, valamint a **piacüzemeltetés** is.
- 2023. január 1-jétől már valamennyi, önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság teljeskörű **könyvelését és bérszámfejtését** végzi a cég saját munkavállalók közreműködésével.

A társaság tevékenysége ellátása során székhelyén felül az alábbi hét önkormányzati ingatlant használja/bérli:

1. 1126 Budapest, Ugocsa u. 11. II. emelet 6.
2. 1121 Budapest, Jánoshegyi Erzsébet kilátó és őrház
3. 1123 Budapest, Kékgyólyó u. 19. B. ép. fszt. 3.
4. 1123 Budapest, Kékgyólyó u. 19. D. ép. fszt. 1., 2.
5. 1123 Budapest, Alkotás u. 13. fszt. 97.
6. 1121 Budapest, Költő u. 8.
7. 1123 Budapest, Alkotás u. 23. udvar



MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft.

A MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. 2010-ben kezdte meg működését. Az Önkormányzat közművelődési megállapodást kötött a MOM Kulturális Kft.-vel, amelyben megbízta a társaságot, mint feladatellátót, hogy gondoskodjon az Önkormányzat által kötelezően ellátandó közművelődési feladatoknak a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek, illetve kerületi lakosok érdekeinek, igényeinek megfelelő ellátásáról.

40. táblázat: a MOM Kulturális Központ székhelyének adatai

Hrsz.	Cím	Funkció	Alapterület (m2)
7904	1124 Budapest, Csörsz u. 18. (székhely)	művészeti létesítmények és helyszínek működtetése	8 562

A társaság tevékenysége ellátása során székhelyén felül az alábbi kilenc önkormányzati ingatlant használja/bérli:

1. 1122 Budapest, Városmajor u. 44. – Barabás villa
2. 1122 Budapest, Városmajor u. 16. alagsor 2.
3. 1121 Budapest, Zugligeti út 64. - Lóvasút
4. 1121 Budapest, Hollós út 5. – Jókai Klub
5. 1122 Budapest, Ráth Gy. u. 1/C.
6. 1124 Budapest, Törpe u. 2. – Hegyvidéki Kulturális Szalon
7. 1126 Budapest, Böszörményi út 13-15. fszt. 17-21. – Hegyvidéki Galéria
8. 1126 Budapest, Márvány u. 44. – Barkácsműhely
9. 1126 Budapest, Kék Golyó u. 30. fszt. 1-3.

Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft.(MOM Sport Kft.)

A Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. megalapítására 2013-ban került sor a Sportcentrum üzemeltetésének zavartalan biztosítása érdekében, tekintettel arra, hogy az üzemeltetési tevékenység bonyolult szakértelmet, speciális ismereteket és sokrétű adminisztrációt igényel.

41. táblázat: a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. székhelyének adatai

Hrsz.	Cím	Funkció	Alapterület (m2)
7911/2	1123 Budapest, Csörsz u. 14. (székhely)	a székhely címen található sportlétesítmény működtetése Budapest Hegyvidék Csörsz utcai Sportcentrum, a mellette lévő 3 sportpálya, valamint a Jagelló úti földfelszíni gépkocsi parkolórész	72 625

A Társaság alaptevékenységei a következők: a fő profil az úszás és úszásoktatás; az egyesületek és magánszemélyek számára sportolás céljából csarnok, műfüves pálya és balett terem bérbeadása, a rendezvények szervezése, a parkolóhelyek értékesítése, a nyári táboroztatás, illetve az üzlethelyiségek bérbeadása.



Uszoda és oktatási tevékenység

Az úszásoktatást rendszerszinten átalakították a Hegyvidéki Sportközpont és Tanuszoda mintájára, nagyobb fókuszot helyeznek a szakemberi gárda stabilitására, a koordinációra, amelytől hosszútávon jelentős vendég-elégedettség növekedést, és visszatérő tanulókat, magasabb forgalmat várnak.

Az uszoda üzemeltetése során az elmúlt időszakban az energiaköltségek példa nélküli növekedése volt a legjelentősebb kihívás, amely miatt figyelembe kellett venni a téli hónapokban a külső medence nyitvatartását, illetve nyitvatartás esetén a sátor felállítását. Korábbi tapasztalatok alapján a külső medence többször is bezárásra került energiacsökkenési okokból.

Annak érdekében, hogy javítsák a vendégélményt és növeljék a látogatók visszatérési arányát, cél a következő időszakban beruházásokat eszközölni a létesítmény fejlesztése és a szolgáltatások minőségének javítása érdekében. Ezek a beruházások magukban foglalják az infrastrukturális fejlesztéseket, például új technológiák bevezetését az energiahatékonyság növelése érdekében. Az ingatlanon történő beruházásokat/fejlesztéseket a tulajdonos Önkormányzat végzi, a társaság előzetesen megküldött javaslatai alapján, a javítási és karbantartási munkák elvégzése pedig a MOM Sport Kft. feladata.

Rendezvények

Az uszoda és rendezvényközpont stratégiája fókuszál a csarnok minél nagyobb kapacitáskihasználtságára.

Változatos eseményekkel és programokkal szeretnék vonzóvá tenni a létesítményt, úgy mint konferenciák, koncertek, gálavacsorák szervezése.

Csarnok, műfüves focipálya, balett terem, parkoló bérbeadása

A sport-célú bérletek viszonylag állandónak mondhatóak az elmúlt évet figyelembe véve, a pályabérletek rendszerességét elsődlegesen a rendezvények, illetve táboroztatás alakítják.

A két parkolót (belső, illetve Jagelló úti) továbbra is részben a vendégek számára tartják fent, részben pedig céges bérlőknek adják ki hosszútávú megállapodásokkal.

Üzlethelyiségek bérbeadása

A jelenlegi hosszútávú bérleti szerződések 2023 tavaszán kerültek aláírásra, nyilvános pályáztatás útján, amely új partnerekkel is bővítette a Mom Sport Kft. ügyfélkörét.

A bérlők jelenleg a Fájdalom Ambulancia Szolgáltató Kft. (fitness terem, magánorvosi szolgáltatások), Eutrion Zrt. (iroda), Foodport Kft. (Pad Thai étterem), Pure Vision Kft. (szépségszalon), Beauty and Go Kft. (műkörmös, fodrászat), Szymona Beauty Kft. (szolárium).

A Társaság legjelentősebb nehézsége az energiaköltségek növekedése

Beruházások

A 2024. év tervezett fejlesztései közül az alábbi valósult meg 2024-ben:

- Napelem telepítés
- Öltözőszekrény és beléptető rendszer csere
- Műfű komplett felújítása
- Csörsz u. viacolor csere
- Központi folyadékhűtő komplett cseréje



A Képviselő-testület a 140/2024. (V. 15.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. határozatával felkérte a jegyzőt, hogy a MOM Sport Kft. tevékenységeinek racionalizálásával, esetleges szerkezeti átalakításával kapcsolatos koncepciót dolgozza ki, és 2024. október 31-ig terjessze a Képviselő-testület elé, később a koncepció elkészítésére a polgármestert kérte fel, és Képviselő-testület elé terjesztésére nyitva álló határidőt 2025. október 31. napjára módosította.

Annak érdekében, hogy a tulajdonos önkormányzat átfogó és naprakész információt kapjon a közel húsz éve épített létesítmény jelenlegi műszaki és épületgépészeti állapotáról, az esetlegesen szükséges felújításokról, azok prioritásáról és hozzávetőleges költségigényéről, elengedhetetlen a létesítmény műszaki és épületgépészeti átvilágítása. Ennek érdekében az auditnak a részletes állapotfelmérés mellett ki kell térnie egy javasolt akciótervre is, amely részletezi a szükséges felújítási, karbantartási munkákat, azokat prioritálja és nagyságrendileg be is árazza.

Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft.

A Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság működését 2013-ban kezdte meg, a feladatai teljesítése során főként az Mötv. 23. § (5) bekezdés 17. pontja szerinti - kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek - önkormányzati közfeladatokat lát el, azaz jogszabályban előírt önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet.

42. táblázat: a Hegyvidéki Szabadidősport Nonprofit Kft. székhelyének adatai

Hrsz.	Cím	Funkció	Alapterület (m2)
6950	1122 Budapest, Városmajor u. 29. (székhely)	sporttevékenység	2 466

A társaság tevékenysége ellátása során az alábbi hét önkormányzati ingatlant használja/bérli:

1. Budapest, Városmajor utca 29.
2. Budapest, Kiss János altábornagy utca 31-33/A-Beethoven utca 3. ingatlanrész
3. 2318 Szigetszentmárton, Duna-part felső út
4. Budapest, Mátyás király út 53/B. ingatlanrész
5. Szántód, Móricz Zs. u. 54.
6. Budapest, Meredek u. 1. ingatlanrész
7. Városmajor u. sportpályánál található 2 db öltözőkonténer

BBSZ Ingatlan 2022 Kft.

A BBSZ Ingatlan 2022 Kft. megalapítására 2020-ban került sor a Budapest XII. kerület Böszörményi út - Szoboszlai utca - Beethoven utca által határolt területeken megvalósuló Ingatlanfejlesztési Projekt megvalósítása céljából.

43. táblázat: a BBSZ Ingatlan 2022 Kft. székhelyének adatai

Hrsz.	Cím	Funkció	Alapterület (m2)
7700	1123 Budapest, Alkotás u. 21.fszt. 4. (székhely)	saját tulajdonú ingatlan adásvétele	15

Az Önkormányzat a BBSZ Ingatlan 2022 Kft.-től bérli a 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám alatti ingatlan 2850 m² alapterületű részét parkoló üzemeltetés céljától, míg a kb. 1200 m² alapterületű ingatlanrészen az Önkormányzat közösségi kertet üzemeltet.

A BBSZ Ingatlan 2022 Kft.-t (a továbbiakban BBSZ Kft.) projektársaságként Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Alapító) hozta létre 2020 júliusában, egyedüli tulajdonosként.



A BBSZ Kft. feladata a korábban az Alapító tulajdonában álló, majd 2022-ben a BBSZ Kft-be apportált telkek - Böszörményi út 20-22., Böszörményi út 24., Beethoven utca 9. - ingatlanfejlesztéssel történő hasznosítása (a továbbiakban Projekt).

A tulajdonosi szándék a BBSZ Kft. létrehozásával az volt, hogy az alacsony kihasználtságú, műszakilag elavult, gazdaságosan nem felújítható épületek elbontása után a területen elsődlegesen eladásra kerülő lakások, kisebb részben bérbe adható üzletek, orvosi rendelő épüljön fel, mélygarázzsal, amely a környék lakóinak parkolási gondjaira is megoldást kínál.

A Projekt tervezett szakaszai az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

- I. szakasz: Projekt struktúra kialakítása, koncepció tervek optimalizálása és véglegesítése.
- II. szakasz: Engedélyezési tervek elkészítése, építési engedélyeztetési folyamat.
- III. szakasz: Kiviteli tervek elkészítése, kivitelezői és egyéb szolgáltatói tender.
- IV. szakasz: Megvalósítás.

2022. szeptember hónapban a Projekt már a III. szakaszban járt, megtörtént a régi épületek elbontása, rendelkezésre álltak az engedélyezési tervek, elkészültek a kiviteli tervek, azonban a negatív világ gazdasági folyamatok — energiaválság, meredeken emelkedő infláció — közvetlen hatásaként a hazai építőipari árakban bekövetkezett 25 % feletti növekedés, valamint a banki hitelkamatlábak megháromszorozódása miatt az Alapítónak olyan magas költségkockázattal kellett szembenéznie, amelyek viselésére nem rendelkezett megfelelő tartalékokkal.

Ezen információk birtokában, azokat mérlegelve az Alapító Képviselő-testülete a 113/2022.(IX.22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával úgy döntött, hogy a BBSZ Kft. által megvalósítandó Projekt Struktúra III. szakaszának kivitelezői és szolgáltatói tender lebonyolítására irányuló fázisának megkezdését a bizonytalan gazdasági helyzetre tekintettel elhalasztotta.

Amíg szünetel az építési tevékenység, a 7744 hrsz.-ú, épített kerítéssel körülhatárolt ingatlanon a szükséges földmunkák elvégzése után a parkolási nehézségek csökkentése érdekében 2.850 m² alapterületen ideiglenes, fizető — maximum 100 jármű fogadására alkalmas — gépkocsi parkolót alakított ki a BBSZ Kft, melyet az Önkormányzat felé bérbeadással hasznosít. A parkoló a környékbeli lakosok nagy meglegedésére szolgál. A parkolófelület kialakítását követően — tulajdonosi határozat alapján — a bontás után szabadon maradt lakóházak tűzfalainak hőszigetelése is megvalósult.

Az ingatlan 1200 m² alapterületű részén 2023. április hónaptól határozott időre „Böszörményi úti közösségi kert” került kialakításra, mely a terület lakosainak kérésére alapítói egyetértéssel jött létre.

Olimpia Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

44. táblázat: az Olimpia Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. székhelyének adatai

Hrsz.	Cím	Funkció	Alapterület (m ²)
2604/5	1118 Budapest, Dayka Gábor u. 3. (székhely)	egyéb szálláshely szolgáltatás	1.9866



Részvények

45. táblázat: önkormányzati részvények (ezer forintban)

Részvény megnevezése	Névértéke a szerzés időpontjában	2024. évi mérlegérték
Transsylvania Zrt.	43 000	3 950
Von Holland Zrt.	3 950	4 000
OTP Rt.	699 252	436 891

Közép- és hosszútávú célok

- A Mom Sport szerkezeti átalakításával kapcsolatos döntés előkészítése és Képviselő-testület elé terjesztése.
- A BBSZ telek kapcsán az Önkormányzat az ősz folyamán tervpályázat kiírását tervezi az ingatlanra, annak érdekében, hogy annak nagy részén közösségi funkció valósulhasson meg visszafogott mértékű beépítéssel.
- Azon gazdasági társaságokban lévő tulajdoni részesedések értékesítése, ahol az Önkormányzat kisebbségben van.
- A Fáber Kft. tevékenysége „inhouse” jellegének erősítése.

3.4.9.2. Licencek

Az önkormányzat Polgármesteri Hivatala, illetve az önkormányzati intézmények jogtisztá szoftverekkel és ehhez kapcsolódóan licencekkel rendelkeznek. A szoftverekhez kapcsolódó licencdíj lehet egyszeri, a termék megvásárlásakor fizetendő (például: operációs rendszer, Office, Autocad), illetve évenkénti (például: vírusirtó, spamszűrő, Web Jogtár) licencdíj. A szoftverek továbbértékesítésére nincs lehetőség.

3.4.10. Pénzeszközök

Az Ötv. vonatkozó rendelkezéseinek értelmében az önkormányzati feladatok ellátásának pénzügyi alapját egyebek mellett az önkormányzat saját bevételei – a helyi adók; saját tevékenységből, vállalkozásból és az önkormányzati vagyon hasznosításából származó bevétel, nyereség, osztalék, kamat és bérleti díj; átvett pénzeszközök; törvény alapján az önkormányzatot megillető illeték, bírság, díj; az önkormányzat és intézményei egyéb sajátos bevételei – valamint a központi költségvetéstől igényelt, a vállalt feladattal arányos fedezet továbbá az állami és európai uniós vagy egyéb nemzetközi támogatások képezik.



4. A követeléskezelés rendszerének áttekintése

Kintlévőségek behajtásának eszközei

A pénzügyi egyensúly megartása érdekében elengedhetetlen, hogy az Önkormányzat a legnagyobb tudatossággal és eredményességgel kezelje a különböző típusú ügyekből származó követeléseit.

Az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § 6. pontja szerint követelés: az a jogszabályból, jogerős bírói végzésből, ítéletből, végleges hatósági határozatból, szerződésből - ideértve a vásárolt és a térítés nélkül átvett követelést is - jogszerűen eredő fizetési igény, amelyet a kötelezett elismert és - ellenszolgáltatást is tartalmazó szerződés esetén - a másik fél már teljesített, ilyennek minősül a bevallás alapján megállapított közhatalmi bevételekre irányuló, valamint az olyan követelés is, amelyet a kötelezett vitat, de jogszabály alapján azt a fellebbezésre vagy perindításra tekintet nélkül teljesítenie kell, továbbá az állami adó- és vámhatóság által beszedett közhatalmi bevételek esetén az állami adó- és vámhatóságnak bevallás nélkül megfizetett összeg elszámolása során előírt követelés.

46. táblázat: az önkormányzat kintlévőségei

Iroda	Tartozás jogcíme	Behajtás módja
Adóigazgatási Iroda	építményadó	adóvégrehajtás
	telekadó	
	magánszemély kommunális adója	
	idegenforgalmi adó	
	pótlék	
	bírság	
Hatósági Iroda	állatvédelmi bírság	adók módjára
	birtokvédelmi bírság	adók módjára
	kereskedelmi bírság	adók módjára
	társasházi törvényességi felügyeleti bírság	bírószági út
	közösségi együttélés szabályszegési eljárási bírság	adók módjára
	közterület-használati díj	adók módjára települési Adóhatóságon keresztül
Hegyvidéki Rendészet	kerékbilincs alkalmazás	nem peres eljárás, peres eljárás, fizetési meghagyás, bírószági peres eljárás
	gépjármű elszállítás és tárolás	
	közterület-felügyeleti bírság	adók módjára
Vagyongazdálkodási Iroda	lakás, helyiség és egyéb ingatlan bérbeadás és a kapcsolódó járulékos költségek	bírószági út, peres, nem peres eljárás, fizetési meghagyás
Városfejlesztési Iroda	parkolás, várakozási díj és pótdíj	nem peres eljárás, peres eljárás, fizetési meghagyás, bírószági peres eljárás
Városrendezési és Főépítészeti Iroda	településkép-védelmi bírság	adók módjára
Zöld Iroda	fapótlási díj	adók módjára
	zajvédelmi bírság	

Az önkormányzati követelések behajtásának módja, eljárásrendje különbözik, attól függően, hogy adók módjára behajtható a tartozás, vagy végrehajtási eljárás lefolytatása szükséges.



Adók módjára történő behajtás

A végrehajtást – ha törvény, kormányrendelet vagy önkormányzati hatósági ügyben helyi önkormányzat rendelete másként nem rendelkezik – az állami adóhatóság foganatosítja, a behajtás kezdeményezése a Nemzeti Adó- és Vámhivatal digitális rendszerén keresztül történik. A végrehajtást foganatosító szerv a végrehajtásra önálló bírósági végrehajtóval szerződést köthet.

Az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény előírásait kell alkalmazni az állami adó- és vámhatóság, valamint a **települési adóhatóság** által megállapított, nyilvántartott, törvényen vagy önkormányzati rendeleten alapuló fizetési kötelezettségek végrehajtása során, továbbá arra a végrehajtásra, amelyet az általános közigazgatási rendtartásokról szóló 2016. évi CL. törvény hatálya alatt általános közigazgatási rendtartás alapján az állami adó- és vámhatóság foganatosít, azon köztartozások, igazgatási és bírósági szolgáltatási díjak és egyéb tartozások végrehajtása során, amelyekre törvény az adók módjára való behajtást rendeli el.

Természetes személy esetében, egyéni vállalkozó esetében az illetékes település önkormányzati adóhatóság, jogi személy és egyéb szervezet esetében az illetékes állami adó- és vámhatóság jár el, kivéve, ha törvény a tartozás beszedését más szerv hatáskörébe utalja, az önkormányzati adóhatóságot megillető tartozások megkeresés alapján történő végrehajtása esetén a végrehajtást az adózóra az általános illetékességi szabályok szerint illetékes állami adó- és vámhatóság folytatja le.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat esetében az **Adóigazgatási Iroda** végzi a kerületi önkormányzatot illető adó-, pótlék-, és bírság behajtását, emellett a feladata a kerületben lakóhellyel rendelkező magánszemélyek adók módjára behajtandó köztartozásainak beszedésére is kiterjed. Az adózóknak a vonatkozó jogszabály előírása alapján évente egyszer kerül kiküldésre értesítés az adószámla adónemenkénti egyenlegéről, valamint annak részletezéséről és a tartozásai után felszámított késedelmi pótlékról. A végrehajtási eljárást megelőzően fizetési felhívásban tájékoztatjuk az adózókat a hátralék összegéről és az eljárás következményeiről és egyben felhívjuk a figyelmet az önkéntes teljesítésre. A végrehajtási eljárást a Behajtási Csoport végzi, kiválasztja a végrehajtás foganatosításának várhatóan leghatékonyabb módját és intézkedik a végrehajtás érdekében.

Az **Adóigazgatási Iroda** az önkormányzati **ASP Adó szakrendszert** használja, ebben történik teljeskörűen az önkormányzat hatáskörébe tartozó adók és adók módjára behajtandó köztartozások kezelése, nyilvántartása, a dokumentumok kezelése, különböző kimutatások és listák készítése (pl. behajthatatlan tételek, rendezetlen függő tételek, hátralékosok listája), különböző összesítők előállítása (pl. pénzügyi, zárási, gazdálkodási), záráshoz kapcsolódó feladatok elvégzése (pl. mutatószámok meghatározása, értékvesztési adatok gyűjtése), pénzügyekhez kapcsolódó feladatok (pl. köztartozások, fizetési könnyítések, elévült tételek rendezése, végrehajtási eljárás, hátralékos adózók szűrése adózóra illetve tételesen, inkasszó, stb.), illetve a határidők figyelése.

A Hatósági Irodán belül 2024. évtől a be nem fizetett bírságok és díjak végrehajtásáért felelős személy került alkalmazásra ennek eredménye egy egységes koordináció, szervezetebb keretek közötti munkavégzés, feszebb nyomkövetéssel.

A Hatósági Iroda döntései alapján kiszabott és meg nem fizetett bírságok adók módjára történő behajtása érdekében az elévülési határidők figyelemmel intézkedik azok beszedéséről, illetve szükség esetén felszámolás alá került gazdasági társaságok esetén hitelezői igény bejelentéséről.

Bírószági végrehajtás útján történő igényérvényesítés

A nem hatósági határozaton alapuló követelések behajtására polgári peres vagy nem peres eljárások útján van lehetőség.

A **Vagyongazdálkodási Irodán** a lakás és helyiség bérbeadásból származó követelések behajtásának, illetve kezelésének rendjét a 2/2022. számú polgármesteri és jegyzői utasítás szabályozza.



A tartozások halmozódásának megelőzése, illetve a hatékony behajtás érdekében a következő intézkedések történnek:

Az újonnan megkötött bérleti szerződésekben (Létesítménygazdálkodási és Forrás programban is) rögzítésre kerülnek a bérlők személyes adatai mellett a bérlők telefonszámai és elektronikus levélcímei, annak érdekében, hogy tartozás esetén könnyen elérhetők legyenek, ezek az adatok a bérleményellenőrzések során ellenőrzésre kerülnek.

A szerződések hatálybalépésének feltétele, hogy bérlő köteles (főszabály szerint saját költségén) kötelezettségeit közjegyzői okiratban elismerni, így tartozás esetén közvetlen bírósági végrehajtásra van lehetőség.

A lejárt követelések nyilvántartása alapján a Vagyongazdálkodási Iroda által megbízott személy havonta telefonon felveszi a kapcsolatot az abban szereplő bérlőkkel. Fizetési nehézség esetén indokolt, írásbeli kérelemre a polgármester a Vagyongazdálkodási Iroda javaslatára írásban részletfizetést engedélyezhet.

Amennyiben a lejárt követelés időtartama meghaladja a két hónapot, az ügyvédi iroda a bérlő részére a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel két alkalommal felszólítást küld, majd – amennyiben nem történik meg a tartozás kiegyenlítése-, intézkedik a bérleti szerződés felmondása érdekében, ezt követően megindítja a tartozás behajtása és a kiürítés iránti peres vagy nemperes eljárást.

Az ügyvédi iroda folyamatosan figyelemmel kíséri a folyamatban lévő végrehajtási eljárásokat, tartja a kapcsolatot a végrehajtókkal, és figyelemmel kíséri a céges adósok cégnyilvántartásbeli változásait.

Azoban az ügyekben, ahol a tartozás megfizetésével kapcsolatban végrehajtható határozat rendelkezésre áll (jogerős ítélet, közjegyző előtt tett tartozás-elismerő nyilatkozta), végrehajtási eljárás megindítása szükséges.

Közép-és hosszútávú terv

A Hegyvidéki Rendészet eljárása esetén A közterületről szóló 1999. évi LXIII törvény 20. § (5) bekezdése szerint, ha a tulajdonos (üzemben tartó) nem állapítható meg, vagy a felszólítás ellenére az elszállított járművet az **elszállítástól számított hat hónapon belül nem veszi birtokba**, a felügyelet **a járművet értékesítheti vagy más módon hasznosíthatja**.

Ha az elszállított jármű tulajdonosa a **jármű értékesítését követő hat hónapon** belül jelentkezik, részére az értékesítésből befolyt, a tárolási költséggel csökkentett ellenértéket ki kell fizetni.

Az **elszállítástól számított hat hónapon túl**, meghatározott feltételek esetén kerülhet sor a **jármű árveréssel történő értékesítésére, vagy a jármű egyéb módon történő hasznosítására**.

A tájékoztatás szerint a gyakorlatban árveréssel történő értékesítést - bár a jogszabály lehetőséget ad rá – a Hegyvidéki Rendészet nem **végez**, a jövőben azonban érdemes ennek a lehetőségét átgondolni.

A követelések érvényesítését jelenleg az irodák maguk végzik, avagy ügyvéd, illetve bírósági végrehajtó segítségét veszik igénybe.

Az előírt fizetési kötelezettségek teljesítésének, a kintlévőségek állományának alakulása, a megtett intézkedések köre és azok eredményének nyomon követése nyilvántartások alapján történik.

Az irodák különálló, különféle tartalmú nyilvántartásokat vezetnek, melyek részben támogatottak informatikai alkalmazással. A vezetői döntéshozatal megfelelő elősegítése érdekében fontos az irodák közötti rendszeres egyeztetés, az ügyvédi irodákkal a folyamatos kapcsolattartás, illetve a megfelelő adattartalmú nyilvántartások vezetése.

Fontos, hogy a különböző szakterületeknél lévő követeléskezeléssel kapcsolatos nyilvántartások összhangban legyenek a pénzügyi terület nyilvántartásaival és azok a jogszabályban meghatározott módon tartalmazzanak adatokat.



A követelések érvényesítésének hatékonyságát növelheti, amennyiben az egyes irodák végrehajtási gyakorlata az önkormányzaton belül összevonásra és egységesítésre kerül.

Hosszútávon érdemes lenne megfontolni egy követeléskezelési/behajtási csoport létrehozásának a lehetőségét.

5. Nyilvántartás-vezetés

Az önkormányzati ingatlanvagyonnal kapcsolatos tudatos és szakszerű gazdálkodást hivatott segíteni az önkormányzati vagyonszámvetés, mint információs bázis, amely kimutatás mennyiség és érték alapján tartja nyilván az önkormányzati ingatlanvagyonot. Elsődlegesen műszaki információkra épül, statisztikai adatokat, valamint az értékre és a használat módjára, a vagyon rendeltetésére vonatkozóan tartalmaz információkat.

Az Nvtv. 10. § (1) bekezdése értelmében:

„A nemzeti vagyont, annak értékét és változásait a tulajdonosi joggyakorló nyilvántartja. Az érték nyilvántartásától el lehet tekinteni, ha az adott vagyontárgy értéke természeténél, jellegénél fogva nem állapítható meg. A nyilvántartásnak tartalmaznia kell a vagyon elsődleges rendeltetése szerinti közfeladat megjelölését is. A nyilvántartási adatok - a minősített adat védelméről szóló törvény szerinti minősített adat kivételével - nyilvánosak.”

A vagyonszámvetés jogszabályoknak való megfelelésén túl, annak érdekében, hogy a nyilvántartás a közhiteles ingatlan-nyilvántartással megegyező adatokat tartalmazzon lehetőség van a vagyonszámvetés aktualizálására oly módon, hogy az önkormányzat megkeresésére a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala földkönyvet állít ki, amelynek alapján a változások a nyilvántartásban átvezetésre kerülhetnek.

Közép és hosszútávú cél:

A vagyonszámvetés felülvizsgálata és aktualizálása, illetve az egyes önkormányzati tulajdonú vagyontárgyak leltározása a vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban elkerülhetetlen feladat.

Amennyiben ezen adatok pontosak és az adott ingatlan mindenkor aktuális állapotát tükrözik, úgy a vagyonszámvetés kétséget kizáróan segíti a döntéshozó szervet vagy személyt a minden tekintetben megalapozott vagyongazdálkodási döntés meghozatalában.

6. Vagyonvédelem

A vagyongazdálkodási feladatok között külön említést érdemel az egyes vagyonelemek állaga, illetve értéke megőrzésének kérdése, amely szempontjából elengedhetetlenül fontos az őrzés-védés, illetve a megfelelő vagyonbiztosítás is.

Jelenleg előerős védelem alatt áll a Zugligeti Kemping Csermely út 1. szám alatti épület és területe (Budapest, XII. kerület, 10527/3 hrsz.) és a Hild villa (Budapest, XII. kerület, Béla király út 59-61) épülete és környezete.

Mind az Önkormányzat mind a Polgármesteri Hivatal vagyontárgyak széles körére (ingatlanok, ingók egyaránt) kiterjedő vagyon- és felelősségbiztosítással rendelkezik többféle káresemény esetére.

A vagyon megőrzése, működőképes állapotban tartása ráfordítást igényel. A karbantartások és felújítások elmaradása az épületeket, gépeket, járműveket, közparkokat, épített közterületeket illetően a vagyontárgy romlásával és értékvesztésével jár. Szükséges felmérni a vagyontárgyakra vonatkozó teljes karbantartási és felújítási szükségleteket, a karbantartás és felújítás elmaradásából eredő funkcionális problémákat, illetve később jelentkező többletköltségeket is.



7. Speciális jogállású ingatlanok

Csillebércei Üdülőtelep

Ez a terület a Hegyvidék egyetlen üdülőterülete. Az erdők közé ékelődött kb. 16,6 ha nagyságú területet sajátos rendezési elvek alapján parcellázták. Nyolc nagy telket alakítottak ki, ezeken belül az egyes parcellák osztatlan közös tulajdonban maradtak. A kb. 250 m² nagyságú parcellák mellett 3-5 m széles utak és közösségi célú területek is helyet kaptak. A kialakult struktúra mind a mai napig fennmaradt. A terület jogi rendezetlensége és az illegális építkezések jelenleg nagyon sok gondot okoznak, ezek megoldására az Önkormányzat javaslatot dolgozott ki, de ezek megvalósítása csak törvényi szintű jogalkotással és az érintett több száz tulajdonos megegyezésével lehetséges.

Több kezdeményezés is indult az elmúlt évtizedekben a tulajdonközösség ingatlan-nyilvántartásban történő felosztására, ezek azonban minden alkalommal meghiúsultak, hiszen gyakorlatilag lehetetlen több száz tulajdonost és jogosultat egyszerre elérni és megegyezésre bírni.

Az Önkormányzat álláspontja az volt, hogy csak új jogi szabályozással lehet biztosítani az érintettek tulajdonhoz való jogát. Ennek előkészítéseként az Önkormányzat 2018-ban kezdeményezte a terület légi fényképezését, elindította a földmérő munkát, 2019 tavaszán pedig elrendelte a változtatási tilalmat a csillebércei üdülőterületre, mely külön rendelkezés nélkül 2022. március 5-én megszűnt, jelenleg a Budapest XII. kerület egyes területrészeire vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 2/2022. (II. 21.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat rendelete értelmében építési tilalom van hatályban.

A Hegyvidéki Önkormányzat az érintett lakók és a 2000-ben megalakult Egyesület Csillebércért tagjainak részvételével 2021. június 24-én tartott lakossági fórumon nyilvánossá tette a terület tulajdonjogi rendezésének koncepcióját és az erre épülő szabályozási koncepciót az érintettek bevonásával vitára bocsátotta.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 2023. június 20. napján elfogadta a 140/2023. (VI. 20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h számú határozatot arról, hogy a Csillebérc Kerületi Építési Szabályzat készítése megkezdődjön.

A Csillebércei Üdülőterület tulajdoni viszonyainak rendezésére irányuló törvénytervezettel kapcsolatban a társadalmi egyeztetés megkezdődött, melynek révén egyértelművé válhat a tulajdonosi kör, ami biztosítja a jogszabályok maradéktalan betarthatóságát, továbbá elősegítheti a terület ingatlan-nyilvántartási megosztását, és ezáltal az építési tevékenységekhez szükséges hatósági eljárások lefolytatását.



A Csillebércei üdülőtelep területén az Önkormányzat az alábbi tulajdoni hányadokkal rendelkezik.

47. táblázat: önkormányzati tulajdonhányad a Csillebércei üdülőtelep területén

Hrsz.	Terület (m ²)	Önkormányzat tulajdoni hányada tulajdoni lap szerint	Önkormányzati terület tulajdoni hányad szerint (m ² kerekítve)	Önkormányzati terület felmérés szerint (m ²)	Megjegyzés
8892/7	35 820	24360/746544	1 169	3 715	3 db területrész, ebből 1 kis üres parcella, egy 1 254 m ² területű parkoló és egy 2 192 m ² területű közösségi tér
8897/7	38 465	24360/746544	1 255	957	3 db üres önálló parcella + egy nagyobb terület fele, mely bérbe van adva a szomszéd tulajdonosnak.
8897/9	14 789	24360/746544	483	720	3 db bérbe adott parcella
8897/8	19 734	24360/746544	644	0	
8897/1	29	24360/746544	1	0	
9061/4	17 527	192/960	3 505	2 520	3 db földrészlet, a két nagyobb üres, a kisebb bérbe van adva.
9061/5	17 282	449280/20800000	373	0	
9094/1	6 532	280/1000	1 829	1 621	6 db üres parcella, kettőnek egy része átlóg a 8897/7 hrsz-ú ingatlanra.
9094/2	1 856	24/1000	45	0	
9094/3	1 716	24/1000	41	0	
			9 345	9 533	



8. Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat mint vagyonkezelő tevékenysége

Az Önkormányzat által vagyonkezelésbe vett ingatlanok

A Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény (a továbbiakban: NP törvény) 3. § (1) bekezdése alapján a történelmi sportterülettel érintett, az állam tulajdonában lévő földrészletek a törvény erejénél fogva, mint közfeladat ellátásához szükséges ingatlanok ingyenesen az Önkormányzat vagyonkezelésébe kerültek. A vagyonkezelői jog az NP törvény hatálybalépésével, 2013. október 15. napján jött létre, ettől a naptól fogva illetik meg a vagyonkezelőt a tulajdonosnak járó jogok és kötelezettségek, melyeket az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéstől fogva gyakorolhat.

Az Önkormányzat egyrészt 2014. április 4. napján a tulajdonosi jogokat gyakorló MNV Zrt.-vel kötött vagyonkezelési szerződést az SZT-100558 számú megállapodásban rögzített állami tulajdonú ingatlanok tekintetében, másrészt 2014. április 11. napján jött létre vagyonkezelési szerződés az ezen ingatlanok tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel.

A megállapodások értelmében az Önkormányzat mint vagyonkezelő jogosult az ingatlanok birtoklására, használatára és hasznai szedésére. Az ingatlanokat kizárólag az Mötv-ben meghatározott közfeladatok ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben lehet használni. Az ingatlanok díjmentesen kerültek az Önkormányzat vagyonkezelésébe, mely díjmentesség addig az időpontig és olyan mértékben áll fenn, míg az Önkormányzat az ingatlanok üzemeltetése, hasznosítása során közfeladat ellátását segíti elő.

Az Önkormányzat köteles az ingatlanok állagának megőrzésére. Karbantartási, állagmegóvási, valamint üzemeltetési és fenntartási feladatok terhelik. Az üzemeltetés költségei alatt kell érteni különösen az ingatlanok működéséhez szükséges valamennyi szolgáltatás költségét, a közüzemi díjakat, az ingatlanokat terhelő közterheket, karbantartási költségeket és a biztosítás fenntartásának költségeit.

Mindkét vagyonkezelési szerződés határozatlan időtartamra, de legalább 2040. december 31-ig szól.

48. táblázat: vagyonkezelési szerződések alapadatai

Vagyonkezelésbe adó	Vagyonkezelő	Vagyonkezelői jog ellenértéke	Szerződés aláírása	Szerződés időtartama	Tárgya/megjegyzés
Magyar Állam - Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA)	Önkormányzat	ingyenes	2014.04.11	határozatlan, de legalább 2040. december 31. napjáig	Normafa Park történelmi sportterület
Magyar Állam - NFA/új nevén: Nemzeti Földügyi Központ (NFK)			2021.03.02		A VK2014-535 szerződés módosítása alapján a 09155/3, a 09140/6, a010503/21, a 010505/1, a 010524/1, a 010886/53 és a 10846/5 hrsz. alatt lévő ingatlanok kerültek vagyonkezelésbe
Magyar Állam - MNV Zrt.	Önkormányzat		2014.04.04		SZT-100558 számú szerződés a Normafa Park történelmi sportterületről
			2019.01.23		Az SZT-100558 számú szerződés 1. számú módosítása alapján a 09140/6 és a 09140/10 hrsz. alatt lévő ingatlanok kerültek vagyonkezelésbe



			2019. 11. 14.		Az SZT-100558 számú szerződés 2. számú módosítás alapján a 010497/7 hrsz. alatt lévő ingatlan került vagyonkezelésbe
			2024.09.17		Az SZT-100558 számú szerződés 3. számú módosítás alapján a 010505/2 hrsz. alatt lévő ingatlan került vagyonkezelésbe

Kiemelt, vagyonkezelésbe vett állami tulajdonú ingatlanok

Budapest XII. kerület, Szilassy út 3.

A Budapest XII. kerület 010505/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Szilassy út 3. szám alatti, 38.027 m² alapterületű, kivett kollégium megnevezésű, védett területen lévő ingatlan és a rajta lévő műemléki védelem alatt álló, összesen 776 m² alapterületű felépítmény, amely tulajdoni lap szerint a Magyar Állam tulajdonában áll.

2. fotó: Szilassy út 3



Budapest XII. kerület, Eötvös utca 59. - Normafa Sínház

A XII. kerület, Eötvös utca 59. szám alatti Normafa Sínház rekonstrukciója 2023 szeptemberében elkészült. Az 1930-ban épült ház egykor síközpontként, majd vámőrséggént, később vendéglátóhelyként működött. A felújítás során az épület eredeti karakterének visszaállítására törekedtek. A síház mellé egy új erdei pavilon is épült, környezetében parkot, közösségi teret alakítottak ki.



9. A vagyongazdálkodás szervezetrendszere

Vagyongazdálkodással kapcsolatos feladat- és hatáskörök

A vagyonnal való gazdálkodás rendjét, a vagyongazdálkodási döntések előkészítésével, meghozatalával, végrehajtásával megbízott szerveket és szervezeteket, azok feladat- és hatásköreit a jogszabály kataszterben felsoroltak határozzák meg.

Az önkormányzat vagyongazdálkodási szempontból érintett szervezeti egységei:

- Képviselő-testület
- Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság
- Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
- Polgármester
- Polgármesteri Hivatal és szervezeti egységei:
 - Vagyongazdálkodási Iroda
 - Városfejlesztési Iroda
 - Városrendezési és Főépítész Iroda
 - Pénzügyi és Költségvetési Iroda
 - Adóigazgatási Iroda
 - Hegyvidéki Rendészet
- Önkormányzati intézmények és gazdasági társaságok
 - Gazdasági Ellátó Szolgálat
 - FÁBER Kft.
 - Egyéb önkormányzati intézmények

Fenti felsorolásból azon szervezeti egységek köre kerül részletezésre az alábbiakban, amelyek **kiemelt jelentőségűek** a vagyongazdálkodás szempontjából.

A Képviselő-testület

A helyi önkormányzat, mint jogi személy szervezetrendszerén belül az önkormányzati feladat- és hatáskörök, így többek között a vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatkörök címzettje a képviselő-testület. Ennek megfelelően a helyi önkormányzatot, mint tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

A képviselő-testületet, mint az önkormányzat legfőbb döntéshozó szervét a vagyongazdálkodás területén belül az alábbi feladat- és hatáskörök illetik meg:

- az éves költségvetés keretében meghatározza az önkormányzat gazdálkodásának kereteit; dönt annak módosításáról, valamint a költségvetés végrehajtásáról szóló beszámoló (zárszámadás) elfogadásáról;
- meghatározza a helyi önkormányzat gazdasági programját,
- elfogadja az önkormányzati vagyonnal történő gazdálkodás szabályait, dönt a helyi önkormányzat tulajdonában levő lakások bérleti díjáról, és az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítéséről,



- rendeletben dönt a törvény szerint hatáskörébe tartozó helyi adók megállapításáról és kivetéséről;
- dönt a gazdasági társaságok létrehozásáról, az önkormányzat vagyonának vállalkozásba, társulásba viteléről;
- dönt az egyes költségvetési szervek alapításáról, azok gazdálkodási jogköréről, a részükre átadandó vagyonról, az alaptevékenység keretében ellátandó feladatokról és a kiegészítő vállalkozási tevékenységekről;
- jogszabályokban meghatározott esetekben meghozza az önkormányzat vagyonával kapcsolatos egyéb döntéseket.

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

A Bizottság a képviselő-testület által átruházott hatáskörében eljárva – az önkormányzat vagyongazdálkodási döntéseinek meghozatalában és véleményezésében résztvevő szerv. Fentiek keretében:

- dönt a helyi rendeletek által hatáskörébe utalt vagyongazdálkodási ügyekben;
- véleményezi a képviselő-testület döntési kompetenciájába tartozó, vagyongazdálkodást érintő előterjesztéseket;
- véleményezi a képviselő-testület hosszútávú fejlesztési elképzeléseit rögzítő gazdasági program, fejlesztési terv tervezeteit;
- véleményezi azokat a képviselő-testületi előterjesztéseket, amelyek az Önkormányzat éves költségvetése kiadási főösszegének egy ezrelékes növekedését eredményezik;
- véleményezi az önkormányzati költségvetés tervezetét, a gazdasági, pénzügyi kihatású előterjesztéseket;

A polgármester

A polgármester vagyongazdálkodási ügyekben előkészítési, döntési, illetve végrehajtási jogosítványokkal rendelkezik, melynek keretében:

- dönt a helyi rendeletek által hatáskörébe utalt vagyongazdálkodási ügyekben;
- kidolgozza és a képviselő-testület, illetve a bizottság elé terjeszti a vagyongazdálkodást érintő döntési javaslatokat;
- a Polgármesteri Hivatal közreműködésével végrehajtja a vagyongazdálkodással kapcsolatosan jogszabály, vagy a képviselő-testület egyedi döntése által meghatározott vagyongazdálkodási feladatokat;
- felelős az önkormányzat gazdálkodásának szabályszerűségéért.



A Polgármesteri Hivatal és szervezeti egységei

Jegyző

A jegyző a Polgármesteri Hivatal vezetőjeként a jogszabályok rendelkezései alapján és a törvényesség felügyelete keretében:

- elkészíti és folyamatosan karbantartja az önkormányzat vagyonát tartalmazó vagyonszázmadást, valamint a vagyonszázmadás és a vagyonszázmadék alapján elkészítendő különböző adatszolgáltatásokat és tájékoztatásokat a megfelelő szervek részére;
- elkészíti és folyamatosan karbantartja, valamint az éves költségvetési beszámolóhoz és zárszámadáshoz csatolja a vagyonszázmadék;
- biztosítja, illetve felügyeli az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos döntések meghozatala módjának és tartalmának törvényességét;
- részt vesz az önkormányzatot érintő fejlesztési programok megalapozásában, véleményezésében, koordinálja a programok végrehajtásának helyi feladatait, információt szolgáltat azok megvalósításáról;
- koordinálja az intézmények jogszabályokban meghatározott tervezési és beszámolási feladatait.

Vagyongazdálkodási Iroda

A Vagyongazdálkodási Iroda a Polgármesteri Hivatal szervezetrendszerén belül a vagyongazdálkodási döntések előkészítésével és végrehajtásával foglalkozó szervezeti egység; az alábbi feladatokat látja el:

- az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása;
- az önkormányzat tulajdonszerzésével kapcsolatos ügyek intézése;
- a lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásával kapcsolatos ügyek intézése (például bérleti jogviszony létrehozására irányuló képviselő-testületi vagy bizottsági döntések előkészítése és végrehajtása, pályázati eljárás lefolytatása, bérleti szerződés megszerkesztése);
- a meglévő bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó kérelmek intézése;
- bérleményellenőrzések, helyszíni szemlék lebonyolítása;
- tulajdonosi állásfoglalások előkészítése (például társasházi közgyűlések döntéseivel kapcsolatban, hatósági eljárásokban);
- a szabályozási tervek végrehajtásával kapcsolatos vagyongazdálkodási feladatok ellátása;
- az önkormányzati tulajdoni hányaddal rendelkező társasházak alapító okiratának, illetve módosításának, valamint szervezeti és működési szabályzatának véleményezése, aláírásra előkészítése; az önkormányzat, mint tulajdoos társasházi közgyűlési képviselőnek megszervezése;

Városfejlesztési Iroda

A Városfejlesztési Iroda – a Polgármesteri Hivatal keretében működve – a vagyongazdálkodással összefüggésben alábbi feladatokat látja el:

- az önkormányzat fenntartásában lévő nevelési, oktatási, szociális és közművelődési intézményekben a sürgős hibaelhárítási munkák megrendelése, műszaki ellenőrzése, a tervszerű karbantartási és felújítási munkák teljes lebonyolítása;
- az önkormányzat által elhatározott magasépítési beruházások, valamint az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújításának teljes lebonyolítása;
- a közterületi közvilágítási hálózaton végzendő beruházási jellegű munkák teljes körű lebonyolítása;



- az éves rendszerességgel kiírásra kerülő társasház felújítási pályázatok előkészítése és lebonyolítása;
- gondozza az önkormányzat tulajdonában lévő közutakat és közterületeket, ennek keretében – szükség esetén – gondoskodik a közútkezelői hozzájárulás kiadásáról.

Önkormányzati intézmények

Az Mötv. 41 § (6) bekezdése lehetőséget ad a képviselő-testület számára, hogy a feladatkörébe tartozó közszolgáltatások ellátására – jogszabályban meghatározottak szerint – költségvetési szervet, a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezetet (a továbbiakban: gazdálkodó szervezet), nonprofit szervezetet és egyéb szervezetet (a továbbiakban együtt: intézmény) alapíthat, továbbá szerződést köthet természetes és jogi személlyel vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel.

Vagyongazdálkodási feladatokat a Gazdasági Ellátó Szolgálat, az önkormányzat által alapított gazdasági társaságok közül a FÁBER Kft. látnak el.

Gazdasági Ellátó Szolgálat

A Gazdasági Ellátó Szolgálat (a továbbiakban: GESZ) – önállóan gazdálkodó költségvetési intézményként – 2005. január 1. napjával vette át az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat a HÁGÓ Kft.-től.

A feladatellátás helye:

- 100%-os önkormányzati tulajdonú ingatlanok
- Többségi önkormányzati tulajdonú ingatlanok
- Üresen álló önkormányzati tulajdonú ingatlanok

A GESZ Üzemeltetési csoportja az alábbi feladatokat látja el:

- Önkormányzati tulajdonú lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos üzemeltetési feladatok ellátása.
- Beérkező hibabejelentések vizsgálása, jogos bejelentések továbbítása a Városüzemeltetési Iroda felé.
- Bérlemények átadás-átvételének bonyolítása.
- Többségi önkormányzati tulajdonú társasházakban társasház kezelési feladatok ellátása.
- Lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának számlázása.
- Külön-szolgáltatási díjak megállapítása, szükség szerinti aktualizálása valamint számlázása.
- 100%-ban önkormányzati tulajdonú ingatlanok kizárólagos üzemeltetése, a hibabejelentések vizsgálása, valamint a tulajdonosi intézkedést igénylő hibaelhárítási feladatok Önkormányzat felé való továbbítása.
- Folyamatosan gondoskodik az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló felépítményes ingatlanokkal kapcsolatos feladatok ellátásáról: takarítás, járdatarakítási, eseti feladatok (síkoságmentesítés, hóeltakarítás, soron kívüli háztakarítás).
- Jogosult az üresen álló önkormányzati ingatlanok vonatkozásában a közüzemi szolgáltatókkal az Önkormányzat nevében közüzemi szerződést kötni.
- Gondoskodik az üres önkormányzati ingatlanokban – az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Irodájának döntése szerint - újonnan létesítendő vízmérő óra felszereléséről, hitelesítéséről, a mérőóra átíratásáról.
- Az üres ingatlanok kulcsainak őrzése, nyilvántartása.



FÁBER Kft.

A FÁBER Kft. az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságként az önkormányzati tulajdonban álló egyes nem lakás céljára szolgáló ingatlanok tekintetében gazdasági célú ingatlan hasznosítási és üzemeltetési feladatokat lát el. Az önkormányzat a hatályos üzemeltetési szerződésben tételesen felsorolt ingatlanokat adta a FÁBER Kft. üzemeltetésébe.

A FÁBER Kft., mint Közszolgáltató a Közszolgáltatási tevékenység körében az önkormányzat közterületi parkolási feladataival és üzemeltetési rendszerrel kapcsolatos feladatokat is ellát.

Ingatlan-üzemeltetési feladatok

- Az önkormányzati ingatlanok tervszerű, folyamatos műszaki üzemeltetése.
- Az ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítása és állagmegóvása.
- Apartmanház, Hegyvidéki Galéria és Lóvasút Rendezvényközpont vonatozásában általános karbantartói/gondnoki munka ellátása épületen belül és kívül, saját munkaerő biztosításával.
- Rendkívüli eseti javítási és hibaelhárítási feladatok ellátása egyedi megrendelés szerint.
- A munkák elvégzéséhez szükséges anyagok, engedélyek, jogosultságok és jóváhagyások beszerzése.
- Ütemterv szerint az Önkormányzat tulajdonában álló üres lakások, helyiségek évenkénti felülvizsgálata és műszaki állapotának felmérése, fotódokumentáció és jegyzőkönyv készítésével.

Közép- és hosszútávú célok:

A vagyongazdálkodás szervezetrendszere a vagyongazdálkodással kapcsolatos végrehajtási és üzemeltetési feladatok ellátásának rendje alapján három szervezeti modellbe sorolható:

- **A vagyongazdálkodási feladatokat önkormányzati hivatali szervezetrendszeren belül megtartó modell:** a vagyongazdálkodás során meghozott döntések végrehajtása, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása, üzemeltetése az önkormányzati hivatali szervezetrendszeren belül marad.
- **A vagyongazdálkodási feladatokat kiszervező modell:** a vagyongazdálkodás során meghozott döntések végrehajtása, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása, üzemeltetése – a jogszabályok adta lehetőségek között – az önkormányzat által megbízott vagyongazdálkodó szervezetekben, gazdasági társaságokban történik.
- **Vegyes modell:** a vagyongazdálkodás során meghozott döntések végrehajtása, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása, üzemeltetése során jelen vannak mind az önkormányzati hivatali szervezeti egységek, mind az önkormányzat által megbízott vagyongazdálkodó szervezetek, gazdasági társaságok.

Az önkormányzat szervezetrendszerének áttekintése alapján megállapítható, hogy a vagyongazdálkodás rendszere a kerületben a vegyes modell jegyeit mutatja.

- A jelenlegi rendszer hatékonyságát vizsgálva a legnagyobb probléma az **ingatlan-üzemeltetési, karbantartási feladatok széttagoltsága**, tekintettel arra, hogy a feladat ellátásában részt vesz a Városfejlesztési Iroda, a Fáber Kft., GESZ egyaránt. Hosszútávon hatékony megoldás lenne az üzemeltetési, műszaki feladatokat egy szervezetbe integrálni, mely komplexen kezeli a felmerülő műszaki jellegű problémákat, a bejelentéstől, felmerüléstől a probléma megoldásáig. Ezen feladatok Fáber Kft. részére történő átadása részben a feladat egységes kezelése, részben az „in-house” megoldás költséghatékonyságára tekintettel lenne indokolt.
- **Létre kell hozni egy olyan naprakész nyilvántartási rendszert**, mely az egyes ingatlanelemeken elvégzett minden beavatkozást és állapotörögzítést, valamint kiadási és bevételi



költségeket tartalmaz külön-külön ingatlan elemenként. **Ezzel átfogó képet lehet majd kapni az ingatlanállomány státuszáról.** Az adatokból kimutatások, riportok, birtokba adás és visszavételi állapotok, esetleges átalakítások, komfortfokozat módosulások **nyomon követése** is lehetségessé válik.

- Ahogy arra már a társasházi ingatlanoknál is utaltunk, ezen ingatlanok kezelése, **közös képviselői feladatok ellátásának átszervezése** is megfontolandó hosszútávon, különös tekintettel a GESZ feladatainak átgondolására.



10. A vagyongazdálkodási koncepció elkészítésének elsősorban alapjául szolgáló jogszabályok

Törvények:

Magyarország Alaptörvénye
1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről
1990. évi C. törvény a helyi adókról
1991. évi XXXIII. törvény az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról
1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról
1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
1997. évi XXXI. törvény a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról
1997. évi CXL. törvény a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről
1999. évi LXIII. törvény a közterület-felügyeletről
2003. évi C. törvény az elektronikus hírközlésről
2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
2011. évi CXC. törvény a nemzeti köznevelésről
2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról
2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról
2012. II. törvény a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről
2012. évi XCIII. törvény a járások kialakításáról, valamint egyes ezzel összefüggő törvények módosításáról
2013. évi V. törvény Polgári Törvénykönyvről
2013. évi CXLVII. törvény a Normafa Park történelmi sportterületről
2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
2023. évi C. törvény a magyar építészetről
2024. évi XC. törvény a 2025. évi költségvetésről



Egyéb jogszabályok:

4/1994.(III.2.) Bp. Főv. XII. ker. Ök. rendelet a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (Vagyonrendelet)
21/2001. (X.31.) Bp. Főv. XII. ker. Ök. rendelet a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről (elidegenítési rendelet)
14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról
30/2010. (VI.4.) Főv. Kgy. rendelete a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról
14/2010.(VI.28.) Bp. Főv. XII. ker. Ök. rendelete a várakozási és védett övezetekről, a várakozási hozzájárulásokról
3/2013.(III.8.) Főv. Kgy. rendelete a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról
13/2014. (III. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről
34/2017.(IX.27.) Bp. XII. ker. Hegyvidék Ök. rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról (Lakásrendelet)
43/2017.(XII.20.) Bp. Főv. XII. ker. Ök. rendelet a közművelődésről
1/2018. (II. 28.) Budapest Hegyvidék XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a Testnevelési Egyetem és környékének Kerületi Építési Szabályzatáról
3/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról
23/2018. (VI. 15.) Budapest Hegyvidék XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról
39/2018. (IX.26.) Bp. Főv. XII. ker. Ök. rendelet az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról (SZMSZ)
50/2018. (XI. 19.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat jelképeiről, valamint a Hegyvidék és Normafa név használatáról
58/2018. (XII. 17.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a fás szárú növények védelméről
26/2020. (XI. 30.) Budapest Hegyvidék XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról



18/2021. (V.28.) Budapest Hegyvidék XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete az Alkotás utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatról
25/2021. (IX.28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a településkép védelméről
35/2021. (XII. 14.) Budapest Hegyvidék XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról
36/2021. (XII. 14.) Budapest Hegyvidék XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról
2/2022. (II. 21.) Budapest Hegyvidék XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete Budapest XII. kerület egyes területrészeire vonatkozó építési tilalom elrendeléséről



11. Mellékletek



1. melléklet

Önkormányzat összevont vagyonkimutatás 2023.12.31.							
ESZKÖZÖK	Forgalom- képtelen törzsvagyon	Nemzet- gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű törzsvagyon	Korlátozottan forgalom- képes vagyon	Üzleti vagyon	Összesen	FORRÁSOK	
A) Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök	13 992 467 467	11 417 200 612	17 689 570 130	25 201 066 763	68 300 304 972	G) Saját tőke	71 401 817 276
I. Immateriális javak				250 952 493	250 952 493	I. Nemzeti vagyon induláskori értéke	47 304 347 226
II. Tárgyi eszközök	13 992 467 467	11 417 200 612	17 689 570 130	19 957 003 183	63 056 241 392	II. Nemzeti vagyon változásai	-4 014 365 967
1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	11 155 096 923	8 554 079 502	16 205 274 832	19 143 727 824	55 058 179 081	III. Egyéb eszközök induláskori értéke és változásai	3 092 541 953
2. Gépek, berendezések, felszerelések, járművek		1 131 617	307 611 007	373 890 615	682 633 239	IV. Felhalmozott eredmény	21 911 771 822
3. Tenyészállatok						V. Eszközök értékhelyesbítésének forrása	
4. Beruházások, felújítások	2 837 370 544	2 861 989 493	1 176 684 291	439 384 744	7 315 429 072	VI. Mérleg szerinti eredmény	3 107 522 242
5. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése						H) Kötelezettségek	1 625 907 413
III. Befektetett pénzügyi eszközök				4 993 111 087	4 993 111 087	I. Költségvetési évben esedékes kötelezettségek	68 563 051
1. Tartós részesedések				4 993 111 087	4 993 111 087	II. Költségvetési évet követően esedékes kötelezettségek	974 910 539
2. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok						III. Kötelezettség jellegű sajátos elszámolások	582 433 823
3. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése						I) Egyéb sajátos forrásoldali elszámolások	
IV. Koncesszióba, vagyonkezelésbe adott eszközök						J) Passzív időbeli elhatárolások	6 147 488 942

B) Nemzeti vagyonba tartozó forgóeszközök				2 483 898	2 483 898		
I. Készletek							
II. Értékpapírok				2 483 898	2 483 898		
C) Pénzeszközök				6 736 499 398	6 736 499 398		
I. Hosszú lejáratú betétek				2 483 898	2 483 898		
II. Pénztárak, csekkek, betétkönyvek				116 040	116 040		
III. Forintszámlák				6 736 383 358	6 736 383 358		
IV. Devizaszámlák							
D) Követelések				3 849 667 350	3 849 667 350		
I. Költségvetési évben esedékes követelések				625 291 598	625 291 598		
II. Költségvetési évet követően esedékes követelések				3 055 607 767	3 055 607 767		
III. Követelés jellegű sajátos elszámolások				168 767 985	168 767 985		
E) Egyéb sajátos eszközoldali elszámolások				228 915 111	228 915 111		
F) Aktív időbeli elhatárolások				57 342 902	57 342 902		
Eszközök összesen	13 992 467 467	11 417 200 612	17 689 570 130	36 075 975 422	79 175 213 631	Források összesen	79 175 213 631
"0"-ra leírt eszközök				2 119 865 391	2 119 865 391		
Használatban lévő kisértékű immateriális javak állománya				39 451 371	39 451 371		
Használatban lévő kisértékű tárgyi eszközök állománya				411 827 800	411 827 800		
Használatban lévő készletek állománya							
Klebersberg Központ és Szociális és Gyermekvédelmi Főig. részére vagyonkezelésbe adott ingatlanok			3 441 387 586		3 441 387 586		
Nvt. 1. § (2) bekezdés g) és h) pontja szerinti kulturális javak			306 637 981		306 637 981		
MÉRLEGEN KÍVÜLI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	0	0	3 748 025 567	2 571 144 562	6 319 170 129	MÉRLEGEN KÍVÜLI FORRÁSOK ÖSSZESEN	0

2. melléklet

Önkormányzat által kezelt játszóterek			
játszótér megnevezése	hrszt.	alapterület (m ²)	tulajdonos
Mártonhegyi út 54.	8549/9	310	Önkormányzat
Csörsz utcai park	4818/5	1 000	Önkormányzat
Margaréta utcai park	8257	2 500	Önkormányzat
Hollósy Simon utcai játszótér	8262/22	2 400	Önkormányzat
Rege utcai park	9305/1, 9289/2	5 000	Önkormányzat
Szent Család Park	10761/71	3 200	Önkormányzat
Diana utcai park	9612/8	700	Önkormányzat
Deres utca/Kempelen utcai park	8586	650	Önkormányzat
Fodor utca/Ágnes utcai játszótér	8792/7	240	Önkormányzat
Határőr út-Gaál József utcai játszótér	9940/7	770	Önkormányzat
Pagony utca-Fodor utcai játszótér	8416/5, 8416/6	800	Önkormányzat
Fodor utca-Tállya utcai játszótér	8626/3	200	Önkormányzat
Devecseri park játszótér	9573/1	1 000	Önkormányzat
Pethényi út 22. játszótér	9849	1 500	Önkormányzat
Győri út-Avar utca park	7806/1	400	Önkormányzat
Kútvölgyi út 62. játszótér	10396/3	600	Önkormányzat
Rácz Aladár út 56. szám előtti játszótér	8825, 8829/5	200	Önkormányzat
Széchenyi emlékút- Rácz Aladár út sarok	9183	250	Önkormányzat
Irhás árok 56. szám előtti közterület, játszótér	9012	350	Önkormányzat
Eötvös Lóránd park	9139/12	550	Önkormányzat
Boldog Teréz anya játszótér	8627/12	450	Önkormányzat
Eötvös József park	9587	500	Önkormányzat
Böszörményi út 2/c. játszótér	7715/12	200	Önkormányzat
Lejtő úti játszótér	8126/4	500	Önkormányzat
Lidérc úti játszótér	8990/1, 8996/2	500	Önkormányzat
MOM Kult. játszótér	7904	1 400	Önkormányzat
MOM Sport játszótér	7911/2	400	Önkormányzat
Libegő felső állomásán lévő játszótér	10503/29	1 000	Önkormányzat vagyonkezelésében áll
Anna-réti játszótér	10497/6	3 000	Önkormányzat vagyonkezelésében áll
Gesztenyés kerti játszótér	7911/2	2 500	Önkormányzat
Városmajori parki játszótér	6835/4	3 000	közös tulajdonban áll az Önkormányzat és az MTK-val

Normafa Park fenntartásában lévő területek	
hrszt.	felhasználás, besorolás
<i>külterületek</i>	
08862/1	erdő
08888/3	erdő
09131/2	erdő
09137	út
09138/7	erdő, rét
09138/8	erdő, rét
09140/6b	erdő, rét
09140/10	művelés alól kivett terület
09140/12	erdő
09144/2	út
09145	út
09150/4	erdő, rét
09150/5	erdő
09151/5	erdő, rét
09153/1	út
09154/2	erdő, rét
09155/3	erdő
010468/1	Sorompó 2 út
010496/23	erdő, rét
010496/25d	erdő
010497/6a	erdő
010497/6b	erdő
010497/6c	kivett parkoló
010497/6d	út
010497/6f	erdő
010497/6g	erdő
010497/6h	erdő
010497/7	Síház Étterem és Síház WC művelés alól kivett terület
010500/3b	erdő, rét
010502	út
010503/6	Sorompó 1 és E1 világítás út
010503/8	Sorompó 3 út
010503/9	Sífutó és szánkópálya művelés alól kivett terület
010503/12	
010503/13	AH NET torony művelés alól kivett terület
010503/14	erdő
010503/15a	erdő
010503/15b	út
010503/15c	erdő

010503/15d	erdő
010503/15f	erdő
010503/15g	erdő
010503/15h	erdő
010503/15j	erdő
010503/15k	út
010503/15l	út
010503/15p	erdő
010503/15r	erdő
010503/16	út
010503/19	erdő, bánya
010503/21	erdő
010503/24	erdő, út
010503/26	erdő
010503/27	erdő
010503/28	erdő
010503/29	E2 világítás erdő
010503/30	erdő, kivett terület
010503/31	művelés alól kivett terület
010504	út
010505/1	erdő, út
010505/2	Istenszeme fogadó
010524/1	erdő
010525/2b	erdő
010527/3	Zugligeti Camping kemping területe
010875/2a	erdő
010875/2c	erdő
010886/53	erdő
01886/66	erdő, út
9121/25	Kopp Mária sétány
9121/27	látogatóközpont parkjának alsó része
9128/3	látogatóközpont, villa
9129/6	látogatóközpont parkjának középső része
9132/1	Kopp Mária sétány
9133/6	üzemi parkoló
9134/3	út, rakodó terület
10846/5	erdő

4. melléklet

Építési övezetben fekvő beépítetlen önkormányzati ingatlanok				
hrszt.	ingatlan címe	megnevezés (művelési ág) tulajdoni lap szerint	föld- részlet nagysága (m2)	Kerületi Építési Szabályzat szerinti (építési) övezet
10447	Béla király út 40. Csillagvölgyi út 2.	kivett lakóház udvar, gazdasági épület	13 723	Lke-3/ÉK-2
8729	Denevér út 15.	kivett beépítetlen terület	5 645	Lke-3/D-3, EK/D-Á
2668/8	Meredek utca	kivett beépítetlen terület	5 250	Vi-2/D-1
9536/2	Bükkös út 6. (4/b.)	kivett lakóház, udvar, garázs	5 060	Lke-3/ÉK-2
9134/3	Eötvös út	kivett beépítetlen terület	4 585	Vi-2/ÉK-22
9627	Felhő utca 8-10.	kivett beépítetlen terület	4 118	Vi-AK/ÉK-3
9450	Normafa út 32.	kivett beépítetlen terület	3 905	Lke-3/ÉK- AI3
10531	Hunyad lejtő	kivett beépítetlen terület	3 119	Lke-3/ÉK- AI3
9214/2	Rácz Aladár út 212.	kivett beépítetlen terület	2 922	Lk-2/D-3
9133/6	Eötvös út	kivett beépítetlen terület	2 427	Vi-2/ÉK-22
9526/2	Mátyás király út 29/A.	kivett beépítetlen terület	2 218	Vi-2/ÉK-23
10496/16	Csillagvölgyi út 3/c.	kivett beépítetlen terület	2 209	Lke-3/ÉK-12
10496/15	Csillagvölgyi út 3/d.	kivett lakóház, udvar	2 167	Lke-3/ÉK-13
9218/19	Költő utca 33/a.	kivett beépítetlen terület	1 810	Lke-3/D-4
8996/2	Lidérc utca 36-38.	kivett beépítetlen terület	1 531	Lke-3/D-6
10453/4	Csillagvölgyi út 12/c.	kivett beépítetlen terület	1 375	Lke-3/ÉK-2
8830/108	Törökbálinti út 9/a.	kivett beépítetlen terület	1 216	Lke-2/D-2
8290/3	Tóth Lőrinc utca 20-22.	kivett beépítetlen terület	1 100	LK-2/KS-AI7
10398/1	György Aladár utca 29.	kivett beépítetlen terület	1 001	Lk-2/ÉK-3
8728/10	Mártonhegyi út (Denevér út) 7.	kivett beépítetlen terület	1 000	Lke-3/D-3
10360	Galgóczy utca 29.	kivett beépítetlen terület	578	Lk-2/ÉK-3
10529/2	Irtás utca	kivett beépítetlen terület	513	Lke-3/ÉK-1
9886/10	Szamóca utca 2/c.	kivett beépítetlen terület	507	Lk-2/ÉK-3
9875/6	Trencsényi utca	kivett beépítetlen terület	476	Lk-2/ÉK-3
8957/12	Sün utca 12.	beépítetlen terület	470	Lke-D-6
9871/8	"Nincs" utca	beépítetlen terület	335	Lke-3/ÉK-1
10496/20	Csillagvölgyi út 12/d.	kivett beépítetlen terület	335	Lke-3/ÉK-2
8549/9	Mártonhegyi út	beépítetlen terület	307	LK-2/D-6
10345/5	nem érintkezik közterülettel	beépítetlen terület	283	Lk-2/ÉK-3
10841	"Nincs" utca	árok	270	Lke-3/ÉK-1
10354/4	Galgóczy köz 11.	beépítetlen terület	266	Lk-2/ÉK-3
8817/3	Öröm utca	beépítetlen terület	264	Lke-2/D-2
9225/1	"Nincs" utca	beépítetlen terület	246	LK-2/D-AI11
8843/12	Rácz Aladár út	beépítetlen terület	245	Lke-3/D-3
10339/2	Csipke út 7.	beépítetlen terület	237	Lk-2/ÉK-3
8622/5	Fodor utca	beépítetlen terület	218	LK-2/D-2

8922/2	"Nincs" utca	árok	211	Lke-3/D-5
10529/3	Hunyad lejtő	beépítetlen terület	189	
10667/2	Kútvölgyi út	beépítetlen terület	175	LK-2/ÉK-3
10668/5	Kútvölgyi út	beépítetlen terület	167	Lk-2/ÉK-3
9226	"Nincs" utca	árok	164	LK-2/D-AI11
8728/4	"Nincs" utca	beépítetlen terület	159	Lke-2/D-2
10570/5	Járőr utca 12.	beépítetlen terület	150	Lke-3/ÉK-1
9606/5	Költő utca	beépítetlen terület	146	Lke-3/ÉK-2
8867/14	Arató utca	kivett, beépítetlen terület	146	Lke-3/D-3
10813/2	Hunyad lejtő	beépítetlen terület	109	Lke-3/ÉK-1
10208	Lelesz utca 4.	beépítetlen terület	107	Lk-2/ÉK-3
8448/1	Sólyom utca	beépítetlen terület	89	Lke-2/D-2
8606/5	Mártonhegyi út	beépítetlen terület	89	LK-2/D-2
9875/7	Trencsényi utca	beépítetlen terület	57	Lk-2/ÉK-3
10453/1	Csillagvölgyi út	beépítetlen terület	56	LK-2/ÉK-2
8922/1	"Nincs" utca	árok	51	Lke-3/D-5
10356/3	Galgóczy utca	beépítetlen terület	44	Lk-2/ÉK-3
7013/3	Gyógyfű utca	beépítetlen terület	38	Ln-2/KS-3
9891/4	"Nincs" utca	beépítetlen terület	35	Lk-2/ÉK-3
9735/2	Diana köz	beépítetlen terület	19	Lke-2/D-2
8627/4	Pelsőc utca	beépítetlen terület	10	LK-2/D-2
8164/7	nem érintkezik közterülettel	beépítetlen terület	9	LK-2/D-3

Nem építési övezetben fekvő beépítetlen önkormányzati ingatlanok 500 m ² felett					
hrsz.	ingatlan címe		megnevezés (művelési ág) tulajdoni lap szerint	földrészlet nagysága (m ²)	Kerületi Építési Szabályzat szerinti (éptési) övezet
10819/13	Gím utca 5. Dániel út	25.	erdő	42172	Ek/Ék-1
8877	Edvi Illés út	0.	erdő	16401	EK/D-V
8870	Kázmér út	22.	erdő	11168	EK/D-V
9834	Gaál József út	23.	kivett beépítetlen terület	8800	Ek/K-S
8657/3	Fodor utca	106-110.	kivett beépítetlen terület	8684	Tk-D
8945/2	Magasúti lejtő	0.	kivett beépítetlen terület	8645	Ek/D-V
10733/8	Kútvölgyi út	0.	kivett állami terület I.	7851	Vi-2/ÉK-8
9848	Trencsényi utca	1.	kivett beépítetlen terület	7726	Zkp/KK/KS
8711	Denevér út		kivett beépítetlen terület	5544	K-D/T
8858/18	János Zsigmond utca	29.	kivett beépítetlen terület	5402	Ek/D-Á
10813/6	Irtás utca		kivett beépítetlen terület	4793	Ek/Ék-1
9881/7	Diós árok	68.	kivett beépítetlen terület	4666	Zkp/KK/ÉK-2
9701/2	Óra út	14.	kivett beépítetlen terület	4316	Kt-Zkk/ÉK-1
10396/3	Kútvölgyi út	62.	kivett beépítetlen terület	3923	Zkp/Kk/ÉK-2
10813/5	Irtás utca	10.	kivett beépítetlen terület	3563	Ek/Ék-1
9852/7	"Nincs" utca		kivett beépítetlen terület	3501	Zkp/Kk/KS
8755	Rácz Aladár út		kivett beépítetlen terület	3152	Ek/D-Á
8940	"Nincs" utca		kivett beépítetlen terület	3104	Ek/D-V
9047	"Nincs" utca		kivett árok	2801	
9883/10	Diós árok	48. (50.)	kivett beépítetlen terület	2790	Ek/ÉK-4
9883/9	Diós árok	48.	kivett beépítetlen terület	2790	Ek/ÉK-4
9562	Béla Király út	2.	kivett beépítetlen terület	2756	Zkp/Kk/Ék-2
10791/3	Járőr utca		kivett beépítetlen terület	2700	Ek/Ék-2
8887/4	Nőszírom utca		kivett beépítetlen terület	2696	Ek/D-V
10500/12	Harangvölgyi út		kivett beépítetlen terület	2569	Ek/Ék-13
8887/2	Edvi Illés út		kivett beépítetlen terület	2557	EK/D-V
8416/5	Fodor utca (Pagony utca)	32. (27.)	kivett beépítetlen terület	2507	Zkp/Kk/D-1
8868/1	"Nincs" utca		kivett árok	2480	Ek/D-V
9159/8	Rácz Aladár út	0.	kivett beépítetlen terület	2412	Ek/D-Á
9193/15	Kalóz út	19.	kivett beépítetlen terület	2388	Ek/D-Á
9193/11	Rácz Aladár út		kivett beépítetlen terület	2378	Ek/D-Á
9193/12	Kalóz út	17.	kivett beépítetlen terület	2374	Ek/D-Á
8480/5	Kakukk út	25.	kivett beépítetlen terület	2320	Kt-Zkk/Ék-1
9377/2	Ordas út 16. Hegyhát út	7.	kivett beépítetlen terület	2264	Zkp/Kk/Ék-2
9110	"Nincs" utca		kivett árok	2218	E-TG-XII/Á
9217/4	Rácz Aladár út	167.	kivett beépítetlen terület	2169	Ek/D-Á
10500/10	Harangvölgyi út		kivett beépítetlen terület	2129	Ek/Ék-13
9193/7	Rácz Aladár út		kivett beépítetlen terület	2109	Ek/D-Á
9014/4	"Nincs" utca		kivett beépítetlen terület	2089	Ek/D-V
8826/4	Edvi Illés út		kivett beépítetlen terület	2064	Ek/D-V
10500/11	Harangvölgyi út		kivett beépítetlen terület	2048	Ek/Ék-13
9193/10	Kalóz út	15.	kivett beépítetlen terület	2035	Ek/D-Á

8756/2	Denevér út	76.	kivett beépítetlen terület	2034	Ek/D-Á
9219/4	Mártonhegyi út		kivett beépítetlen terület	2034	Ek/D-Á
9193/16	Kalóz út	21.	kivett beépítetlen terület	1976	Ek/D-Á
9193/17	Kalóz út	23.	kivett beépítetlen terület	1965	Ek/D-Á
9217/3	Rácz Aladár út	163.	kivett beépítetlen terület	1964	Ek/D-Á
9193/20	Abigél utca	7.	kivett beépítetlen terület	1933	Ek/D-Á
10813/7	Irtás utca		kivett beépítetlen terület	1896	Ek/ÉK-1
9193/19	Abigél utca	9.	kivett beépítetlen terület	1872	Ek/D-Á
8766/22	Rácz Aladár út	182-186.	kivett beépítetlen terület	1815	Zkp/Kk/D-1
8840/28	Edvi Illés út	(17.)	kivett beépítetlen terület	1811	Ek/D-V
9129/6	"címképzés alatt"		kivett beépítetlen terület	1725	Kök/Ék
8728/5	Fodor utca	117/b.	kivett beépítetlen terület	1693	Ek/D-Á
8750	Denevér út	21.	kivett beépítetlen terület	1635	Ek/D-Á
9217/2	Rácz Aladár út	159.	kivett beépítetlen terület	1594	Ek/D-Á
9220/4	Mártonhegyi út		kivett beépítetlen terület	1516	Ek/D-Á
8840/42	"Nincs" utca		kivett beépítetlen terület	1484	Ek/D-V
9219/3	Denevér út		kivett beépítetlen terület	1449	Ek/D-Á
8865/28	Edvi Illés út		kivett beépítetlen terület	1342	Ek/D-Á
8858/3	Kázmér út		kivett beépítetlen terület	1341	
10496/21	Mátyás király út	49.	kivett beépítetlen terület	1309	Ek/ÉK-1
8865/31	Edvi Illés út		kivett beépítetlen terület	1297	Ek/D-Á
8747	Mártonhegyi út	15/g	kivett beépítetlen terület	1293	Ek/D-Á
8865/24	Kázmér út	50.	kivett beépítetlen terület	1266	Ek/D-Á
8759/6	Rácz Aladár út	34.	kivett beépítetlen terület	1265	Zkp/Kk/D-1
8728/6	Mártonhegyi út	19.	kivett beépítetlen terület	1223	Ek/D-Á
8865/29	Edvi Illés út		kivett beépítetlen terület	1223	Ek/D-Á
9134/4	"címképzés alatt"		kivett beépítetlen terület	1193	Kök/Ék
8865/21	Kázmér út	44.	kivett beépítetlen terület	1192	Ek/D-Á
8865/26	Kázmér út	54.	kivett beépítetlen terület	1191	Ek/D-Á
8865/25	Kázmér út	52.	kivett beépítetlen terület	1187	Ek/D-Á
8865/30	Edvi Illés út		kivett beépítetlen terület	1184	Ek/D-Á
8865/27	Edvi Illés út		kivett beépítetlen terület	1181	Ek/D-Á
8865/22	Kázmér út	46.	kivett beépítetlen terület	1138	Ek/D-Á
8865/23	Kázmér út	48.	kivett beépítetlen terület	1103	Ek/D-Á
8727/3	Fodor utca	117/c.	kivett beépítetlen terület	1085	Ek/D-Á
9886/2	Béla Király út		kivett beépítetlen terület	1048	Köu
8727/5	Fodor utca	117/e.	kivett beépítetlen terület	1030	Ek/D-Á
6836/3	Kútvölgyi út		kivett beépítetlen terület	1017	K-Eü/ÉK-4
8756/3	"Nincs" utca		kivett beépítetlen terület	1004	Ek/D-Á
8813/5	Rácz Aladár köz	13.	kivett beépítetlen terület	989	Ek/D-Á
8727/4	Fodor utca	117/d.	kivett beépítetlen terület	966	Ek/D-Á
10232/1	Diós árok		kivett beépítetlen terület	950	Ek/ÉK-4
8868/3	"Nincs" utca		kivett árok	928	
9220/3	Rácz Aladár út		kivett beépítetlen terület	882	Ek/D-Á
9940/7	Gaál József utca	11.	kivett beépítetlen terület	756	Kt-Zkk/KS
8957/13	"Nincs" utca		kivett beépítetlen terület	711	Ek/D-V
8878/3	Edvi Illés út		kivett beépítetlen terület	626	Ek/D-V
6836/4	Kútvölgyi út		kivett beépítetlen terület	622	Vi-2/ÉK-8
10496/22	Mátyás király út	54.	kivett beépítetlen terület	580	Vi-2/ÉK-8
8867/10	"Nincs" utca		kivett beépítetlen terület	530	Ek/D-V

Kerületi helyi egyedi védelem alatt álló, önkormányzati tulajdonnal is érintett ingatlanok			
cím		hrsz.	önkormányzati tulajdoni hányad (%)
Agancs út	28-30.	9275/2	4,00
Agancs út	32.	9269/25	4,53
Alkony út	17-19.	10434/2	77,50
Alkotás u.	15.	7703	6,81
Alma u.	3/a.	10109	16,28
Béla király út	26/c.	9552/7	100,00
Béla király út	32.	10422/1	48,37
Béla király út	39.	9546	21,72
Béla király út	40.	10447	100,00
Csillagvölgyi út	2.		
Csaba u.	7/a.	6867/1	23,03
Csaba u.	7/b.	6868	13,27
Csaba u. (Városmajor u.)	7/c. (33.)	6869	14,97
Csaba u.	8.	6893	55,69
Csaba u.	9.	6890	3,85
Csaba u.	32.	9999	13,05
Dobsinai u.	7.	8527/5	100,00
Eötvös út	4.	9225/2	78,50
Eötvös út	18.	9333/1	20,50
Eötvös út	20.	9343	13,29
Evetke út	2.	9230	3,40
Gaál József u.	21/a.	9835/1	100,00
Hollós út	6.	9461	28,60
Istenhegyi út	5.	10011/1	5,53
Istenhegyi út	9/a.	10009/8	10,25
Karthauzi u.	4/a.	9227/1	3,86
Kékgolyó u.	26.	7028	8,61
Krisztina krt.	1.	6811	18,91
Krisztina krt.	5.	6809	11,19
Krisztina krt.	19.	6901	20,70
Krisztina krt.	25.	6904	32,79
Lóránt út	4/b.	9686	6,28
Maros u.	20.	6954	6,20
Maros u.	29.	6947	3,85
Maros u.	30/b.	6867/2	12,11
Mártonhegyi út	3.	9222/4	63,30
Márvány u.	40.	7694	6,85
Mátyás király út	13.	9516/2	50,29
Melinda út	16.	9215/1	10,83
Melinda út	18.	9214/1	26,30
Melinda út	24-26.	9210	7,59
Németvölgyi út	23.	8300	15,20
Normafa út	1/b.	9458/2	29,00

Normafa út	2.	9420	69,33
Pipiske u.	4.	9269/18	5,00
Rege út	8-10.	9269/3	9,46
Remete út	14.	10849/1	4,78
Széll Kálmán tér	13.	6820	4,60
Széll Kálmán tér	17.	6816	14,36
Széll Kálmán tér	18.	6815	11,98
Széll Kálmán tér	19.	6814	59,20
Szilágyi E. fasor	8.	6825	30,80
Szilágyi E. fasor	10.	6826	3,60
Tartsay Vilmos u.	21.	7772/4	13,90
Városmajor u.	28/a.	6987/3	4,30
Városmajor u.	28/c.	6987/1	2,54
Városmajor u.	71.	6835/13	100,00

Fővárosi védettség alatt álló ingatlanok			
cím		hrszt.	Önkormányzat tulajdoni hányada (%)
Alma u.	9.	10104	104/1000
Árnyas út / Remete út	40./ 3-5.	10875/5	19338/29338
Csaba u.	15.	6887	1292/10000
Gím u.	4.	10770/1	307/1000
Hertelendy u. vagy Ugocsa u. 5.	8.	7685	205/10000
Kékgolyó u.	2/a.	7070/5	132/10000
Kiss János alt. u.	21.	7680	121/1000
Kiss János alt. u.	23.	7681	287/10000
Kiss János alt. u.	55. (55-59)	8258/1	1460/100000
Kiss János alt. u.	57. (55-59)	8258/1	1454/100000
Kiss János alt. u.	59. (55-59)	8258/1	970/100000
Magyar jak. tere	4/b.	6972/3	1009/10000
Magyar jak. tere	7.	7070/7	1686/10000
Monda u.	5.	10757/52	6048/10000
Németvölgyi út	58.	8248/2	11/50
Szarvas Gábor út	14.	10675	2557/10000
Városmajor u.	32/a-b.	6990	1014/10000
Városmajor u.	75	6835/9	5123 nm ebből

8. melléklet

Budapesti Rendőr Főkapitányság részére biztosított bérlőkijelölési jogú lakások					
cím	hrszt.	alapterület (m ²)	komfortfokozat	tulajdoni hányad/lakás	összes önkormányzati tulajdoni hányad
Alkotás u. 21. I. em. 10.	7700	31,42	összskomfortos	nem albetétesített	100%
Alkotás u. 21. II. em. 14.	7700	30,68	összskomfortos	nem albetétesített	100%
Alkotás u. 21. III. em. 11.	7700	31,66	összskomfortos	nem albetétesített	100%
Greguss u. 9. I. em. 6.	7044/0/A/13	34,09	komfortos	257/10000	2024/10000
Istenhegyi út 26. fszt. 3.	8351/2/A/3	51,00	komfortos	195/1000	478/1000
Kiss J. altb. U. 36. I. em. 4.	7776/0/A/16	56,00	komfortos	259/10000	1034/10000
Kiss J. altb. U. 43-45. 1. lph. I. em. 7.	7767/0/A/18	59,60	összskomfortos	130/10000	1026/10000
Mártonhegyi út 3. fszt. 3.	9222/4/A/6	53,00	komfortos	181/1000	633/1000
Nagyenyed u. 4. fszt. 3.	7704	34,00	komfortos	nem albetétesített	100%
Szilágyi E. fasor 8. I. em. 6.	6825/0/A/8	136,00	összskomfortos	132/1000	308/1000
Táltos u. 5. II. em. 5.	7830/0/A/23	21,00	komfortos	201/10000	3266/10000
Táltos u. 7-9. I. em. 43.	7831/0/A/43	29,18	komfortos	95/10000	3027/10000
Városmajor u. 32/C 1. lph. fe. 1.	6991/0/A/6	51,18	összskomfortos	271/10000	1259/10000

Egyéb bérlőkijelölési jogú lakások						
cím	hrszt.	alapterület (m ²)	komfortfokozat	tulajdoni hányad/lakás	összes önkormányzati tulajdoni hányad	szervezet
Alkotás u. 21. I. em. 9.	7700	70,69	összskomfortos	nem albetétesített	100%	Tűzoltóság
Győri út 14. fszt. 4.	7822/0/A/4	53,10	komfortos	144/10000	717/10000	ORFK
Kléh I. u. 10/b II. em. 1.	7790/1/A/9	62,63	összskomfortos	106/1000	186/1000	ORFK
Alkotás u. 13. IV. em. 4.	7037/0/A/53	65	összskomfortos	103/10000	3582/10000	HM
Királyhágó tér 1. II. em. 13.	8273/0/A/46	32	félkomfortos	104/10000	1541/10000	HM

Kerületen kívüli lakások listája							
ker.	ingatlan címe					funkció	alap- terület (m ²)
I.	Krisztina krt.	87-89.		fsz.	5.	lakás	37
I.	Aladár u.	24.		fsz.	2.	lakás	39
I.	Attila út	63.		III.em.	24/a.	lakás	89
I.	Attila út	131.		V.em.	19.	lakás	87
I.	Csap u.	3.		III.em.	1.	lakás	96
I.	Kosciuszkó T. u.	10-12.		III.em.	10.	lakás	80
I.	Lánchíd u.	23.		te.	2.	lakás	78
II.	Szilágyi E. fasor	65.		fsz.	1/a.	lakás	55
II.	Felsőzöldmáli út	125/b		IV.em.	8.	lakás	65
II.	Fény u.	8.		fsz.	5.	lakás	52
II.	Frankel Leó út	49.		I.em.	7.	lakás	68
II.	Kitaibel Pál u.	5.		I.em.	2.	lakás	29
III.	Husztai út	21.		II.em.	16	lakás	51
III.	Szellő u.	8.		X.em.	29.	lakás	50
III.	Vajda J. u.	20.		fsz.	1.	lakás	65
IV.	Pálya u.	22.	D.lh.	IV.em.	51.	lakás	52
VI.	Kmetty u.	2.		II.em.	1.	lakás	35
VI.	Teréz krt.	22.		fsz.	4.	lakás	34
VII.	Cserhát u.	9.		I.em.	1.	lakás	40
X.	Szárnyas u.	4/c.		fsz.	3.	lakás	37
X.	Tavas u.	4/b.		V.em.	28.	lakás	59
XI.	Albert u.	45.		I.em.	18.	lakás	45
XI.	Fogócska u.	5.		III.em.	10.	lakás	48
XI.	Irinyi J. u.	36.	C.lh.	fsz.	1.	lakás	40
XI.	Móricz Zs. krt.	15.		fsz.	3.	lakás	61
XV.	Nyírpalota u.	23		II. em.	8.	lakás	69
XXI.	Petz F. u.	28		fszt.	9	lakás	51
XXI.	Zrinyi u.	5/a.		I. em.	19.	lakás	53
XXII.	Nagytétényi út	234.	J.ép.	III. EM.	11.	lakás	57

Nonprofit szervezetek részére bérbeadott helyiségek				
cím	hrszt.	alap- terület (m ²)	funkció	bérlő
Alkotás u. 13. fsz.	7037/0/A/96	29	üzlet	Magyar Rákellenes Liga
Alkotás u. 39/a. pi.	7793/0/A/1	145	üzlet	Közösségi Szociális Szövetkezet
Alkotás u. 39/b.	7794/0/A/1	139	műhely	Közösségi Szociális Szövetkezet
Avar u. 17. fsz.	7826/0/A/1	126	iroda	BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt
Böszörményi út 4. -I. em. 1.	7715/13/A/1-3	68	üzlet	Venezuelai-Magyar Egyesület
Csaba u. 7/b.	6868/0/A/3	383	iroda	Városmajori Jézus Szíve Plébánia
Greguss u. 8.	7040/0/A/2	17	műhely	Regős Alapítvány
Győri út 1.	7649/0/A/3	36	műhely	Magyar Testnevelési Egyetem Támogató Köre Alapítvány
Kiss János alt. u. 47.	7765/0/A/29	25	műhely	KlímaBarát Települések Szövetsége
Krisztina krt. 5. al. 1.	6809/0/A/11	34	iroda	Magyarországi Református Egyház Választó Missziója
Krisztina krt. 5. fsz.	6809/0/A/13	65	imaház	Magyarországi Református Egyház Választó Missziója
Krisztina krt. 29. fsz.	6930/0/A/3	76	iroda	Hegyvidéki Média Kft.
Krisztina krt. 35.	6933/0/A/48	30	múzeum	Magyar Optikai Művek Emlékalapítvány
Márvány u. 38.	7695/1/A/22	67	műhely	Demokratikus Koalíció
Németvölgyi út 20.	8272/1/A/28	80	iroda	FIDESZ XII. ker. Szervezete
Ráth György u. 1/c.	7055/3/A/8	62	műhely	MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft.
Schwartz Ferenc u. 3. fsz. 1.	7060/0/A/2	97	iroda	KDNP
Széll Kálmán tér 17.	6816/0/A/1	73	iroda	Magyar Máltai Szeretetszolgálat
Szilágyi E. fasor 28. as. 1.	10746/0/A/1	35	lakás	Szentkuthy Miklós Alapítvány
Tartsay Vilmos u. 19.	7773/0/A/1	48	lakás	NEM ADOM FEL Alapítvány és Kónya Miklósne kezés

LÉGÓPINCEKÉNT nyilvántartott ÜRES önkormányzati albetétek			
hrszt.	ingatlan címe	rendeltetés	alap- terület (m2)
8307/1/A/1	Agárdi út 1/A. pincszint (psz.)	légó	31
7055/7/A/1	Alkotás utca 9. psz.	légó	35
7679/A/3	Alkotás utca 37. psz.	légó	104
7866/39/A/1	Alkotás utca 49/A. psz.	légó	41
7815/3/A/5	Bán utca 1/A.	légó	61
10770/1/A/1	Gím utca 4. psz.	légó	22
7041/A/1	Greguss utca 10. psz.	légó	86
6925/A/19	Hajnóczy József utca 12. psz.	légó	85
6923/A/1	Hajnóczy József utca 16. psz.	légó	48
6921/A/9	Hajnóczy József utca 20. psz.	légó	46
7695/2/A/25	Hertelendy út 3. psz.	légó, raktár	27
7043/A/40	Kék Golyó utca 22. psz.	légó	115
8273/A/1	Királyhágó tér 1. psz.	légó	42
8258/1/A/5	Kiss János altábornagy utca 55. (55-59.) II. lh. psz.	légó, raktár	50
8258/1/B/3	Kiss János altábornagy utca 57. (55-59.) III. lh. psz.	légó, raktár	45
8258/1/B/4	Kiss János altábornagy utca 57. (55-59.) III. lh. psz.	légó	33
8258/1/C/1	Kiss János altábornagy utca 59. (55-59.) I. lh. mélypsz.	légó, raktár	44
7792/2/A/1	Kléh István utca 4. psz.	légó	47
7791/2/A/17	Kléh István utca 8/A. psz.	légó	29
7790/2/A/13	Kléh István utca 10/A. psz.	légó	40
7790/1/A/13	Kléh István utca 10/B. psz.	légó	16
9686/A/1	Lóránt út 4/B. 1. ép. psz. (magántulajdonból közelíthető meg)	légó	43
7879/11/A/1	Nagy Jenő utca 4. psz.	légó	34
7709/A/3	Nagyenyed utca 16. psz.	légó	226
7715/18/A/29	Németvölgyi út 2. psz.	légó	75
7715/9/A/26	Németvölgyi út 10. as.	légó	36
8301/4/A/10	Németvölgyi út 27. psz.	légó, raktár	22
8575/5/A/1	Németvölgyi út 69/A.	légó	43
8097/20/	Sashegyi út 8. psz.	légó	51
6816/A/2	Széll Kálmán tér 17. psz.	légó, iroda	36
7831/A/85	Táltos utca 7-9. psz.	légó	46
7831/A/86	Táltos utca 7-9. psz.	légó	67
7772/4/A/3	Tartsay Vilmos utca 21. psz.	légó, műhely	32
7877/5/A/13	Tartsay Vilmos utca 26. psz.	légó	29
6977/A/2	Városmajor utca 8. psz.	légó	61
6956/A/1	Városmajor utca 21. psz.	légó	79
6956/A/2	Városmajor utca 21. psz.	légó	183
6951/3/A/1	Városmajor utca 27/A. psz.	légó	50
6991/A/21	Városmajor utca 32/C. psz.	légó	62
6869/A/5	Városmajor utca 33. psz.	légó	112

Az önkormányzat tulajdonában lévő tetőterek			
hrszt.	ingatlan címe	albetétek száma	albetétek terület-nagysága (m ²)
7793	Alkotás u. 39/a. (Kiss J. altb. u. 22.)	8	582,00
7798	Alkotás u. 43.	2	238,63
7815/3	Bán u. 1/a.	2	102,00
7739/1	Böszörményi út 16/a-b. (Ugocsa u.20.)	2	80,00
9344	Eötvös út 22.	1	58,00
7962/6	Gébics u. 7.	1	117,00
7040	Greguss u. 8.	16	707,50
6911	Hajnóczy J. u. 13.	3	182,00
10116	Határőr út 26.	2	150,00
	Istenhegyi út 9/a.	1	114,38
8351/2	Istenhegyi út 26.	1	74,00
7052	Kékgolyó u. 20. (Ráth Gy.u.10.)	1	240,00
7030/1	Kékgolyó u. 30.	3	131,00
7781	Kiss J. altb. u. 26. (Kléh I. u. 1.)	18	859,27
7780/2	Kiss J. altb. u. 28/a.	2	108,00
6808	Krisztina krt. 2-4.	11	1304,55
mell 6936	Maros u. 7.	2	216,00
6941	Maros u. 17.	4	316,00
6867/2	Maros u. 30/b.	2	131,00
8552/3	Mártonhegyi út 65.	1	260,00
7695/1	Márvány u. 38.	2	193,00
7709	Nagyenyed u. 16.	8	460,00
8174	Németvölgyi út 82.	1	89,00
10849/1	Remete út 14.	1	105,00
7844	Táltos u. 8.	4	441,70
összesen		99	