

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

**Tárgy:** az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési rendszerének kidolgozása

### Tisztelt Képviselő-testület!

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás alapvető követelményeként határozza meg a vagyon rendeltetésszerű, átlátható, hatékony és költségtakarékos használatát, hasznosítását és működtetését. Az Nvtv. 7. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a vagyon értékének és állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása és gyarapítása, valamint a feladatellátás szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése a helyi önkormányzatok számára közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv készítését írja elő. A vagyongazdálkodási tervezés akkor töltheti be megfelelően a szerepét, ha az általános célok mellett az egyes vagyonelemekre alkalmazható, mérhető és összehasonlítható döntés-előkészítési eszközök is rendelkezésre állnak. Ez különösen igaz az üres lakásállomány tekintetében, ahol minden döntés - a felújítás, a bérbeadás, a felújítási kötelezettséggel történő hasznosítás vagy az értékesítés - közvetlenül érinti az önkormányzati vagyon értékét, a későbbi költségvetési mozgásteret és a kerületi lakhatási célok teljesülését.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése a helyben biztosítható közfeladatok körében nevesíti a lakás- és helyiséggazdálkodást. A Möt. 107. §-a alapján a helyi önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, illetve terhelik; a tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik. A tulajdonosi joggyakorlás tehát nem merül ki az egyedi döntések meghozatalában: annak része az is, hogy a Képviselő-testület meghatározza azokat az elvárásokat, amelyek alapján az önkormányzati vagyonra vonatkozó döntések előkészítése történik.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat vagyonrendelete szerint az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat főszabály szerint a Képviselő-testület gyakorolja. A rendelet 6/A. §-a az önkormányzati vagyon értékének döntést megelőző meghatározását írja elő, ingatlan esetében főszabály szerint forgalmi értékbecslés alapján. A rendelet 12. §-a az üzleti vagyon körében a tulajdonosi döntési jogkört a Képviselő-testülethez telepíti, 13. §-a a versenyeztetés, 14. §-a pedig a vagyonkimutatás és a vagyonnyilvántartás szabályait rögzíti. Ezek a szabályok biztosítják a jogi kereteket, ugyanakkor nem helyettesítik azt az egységes műszaki-pénzügyi szempontrendszerrel, amely alapján az egyes ingatlanok felújítási, bérbeadási vagy értékesítési alternatívái egymással ténylegesen összehasonlíthatók.

Az önkormányzat jelenleg érvényben lévő vagyongazdálkodási koncepciója az ingatlanvagyon kezelésének általános irányait és céljait rögzíti, azonban az egyes ingatlanokra vonatkozó döntésekhez ingatlanszintű, összehasonlítható adatokra van szükség. Az ingatlanállomány kezelését ezért egységes állapotfelmérésre, felújítási kategóriákra, fajlagos költségmutatókra, forgalmi értékre és hasznosíthatósági szempontokra indokolt építeni. Ilyen mutatók nélkül a vagyongazdálkodás és a célorientált hasznosítás csak általános célkitűzés marad.

Az előterjesztés célja nem egyes ingatlanok sorsáról való döntés, hanem annak elrendelése, hogy készüljön el az önkormányzati tulajdonú ingatlanállományra - első ütemben az üres lakásingatlanokra - alkalmazható egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési rendszer. A módszertan a későbbi testületi döntéseket hivatott megalapozni: mely ingatlanokat indokolt önkormányzati forrásból felújítani és megtartani, melyek adhatók bérbe felújítási kötelezettséggel, és melyek esetében merülhet fel szakmailag indokolt módon az értékesítés. A módszertan kidolgozása önmagában nem eredményezi egyes ingatlanok felújításra, bérbeadásra vagy értékesítésre történő kijelölését. A módszertan alapján készülő, az ingatlanok körére és az alkalmazás ütemezésére vonatkozó javaslatot a polgármester a Képviselő-testület elé terjeszti; az egyes ingatlanokra vonatkozó döntéseket ezt követően a hatályos jogszabályok és önkormányzati rendeletek szerinti hatáskörrel rendelkező szerv hozza meg.

Az elmúlt időszak tapasztalatai alapján a jelenlegi döntés-előkészítésben nem állnak rendelkezésre egységes szerkezetben és összehasonlítható módon adatok a műszaki állapot, a becsült felújítási költség, a piaci érték, a bérbeadhatóság, az értékesíthetőség, valamint a lakás- és szociálpolitikai hasznosíthatóság értékelésére vonatkozóan. Egységes adatlap és fajlagos mutatók hiányában az egyes ingatlanok és hasznosítási alternatívák nehezen hasonlíthatók össze, így nem áll rendelkezésre olyan döntés-előkészítő alap, amely alapján felelős vagyongazdálkodási döntés biztonsággal meghozható.

A kidolgozandó rendszer központi elemeként rögzíteni kell az egységes ingatlan-adatlapot és annak kötelező adattartalmát. Az adatlapnak minden vizsgált ingatlan esetében azonos szerkezetben kell bemutatnia az ingatlan alapadatait, műszaki állapotát, felújítási igényét, becsült felújítási költségét, forgalmi értékét, valamint a hasznosítási alternatívák értékeléséhez szükséges mutatókat és egyéb releváns információkat.

A módszertanban rögzíteni kell továbbá a műszaki állapot- és felújítási kategóriákat, a fajlagos pénzügyi mutatókat, a bérbeadhatósági és értékesíthetőségi szempontokat, valamint az ingatlanok rangsorolására alkalmas értékkel rendelkező rendszert. Vizsgálni szükséges különösen a komfortfokozatot, a közművek és mérőórák állapotát, az energetikai állapotot, az akadálymentesíthetőséget, a megközelíthetőséget, a társasházi és jogi kötöttségeket, a tulajdoni hányadot, az összenyithatóság lehetőségét, a kialakítható szobaszámot, a várható értéknövekedést, a hasznosításig szükséges időt, a várható bérleti bevételt vagy közfeladati használati értéket, valamint az ingatlan hosszabb távú önkormányzati hasznosíthatóságát.

A módszertannak alkalmasnak kell lennie arra, hogy a döntési alternatívák (önkormányzati forrásból történő felújítás és megtartás, felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás, illetve értékesítés) egymással összehasonlítható módon jelenjenek meg a későbbi döntések előkészítése során.

A rendszernek egyszerre kell szolgálnia a vagyongazdálkodást, a célorientált hasznosítást, a pénzügyi összehasonlíthatóságot és a lakáspolitikai szempontok átlátható érvényesítését. Az értékesítés nem kiindulópont, hanem csak akkor vizsgálandó döntési irány, ha az ingatlan tartós hasznosítása, önkormányzati forrásból történő felújítása vagy felújítási kötelezettséggel történő bérbeadása a

műszaki és pénzügyi adatok alapján nem indokolt, illetve nincs azonosítható közfeladati vagy lakáspolitikai megtartási érdek.

A módszertanban egyszerű, könnyen frissíthető és kevés adminisztrációval működtethető eljárásrendet kell kialakítani. Ennek része lehet az ingatlanok kockázati vagy hasznosíthatósági besorolása, a felújítási költség és a forgalmi érték arányának vizsgálata, valamint annak bemutatása, hogy az értékesítésre javasolt ingatlan esetében miért nem kedvezőbb az önkormányzati felújítás és megtartás, vagy a felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás.

A módszertan alkalmazásának első üteméhez - az egységes ingatlan-adatlap és értékelési szempontok alapján elvégzendő műszaki-pénzügyi felmérésekhez - 10.000.000 Ft keretösszeg biztosítása szükséges. A forrást a 2026. évi önkormányzati költségvetésen belüli átcsoportosítással indokolt biztosítani, a költségvetési rendelet soron következő módosításában történő átvezetés mellett.

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

Fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen elfogadni az alábbi határozati javaslatokat.

### **Határozati javaslatok:**

**1.** Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy 2026. augusztus 31. napjáig dolgozzák ki az önkormányzati tulajdonú ingatlanállományra - első ütemben az üres lakásingatlanokra - alkalmazandó egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési rendszert.

A módszertannak tartalmaznia kell különösen az egységes ingatlan-adatlapot és annak kötelező adattartalmát, a műszaki állapot- és felújítási kategóriákat, a fajlagos pénzügyi mutatókat, a bérbeadhatósági, értékesíthetőségi, lakáspolitikai és szociális hasznosíthatósági szempontokat, valamint az ingatlanok rangsorolására alkalmas értékelési rendszert.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

**2.** Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a műszaki felmérés lebonyolítására 10.000.000 Ft keretösszeget biztosít. A szükséges fedezetet a 2026. évi önkormányzati költségvetésen belüli átcsoportosítással, a 4202-00 Önkormányzati lakásgazdálkodási cím terhére biztosítja, a 4203-00 Egyéb vagyongazdálkodási feladatok cím Ingatlanok felmérésére, valamint az ingatlanok vásárlásával, hasznosításával és értékesítésével összefüggő költségek sorára történő átvezetéssel.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

3. Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a kidolgozott módszertant és annak alkalmazási rendjét a Képviselő-testület 2026. szeptemberi rendes ülésére terjessze be, az első ütemben felméréndő ingatlanok körére és az alkalmazás ütemezésére vonatkozó javaslattal együtt. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a módszertan elfogadása önmagában nem eredményezi egyes ingatlanok felújításra, bérbeadásra vagy értékesítésre történő kijelölését; az egyes ingatlanokra vonatkozó döntéseket a hatályos jogszabályok és önkormányzati rendeletek szerinti hatáskörrel rendelkező szerv hozza meg.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2026. június 18.

Tisztelettel:

**Vadász Gábor s. k.**  
önkormányzati képviselő

Láttam:

**dr. Bitskey Botond s. k.**  
jegyző

Melléklet:

1. melléklet: ingatlan felmérési adatlap minta