



# ÓBUDA –BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

## ALPOLGÁRMESTER

### ELŐTERJESZTÉS

#### **Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. március 29- i ülésére**

**Előterjesztés tárgya:** Budapest Főváros III. kerület, Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat Vagyongazdálkodási Stratégiája 2017- 2019 2017. 1. verzió

**Előterjesztő:** Dr. Pappné Dr. Nagy Judit alpolgármester  
**Az előterjesztést tárgyalja:** Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat- kezelő Bizottság  
Egészségügyi, Szociális és Lakásgazdálkodási Bizottság  
**Az előterjesztést készítette:** Andics Katalin mb. osztályvezető, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros III. kerület Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat Polgármestere felkérte az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját, hogy az önkormányzat 2017-2019 évekre vonatkozó vagyongazdálkodási stratégiáját készítse elő.

Az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. az Értékesítési, Helyiség és Telekhasznosítási Osztály koordinálásával és az illetékes szervezeti egységek bevonásával elkészítette Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 2017-2019 évekre vonatkozó Vagyongazdálkodási Stratégiáját, mely átfogó képet nyújt az Önkormányzat jelenlegi, elsősorban ingatlangazdálkodás, vagyon-nyilvántartás területén megvalósuló- vagyongazdálkodási tevékenységről, melyek hatékonyabbá tételéhez javaslatokat fogalmaz meg egy elvárt jövőbeli cél meghatározásával.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a Vagyongazdálkodási Stratégia megtárgyalására és elfogadására!

#### Határozati javaslat:

##### **A Képviselő- testület úgy határoz, hogy**

- Budapest Főváros III. kerület Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat 2017-2019 évekre vonatkozó Vagyongazdálkodási Stratégiáját elfogadja
- A Stratégia „Operatív Program” című VII. fejezetében meghatározott feladatok végrehajtását elrendeli.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polgármester, dr. Kirchhof Attila vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

**Melléklet:** Budapest Főváros III. kerület Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat Vagyongazdálkodási Stratégiája 2017- 2019.

Budapest, 2017. március 8.

**Dr. Pappné Dr. Nagy Judit**  
alpolgármester

# BUDAPEST III. KERÜLET, ÓBUDA- BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

## VAGYONGAZDÁLKODÁSI STRATÉGIÁJA

### JAVASLAT



2017-2019

Készítette: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.  
2016. november

# TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. FEJEZET</b> .....	<b>3</b>
<b>ÁLTALÁNOS RÉSZ</b> .....	<b>3</b>
I.1. ALAPINFORMÁCIÓK A KERÜLETRŐL .....	3
I.2. ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSOK .....	3
I.3. SWOT ANALÍZIS.....	5
I.4. A VAGYONGAZDÁLKODÁS FOGALMA .....	6
I.5. A HELYI ÖNKORMÁNYZATI VAGYON KIALAKULÁSA .....	7
I.6. AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON TÖRVÉNY SZERINTI FELOSZTÁSA .....	7
<b>II. FEJEZET</b> .....	<b>11</b>
<b>JOGSZABÁLYI HÁTTÉR</b> .....	<b>11</b>
II.1. A VAGYONGAZDÁLKODÁST MEGHATÁROZÓ MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOK .....	11
II.2. A HELYI SZABÁLYOZÁS: .....	12
<b>III. FEJEZET</b> .....	<b>13</b>
<b>FORGALOMKÉPTELEN TÖRZSVAGYON</b> .....	<b>13</b>
III.1. AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYONT ÉRINTŐ JELENTŐSEBB FEJLESZTÉSI TERVEK 2017-2019-BEN .....	14
III.2. BENYÚJTOTT PROJEKTJAVASLATOK:.....	14
III.3. FORGALOMTECHNIKAI FEJLESZTÉSEK (2017-2019) .....	17
<b>IV.FEJEZET</b> .....	<b>21</b>
<b>KORLÁTOZOTTAN FORGALOMKÉPES TÖRZSVAGYON</b> .....	<b>21</b>
IV.1. INGATLANOK HASZNOSÍTÁSA .....	21
IV.2. AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYONT ÉRINTŐ JELENTŐSEBB FEJLESZTÉSI TERVEK 2017-2019-BEN .....	23
<b>V. FEJEZET</b> .....	<b>30</b>
<b>FORGALOMKÉPTELEN TÖRZSVAGYON</b> .....	<b>30</b>
V.1. LAKÁSGAZDÁLKODÁS.....	30
V.1.1. Lakás bérbeadás .....	30
V.1.2. Lakás értékesítés.....	48
V.2. HELYISÉGGAZDÁLKODÁS .....	50
V.2.1. Helyiség bérbeadás .....	50
V.2.2. Helyiség értékesítés .....	52
V.3. TELEKGAZDÁLKODÁS.....	55
V.3.1. Telek bérbeadás .....	55
V.3.2. Telek értékesítés.....	59
V.4. ÜZLETI VAGYON, TÁRSASÁGI RÉSZESEDÉSEK .....	62
<b>VI. FEJEZET</b> .....	<b>63</b>
<b>BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA 2012-2014. ÉVI VAGYONGAZDÁLKODÁSI STRATÉGIÁJA OPERATÍV PROGRAMJÁNAK MEGVALÓSULÁSA</b> 63	
<b>VII.FEJEZET</b> .....	<b>73</b>
<b>OPREATÍV PROGRAM</b> .....	<b>73</b>

# I. FEJEZET

## ÁLTALÁNOS RÉSZ

### 1.1. Alapinformációk a kerületről

- Budapest Főváros III. kerülete a Duna jobb partján, a város északnyugati részén helyezkedik el. Területe 39,69 km<sup>2</sup>, melyből 28,18 km<sup>2</sup> belterület, 11,51 km<sup>2</sup> külterület.
- **A III. kerület három nagy részre osztható az alábbi területi tagozódásokkal:**
  - I. Aquincum, Aranyhegy, Békásmegyér, Békásmegyér-Ófalu, Csillaghegy, Csúcshegy, Filatorigát,
  - II. Hármashatár-hegy, Kaszásdűlő, Mátyáshegy, Mocsaras dűlő, Óbuda, Óbuda-sziget, Római fürdő,
  - III. Solymárvölgy, Táborhegy, Testvérhegy, Törökkő, Újlak, Ürömhegy.
- A kerület lakosainak száma megközelítőleg 127.222.- fő, ennek döntő része a kerület lakótelepein él.
- Területén több nagy lakótelep mellett kiterjedt családi házas kertvárosrészek, bevásárlóközpontok, jelentős ipari és szolgáltatóüzemek találhatóak.
- A kerületben keresztezi egymást Budapest két nagy átmenő forgalmat lebonyolító útvonala, melyeken még a jelentős agglomerációs ingázás mellett nemzetközi közlekedés is bonyolódik.
- **A gazdasági vállalkozások** meghatározó szerepe nem csökkent. Több nagy **kereskedelmi cég** (élelmiszer, ruházati nagykereskedés, műszaki, számítástechnikai, valamint autókereskedés) működik illetékességi területén.
- **Idegenforgalmi** szempontból jelentősnek mondható a **Hajógyári Sziget, Aquincum** és a **Római Part**, ahol több panzió, szálloda, camping és szórakozóhely működik.
- A kerületen keresztül érhető el az idegenforgalmilag jelentős település Szentendre.
- A kerületben **több nagy kiterjedésű lakótelep található (Békásmegyér, Pók utcai, Kaszásdűlő, Bécsi út, Vörösvári út, Gyógyszergyár utcai)**, ahol az egyes társasházakban az önkormányzat jelentős tulajdoni hányaddal bír.

### 1.2. Általános megállapítások

- Óbuda- Békásmegyér Önkormányzat vagyonának bruttó értéke 2016. december 31-i vagyonanalitikai adatok alapján 205.586.759.377 forint.
- A vagyonyilvántartás a jogszabályi előírásoknak megfelelően történik a vagyonkataszterben.
- A vagyonkataszterben szereplő adatok összhangban vannak a tényleges állapotokkal. Az egyes vagyonelemekben beálló változások átvezetése nem minden esetben valósul meg, melynek oka többnyire a változás átvezetéséhez szükséges adatok nem megfelelő szintű szolgáltatása a társosztályok között.
- a vagyonyilvántartási rendszer korszerűsítése a Polgármesteri Hivatal és a CompArt Stúdió Kft. között 2011. augusztus 29-én megkötött Vállalkozási szerződés alapján megtörtént. A korszerűsítéssel a rendszer a felhasználói igényeknek megfelelővé vált.
- A fejlesztési feladatok megvalósítására rendelkezésre állt a pénzügyi forrás. 2012. szeptember 25-én kelt Vállalkozási szerződés keretében a CompArt Stúdió Kft. elvállalta a Minerva Térinformatikai Rendszer fejlesztését (I. Tartalmi fejlesztés, II. Kerületi Digitális

Közműnyilvántartás létrehozása), valamint a Minerva Térinformatikai Rendszer és adatainak karbantartását és a rendszerhez szükséges helpdesk szolgáltatás nyújtását 2012. október 1-től 2013. szeptember 30-ig.

2014. május 19-én kelt Vállalkozási szerződés keretében a CompArt Stúdió Kft. továbbra is vállalta a Minerva Térinformatikai Rendszer fejlesztését, kiegészítését, átdolgozását (I. Tartalmi fejlesztés – közút nyilvántartási, azaz közterület helyszínelési és felújítási ügykezelő modul, II. Kerületi Digitális Közműnyilvántartás „közművilágítás” lappal történő kiegészítése), valamint a Minerva Térinformatikai Rendszer és adatainak karbantartását és a rendszerhez szükséges helpdesk szolgáltatás nyújtását 2014. május 19-től 2014. december 31-ig.

2015. február 16-án kelt Vállalkozási szerződés keretében a CompArt Stúdió Kft. ismét elvégezte a Minerva Térinformatikai Rendszer fejlesztését, kiegészítését, átdolgozását (I. Tartalmi fejlesztés – közterület-foglalási modul, térképi megjelenítéssel, II. Kerületi „Fakataszter” modul tartalmi fejlesztése, kiegészítése, III. Közút nyilvántartási modul kiegészítése), valamint a Minerva Térinformatikai Rendszer és adatainak karbantartását és a rendszerhez szükséges helpdesk szolgáltatás nyújtását 2015. február 16-tól 2015. december 31-ig.

2016. február 16-án kelt újabb Vállalkozási szerződés alapján a CompArt Stúdió Kft. feladata volt a Minerva Térinformatikai Rendszer fejlesztése, kiegészítése, átdolgozása (I. Tartalmi fejlesztés – interaktív térképi rajzoló felület), valamint a Minerva Térinformatikai Rendszer és adatainak karbantartása és a rendszerhez szükséges helpdesk szolgáltatás nyújtása 2016. január 1-től 2016. december 31-ig.

### L.3. SWOT analízis

Az alábbi táblázatban kerültek meghatározásra azok a tényezők, amelyek jelentős befolyással lehetnek a vagyongazdálkodási tevékenység ellátására. Törekedni kell arra, hogy az erősségek minél inkább legyenek kihasználva, a gyengeségek pedig minél nagyobb mértékben kerüljenek kiküszöbölésre.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vonzó terület vásárláshoz, építkezéshez a Duna és a Budai hegyek miatt</li> <li>▪ Agglomeráció közelsége</li> <li>▪ Sok a zöldterület</li> <li>▪ Történelmi és kulturális jelentőségű kerület</li> <li>▪ Egyetemek, középiskolák közelsége</li> <li>▪ Kedvező terület vállalkozások számára</li> <li>▪ Az egyszer megépülő Aquincumi híd és a 0-s körgyűrű komoly előrelépés lesz a kerület életében</li> <li>▪ A Római Part és belső Óbuda fejlődése</li> <li>▪ Beépíthető, fejleszthető területek</li> <li>▪ Erős tulajdonosi szándék a vagyongazdálkodási tevékenység hatékonyságának növelésére</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Az Önkormányzat anyagi helyzete megkívánja az ingatlan eladások növelését, s a fejlesztések csökkentését</li> <li>▪ Nagy az infrastrukturális elmaradás, főleg az Aranyhegyen, de sok egyéb fejlesztendő terület van.</li> <li>▪ 10-es, 11-es út megnövekedett forgalma</li> <li>▪ A lakás és helyiség állomány nagy része leromlott állapotú, felújításra szoruló, s gazdaságosan nehezen újítható fel</li> <li>▪ A Mocsáros dűlő elhanyagolt állapota, a fejlesztés elmaradása, hajléktalan probléma a területen</li> <li>▪ Közműfejlesztés hiányában áron alul értékesíthetőek az ingatlanok</li> <li>▪ Pályázati források, lehetőségek gyenge kihasználása</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lakótelepek és régi városrészek rehabilitációs programja</li> <li>▪ Forgalomtechnikai fejlesztések</li> <li>▪ Rekreációs, sportcélú fejlesztések</li> <li>▪ Európai Uniós pályázatok bevonása a fejlesztési programokba</li> <li>▪ Csatornafejlesztés, útépités</li> <li>▪ Vasútvonal fejlesztés</li> <li>▪ Közös beruházások a Fővárossal (pl. Mocsáros)</li> <li>▪ Forrásbevonással csomópont fejlesztések</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Az ingatlanvagyon csökkenése</li> <li>▪ Rendezetlen tulajdonviszonyok, szabályozások elhúzódása miatt fejlesztések elmaradása</li> <li>▪ Városfejlesztési stratégia nem áll az ingatlanhasznosítás mögött</li> <li>▪ Eladásra kerülnek a fejlesztésre alkalmas ingatlanok</li> <li>▪ Forrásbevonás, sikeres pályázatok nélkül romló ingatlan állomány</li> </ul>

## I.4. A vagyongazdálkodás fogalma

A vagyongazdálkodás az önkormányzati gazdálkodást átfogó tevékenység, amely magában foglalja a pénzgazdálkodást, a pénzügyi eszközökkel kapcsolatos műveleteket, a fizikai vagyonelemekkel kapcsolatos tevékenységet és az immateriális javakkal történő gazdálkodást egyaránt. Magyarországon azonban ennél szűkebben értelmezik a vagyongazdálkodást, amikor kifejezetten csak a nem önkormányzati alapfeladat ellátást szolgáló vagyonelemekkel kapcsolatos bevételszerzést, vagy pusztán a vagyoneértékesítést értik alatta.

Ennek az oka, hogy egyre nagyobb kényszer nehezedik az önkormányzatokra a költségvetési bevételeik növelése érdekében, melyben kiemelt szerepet kap a mobilizálható vagyon értékesítése is.

A vagyongazdálkodási stratégia kialakítása során komplexen kezelendőek a vagyonhasznosítás, a vagyongazdálkodás és a vagyongyarapítás feladatai.

**Vagyonhasznosításon**, hasznosuláson általában a vagyon értékesítését, bérbeadását, az elért hozamot, osztalékot értjük. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény /a továbbiakban: Vagyon törvény/ 3.§ (1) 4. szerinti fogalom definíciója szerint azonban hasznosítás a nemzeti vagyon bármely – tulajdonjog átruházását nem eredményező- módon, jogcímen történő átadása, átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást és a haszonélvezeti jog alapítását.

A koncepcionális elképzelések kialakítása érdekében vagyonelemenként szükséges felmérni az elérhető bevételeket, az ennek érdekében felmerülő szükséges ráfordítási igényeket, a jogi és műszaki helyzetet, esetleges rendezetlenségeket, a megteendő intézkedéseket. (pl. egyes ingatlanok esetében KSZT készítés, közművesítés, utcanyitás, művelési ágból kivonás, telekkitűzés, tulajdonosok kivásárlása, stb.)

A felmérés alapján, hosszabb távon elképzelhető, hogy egy és ugyanazon vagyontárgyra időszakosan eltérő hasznosítási elképzelés dolgozható ki. Pl. hosszú távú értékesítésre kijelölt ingatlan bérbeadása mindaddig, amíg a jogi, műszaki, stb. rendezetlenség elhárul.

**A vagyon megőrzése**, működő képes állapotban tartása ráfordítást igényel. A karbantartások és felújítások elmaradása az épületeket, gépeket, járműveket, közparkokat, épített közterületeket, stb. illetően a vagyontárgy romlásával és értékvesztésével jár. Egy vagyongazdálkodási koncepcióhoz szükséges felmérni a vagyontárgyakra vonatkozó teljes karbantartási és felújítási szükségletek listáját, naturáliákban és pénzösszegben is, megbecsülve a karbantartás és felújítás elmaradásából eredő funkcionális problémákat, illetve a később jelentkező többletköltségeket is.

Vannak olyan vagyonelemek, amelyek más értelemben szorulnak vagyongazdálkodásra. Gondolunk itt az önkormányzat értékpapírokban, üzletrészekben megjelenő vagyonára. A piaci folyamatok állandó figyelemmel kísérésével a portfólió vagyon egyes elemeinek cseréjével őrizhető meg a portfólió vagyon összesített értéke. A portfóliókezelési tevékenység ezért ugyancsak ide, a vagyongazdálkodás csoportjába sorolható.

**Vagyongyarapításon, vagyonnövekedésen** az önkormányzat vagyonának adott időszak alatt elért növekményét értjük nem számviteli, hanem gazdasági értelemben. Vagyis az önkormányzat vagyontárgyainak (ingatlan, értékpapír, stb.) értéknövekedése aktív önkormányzati tevékenység (beruházás), ügyes marketing, várospolitikai, vagy éppen a kedvező piaci változások eredménye. Beleértendő az önkormányzat feladatainak érdekében felmerült fejlesztések (pl. iskola építés), a vagyon takarékosabb üzemeltetését szolgáló fejlesztések (pl. takarékosabb fűtési rendszerre való áttérés), de ide sorolhatóak az üzleti célú beszerzések is (pl. az önkormányzat ingatlant vásárol, átminősítés útján építési telket alakít ki, stb.).

Sajátságos vagyongyarapítási döntésnek minősíthető pl. az is, amikor az önkormányzat olyan fejlesztési döntéseket hoz, mellyel nem „saját” vagyona növekszik, hanem az önkormányzat területén meglévő vagyon (pl. csatornaépítés).

Az önkormányzat vagyongazdálkodása során a fenti három feladat komplexen jelenik meg, keveredve egymással, alárendelten a vagyongazdálkodási koncepciónak, stratégiának. Jelen stratégia az önkormányzat fogalomképes vagyonállományának hatékony, eredményes hasznosításra tesz javaslatot, figyelembe véve a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket.

### **I.5. A helyi önkormányzati vagyon kialakulása**

Magyarországon 1990-ben a helyi önkormányzati rendszer ún. széles felelősségi körrel rendelkező önkormányzatokkal jött létre. Törvények sora utalta a helyi közszolgáltatási feladatokat (közoktatás, egészségügy, szociálpolitika, stb.), illetőleg a közhatalmi tevékenységek jelentős szeletét (pl. építéshatósági ügyek, gyámhatósági ügyek, anyakönyvi ügyek, stb.) a helyi önkormányzatok kompetenciájába. E széles felelősségi kör szinte törvényszerűen igényelte a közfeladat- ellátás gazdasági alapjainak megteremtését. Ebben a folyamatban meghatározó szerepet játszott a helyi önkormányzatok tulajdonhoz jutása, amelyek forrását a rendszerváltozást követően lebontott állami tulajdon jelentette.

A helyi önkormányzatok tényleges vagyonhoz jutása, az állami tulajdon meghatározott tárgyainak az adott helyi önkormányzat részére történő vagyonátadási folyamata két fő módszerrel- mindkét esetben- ingyenesen- zajlott le:

- a vagyontárgyak egy része az Ötv. kategorikus rendelkezése alapján, tehát ex lege és az Ötv. hatályba lépésének napján került önkormányzati tulajdonba;
- a vagyontárgyak másik része (pl. közüzemek, tanácsi ingatlankezelő szervek kezelésében volt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) az Ötv.- ben megjelölt vagyontárgyak köréből külön törvények (pl. az önkormányzati vagyontörvény) és – a fővárosi, illetve megyei vagyonátadó bizottságok által hozott- hatósági döntések eredményeként került önkormányzati tulajdonba.

A rendszerváltozás óta a forgalomképes vagyontárgyak jelentős részei már elidegenítésre kerültek. Tömeges értékesítési hullámok eredményeként a mai vagyonállomány sem értékében, sem minőségében, sem darabszámában nem hasonlítható össze a korábbi állapotokkal. Mégis szükséges egy olyan vagyongazdálkodási koncepció kialakítása, amely a meglévő vagyontárgyak minél hatékonyabb, korszerűbb hasznosítására tesz javaslatot, szem előtt tartva az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatait.

### **I.6. Az önkormányzati vagyon törvény szerinti felosztása**

Az önkormányzat vagyona a Vagyon törvény 1.§ (2) a)- d) értelmében nemzeti vagyonnak minősül, mely a tulajdonából és az önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati célok megvalósítását szolgálják. **A helyi önkormányzat vagyona – a Vagyon törvény 5.§ (1) alapján - törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet**



**A Vagyon törvény 5.§ (2) értelmében törzsvagyon:** a nemzeti vagyon külön része, amely közvetlenül kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását, vagy közhatalom gyakorlását szolgálja. A törzsvagyon tárgyai forgalomképtelenek vagy korlátozottan forgalomképesek lehetnek.

- **Forgalomképtelen** törzsvagyon az a vagyon, amelyet a Vagyon törvény 5. § (3) bekezdésében kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít, amelyet törvény vagy helyi önkormányzati rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít. A forgalomképtelen nemzeti vagyon nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg, azon dologi jog vagy osztott tulajdon nem létesíthető. Forgalomképtelenek pl.: a helyi közutak és műtárgyaik, terek, parkok, stb.

A forgalomképtelen törzsvagyon esetében is tervezni kell a vagyonmegóvást, a vagyon fenntartását, az esetleges beruházásokkal, fejlesztésekkel való felértékelést. Bár a forgalomképtelen vagyont elidegeníteni nem lehet, azonban a bérbeadás útján történő hasznosításból az önkormányzatok jelentős bevételekhez juthatnak. Elsősorban **közterületek bérbeadására** van lehetőség, melyeken ideiglenes építmény helyezhető el, amely éppúgy lehet önkormányzati, mint magántulajdonú. **Évről évre fontos áttekinteni az üzleti hasznosításra kijelölt közterületek listáját** (a rendeltetés szerinti használat tiszteletben tartása mellett bővíthető- e az üzleti hasznosításra igénybe vehető közterületek köre, van- e vállalkozói igény valamely közterület iránt, van- e ellátási feszültség, azaz hiányoznak- e egyes szolgáltatások). Az inflációs veszteségek kiküszöbölése érdekében **hasznos évente felülvizsgálni a közterület- használati/foglalási díjakat**. A közterületek egy része átminősíthető önkormányzati telekké és viszont. Ezt a lehetőséget is érdemes időről időre megvizsgálni, felmérni azon ingatlanállományt, ahol az egyes magántulajdonú ingatlanok közé, beékelődve helyezkednek el közterületi kategóriába sorolt ingatlanok, melyek hasznosítása jelen besorolásuk szerint nem lehetséges, vagy egyáltalán nem ésszerű.

- **Korlátozottan forgalomképes** nemzeti vagyonnak minősül az a vagyon, amely nem tartozik a Vagyon törvény 1. § (2) bekezdés a) pontja hatálya alá (a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok) és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó vagyonelem, valamint amelyet a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg. Ide tartoznak jellemzően pl. az intézményi ingatlanok, vagy a középületek.

A kiindulópont jelen vagyoncsoportban azoknak a vagyonelemeknek a meghatározása, melyek az önkormányzati feladatok (oktatás, nevelés, egészségügy, szociálpolitika, művelődés, sport stb.) ellátásához szükségesek. Ehhez:

- **meg kell határozni a feladatok ellátásához aktuálisan felhasznált ingatlanokat,**
- **minősíteni kell azokat, hogy funkciójuknak megfelelnek- e,**
- **el kell dönteni, hogy egy esetleges ingatlancsere segítségével a célok nem lennének- e jobban elérhetőek.**

Ehhez azonban az önkormányzatnak megfelelő ágazati koncepciókkal, tervekkel kell rendelkeznie, melyek alapját képezhetik az önkormányzati vagyongazdálkodás feladatainak is ebben a körben. (Önkormányzati intézményalapítások, megszüntetések, összevonások, adott intézmények szolgáltatásainak kiterjesztése, vagy szűkítése).

Fentiek alapján meghatározható a korlátozottan forgalomképes ingatlanok szükséges köre, azok megoszlása, az esetleges ingatlancserék listája, a szükséges karbantartások, felújítások és az új beruházások (építések és vásárlások) az önkormányzati szolgáltatások körében.

Az egészségügy és oktatás területén jelenleg folyamatban van az intézmények állam részére történő átadása, mely ezen vagyonelemekkel való gazdálkodást is jelentősen befolyásolja.

A vagyon forgalomképtelenségét, vagy korlátozottan forgalomképességét csak törvény, vagy az önkormányzat rendelete szüntetheti meg.

**A Vagyon törvény 3.§ (1) 18. értelmében önkormányzati üzleti vagyon** minden olyan önkormányzati vagyon, amely nem tartozik a törzsvagyon körébe. Jellemzően ide tartoznak a bérlakások, nem lakás célú helyiségek, részvények, vásárcsarnok, piacok, beépítetlen földek.

Alapvető rendező elv, hogy **forgalomképes vagyonnak csak azt a vagyont szabad besorolni, melynek hasznosítása kizárólagosan gazdasági szempontok szerint kell történnjen.**

Ha az önkormányzatnak egyéb céljai, szándékai vannak egy vagyontárggyal, akkor minősítse azt korlátozottan forgalomképesnek, írja elő rendeletileg azt a megkötést, amely a szabad gazdasági hasznosítást korlátozza. A forgalomképesnek besorolt vagyon gazdasági alapú hasznosításának ilyen-olyan szempontok és megoldások szerinti folyamatos felülbírálata kifejezetten káros lehet nem csak a vagyon hasznosítására, hanem az önkormányzat működése szempontjából is.

Ennek megfelelően a velük való gazdálkodás szervezeti és hatásköri szabályozása is úgy célszerű, ha lehetőséget ad a gazdasági életben szokásos üzleti technikák alkalmazására, a sokszor kemény, de jelentős rugalmasságot és fantáziát is követelő üzleti tárgyalásokra.

Fentieket szem előtt tartva, Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat Képviselő- testülete úgy döntött, hogy 2011. szeptember 1- ével a Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Osztályát megszünteti és a vagyongazdálkodási tevékenységet új alapokra helyezi. Ennek érdekében elsősorban az értékesítéshez és a bérbeadáshoz kapcsolódó feladatok ellátását az újonnan alakult/ átalakult Óbudai Vagyonkezelő Zrt.- hez telepítette, egy jövőbeni, sikeresebb hasznosítási tevékenység megvalósítása céljából.

Az önkormányzat számára először is célszerű, ha a **jog szerinti forgalomképesség gyakorlatilag is biztosítva van.** Jelenti ez többek között azt, hogy ha az önkormányzat ténylegesen eldöntötte, hogyan és mire kívánja az adott ingatlant hasznosítani, akkor ezt ne akadályozza semmilyen más kötöttség. Pl. bérleti jog, per, rendezetlen tulajdoni vagy telekredezési viszonyok.

Másodsorban ki kell választani azon vagyontárgyak körét, amelyek **hasznosítását az önkormányzat rutin jellegű technikákkal, hivatali vagy vagyonkezelői szinten le tud bonyolítani,** és ezeket a feladatokat célszerű jól megszervezett keretek között- rendeletileg szabályozva- rábízni. Tipikusan ilyen jellegű feladat az egyes ingatlanok pályázati úton történő értékesítése, árverések szervezése, stb.

Azoknál a vagyonelemeknél, amelyek jelen állapotukban nem, vagy nem a legjobban hasznosíthatóak, **vagyonhasznosítási projekteket kell megtervezni.**

Ezek lehetnek egyszerűek, pl. be kell vezetni a gázt, vagy csatornát egy adott területre, melyek megvalósulását követően az építési telkek a szokott eljárás szerint értékesíthetőek lesznek. De lehetnek bonyolultabb projektek is, amelyek olykor a szokásos önkormányzati kompetenciát meghaladják. Ez esetben megfelelő szakértőket, szakcégeket kell találni, hogy pl. megtervezzen egy komplex területfejlesztési projektet. Itt elsősorban a szigorú gazdasági tervezés, a megvalósíthatóság gazdasági elemzése kell, hogy a projekt tervezésének az alapja legyen.

2014. év elején indult Budapest Komplex Integrált Szennyvízelvezetése (BKISZ) program, melyben az Aranyhegyen lévő telkek, felépítményes ingatlanok csatornázása, közműfejlesztése, és az ehhez kapcsolódó útépítés kezdődött. A Képviselő-testület, a munka befejeződéséig, felfüggesztette az önkormányzati ingatlanok értékesítését.

Ezzel egy időben az önkormányzat saját beruházásból - a BKISZ programból kimaradó ingatlanok - csatornázását, közműfejlesztését és útépítési munkálatait kezdte el az Aranyhegyen.

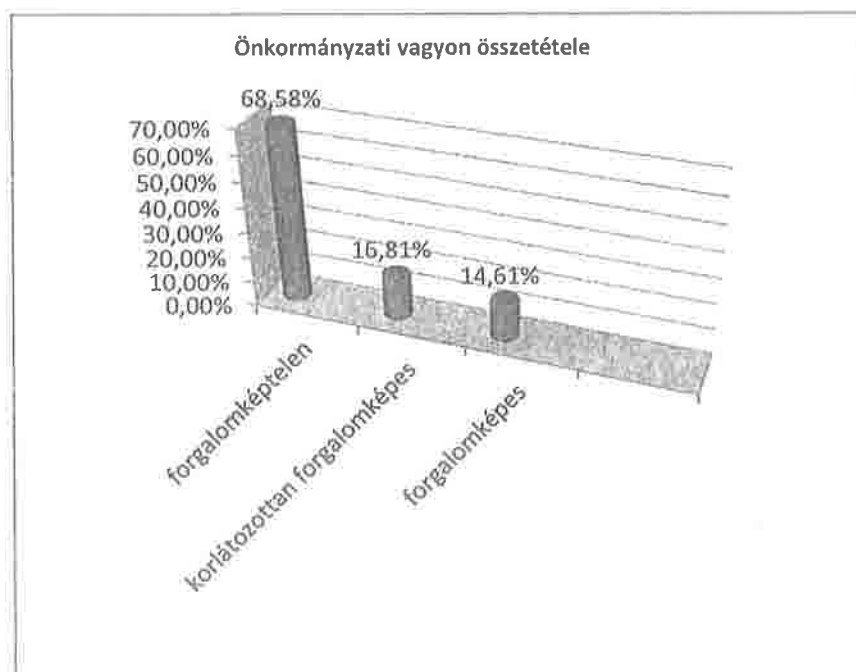
A BKISZ projekt elkészült, az ebbe tartozó telkek ismételt pályáztatását megkezdték.

Az önkormányzati beruházással történő közműfejlesztés előreláthatólag 2017. év végére fejeződik be. Ez nagyjából 10 db telket érint.

Sajátos jelenség, hogy sokan egy projekt műszaki megtervezésére a több milliós tervezési költségeket is elfogadhatónak tartják, de a gazdaságossági számítások, a költség- haszon elemzés, a gazdasági értelemben vett projekt- tervezés nélkül akarnak belevágni a feladat megvalósításába olyan érvek alapján, hogy pl. „egy közművesített telek iránti kereslet nagyobb, azok eladása jobb árat garantál az önkormányzatnak”. Pusztán ez alapján nem szabad belevágni egy adott projekt megvalósításába. Választ kell kapni azokra a kérdésekre, hogy mennyibe kerül a fejlesztés, mennyi időt vesz igénybe a kivitelezés, és mennyivel több hasznot garantál az önkormányzat számára, mint egy jelen állapotban történő értékesítés. Ezek gyakran egyszerűen megválaszolható kérdéseknek tűnnek, azonban a gyakorlat sokszor ezen túl mutat. Természetesen egy fejlesztési projekt megvalósítása elsősorban az adott önkormányzat teherbíró képességétől függ és attól, hogy rendelkezik- e olyan apparátussal, szakértőkkel, melyeket a fenti kérdések megválaszolásába be tud vonni.

Erre példa a Bp., III. ker. Saroglya utcai, közel 3ha területű telekcsoport értékesítési feladata volt, mely 24 db telekingatlant érintett. Az értékesítési munkákat két ütemben végezte el az önkormányzat: I. ütem 2015. év végén kezdődött a Saroglya utca mentén lévő ingatlanokkal, s majd közműfejlesztést , illetve útépítést követően a II. ütemben indult el 2016. év végéig, 4 db telek kivételével a telkek értékesítése, melyek beépítése jelenleg is folyamatban van.

Az önkormányzat vagyonának összetételét az alábbi diagramban szemléltetjük:



2016.12.31-i Bruttó könyv szerinti érték alapján:

Forgalomképtelen:	68,58%
Korlátozottan forgalomképes:	16,81%
Forgalomképes:	14,61%

## II. FEJEZET JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

Az önkormányzatok működésére, gazdálkodására vonatkozóan rendkívül alapos és sokrétű szabályozás van hatályban. Ez az általános szabályozás egészül ki az önkormányzatok rendeletalkotási jogköréből adódó további előírásokkal. Óbuda- Békásmegyér Önkormányzat gazdálkodását érintő legfontosabb jogszabályok a következők:

### II.1. A vagyongazdálkodást meghatározó magasabb szintű jogszabályok

1. 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról
2. az 1991. évi XX. törvény a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint az egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről, különösen a „Pénzügyi igazgatás” című X. fejezete,
3. a 2011. évi CXCV. . törvény az államháztartásról, 1991. évi XXXIII. törvény az egyes állami vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról
4. 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről

A törvények értelmezése alapján az önkormányzatok vagyongazdálkodásának keretei az alábbiak szerint határozhatóak meg:

- Az önkormányzat törvényben előírt és önkéntesen vállalt közszolgáltatásokat nyújt. Közszolgáltatások biztosítására alanyi jogon saját vagyonnal rendelkezik. Saját vagyonával kapcsolatban megilletik- a törvényben meghatározott eltérésekkel- mindazok a jogok és kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, illetőleg terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a Képviselő- testület rendelkezik.
- A helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatokat megillető olyan vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati célok megvalósítását szolgálják.
- Az önkormányzati vagyon rendeltetése az említett közszolgálatok nyújtásában megjelenő közérdek szolgálata a vagyon használata által, illetve egyéb költségvetési bevételei mellett a vagyon hasznosításából származó saját bevételei által.
- Az önkormányzat vagyonát költségvetési szervek- az önkormányzat polgármesteri hivatala és intézményei- és az önkormányzat tulajdonában, vagy résztulajdonában lévő gazdasági társaságok használják. A vagyont csak a rendeltetésének megfelelő célra és jogszabályban meghatározott módon- a törvényekben és az önkormányzati rendeletekben szabályozottan- használható.
- Az önkormányzat gazdálkodásának eredményessége érdekében meghatározza saját gazdasági programját, ezen belül saját vagyongazdálkodásának programját is.
- A helyi önkormányzat köteles közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet készíteni.

## **II.2. A helyi szabályozás:**

1. 17/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról.
2. 18/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő egyes vagyontárgyak elidegenítéséről
3. 9/2015.(II.16.) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról
4. 34/1997.(X.10.) önkormányzati rendelet a tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek elidegenítésének egyes feltételeiről
5. 19/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet a vásárcsarnokok, piacok és üzletközpontok létesítéséről és működésük rendjéről

### III. FEJEZET

## FORGALOMKÉPTELEN TÖRZSVAGYON

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 635/ÖK/2010 (X. 14.) Határozatával, egyszemélyes alapítóként hozta létre az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft.-t (továbbiakban OBVF), a hatályos alapító okiratban foglaltak értelmében az Önkormányzat jogszabályban meghatározott, illetve önként vállalt közfeladatainak ellátása érdekében.

Az Önkormányzat, illetve az OBVF a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdése alapján 2011. május 26. napján Városfejlesztési Alapszerződést kötöttek az Önkormányzat komplex városfejlesztési, illetve városrehabilitációs feladatainak megvalósításával összefüggésben az Önkormányzat által elnyert és a későbbiekben pályázandó Európai Unió pályázatok, különösen a városfejlesztési pályázatok lebonyolításával, illetve a megvalósítás előkészítésével kapcsolatos egyes feladatok ellátása tárgyában.

Az Alapszerződés célja az Önkormányzat komplex településfejlesztési-, településrendezési-, településüzemeltetési-, illetve városrehabilitációs és egyéb közfeladatainak, illetve közszolgáltatásainak ellátásával, továbbá ellátásuk megszervezésével összefüggő feladatok ellátása, az önkormányzati, a kormányzati és az Európai Unió források felhasználásának pénzügyi szempontból hatékonyabb, szakmai szempontból jobb koordinációval történő felhasználásának lehetővé tétele érdekében.

Az OBVF által ellátandó feladatok:

- Az Önkormányzat településfejlesztési-, településüzemeltetési-, városrehabilitációs, illetve egyéb közfadataihoz, illetve közszolgáltatásaihoz kapcsolódó Európai Unió, illetve hazai támogatási projektjeivel kapcsolatos feladatok
- A pályázatok előkészítésével kapcsolatos feladatok
- A pályázatok megvalósításával kapcsolatos feladatok
- A pályázatok nyomon követésével kapcsolatos feladatok
- Az Önkormányzat településfejlesztési-, településüzemeltetési-, városrehabilitációs közfadataihoz, illetve közszolgáltatásaihoz kapcsolódó tervezési, előkészítési feladatok
  - o Közösségi tervezésekhez kapcsolódó feladatok
  - o Építészeti tervezésekhez kapcsolódó feladatok
  - o Út-, járda-, forgalomtechnikai- és közműtervezésekhez kapcsolódó feladatok
- Az Önkormányzat által közfadataihoz, illetve közszolgáltatásaihoz kapcsolódóan kiírt – különösen a társasházak felújítása, életveszélyes állapot megszüntetése, zöldfelület gondozása iránti – pályázataival kapcsolatos feladatok
- Egyéb feladatok

Az OBVF az Alapszerződésben foglalt feladatait az Alapszerződés létrejöttétől kezdődően annak időtartama alatt folyamatosan, illetve a pályázati kiírásokban, támogatási szerződésekben foglalt, valamint az Önkormányzat által megjelölt – az adott feladat teljesítéséhez szakmailag indokoltan szükséges, megfelelő – határidők betartásával végzi.

### III.1. Az önkormányzati vagyont érintő jelentősebb fejlesztési tervek 2017-2019-ben

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat által eszközölt beruházások, fejlesztések megvalósulását egyre nagyobb mértékben a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Kft. koordinálja. A Városfejlesztő Társaság felel valamennyi pályázati forrásból megvalósuló jelentősebb fejlesztésért, a közvetlen állami forrásokból megvalósuló beruházásokért. A 2017-2019-es időszakban az előzetes tervek szerint az alábbi jelentősebb – önkormányzati vagyont érintő – beruházások valósulnak meg.

#### **TÉR-KÖZ 2016 pályázatai**

Budapest Főváros Önkormányzata 2016. május 11-én TÉR\_KÖZ 2016 címmel pályázatot hirdetett meg kerületi önkormányzatok városrehabilitációs munkáinak támogatására. A korábbi, hasonló pályázathoz – amelyen Önkormányzatunk sikerrel indult multifunkciós közösségi tér békásmegyeri kialakításával – hasonlóan a mostani pályázat célja is a megváltozott közösségi térhasználati igényekhez igazított élhető városi terek megteremtése.

### III.2. Benyújtott projektjavaslatok

#### **Derű utca rehabilitációja (Boldog Sándor István Park)**

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata megrendelésére, közösségi tervezés keretein belül 2015. november végére elkészültek a részletes kiviteli tervek a hivatalosan Boldog Sándor István Park nevet viselő közterület (hrsz.: 18135/19) rehabilitációjáról. A park közismert elnevezése a Derű utcai park vagy Dombos volt. A Vihar utca – Derű utca – Szél utca – Katasztrófavédelem Budai telephelye által határolt, téglalap alakú, 8350 m<sup>2</sup>-es, autóforgalommal nem rendelkező terület funkciója pihenőpark, játszótér, burkolt sportpálya, kutyasétáltató és gyalogos közlekedési zóna. Az utóbbi időben leromlott állapotú tér zöldfelületi állománya kevés potenciállal bír, a beteg, vagy csonkolt fák, bokrok egyedfrissítése is szükségszerűvé vált. A közösségi tervezés eredményeként a kiviteli tervek olyan elemeket tartalmaznak, mint a játszótér és a sportpálya funkcióinak bővítése (futball, streetball, lánbtenisz), pingpongasztalok, mini street work-out elemek, futókör kialakítása, térbútorok, sakk asztalok, hulladékgyűjtők, növénytelepítés, kutyafuttató kialakítása. Ezen elemek megvalósulása, s így a Boldog Sándor István Park teljes megújulása kiválóan illeszkedik a TÉR\_KÖZ 2016 pályázathoz.

A „B” program ezen elemének összköltsége tervezetten 200 millió Ft, amely 65%-os támogatástartalom mellett 70 millió Ft önerőt, és 130 millió Ft támogatást jelent. A projekt megkezdésének várható időpontja 2017.09.01., a várható befejezési határidő pedig 2018.11.30.

#### **Lékai Bíboros tér revitalizációja**

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata a Lékai Bíboros téren kívánja elhelyezni Czetz János, az 1848-49-es forradalom és szabadságharc honvédtábornokának egész alakos szobrát. A szobor elkészítésére az Önkormányzat tervpályázatot írt ki, amely eredménye 2016 őszén várható. További feladat az emlékhely, a szobor közvetlen környezetének méltó kialakítása és egyben

a park térstruktúrájának újrafogalmazása, illeszkedve a meglévő adottságokhoz, figyelembe véve a környező beépítést és az értékes növényállományt. A tervezett beruházásban érintett terület a Lékai Bíboros tér Margó utca - Korsó utca - Ármány utca által határolt terület. A többkörös közösségi tervezésnek köszönhetően az a cél, hogy a szobor elhelyezésével és a park belső területét feltáró szilárd burkolatú sétaút rendszer létrehozásával is megmaradjon a park jelenleg is dominánsan zöldfelületi jellege. A kivitelezési tervek a szobor tervpályázat lezárultát követően, 2016. év végére készülhetnek el.

A „B” program ezen elemének összköltsége tervezetten 140 millió Ft, amely 65%-os támogatástartalom mellett 49 millió Ft önerőt, és 91 millió Ft támogatást jelent. A projekt megkezdésének várható időpontja 2017.09.01., a várható befejezési határidő pedig 2018.05. 31.

### **Holdudvar park rehabilitációja**

A park alapvetően a meglévő alapadottságok megtartásával, annak minden pozitívumát kihasználva került áttervezésre. Mivel a kérdőívezés és a közösségi tervezés folyamán egyértelműen kiderült, hogy a lakók ragaszkodnak a dombokhoz és a fákhöz (amit szakmai szempontok is támogatnak) a fő funkcionális térrészek továbbra is a különböző méretű és magasságú dombok között kapnak helyet, bizonyos esetekben kiegészítve azok tömegét vagy felületét. A park, táji jellegének erősítése érdekében a dombok körül a lehető legnagyobb vízszintes gyepfelület van tervezve, hogy természetesebb hatást keltsenek, ne közvetlenül a burkolatból „nőjenek ki”. A közösségi tervezés során készített koncepciótervben az alábbi funkciók lettek kialakítva a megújuló térbe: (1) központi tér, (2) pihenősétány, (3) játszótér, (4) tini-rész és csúszdapark, (5) sportkert, (6) játszósétány, (7) erdős-kert, (8) hátsó-kert.

A beruházás során ezen funkció kialakítása a megvalósítandó cél olyan organizáció mellett, ami biztosítja a környékbeli intézmények (óvoda, iskola) folyamatos működését és nem akadályozza a helyi lakosságot a gyalogos (és autós) közlekedésben. Tehát nem csak a tervezés során, hanem a kivitelezés ütemezésében is bevonásra kerülnek az érintettek.

Az infrastrukturális beavatkozások mellett a helyi közösségfejlesztő és identitásképző projektelemek megvalósítását is tervezett. A központi tér kiváló lehetőséget teremt nyitott kulturális programok megvalósítására. A projekt további előkészítő szakaszában egyeztetések folynak az Óbudai Kulturális Központtal, aminek elődje a Holdudvar park közel 50 évvel ezelőtti megnyitása alkalmából is a kor igényeit kiszolgáló programsorozatot szervezett. Az Óbudai Múzeummal helytörténeti és egyéb identitást erősítő elemek kidolgozásáról egyeztetések fognak lezajlani, illetve minden olyan kerületi intézménnyel átbeszélésre kerülnek a lehetőségek, amelyek hozzájárulhatnak a helyi közösség megerősítéséhez.

A projekt célcsoportja elsősorban a környékbeli lakosok (közel 4000 fő) és a terület szomszédságában működő intézményekbe (iskola, óvoda, orvosi rendelő) járó emberek. A projekt eredményeként megújuló tér lehetőséget nyújt a helyi lakosságnak igényes és inspiráló környezetben való találkozásokhoz, aktív szabadidős tevékenységek megvalósításához. Ezen társadalmi interakciónak hatása lehet a helyi kisközösség kialakulása és az identitás erősödése.

Az „A” program ezen elemének összköltsége tervezetten 716 millió Ft, amely 64,32%-os támogatástartalom mellett 267 millió Ft önerőt, és 450 millió Ft támogatást jelent.

A projekt megkezdésének várható időpontja 2018. május 1., a várható befejezési határidő pedig 2019. október 31.



## Krúdy sétány fejlesztése

A fejlesztés célja Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat fő városfejlesztési tengelyének, az Óbudai Promenádnak a továbbfejlesztése. A Perc utca és a Serfőző utca közötti szakasz megújításának a célja, a gyalogos és kerékpáros forgalom előnyben részesítése révén egy igényes, a történelmi óbudai városképhez illeszkedő, a jelenlegi funkcióhiányt megszüntető, a helyi kulturális, oktatási intézmények és vendéglátóhelyek működését és a lakosság igényét kiszolgáló városrészközpont létrehozása. A közösségi tervezéssel előkészített városrehabilitáció szeretné a helyi kulturális intézmények és vendéglátóhelyek által, alulról indított „Krúdy-negyed” kezdeményezést felkarolni, támogatni. A projekt célja, hogy az infrastrukturális fejlesztésekkel olyan városi tér alakuljon ki, ami illeszkedik a meglévő kulturális és turisztikai eseményekhez, programokhoz. A projekt megvalósulásával szeretnénk elérni a helyi lakosság aktívabb részvételét a „Krúdy-negyed” helyi társadalmat formáló értékes eseményein.

Infrastrukturális fejlesztés keretében megújulnak a Perc utca és a Serfőző utca közötti gyalogos promenád burkolatai, utcabútorai és növényállománya. A fejlesztés során az egységesség és történelmi óbudai városkép letisztult megjelenése a fő szempont. A déli részen új funkciók (játszóter, vizes elem) telepítése, a középső részen gyalogos zóna kiterjesztése a teljes Mókus utcára, az északi részen pedig egy új pihenő és emlékpark kialakítása valósulhat meg.

A tervezési szakaszban megvalósított közösségi tervezést folytatva a kivitelezéshez kapcsolódóan is szeretnénk bevonni a beruházással érintett szereplőket. Fontos, hogy az itt található intézmények és azok látogatóinak, illetve a környékbeli lakóközösségnek lehetősége legyen részt venni a munkálatok szervezésében, megalkotásában, illetve hogy a kivitelezés során időről időre ők is megtekinthessék és véleményezhessék a munka előrehaladását. A beruházást követően, a garanciális időszakban is számíthatunk rájuk. Mindez együtt lehetővé teszi, hogy a közvetlenül érintettek sokkal kevésbé teherként éljék meg az építkezés által okozott kellemetlenségeket, és a valóban közösen végigélt munka segít közösséget köovácsolni a résztvevőkből.

Tekintettel a terület jelenlegi és majdani funkciójára, a munkák lezárása után olyan záró rendezvénysorozat tervez az önkormányzat, amelyben az itt meglévő intézményi sokszínűség is jól megmutatja magát. Szeretnénk, ha minél több intézményt lehetne bevonni a rendezvénysorozat megvalósításába. A beruházás területe régészeti szempontból rendkívül gazdag és viszonylag jól kutatott területnek számít, melyen évezredek óta szinte minden kor nyomot hagyott valahogy. Ennek bemutatása nem csak az itt található intézmények kulturális kínálatához tud hozzájárulni, de egyszersmind identitásképző erővel is bír a környéken lakók számára.

A beruházásnak két nagyobb célcsoportja van. Az egyik a helyben lakók, helyben dolgozók, helyben működő intézmények célcsoportja. A beruházás az ő mindennapjaikat, lakó- és munkakörnyezetüket, működési infrastruktúrájukat javítja. A másik célcsoport részben kapcsolódik az elsőhöz: ez azokat foglalja magába, akik az első célcsoportban lévő intézmények látogatóiként jöhetnek (vagy jönnek) számításba. A megvalósulás után ugyanis megnő a terület kulturális és turisztikai vonzereje, és lehetőséget ad az itt található attrakciók látogatószámának növelésére. A Krúdy sétány olyan emblematikus területévé válhat Óbudának, ami egy igényes, csomóponti helyen található kulturális központként akár országos, sőt, nemzetközi vonzerővel is bírhat.

Az „A” program ezen elemének összköltsége tervezetten 1 767 millió Ft, amely 28,2%-os támogatást tartalmaz mellett 1 270 millió Ft önerőt, és 500 millió Ft támogatást jelent.

A projekt megkezdésének várható időpontja 2018. szeptember 1., a várható befejezési határidő pedig 2019. november 30.

A benyújtott projektjavaslatok esetében a felhívás alapján várhatóan 2017. február 28-ig születik döntés a pályázatok támogathatóságáról.

## **Mészki Park fejlesztése**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata azt a célt tűzte ki maga elé, hogy valamennyi köztér-megújítás esetében, közösségi tervezés segítségével már a tervezési munkálatok legelső lépésétől kezdve bevonja a helyi lakosságot. A Háromhegyek Egyesület kezdeményezésére 2015-ben vette kezdetét a jelenleg beépítetlen Mészki utcai park fejlesztését célzó közösségi tervezés, melynek eredményeként egy olyan, több funkcióval rendelkező szabadidőpark koncepcióterve született meg, mely reflektál a helyi lakosság igényeire és valódi közösségi térként, valamennyi korosztály számára megfelelő kikapcsolódási helyszínt biztosít.

Lakossági észrevételek alapján fogalmazódott meg az a kialakítási javaslat, hogy a területen legyen amfiteátrum-rendezvénytér, kamasz játszó-sportkert, kisgyermek játszótér, pihenőkertek, kiállítótér, amely a terület helytörténeti múltját jeleníti meg, gépkocsiknak parkoló és a közvilágítás is biztosítva legyen. Mindez kiegészül egy kutyajátszóterrel, amely jól elkülönül az egyéb funkcióktól, illetve a 2015-ben épült felnőtt fitnesspark is szerves része lehet a kialakításra kerülő szabadidőparknak.

Az eltérő használatú területek úgy lettek megtervezve, hogy azok a legkevésbé zavarják egymást és a környező lakóépületek nyugalmát. Minden zajos funkciót, játszó-sporteszközt a park elülső részébe, kerítéssel lehatárolt területre terveztek a résztvevők. Az egész park körbejárható, sétára, futásra alkalmas lesz. A sétányok mentén padok, piknikasztalok biztosítják a pihenést az arra vágyóknak. A fejlesztés része a növényzet megújítása, fák és cserjék telepítésével.

A koncepció terv elkészülte után elindult a kiviteli tervek készítése és a szükséges engedélyek beszerzése, mely folyamat Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Kft. kezelésében lezárult 2016 évben. A kiviteli tervekkel párhuzamosan készült Aranyhegy forgalomtechnikai terve is, aminek a partnerségi egyeztetése során erős lakossági igény mutatkozott a Mészki Park környezetében a gyalogosforgalom biztonságosabbá tételére. Az erre vonatkozó járdaépítés a beruházással együtt megvalósulhat.

A közösségi tervezések során megfogalmazott fejlesztési igények megvalósításához az önkormányzat saját forrásain túl folyamatosan keresi a külső támogatásokat.

A Kormány 2016 decemberében az 1818/2016.(XII.22.) számú határozatával támogatandónak ítélte Mészki utcai park fejlesztésének megvalósítását és bruttó 380,5 millió forintnyi forrást biztosított a kivitelezésre. A végleges kiviteli tervek és a pénzügyi forrás birtokában a beruházáshoz kapcsolódó feladatok és maga a kivitelezés is 2017. év első felében elindíthatók.

A beruházáshoz kapcsolódó szolgáltatások (műszaki ellenőri tevékenység, tervezői művezetés, közműfejlesztési hozzájárulások stb.) tervellenőr által becsült költségigénye bruttó 18 millió Ft.

### **III.3. Forgalomtechnikai fejlesztések (2017-2019)**

#### **Járdák kivitelezése**

A kerület saját tulajdonú területein megvalósult beruházások, ott ahol korábban nem volt még járda, de lakossági igény van rá.

- Bécsi út - Orbán B. járda tervezése és kivitelezés
- Hunor utca járda tervezése, kivitelezése
- Váradi utca járda tervezése és kivitelezés

Kivitelezési költség összesen: 33 millió Ft

### **Parkolók kivitelezése**

A kerület saját tulajdonú területein megvalósult beruházások, ott ahol korábban nem volt gépjármű parkoló kialakítva, vagy nem elégséges számú.

- Kadosa-Kabar-Bóbita-Flórián utcákban parkolók tervezése, kivitelezése
- TÉR-KÖZ tér parkolók kijelölése, tervezés és kivitelezés
- Pünkösdfürdő utcai parkoló tervezés és kivitelezés"

Kivitelezési költség összesen: 80 millió Ft

### **Forgalomtechnikai kivitelezések**

2016-ban forgalomtechnikai tervek készültek hat nagyobb kerületrészre Óbudán és Békásmegyeren. A kerület lakosságának is lehetősége nyílt eljuttatni forgalomtechnikai javaslataikat egy kérdőív segítségével áprilistól-júniusig. A tervezők megvizsgálták és figyelembe vették a beérkezett javaslatokat a tervezés során. Az elkészült tervek alapján a következő évek során újabb forgalomcsillapított övezetek jöhetnek létre Csillaghegy, Rómaifürdő, Remetehegy, Táborhegy, Testvérhegy és Aranyhegy területeken. A hat kerületrész legszámtovább forgalomtechnikai változásai a 30-as övezetek kijelölése lesz, ehhez kapcsolódóan forgalomcsillapító küszöbök lesznek elhelyezve több utcában, valamint útszűkítő térburkolatok. A forgalomcsillapítás érdekében egyes utcák egyirányúsítása is tervben van továbbá az elavult 30-as övezetet jelölő táblák cseréjére is sor fog kerülni.

A csillaghegyi rész kerül 2017-ben kivitelezésre.

- Csillaghegy térségében forgalom csillapított területek kialakítása
- Mikoviny utca forgalomtechnikai kivitelezés
- Remetehegy térségében forgalom csillapított terület kialakítása
- Aranyhegy térségében forgalomcsillapított területek kialakítása

Kivitelezési költség összesen: 37 millió Ft

### **Gyalogos átkelőhelyek kivitelezése**

A kerület saját tulajdonú területein megvalósult beruházások, ott ahol korábban nem volt gyalogos átkelőhely vagy nem szabályosan volt kijelölve.

- Madzsar J. Monostor Apát, Folyondár, gyalogátkelők tervezése, kivitelezése
- BP. III. Ker. Szentendrei-Bogdáni út. H5 HÉV - Tavasz u által határolt terület gyalogátkelőhely kivitelezése
- Közvilágítás kivitelezése
- Út, járda, parkoló építés

Kivitelezési költség összesen: 280 millió Ft

## Szép völgyi park fejlesztése

A projekt keretén belül a Kolosy tér - Szép völgyi út - Árpád fejedelem útja által határolt Szép völgyi úti park környezetrendezése, zöldfelületekkel szabdaltnak épített városi tér, sétány, közpark, kisebb játszótér, ivókút, leülési lehetőség kialakítása valósul meg.

Koncepcióterv elkészítése lezárult, jelenleg a kiviteli tervek összeállítása van folyamatban.

A kiviteli terv elkészítésére a Főépítész Irodának van érvényes szerződése.

## „Intelligens városok és közösségek „világítótorny”” (SCC-1-2016-2017) projekt

Budapest Főváros Önkormányzata konzorciumi partnerként pályázatot tervez benyújtani a Horizont 2020 program által finanszírozott Intelligens városok és közösségek „világítótorny” projektek (Smart Cities and communities lighthouse projects, projekt kódja: SCC-1-2016-2017) 2017. évi felhívására.

A projekt vezetője Koppenhága, és Budapest mellett a másik ún. „világítótorny” város a belgiumi Gent. A projekt átfogó célja a felhasználó központú és közösségi alapokon nyugvó energiaszolgáltatások és üzleti modellek elősegítése az alábbi új adatcsere és körforgásos mechanizmusok által:

- összekapcsolt adat (data) platformok, elosztott adatbázisok (block chain) és analitikai szolgáltatások felhasználása,
- a car sharing (közösségi gépjármű megosztási) koncepciók, a közösségi e-mobilitás, az okos épületek, az energiatárolás és a helyi megújuló energiák termelésének integrálása, továbbá
- az intelligens energetikai infrastruktúrákkal (villamos energia, távfűtés) történő aktív kommunikáció.

A fentiek eredményeképp közösség által vezérelt, tudatos, közösségi központú energetikai megoldások, szolgáltatások kerülnek kialakításra, illetve városi szinten erősödik az innováció, amely hozzájárul a zöldgazdaság fejlődéséhez és új munkahelyek teremtéséhez, ily módon összességében egy élhető, fenntartható és alacsony károsanyag-kibocsátású okos várossá válnak a projektben résztvevő városok.

A projektekben a „világítótorny” városoknak integrált innovatív megoldásokat kell találniuk és azok működését egy jól lehatárolt, nagyméretű városias területen (legalább kerületrész szinten) szükséges vizsgálniuk. A „világítótorny” városok saját régiójukban haladóvá és példaértékűvé válnak, eredményeik pedig Európa más – különböző méretű és adottságú – településein is felhasználhatók lesznek.

A budapesti pilot projekt célja a városi energiaáramlás mérésein alapuló városüzemeltetési stratégia és energia cselekvési program kidolgozása, a mérések eredményeképp létrejövő trendek alapján intelligens döntési mechanizmusok, azaz beavatkozási pontok meghatározása, ill. városi energiaügynökség létrehozása.

Tágabb értelemben véve cél az élhető város célkitűzés elérése garantált megtakarításokon (energia és költséghatékonyság mind a fogyasztók, mind a közszolgáltatók, mind az önkormányzatok részéről) keresztül, összhangban az EU 2020 stratégia célkitűzéseivel. Budapest a pályázatában különösen nagy hangsúlyt helyez a közösségi közlekedés és a városi életterek (középületek, közterületek, különböző infrastruktúrák) energia igényének tudatos menedzselésére. A projekt kiemelt célja a lakosság aktív bevonása, amely összhangban van a III. kerület által sikerrel alkalmazott közösségi tervezési módszerekkel. A pályázat előkészítése során figyelembe vételre került, hogy a III. kerületben több okos-város kezdeményezés is fellelhető, valamint az okos mérések területén is zajlanak már együttműködések, így a Főváros által megvalósítani tervezett mintaprojekt helyszíne a III. kerület egy adott területe lehetne.

A pályázat benyújtására 2017.02.14-ig volt lehetőség, 12-18 millió Euró összköltségvetéssel. A pályázati felhívás értelmében non-profit szervezetek – így önkormányzatok – számára a támogatási intenzitás 100%. A projektből a bérköltségek elszámolhatók, továbbá azok a beruházási költségek, amelyek ahhoz szükségesek, hogy az adott város intelligensé váljon, mint pl. intelligens ingatlanmenedzsment kialakítása, a megújuló energiatermelés rendszereinek (RES) innovatív elemei, az elektromos hálózat bevezetése a RES rendszerekbe, intelligens tárolási rendszerek kialakítása, IKT alkalmazása, továbbá képzési, oktatási és szemléletformálási költségek.

## IV.FEJEZET

# KORLÁTOZOTTAN FORGALOMKÉPES TÖRGYVAGYON

Korlátozottan forgalomképes ingatlanok meghatározását az I. fejezetben ismertettük. Budapest Főváros, III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes ingatlanállomány a következő elemekből tevődik össze.

Hivatali épületek, intézményi épületek, kulturális épületek, sportlétesítmények, egészségügyi épületek. A hivatali és intézményi épületeket az Önkormányzat különböző szervei, intézményei használják, a további felsorolt ingatlanokat pedig az Önkormányzat által alapított gazdasági társaságok.

Intézményi ingatlanok a következők:

Óvodák, iskolák, bölcsődék, nyugdíjasklubok, szociális intézmények, védőnői szolgálat, Költségvetési Szerveket Kiszolgáló Intézmény. Ezek közül az intézmények közül van néhány olyan, amely idegen tulajdonú ingatlant használt, amelyre az Önkormányzat rendelkezik használati megállapodással. A tulajdonos a legtöbb esetben a Budapest Főváros Önkormányzat vagy a Magyar Állam, tehát ezek az ingatlanok szintén a korlátozottan forgalomképes kategóriába tartoznak.

Ezeknek az ingatlanoknak az üzemeltetését részben az Önkormányzat maga, részben pedig az Óbudai Vagyonkezelő Zrt, mint az Önkormányzat megbízottja látja el.

Az egyéb gazdasági társaságok által használt ingatlanok üzemeltetéséért maguk a társaságok a felelősek. Ilyen például az Óbudai Kulturális Központ Nonprofit Kft, az Óbudai Sport és Szabadidő Nonprofit Kft vagy a Szent Margit Rendelőintézet Nonprofit Kft.

### IV.1. Ingatlanok hasznosítása

Ahogy a fogalom meghatározásban láthattuk, a vagyon forgalomképtelenségét, vagy korlátozottan forgalomképességét csak törvény, vagy az önkormányzat rendelete szüntetheti meg. Ebből az következik, hogy ez a fajta ingatlanállomány hosszabb távon sem változik nagymértékben, így a vagyongazdálkodási stratégiában hosszú távú célokat lehet kitűzni.

#### **Ingatlanállomány állagmegóvása felújításokkal**

A legfontosabb célkitűzés az ingatlanállomány folyamatos karbantartása és korszerűsítése, hiszen egy túlzott mértékben elhanyagolt, leromlott állagú épület fenntartási költségei jelentősen növekednek, az állagmegóvás ellehetetlenül és a teljes felújítás egyre költségesebbé válik.

Az Önkormányzat azt a gyakorlatot követi, hogy minden év elején a költségvetés összeállításánál meghatározza a felújítási, korszerűsítési tételeket, amelyek a fentiekben megfogalmazott állagmegóvást és korszerűsítést célozzák.

Az ingatlanok felújítási stratégiája két részből áll. Egyrészt az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. közreműködésével kerülnek az önerős felújítások meghatározásra és megvalósításra, másrészt az Óbudai Városfejlesztő Nonprofit Kft irányításával valósulnak meg a pályázat útján történő energetikai célú vagy egyéb felújítások.

Hozzá kell tenni, hogy a fentiekben felsorolt gazdasági társaságok ingatlanain végzett önerős felújításokat a társaságok maguk bonyolítják, az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. csupán műszaki ellenőri feladatokat végez.

### **Korlátozottan forgalomképes ingatlan hasznosítása bérbeadással vagy értékesítéssel**

Előfordul, hogy egy-egy önkormányzati feladat megszűnésével, vagy átszervezésével kihasználatlan ingatlanok keletkeznek. Ebben az esetben lehetőség van az ingatlan bérbeadására vagy a korlátozottan forgalomképes ingatlanok köréből történő kivonással az értékesítésére.

A bérbeadással történő hasznosításra számos példa van Óbuda-Békásmegyer esetében, akár teljes ingatlanról, akár egy ingatlanrészről van szó.

Az értékesítéssel történő hasznosítás csak ritka, különösen indokolt esetekben fordul elő, amikor a képviselő testület úgy dönt, hogy az adott ingatlan gazdaságos üzemeltetése vagy korszerűsítése nem lehetséges.

### **Tapasztalatok**

Budapest Főváros, III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat korlátozottan forgalomképes ingatlanállományáról összességében megállapítható, hogy korszerűtlen, felújításra szoruló. Az utóbbi évek sikeres pályázatainak köszönhetően már egyre több az energetikai felújításon átesett épület (évente 4-5 épület), de a belső felújítások csupán lassabb ütemben, fokozatosan tudnak megvalósulni. Az Önkormányzat átlagosan 300-400 millió forintot fordít évente az intézményi épületek felújítására, ami az épületek nagy számát figyelembe véve (több mint 100) csupán egy-egy kisebb felújításra elegendő. Ilyen megvalósuló felújítások például részleges vagy teljes tetőszigetelés felújítás, vizesblokk felújítások, tanterem, csoportszoba vagy irodahelyiségek felújítása stb.

### **Hosszabb távú célok meghatározása**

Az ingatlanállomány felújítására, korszerűsítésére szükséges a pontos, tételes felújítási terv elkészítése ingatlanonként. Ennek tartalmaznia kell mindazokat a feladatokat, amelyeket el kell végezni, ahhoz, hogy a jelenlegi igényeknek, jogszabályi előírásoknak mind használati, mind energetikai, mind pedig esztétikai szempontból megfeleljen az épület.

A tételes listához hozzá kell rendelni egy becsült érték számítást, amely alapján az Önkormányzat költségvetéséhez képest meg lehet határozni egy több évre kiterjedő felújítási ütemezést. Számításba kell venni az előre látható pályázati lehetőségeket is és végül fel kell állítani az időbeli ütemezés mellé egy prioritási sorrendet is.

### **Összefoglalás**

A tapasztalatokat és a hosszabb távú célokat tekintve azt mondhatjuk, hogy a pályázati lehetőségek mellett, szükséges az Önkormányzat részéről a lehetőségeihez mérten növelni az ingatlanállományra fordított önerős keretösszeget, mert az ingatlanok állagromlása csak egy gyorsabb ütemű felújítási stratégiával állítható meg és fordítható vissza.

Erre lehetőséget nyújt a 2017.01.01-én hatályba lépett jogszabály, amely szerint az iskola ingatlanok vagyonkezelését a helyi önkormányzatoktól átvette a Magyar Állam, így az ingatlanállomány jelentős részére nem kell keretösszeget csoportosítani. Az intézményi ingatlanokat tekintve az általános iskolák és gimnáziumok karbantartási és felújítási ráfordítása mintegy 35-40% volt az elmúlt 5 év átlaga alapján.

## IV.2. Az önkormányzati vagyont érintő jelentősebb fejlesztési tervek 2017-2019-ben

### **Békásmegyeri vásárcsarnok rekonstrukciója**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata a Békásmegyeri Vásárcsarnok és a Heltai Jenő tér teljes megújítását tűzte ki célul, annak érdekében, hogy élhető lakókörnyezet alakuljon ki ebben az aktív és fejlődő városrészében is. A megújulás középpontjában a közösségi terek fejlesztése áll. A megújuló piac a szolgáltatások színvonalának megtartásával és emelésével rendezettebb, tisztább környezetben tudja kielégíteni mind a vásárlók, mind a kereskedők részéről felmerülő lakossági igényeket.

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata 2017. első felében megkezdte a békásmegyeri piac rekonstrukcióját, amely előreláthatólag 24 hónapot fog igénybe venni.

Az önkormányzat többkörös egyeztetéseket tartott annak érdekében, hogy a kivitelezés során a lakók, az árusok és a kivitelezés minőségét érintő érdekek összhangba kerüljenek egymással. Lakossági és bérlői kérdőívek, bérlői fórumok, szakmai egyeztetések alapján alakult ki az alábbi organizációs elképzelés.

Eszerint az új piac megépítésére két ütemben kerül sor: először felépül az új épület a mostani vállalkozói piac területén, a második ütemben pedig a jelenlegi csarnoképület helyén létrejön a közösségi tér.

A munkálatok ideje alatt a csarnok jelenlegi bérlői végig a Heltai téren maradnak: az első ütemben a meglévő, a második ütemben az addigra már felépült új épületben. A jelenleg a csarnoképületen kívül működő árusok a Pünkösdfürdő u. – Hatvany Lajos u. kereszteződésében található parkoló területén – az itt létrehozandó ideiglenes piacon – fogják tudni folytatni tevékenységüket, és csak a második ütem munkálatainak lezárultakor térhetnek vissza a Heltai térre.

Az új épület leírása:

Az összes szintterület 10.000 m<sup>2</sup> lesz, ebből a kereskedelmi terület körülbelül 5000 m<sup>2</sup>, tehát hozzávetőleg a fele. A piac a mostani helyéhez képest nyugatabbra, a jelenlegi vállalkozói piachelyén fog megépülni. A támogatott tervek szerint egy fedett-nyitott őstermelői piaccal, pavilonos jellegű kiskereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó funkciójú épületrészekkel rendelkező piaccsarnok épül, melyhez egy 2500 m<sup>2</sup>-es nyitott, árka-dos terekkel lehatárolt, többfunkciós burkolt tér kapcsolódik. A piac alá egy 190 férőhelyes mélygarázs is épül. Az építéshez szükséges anyagok kiválasztásánál az időtálló esztétikusság és a magas minőség kritériumai voltak a legfőbb szempontok. Összesen 109 üzletnek jut hely a megújuló külső és belső területen, melyek közül 48 db. üzlethelyiségben kaphatnak helyet különböző vállalkozások és szolgáltatások.

A piac rekonstrukciójának költségvetése az alábbi módon tevődik össze:

**150 millió Ft:** Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény 3. melléklet IV. Egyedi önkormányzati támogatások a) pontjában nevesített beruházás megvalósításához kapcsolódó Támogatási Szerződés

150 millió Ft: Magyarország 2015. évi központi költségvetéséről szóló 2014. évi C. törvény

1 milliárd Ft: A 2006/2015. (XII. 29.) Korm. határozatban támogatott feladatellátás megvalósításához kapcsolódó Támogatási Szerződés

3,5 milliárd Ft: A Kormány 1501/2016. (IX.19.) Korm. határozata a helyi gazdaságfejlesztést segítő önkormányzati beruházás forrásigényének biztosításáról

A projekt összköltsége nagyságrendileg 4,8 milliárd Ft-ot tesz ki.



## **Derús Alkony Gondozóház**

2016. április 11-én a Nemzetgazdasági Minisztérium – a Belügyminisztérium, illetve az Emberi Erőforrások Minisztériumával egyetértésben – pályázatot hirdetett a szociális szakosított ellátást és a gyermekek átmeneti gondozását szolgáló önkormányzati intézmények fejlesztése, felújítása támogatására.

Fentiek alapján Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata benyújtotta pályázatát a Derús Alkony Gondozóház felújítására vonatkozóan.

A Derús Alkony Gondozóház 1992-ben nyílt meg idős emberek számára átmeneti elhelyezést nyújtó bentlakásos intézmény formájában. Az épület a 70-es években épült, 20 darab 2 személyes és 16 darab egyszemélyes lakószoba áll az idősek rendelkezésére.

A pályázat megvalósítása során a főbejárat akadálymentesítése megtörténik, rámpa és kapaszkodó segítségével annak érdekében, hogy a főbejáraton keresztül is közlekedhessenek a mozgásukban korlátozott idős emberek. A 90-es években felújított épület nyílászárói elhasználódtak, balesetveszélyesek, ezért indokolt azok cseréje korszerű, biztonságos ablakokra. A felújítás hő megtakarítást és a fűtési költségeink csökkenését is eredményezi. Az épület keleti oldalán a 80 méter hosszban épült árnyékoló az évek során elkorrodált, alkalmatlan arra, hogy az idős emberek számára megfelelő védelmet nyújtson az eső és a napfény ellen. Olyan polikarbonát alapú UV sugarakat is elnyelő árnyékoló és napvitorla lenne indokolt, amely biztosítja, hogy a szabad levegőn tartózkodhassanak az idős lakók.

A fejlesztés tervezett összköltsége kb. 55 000 000 Ft, amely 20 000 000 Ft támogatást tartalmaz. A fennmaradó 35 000 000 Ft-ot az Önkormányzat biztosítja.

A fejlesztés 2017 tavaszán el is kezdődik és a tervek szerint még a 2017-es évben meg is valósul.

## **Kerék Bölcsőde fejlesztése Óbudán**

Magyarország Kormányának felhívása az önkormányzatok, az egyházak, a nonprofit szervezetek, továbbá az önkormányzati többségi tulajdonú vállalkozások számára, a gyermekjóléti alapellátásokhoz (bölcsődei ellátás), valamint az óvodai ellátáshoz való hozzáférés javításának és a szolgáltatások minőségi fejlesztésének megvalósítása érdekében (felhívás kódszáma: VEKOP-6.1.1-15).

### A projekt tartalma:

A fejlesztéssel érintett intézmény neve: Kerék Bölcsőde OM azonosítója: 880009 Az épületegyüttes a 18075/5 helyrajzi számú ingatlan felépítménye, mely magába foglalja a Kerék Bölcsődét és az Óbudai Meseerdő Óvoda tagóvodáját. Az északi épületrész földszint + 1 emeletes, amelynek az emeletén helyezkedik el az óvoda. A déli épületrész földszintes, amely a Kerék Bölcsőde csoportszobáinak és a foglalkoztatóknak ad helyet. A bölcsődei kiszolgáló és dolgozói helyiségek a másik épület földszintjén vannak, a két épületet üvegezett átkötő folyosók kötik össze. Az épületek bruttó alapterülete egyenként cca. 600 m<sup>2</sup>. Az épületek bitumenes szigetelésű lapos tetővel rendelkeznek. A kétszintes épület tetőszigetelése 2015. évben felújításra került, a földszintes bölcsődeépület számos helyen van foltszerűen javítva. Az elavult, korszerűtlen megoldásoknak köszönhetően az alábbi területeken van szükség felújításra, cserére:

- az épület bitumenes szigetelésű lapos tetejének teljes felújítása az energetikai követelményeknek megfelelő vastagságú hőszigeteléssel,

- a földszintes épületrész összes külső nyílászáróinak állapota erősen leromlott, teljes cseréje szükséges, másik épület esetén kizárólag a földszinti nyílászáróinak szorulnak cserére egy korábbi felújításnak köszönhetően,
- indokolt a homlokzati hőszigetelés kialakítása, 2, jelen állapotában kisgyermek-gondozási funkciót ellátni nem alkalmas szobából új 40m<sup>2</sup>-es csoportszoba kialakítása, 12 új bölcsődei férőhely létesítése a hozzá kapcsolódó kiszolgáló helyiségekkel (összesen 90m<sup>2</sup>),
- a csoportszoba udvari kapcsolatának kialakítása a közelebbi átkötő folyosó megnyitásával,
- a bölcsődei udvartól jelenleg leválasztott udvarrész leromlott állapotú aszfalt burkolatú, amelynek felújítása és a nagy bölcsődei udvarral való összekapcsolása is megtörténik.

A projekt tervezett befejezése: 2017.12.31.

A projekt tervezett összköltsége: 132 460 078 Ft (pozitív döntés esetén a támogatás intenzitás: 100%)

## **Bölcsőde és óvodafejlesztés Békásmegyeren**

### A projekt átfogó célja:

A Víziorgona 1. Bölcsőde fejlesztése során megvalósul a tetőszerkezet felújítása az energetikai követelményeknek megfelelő hőszigeteléssel, ezen felül megtörténik a korszerűtlen külső- és belső nyílászárók cseréje. Az esélyegyenlőségi szempontok figyelembevételével megtörténik a bejárati ajtó akadálymentesítése, illetve a homlokzati hőszigetelés kialakítása,

- Dolgozói vizesblokk is felújításra kerül, valamint az elhasználdott burkolatok cseréje mellett megtörténik a közös helységek kifestése, a teljes elektromos hálózat felújítása, valamint a gépészeti alapvezetékek cseréje.

A fentiekén túl egy sószoba is kialakításra kerül, valamint egy új fejlesztőszoba kialakításra kerül az SNI-s gyermekek magasabb színvonalú humánkineziológiai fejlesztése érdekében.

A beruházás keretein belül a gyermekek hatékonyabb fejlesztése érdekében számos eszköz beszerzése is megtörténik..

Az Óbudai Mesevilág Óvoda Víziorgona u. 1. alatti telephelyének fejlesztése során megtörténik a tetőszerkezet felújítása az energetikai követelményeknek megfelelő hőszigeteléssel, illetve a korszerűtlen külső- és belső nyílászárók cseréje.

Megvalósul a bejárati ajtó akadálymentesítése, valamint a homlokzati hőszigetelés kialakítása.

Az épületen belül elvégzik a dolgozói vizesblokk felújítását. Megtörténik a melegítő konyha felújítása a minőségi gyermekétkeztetés megvalósítása érdekében.

A fentiekén túl elvégzik az elhasználdott burkolatok cseréjét, illetve közös helységek kifestését.

Megtörténik a teljes elektromos hálózat felújítása, biztonságosabbá tétele, továbbá a gépészeti alapvezetékek is lecserélésre kerülnek.

A beruházás keretein belül a gyermekek hatékonyabb fejlesztése érdekében számos eszköz beszerzések is megtörténik.

A projekt tervezett befejezése: 2017.12.31.

A projekt tervezett összköltsége: 132 460 078 Ft (pozitív döntés esetén a támogatás intenzitás: 100%)

## **Óbudai óvodák és rendelőintézet energetikai korszerűsítése a KEHOP- 5.2.9 pályázati kiírás keretében**

A projekt keretében három önkormányzati tulajdonban álló épület energetikai korszerűsítése a cél. A KEHOP-5.2.9-16 pályázati konstrukció kiírásán Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata két óvoda, valamint egy orvosi rendelő épületenergetikai jellegű beruházásokkal pályázik. Mindhárom épület a környező lakótelepekkel egy időben épült, azóta energetikai szempontból figyelembe veendő felújítási, korszerűsítési munkák nem történtek. A három épületen az alábbi munkákat kívánja elvégezni a Projektgazda:

A fejlesztéssel érintett három épület:

- Ágoston Művészeti Óvoda (1032 Budapest, Ágoston u. 2/A Hrsz: 16918/7)
- Vackor Óvoda 2/2 Mókus Tagóvoda (1036 Budapest, Mókus u. 1. Hrsz: 17824/2)
- Óbuda utcai felnőtt orvosi rendelő (1036 Budapest, Óbuda utca 6. Hrsz: 17914/2)

1. Ágoston Művészeti Óvoda 1/3, (1032 Ágoston u. 2/a, hrsz.:16918/7)  
építészeti korszerűsítés: utólagos homlokzati hőszigetelés, és lapostető hőszigetelés, nyílászárócsere,  
  
10 kW összteljesítményű napelem rendszer telepítése.
2. Vackor Óvoda 2/2 Mókus Tagóvoda, (1036 Budapest, Mókus u. 1, hrsz.:17824/2)
  - építészeti korszerűsítés: utólagos homlokzati hőszigetelés, és lapostető hőszigetelés, nyílászárócsere,
  - 11 kW összteljesítményű napelem rendszer telepítése.
3. Óbuda utcai felnőtt orvosi rendelő, (1036 Budapest, Óbuda u. 6. , hrsz.:17914/2)
  - építészeti korszerűsítés: utólagos homlokzati hőszigetelés, és lapostető hő- és csapadékvíz elleni szigetelés, nyílászárócsere,
  - 9,5 kW összteljesítményű napelem rendszer telepítése.

A tervezett utólagos hőszigetelés és a nyílászárók cseréje korszerű hőszigetelő képességű nyílászárókra csökkentik az épület hőveszteségét, ezáltal fűtési szezonban jelentősen hozzájárulnak az energia felhasználás hatékonyságának javításához és nagymértékű energia- és költségmegtakarítást is eredményeznek, ami által csökken a széndioxid kibocsátás. A napelem rendszer telepítésével az önkormányzati épületek képesek lesznek saját maguk számára hasznosítani HMKE segítségével a nap energiáját, ami hozzájárul a megújuló energia felhasználás részéhez. A napenergia felhasználása egyúttal csökkenti a fosszilis energia felhasználását, hiszen a fogyasztás egy részéhez szükséges energiát a napelemek fogják előállítani.

Az érintett három épület energetikai korszerűsítése várhatóan 2017 nyár végéig megvalósul. A pályázatot 2016 júliusában nyújtotta be az Önkormányzat és várhatóan 2017 március-áprilisban várható eredményhirdetés.

A 3 épület tervezett összköltsége bruttó 270 millió Ft, ebből tervezetten 52% a támogatás, 48% pedig az Önkormányzat által biztosított önerő.

### **Kolosa téri Bevásárlóközpont üzemeltetése**

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete a 455/2016. (VII.14.) Határozatával úgy döntött, hogy 2016. szeptember 1-jétől a Budapest III. ker. belterület 14684 hrsz-ú kivett üzletház, udvar megnevezésű ingatlant – a piac funkció megszüntetésével,

valamint a szabadidő eltöltésével összefüggő szolgáltatási tevékenységi körök bővítésével – „Kolosy téri Bevásárlóközpont”-ként (a továbbiakban: Kolosy téri Bevásárlóközpont vagy Bevásárlóközpont) kívánja működtetni, valamint arról is határozott, hogy a Bevásárlóközpont üzemeltetői feladatait az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. lássa el 2016. szeptember 1-jétől.

Az üzemeltetési feladattal összefüggésben ténylegesen felmerülő közvetlen és közvetett költségek fedezetére az Önkormányzat és az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. között Támogatási Szerződés kerül megkötésre, amely legfeljebb 146.000 EUR-nak a szerződés megkötésének napja szerinti MNB középárfolyammal számított forint összegű vissza nem térítendő támogatást (a továbbiakban: támogatási összeget) nyújt az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft részére. Amennyiben az előbbi összeg nem nyújt fedezetet az év során a feladattal összefüggésben felmerülő közvetlen és közvetett költségekre, akkor az ezt meghaladó tényleges összeget ÁFA felszámításával az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft átszámlázza az Önkormányzat részére.

Az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. üzemeltetéssel összefüggő éves költségei nagyságrendileg 45-50 millió Ft, amely 3,8-4,2 millió Ft-os havi kiadást jelent.

A Bérleti díjakból a 2017-es évben várhatóan havonta 2,8 – 3,2 millió Ft bevétel várható.

### **Kolosy téri Bevásárlóközpont jövőkép**

Az Önkormányzat 2016-ban megbízási szerződés keretén belül külsős vállalkozó bevonásával elkészíttetett egy tanulmányt, amely a Bevásárlóközpont jövőbeni működésére, a klasszikus piac-funkciótól eltérő jellegű üzemeltetési modelleket vázol fel.

Három lehetséges fejlesztési irányt mutat be a tanulmány, amelyek közül az Önkormányzat - 684/2016.(XI.18.) számú határozatával - elfogadta a „food hall” jellegű megvalósítási alternatívát.

Ennek érdekében az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. feladata – lehetőség szerint 2018-ig – olyan befektetőt találni, amely a határozat által kiválasztásra kerülő megvalósítási opciót véghezviszi az Önkormányzat elképzeléseivel összhangban.

### **Csobánka téri rendelő tervezése és kivitelezése**

Az Önkormányzat megbízásából a Szent Margit Rendelőintézet Nonprofit Kft. vezetése felmérte a Csobánka téri telephely infrastruktúráját és orvostechnológiai berendezéseit. Ennek eredményeképp megállapítható, hogy rövidtávon szükséges a rendelőintézet eszközparkjának korszerűsítése és az épület energetikai felújítása is a korszerű feladatellátás biztosítása érdekében.

A javaslat szerint megvalósításra kerül az épület külső energetikai felújítása (homlokzati szigetelés, nyílászáró csere), gépészeti és elektromos hálózat korszerűsítése, belsőépítészeti felújítás, felvonó korszerűsítés, IT fejlesztés, valamint orvostechnológiai eszközök cseréje.

A pontos műszaki tartalom meghatározásához, kiviteli tervet kell készíteni a beruházás megindítása előtt. Az előzetes tervezői költségbecslés szerint ennek a tervezési feladatnak a várható költsége bruttó 25 000 000 Ft, a beruházás teljes összköltsége pedig nagyságrendileg 610 000 000 Ft. A pontos összegek csak a kiviteli tervek elkészülte után lehet megállapítani. A kiviteli tervek várhatóan 2017. III. negyedévben készül el, majd ezt követően kerül sor a kivitelező kiválasztására, illetve ezt követően a rekonstrukcióra.

### **Ezüsthegy utcai Platánkönyvtár kivitelezése**

A beruházás első mérföldköveként az engedélyezési tervek valósulnak meg, várhatóan 2017. I. negyedév végére.

Az engedélyezési tervek elkészülte után kerül sor a kivitelező kiválasztására, majd ezt követően a beruházásra.

A tervezés költsége 2 940 000 Ft + ÁFA.

### **Kossuth Lajos üdülőpart fejlesztése**

A VEKOP 4.1.1-15 Aktív turisztikai hálózatok infrastruktúrájának fejlesztése” pályázat keretében a csónakház és a kerékpáros állomáshely megvalósítására pályázik a kerület.

A Kossuth Lajos üdülőparton a Duna és a Barát patak által határolt területen az önkormányzati tulajdonú, leromlott állapotú csónakház és kiszolgáló épületek állnak. A tervek szerint többfunkciós „Világítótorony Csónakház és Rendezvényközpont” létesül. A terület meglévő épületállományára alapozva az EuroVelo 6 Duna menti kerékpárútra alapozva kerékpáros megállóhely, csónakház, étterem- és rendezvényterem, apartman szálláshelyek, a meglévő medence felhasználásával strand épül. Ezekon kívül a különböző funkciókat kiszolgáló létesítmények, fedett stégtároló és egy a Dunára tájolt kilátó is létesül.

Jelenleg a koncepcióterv kidolgozása van folyamatban, a beruházás költséget csak ennek elkészülte után lehet megbecsülni.

### **Siófok-Sóstói Gyermek- és Ifjúsági Tábor konyha- és étkező épületének áttervezése**

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata megbízásából a Siófok-Sóstói Gyermek- és Ifjúsági Tábor üzemeltetését végzi az Óbudai Sport és Szabadidő Nonprofit Kft. A tábor területén található egy melegítő konyha és étkezőépület, ahol az ott táborozók étkeztetése történik.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata megbízta az Óbudai-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft.-t, hogy az Óbudai Sport és Szabadidő Nonprofit Kft.-vel közösen vizsgálja meg a szükséges beavatkozások lehetőségeit.

A helyszíni bejárások során megállapítást nyert, hogy az esztétikai, belsőépítészeti valamint szerkezeti hibák és hiányosságok olyan mértéket öltenek, hogy egy egyszeri, felújítás jellegű beavatkozás nem tudja biztosítani a hosszú távú biztonságos működést. Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Kft. javaslata szerint egy új, kisebb alapterületű épület építésével lehetőség lesz a tábor területén az étkeztetést hosszútávon, hatékonyan és megfelelő feltételekkel megvalósítani.

Az előzetes tervezői költségbecslés szerint egy új konyha- és étkezőépület megtervezésének és engedélyeztetésének várható költsége, amely a 2017-es költségvetésből biztosítandó, bruttó 5.500.000.-Ft.

### **Zichy kastély felújítása**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat számára kiemelten fontos stratégiai célkitűzés a kulturális szolgáltatásokon keresztüli közösségépítés, ezért a kerület központjában lévő, kihasználatlan Zichy kastély északi szárnyának megnyitásával lehetőség nyílik arra, hogy városi térként bekapcsoljuk a kastélyt a helyi kulturális, turisztikai és közösségi életbe.

Elsődleges cél, hogy teret adjunk egy egyedülálló kulturális kezdeményezésnek, ahol a különböző alkotók tevékenysége egymás mellett, egymást erősítve helyezkedhetne el, amellet, hogy Óbuda, Budapest kulturális térképén egy újabb, fontos és városi léptékben is meghatározó helyszínnel gazdagodjon, mely a városlakók mentális térképére is felkerül. A projekt megvalósításával egy olyan

eseménytér, kreatív műhely jöhetne létre, mely egyrészt erősíti az óbudai lakosok identitását és otthont adna egy ma már nemzetközileg is elismert és jelenleg is dinamikusan fejlődő kezdeményezésnek.

Az Önkormányzat a közelmúltban került kapcsolatba a Hello Wood design stúdióval, mely elsősorban egy nemzetközi művészeti program és oktatási felület.

Az Önkormányzat és a Hello Wood közös célja a Zichy kastély 1400 m<sup>2</sup>-es kastélyszárny fejlesztése, melynek kertében az alábbi funkciók kapnának teret:

- a pince szinten megvalósításra kerülnének alkalmi események, kamara kiállítások és pinceklub;
- a földszinten kreatív műhelyek kapnának helyet, mint textil-, kerámia- és faipari műhely (TECHNIKA 2 – faipari barkácműhely), fotó műterem és szita műhely;
- az emeleten funkcionálna a Hello Wood alkotócsoport és további kreatív alkotócsoportok irodái, melyek egymást kiegészítő profillal rendelkeznek, valamint egy inkubátor-közösségi irodater, mely a Hello Wood 3 éve elindított tehetséggondozó programjának továbbgondolt funkcióinak és fiatal szakembereknek ad teret. Ezen felül helyet kapna itt egy előadó, kiállító és eseménytér.

Az óbudai önkormányzat és a Hello Wood együttműködésében a Hello Wood vállalja, hogy a nyitott műhelyek a helyi lakosok számára kedvezményesen vehetők igénybe és az ide szervezett eseményeken, előadásokon, kurzusokon és kiállításokon kedvezményesen vehetnek részt. Ezen felül a kiemelt eseményeken óbudai helyszíneken rendezi meg programjait, így például a Design Hét egyik helyszíneként jelenhet meg a Zichy műhely és kreatív ház. Ezen túl cél a terület eseményeinek vizuális megjelenését is fejleszteni, mely során a programban születő installációkat, egyedi elárusító pavilonokat a terület számára ingyenesen biztosítja. Mindemellett kifejezetten a fiatalabb generációk, gyerekek, pályaválasztás előtt álló fiatalok számára kreatív workshopokat, kurzusokat és nyári programokat szervez, amelyen térítésmentesen vehetnek részt a helyiek. Ezek megvalósításáért az épület bérletdíj mentes használatát kéri.

A Hello Wood a Zichy-műhely megteremtését, fejlesztését és fenntartását 10 éves távlatban képzei el és látja sikeresen megvalósíthatónak. Céljuk, hogy a szakaszos fejlesztés mellett, 3 év alatt a teljes alapterület hasznosításra kerülhessen és üzletileg is fenntartható résztvevői konstrukció alakuljon ki, ahol a közösségi és társadalmi szerepvállalás, a gazdasági fenntarthatósággal egyensúlyba kerül.

# V. FEJEZET

## FORGALOMKÉPTELEN TÖRZSVAGYON

### V.1. Lakásgazdálkodás

#### V.1.1. Lakás bérbeadás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló – jelenleg is hatályos – többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás törvény) rendelkezik a helyi önkormányzatok tulajdonába adott bérlakások bérbeadásának feltételeiről. A lakástörvényt kiegészíti Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2016. (II.16.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vbr.). A két jogszabály együttes alkalmazása alapján került kidolgozásra a lakások bérbeadásának jelenlegi rendszere.

#### **Általános áttekintés és helyzetelemzés**

A lakáspiaci folyamatok természetes alakulását figyelemmel kísérve a kerület vezetése különös gondot kell, hogy fordítson a rosszabb jövedelmi viszonyok, rosszabb lakhatási feltételek között élők emberhez méltó lakhatásának megoldására. Az önkormányzat lehetőségeihez képest és eszközeihez mérten támogatja a város krízishelyzetbe került lakóinak lakhatási biztonságát.

Az önkormányzati törvény a lakásellátást nem tette az önkormányzatok kötelező feladatává, hiszen a lakásügy kikerült a kötelezően ellátandó feladatok sorából, az önkormányzatok hatásköre és felelőssége a lakásellátást illetően minimálisra csökkent.

Ugyanakkor az önkormányzat helyzete egyáltalán nem könnyű a lakáspolitikai döntések meghozatalakor. Egyrészt a lakáspiac szereplői szinte kizárólag privát szereplők, az önkormányzatnak pénzügyi, jogszabályi eszköze alig van a lakáspiac befolyásolására, azonban a lakosság egyre nagyobb rétegei várják az államtól, és természetesen a helyi önkormányzattól, hogy lakhatási, lakásfenntartási problémáikban segítségükre siessen.

Az elmúlt két évtizedre jellemző lakásprivatizáció, illetve lakásvásárlás átrendezte a bérlakás állomány szerkezetét. A lakásállomány alakulását a következő táblázatok mutatják.

*Budapest III. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásállomány (év végi forduló-jelentésekből)*

év	kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő épületegyüttesben lévő lakásbérlemény (db)	vegyes épületegyüttesben lévő lakásállomány (db)	összes lakásbérlemény (db)
2010	605	2 823	3 428
2011	605	2 705	3 310
2012	591	2 668	3 259
2013	565	2 720	3 285
2014	565	2 681	3 246
2015	566	2559	3125

Forrás: KSH adat jelentés

Budapest III. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásállomány (lakás és nyugdíjasházi lakás is) 2016.12.01. időállapot

év	kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő épületegyüttesben lévő lakásbérlemény (db)	vegyes épületegyüttesben lévő lakásállomány (db)	összes lakásbérlemény (db)
2016	564	2 548	3 112

Forrás: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Budapest III. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásállomány típus szerinti bontásban 2016.12.01. időállapot

<b>Összes lakáscélú ingatlan (lakás és nyugdíjasházi lakás is)</b>	<b>3112</b>
III. kerület önkormányzat bérlőkijelölési bérlakás	2690
III. kerület önkormányzat bérlőkijelölési nyugdíjasház	210
Átmeneti lakás	10
Hatósági szerv vagy Intézmény bérlőkijelölésével terhelt bérlakás	133
Fővárosi Önkormányzat bérlőkijelölésével terhelt nyugdíjsház	69

Önkormányzati lakás célját szolgáló bérlemények állományváltozása, valamint a lakás bérlemények komfortfokozat és szobaszám szerinti megoszlása 2016.12.01. időállapot  
A komfortfokozat tekintetében a tényleges komfortfokozat és nem a figyelembevett komfortfokozat alapján került megállapításra

	bérlemény szám összesen 2016. 12. 01.	Bérleményszám 2016. 12. 01-én										
		Szobák száma										
		1	1+1/2	1+2x1/2	1+3x1/2	2	2+1/2	2+2x1/2	3	3+ 1x1/2	3+2x1/2	4
Összkomfortos	2205	733	422	368	12	487	21	28	133	1	0	0
Komfortos	609	366	71	3	0	127	17	3	17	3	1	1
Félkomfortos	106	79	5	0	0	21	1	0	0	0	0	0
Komfortnélküli	183	148	14	0	0	18	3	0	0	0	0	0
Szükséglakás	9	8	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Lakásbérlemények összesen:	<b>3112</b>	1334	512	371	12	653	43	31	150	4	1	1

Forrás: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

### A bérlakások műszaki állapota

Általánosságban megállapítható, hogy az önkormányzati bérlakás állomány műszaki állapota fokozatosan romlik, az épületek egyre nagyobb hányada jelentős felújításra szorulna. Elsősorban Belső-Óbudán, a bérlők mind nagyobb arányban kérelmezik másik bérlemény biztosítását a lakások vizesedése, penészesedése, egészségre ártalmas állapota miatt. A sok esetben megalapozott kérelmek teljesítésére az üresen álló, megfelelő állapotú lakások hiányában nincs lehetőség.



Az önkormányzati társasházi lakások túlnyomó többsége az 1970-80-as években épült. A gazdasági feltételek hiánya miatt nem valósítható meg az elavult, rossz hatékonyságú technikai megoldások kiváltása korszerű, a jelen kor igényeinek megfelelő módon.

Egyes bérlakások esetében – főleg, ahol a bérlők bérleti jogviszonya a lakbér nem fizetése miatt már felmondásra került – a lakóépületek állagának nagymértékű romlása figyelhető meg, mivel a bérlők jelentős része a lakás alapvető karbantartását sem végzi el.

Tapasztalható, hogy ezen hátralékos bérlők nagy része a közműdíjakat sem fizeti meg a közműszolgáltatók felé, így az ilyen bérlakásokban a víz, villany, gáz ellátás biztosítását a szolgáltató megszüntette. Ebből adódóan problémaként jelentkezik, hogy a bérlő bérlakásból történő kiköltözését, vagy kiköltöztetését követően, a szolgáltatók csak akkor biztosítják ismételen a közműellátást, ha a hátralék kifizetésre kerül, vagy ha az épület vezetékrendszer a mai szabványnak megfelelő. Így a lakások új bérlő részére történő bérbeadása csak jelentős anyagi ráfordítással lehetséges. További komoly gond és a lakásgazdálkodási feladatok megfelelő ellátását is nehezíti sokszor, hogy ezek a lakások szociálpolitikai szempontok alapján nem adhatók bérbe, mert rendeltetészerű használatra való alkalmassá tételük az önkormányzat költségvetését jelentősen megterhelik. Újrahasznosításuk elsősorban költségteljes lakáspályázattal lehetséges.

Az Önkormányzat lakásgazdálkodásának mutatói, a lakhatás megőrzése, biztosítása érdekében végzett egyéb tevékenységei

#### **A./ A lakásbérlemények korszerűsítésére, felújítására fordított kiadások, illetve a bevételek összehasonlítása**

A lakásbérlemények javítására, korszerűsítésére, felújítására fordított kiadások elemzése során megállapítható, hogy a felújításra fordított összeg növekedése egyenes arányban áll a lakásbérlethez befolyó bevételekkel. Jelentős költségmegtakarítást eredményezett annak az önkormányzati rendeletmódosításból fakadó lehetőségnek a kihasználása, mely a gazdaságtalanul vagy az állagostól jelentősen eltérő többletköltségekkel helyreállítható üres lakások pályázati úton történő bérbeadására vonatkozott.

Ennek gazdaságpolitikai céljai vannak, hiszen az ingatlanok felújítása, állagának megőrzése a hosszú távú eredményes gazdálkodás feltétele.

*Budapest III. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásállománnyal kapcsolatos gazdasági adatok (év végi forduló- jelentésekből) saját szerkesztés*

lakásgazdálkodás kiadásai	Szociális kiadások (lakásfenntartás, egyéb támogatás) központi költségvetésből és önkormányzati támogatás (eFt)	lakásbérlemény javítás, felújítás- korszerűsítés – karbantartás (eFt)	lakásbérlemény javítás, felújítás- korszerűsítés – karbantartás + szociális kiadások (eFt)
2010	167 088	120 080	288 867
2011	146 284	92 322	238 606
2012	127 540	160 612	290 902
2013	105 265	181 637	290 963
2014	nincs a megosztásra adat		323 102

Forrás: KSH adat jelentés

*A szociális rászorultság felülvizsgálata alapján költségelví lakbérbe átsoroltak száma*

Év	Felülvizsgáltak száma	Költségelví lakbérbe átsoroltak száma
2013	580	247
2014	553	86
2015	618	171
2016.05.31-ig	125	32
2016.12.31-ig	541	142

Forrás: Szociális Szolgáltató Főosztály

A lakbér- és közüzemi hátralékok felhalmozása az elmúlt 25 évben egyre nagyobb horderejű problémává vált. A felhalmozódott tartozások kezelése érdekében 2012-ben bevezetésre került a díjtartozás részletekben történő megfizetésének lehetősége. Annak érdekében, hogy a havi törlesztő részlet összegének teljesítése a hátralékos számára reálisan vállalható mértékben kerüljön megállapításra, a részletfizetésre vonatkozó javaslatot az ÓCSTGYVK szakemberei teszik meg. A részletfizetési megállapodás a polgármester engedélyével köthető meg.

*Részletfizetéssel kapcsolatos adatok*

Év	Részletigénylő összesen	Jóváhagyott javaslat alapján részletkötés	Elutasítás, vagy megállapodás megkötésére nem jelent meg
2014.	198	150 (76%)	48 (24%)
2015.	192	156 (81%)	36 (19%)
2016	278	183 (65%)	95 (35%)
Összesen:	668	489 (73%)	179 (27%)

Forrás: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

2014. évben megkötött 150 részletfizetési megállapodásból 65, a 2015. évben megkötött 156 részletfizetési megállapodásból 116 teljesítése történt a megállapodásban foglaltaknak megfelelően.

A nagymértékű eladósodás megelőzése érdekében további intézkedések is bevezetésre kerültek. A Vagyonkezelő már két hónapos bérleti díj, meleg víz, távfűtési vagy egyéb külön szolgáltatási díj tartozása esetén értesíti az ÓCSTGYVK-t. A családsegítő szakemberek felveszik a kapcsolatot az érintett bérlőkkel, tájékoztatják őket a hátralék rendezésének lehetőségeiről, az igénybe vehető önkormányzati és alapítványi támogatási formákról.

A bérleti díj és egyéb szolgáltatások költségeinek felhalmozása következtében jelentős számban kerül sor a bérleti jogviszony felmondására. Jelenleg 427 lakáshasználó nem rendelkezik jogcímmel az általa használt bérlemény vonatkozásában, ez a bérlakás állomány 15 %-a. A jogcím nélkülivé válást követően – amennyiben a lakáshasználó nem tesz lépéseket a hátralék-, illetve a jogviszony rendezése érdekében – a Vagyonkezelő jogi eljárást kezdeményez. A bírósági eljárás több évig tartó folyamat, mely alatt szintén nagy összegű hátralék képződik, mire a bíróság jogerős ítéletet hoz. Problémát jelent, hogy az ítéletben meghatározott összeg már nem fedezi az eljárás megindításakor követelt összeget. Az ilyen mértékű hátralékot felhalmozó családok kis hányada az, aki képes a bírósági ítéletben megfogalmazottaknak eleget tenni és ezért végrehajtási eljárás megindítására kerül sor. A végrehajtási eljárás szintén elhúzódó folyamat, melynek során azonban látszólag már nagyobb együttműködési készséget mutatnak a lakáshasználók annak érdekében, hogy a kilakoltatást elkerüljék.

Lakásbérleményre vonatkozóan nyilvántartás használati jogcím szerinti bontásban (lakás és nyuqgdijasházi lakás is)

Használati jogcím:	2014	2015	2016.04.30	2016.12.01.
bérlő	2500	2681	2698	2408
jogcím nélküli	170	105	173	42
jogcím nélküli peresített	nincs adat	nincs adat	nincs adat	18
hátralékos jogcím nélküli	nincs adat	nincs adat	nincs adat	48
hátralékos peresített	260	147	158	105
hátralékos végrehajtásos	85	100	96	75
<b>összesen</b>	<b>3015</b>	<b>3033</b>	<b>3152</b>	<b>2696</b>

Forrás: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Jogi eljárás alá vont ügyek 2017.02.10-i állapot szerint

	Ü.szám	Lakbér	DHK-I.	DHK-II.	Fótáv	DHK-IV.	vízdíj	társasházi távhő	egyéb	Ügyérték összesen
nyilvántartásban	55	9 053 841	306 548	147 069	500 183	7 821 313	1 858 672	-	314 986	20 002 612
fmh	28	860 659	149 084	75 777	861 647	9 464 154	526 760	-	-	11 938 081
vh	3	2 345 437	-	161 918	7 740	-	-	-	-	2 515 095
Végrehajtás alatt	170	85 805 654	3 192 103	33 604 530	18 853 803	759 069	227 382	1 433 209	599 673	144 475 423
Peres szakban	132	42281338	583 880	9 596 008	8 173 922	3 611 207	3 611 207	1 066 520	91 596	69 015 678
<b>Összesen:</b>	<b>388</b>	<b>140 346 929</b>	<b>4 231 615</b>	<b>43 585 302</b>	<b>28 397 295</b>	<b>21 655 743</b>	<b>6 224 021</b>	<b>2 499 729</b>	<b>1 006 255</b>	<b>247 946 889</b>
Ezen felül										
szünetel / leírva	218	75 518 272	4 900 104	27 372 588	14 924 166	-	-	-	3 203 638	125 918 768

A jogcím nélküli hátralékos lakáshasználók számához képest a lakás kiürítési perek elindítása és a jogerős bírói ítélet után a végrehajtási eljárás lefolytatása igen kevés esetben történt meg ténylegesen.

A következő tábla a kilakoltatások számának alakulását mutatja be.

*A kilakoltatások számának alakulása*

Év	Hátralék miatti kilakoltatások száma
2010	21
2011	32
2012	20
2013	41
2014	32
2015	22

Forrás: KSH adat jelentés az önkormányzatok lakásellátási tevékenységéről

Év	Hátralék miatti kilakoltatások száma
2016	19 + 6 leadás

Forrás: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

A szociálisan rászoruló családok lakhatásának biztosítása érdekében végzett egyéb tevékenység

Tekintettel a lakhatási nehézségekkel küzdő családok nagy számára, valamint arra a tényre, hogy az ilyen problémákkal küzdő családok egy része önkormányzati lakás fenntartására jövedelmi helyzetét, életvezetési problémáit figyelembe véve nem képes, önkormányzatunk családok átmeneti otthonának működtetésével biztosítja lakhatásukat.

A családok átmeneti otthona folyamatos munkarend szerint működő bentlakásos intézmény. Feladata az 1997.évi XXXI. számú, a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvény (továbbiakban: GYVT) 51.§-a valamint a 15/1198. (IV.30.) a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti, gyermekvédelmi intézmények, valamint személyek szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló NM rendelet szerinti ellátást igénybe vevő, krízishelyzetbe került gyermekek és szüleik számára átmeneti gondozás keretében ellátás biztosítása.

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat területén 3 családok átmeneti otthona működik.

Az önkormányzat fenntartásában, az ÓCSTGYVK szakmai egységeként működő Családok Átmeneti Otthona a 1039 Budapest, Víziorgona utca 7. szám alatt, amely 2004. január 1-én nyitotta meg kapuját. Jelenleg itt 14 lakószobában 40 fő lakhatását tudják biztosítani. Azok a családok, akik az otthonban eltöltött idő alatt a szakemberekkel sikeresen együttműködnek, életvitelük, gyermeknevelési szokásaik, pénzügyi ismereteik alapján az önálló életvitelre alkalmassá válnak, a szakmai team döntése alapján lehetőséget kapnak arra, hogy a gondozási idő hátralévő részét önálló lakásban tölthessék el. Jelenleg 10 kiléptető lakással rendelkezik az intézmény, ahol összesen 48 fő elhelyezésére van lehetőség. A kiléptető lakások – a családok igényeihez igazodva – különböző méretűek, 3-7 fő befogadására alkalmasak. Két lakás Belső-Óbudán, a többi pedig a békásmegyéri lakótelepen helyezkedik el.

A Családok Átmeneti Otthona a III. kerületi lakcímmel rendelkező és életvitelszerűen a kerületben tartózkodó családok átmeneti gondozását tudja vállalni. Az itt folyó szociális munka a stabil kilépési lehetőségek felkutatására irányul és az önálló lakhatás megteremtését segíti. Az intézmény évek óta folyamatosan teljes kihasználtsággal működik, a bekerülés várólista alapján lehetséges.

Az ellátás időtartama az alapjául szolgáló ok fennállásáig, de legfeljebb tizenkettő hónapig tart. Az elhelyezés – a szülő kérelmére – hat hónappal, szükség esetén a tanítási év végéig meghosszabbítható.

Az intézményben fizetendő személyi térítési díj a GYVT 15. § (3) bekezdés d) pontja alapján nem haladhatja meg a család jövedelmének 50 %-át. Az önkormányzat a fizetendő térítési díj mértékét a többször módosított, 2/1999. (I.29.) számú önkormányzati rendeletében a törvényi lehetőségeken belül rendkívül kedvező módon, akként szabályozza, hogy a térítési díj havi összege a 1039 Budapest, Víziorgona utca 7. szám alatti telephelyen: 5.000,- Ft/fő/hó, a Családok Átmeneti Otthona telephelyein („kiléptető lakásokban”) 5.250,- Ft/fő/hó.

A rendelet 11. § (8). bekezdése alapján azok a családok, akik számára a fenti összegek megfizetése is nehézséget okoz, méltányosságból kérhetik a térítési díj csökkentését. A kérelemről I. fokon a polgármester dönt a kötelezett jövedelmi és vagyoni viszonyai figyelembevételével.

További, a kerületben működő, egyházi fenntartású intézmények: Magyar Máltai Szeretetszolgálat Családok Átmeneti Otthona (1039 Budapest, Kelta utca 5.) és Jópásztor Nővérek Anyaotthona (1032 Budapest, Zápor u. 50. és 1034 Bécsi út 163/A.).

#### **Lakásbérletek különböző szempontok szerinti felosztása – 2016.12.01. időállapot-**

A lakásbérleti szerződéseknek közel 85 %-a – több mint 2700 darab – határozatlan időre szóló szerződés. A határozott időre szóló bérleti szerződések több mint 36 %-a – közel 200 darab – helyreállítási kötelezettséggel jár, 10 éves időtartamra vonatkozik.

*Lakások (nyugdíjasházi lakásokat nem tartalmazza) bérleti szerződés ideje és bérlőkijelölő szerinti felosztása, (kizárólag bérleti szerződéssel rendelkezők) 2016.12.01.időállapot szerint:*

Szerződés típusa	Bérlőkijelölő	Darabszám	ÖSSZESEN
<b>Határozatlan idejű</b>	III.ker. önk.	1450	1505
	más bérlőkijelölő	55	
<b>Határozott idejű</b>	III.ker. önk.	858	897
	más bérlőkijelölő	39	

Forrás: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Lakások (nyugdíjasházi lakásokat nem tartalmazza) bérleti díj elv és jogviszony szerinti felosztása (kizárólag bérleti szerződéssel rendelkezők) 2016.12.01.időállapot szerint:

Fizetési elv	Státusz	Jogviszony	Darabszám	Darabszám	ÖSSZESEN
Költségelví lakbér	Bérlő	III.ker. önk.	1605	1670	1775
		más bérlőkijelölő	65		
	Jogcím nélküli	III.ker. önk.	103	105	
		más bérlőkijelölő	2		
Szociális alapú	Bérlő	III. ker. önk.	703	732	914
		más bérlőkijelölő	29		
	Jogcím nélküli	III.ker. önk.	177	182	
		más bérlőkijelölő	5		

Forrás: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

### A./ Bérlakás állomány csökkenése

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján egyre több család keresi meg az önkormányzatot azzal, hogy sem lakást vásárolni, sem piaci alapon lakást bérelni nem tudnak, ezért lakhatási gondjaik megoldása érdekében az önkormányzattól kívánnak lakást bérelni. További súlyos probléma, hogy a hitelfelvételt követő nemfizetés miatt a jelzálogul biztosított családi ingatlan kerül árverezésre, emiatt igen sok család kerül lakhatási krízishelyzetbe.

Az önkormányzati bérlakás állomány folyamatosan csökken, ezáltal egyre nehezebb a lakosság részéről felmerülő igények kielégítése. Megfelelő anyagi források hiányában az önkormányzatnak nem áll módjában új lakások építése, vásárlása. Az önkormányzati lakások értékesítésével a lakásállomány folyamatosan csökken.

**Cél:** Az önkormányzati lakásállomány mennyiségének megtartása, minőségi lakások növelése, műszaki állapotának javítása.

A/1. Indokoltá vált a bérlakások értékesítésének leállítása annak érdekében, hogy a lakásállomány további csökkenését megakadályozzuk.

Ennek a célnak a megvalósítása érdekében a képviselő-testület 2016. május 20-i ülésén már döntött a bérlakások értékesítésének leállításáról, azzal, hogy azoknál a lakásoknál, ahol az eladási ajánlat a bérlők részére már megküldésre került és a bérlő írásban megerősítette a vételi szándékát, az értékesítést az ajánlatban feltüntetett feltételekkel le kell bonyolítani.

**A/2.** Lakásállományból kivonásra és értékesítésre csak azok az ingatlanok kerüljenek, melyek lakáscélú hasznosításra alkalmatlanok és rendbehozataluk gazdaságilag nem megalapozott.

**A/3.** Az üres önkormányzati telkek hasznosítása érdekében pályázat útján vállalkozók bevonása szükséges, akik lakásépítés céljára hasznosítják a telkeket. A telkek térítésmentes rendelkezésre bocsátásáért az önkormányzat meghatározott számú lakás tulajdonjogát szerzi meg. Ezáltal a jó állapotú, új építésű önkormányzati lakások száma növekszik.

**A/4.** A 100%-ban önkormányzati tulajdonú, rossz állapotú, felújításra szoruló önkormányzati épületek esetében az épület felújítása szintén vállalkozók bevonásával, pályázat útján történhet meg. Ebben az esetben a felújítást végző vállalkozó szerez tulajdonjogot az épületben található meghatározott számú lakásra, a felújítási költségek függvényében.

**A/5.** Meg kell vizsgálni szociális lakásügynökség létrehozásának lehetőségét annak érdekében, hogy üresen álló, bérbe adható lakások hiányában is a lehető legtöbb hátrányos helyzetű, lakhatási nehézségekkel küzdő család számára tudjon az önkormányzat segítséget nyújtani.

## **B./ Lakáscsere**

Más kerületben lévő bérlő, illetve magántulajdonnal rendelkező cserepartner esetén többször előfordult „lakásmaffia” gyanús ügylet, melynek visszaszorítása érdekében szükséges a lakáscsere szabályozásának szigorítása a törvény által meghatározott keretek között.

Szintén probléma, hogy amikor az önkormányzati bérleményben élő családban felnövő gyermek is családot alapít, lakhatási problémájának megoldását egyértelműen az önkormányzattól várja, lakáscserével vagy új bérlemény igénylésével. Az ilyen okból benyújtott lakáscsere kérelmek száma jelentős.

Komoly probléma, hogy a nagy lakásban élő, jogcím nélküli lakáshasználók a lakás fenntartásának költségeit nem tudják megfizetni, ugyanakkor lakáscserét nem kérhetnek, mert erre jelenleg csak bérlők jogosultak.

Sok, elsősorban nyugdíjas korú bérlő él az anyagi lehetőségeit meghaladó költséggel bíró, szükségleteinél lényegesen nagyobb önkormányzati bérleményben, miután gyermekei felnőttek és elköltöztek, házastársa elhalálozott.

**Cél:** Az illegális lakáscserék visszaszorítása.

Lakáscseréhez a törvényben előírt feltételek megléte esetén járul hozzá az önkormányzat. Mindent meg kell tenni annak érdekében, hogy a nem jogszerű módon, „lakásmaffia” jelleggel történő lakáscserék száma visszaszorításra kerüljön. Lakáscserék esetén a cserepartnernek életkörülményeinek vizsgálatán túl a cserealapot képező magántulajdonú ingatlannal kapcsolatos minden információt be kell szerezni, továbbá után követéssel figyelemmel kíséreni, hogy a hozzájárulás megadását követően a csere ténylegesen bekövetkezett-e.

A rendeletmódosítási javaslatban a 11.§-ban rögzítésre került, hogy nem lehet hozzájárulni a cseréhez, ha a tulajdonjog megszerzésétől 2 év nem telt el, illetve a 33. § szerint a lakásbérleti jogviszony megszüntethető, ha a volt bérlő tulajdonjoga 60 napon belül nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

## C./ Lakáspályázat

A folyamatosan meghirdetésre kerülő lakáspályázatok hatására kerületünkön kívül is egyre többen szereznek tudomást a lehetőségekről. Alkalmról alkalomra többen nyújtanak be pályázatot olyan személyek is, akiknek nincs kerületi kötődésük. Az önkormányzat feladata elsősorban a III. kerületi lakosság lakásproblémáira megoldást nyújtani, azonban az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény értelmében hátrányosan megkülönböztetni csak a lakcím miatt ugyanolyan helyzetben lévő családot nem lehet költségelvű lakáspályázat esetében.

A Vbr. lehetővé teszi piaci alapú pályázat kiírását, azonban a Vbr. hatálybalépése óta erre nem került még sor.

**Cél:** Az önkormányzati bérlakások bérbeadásának elsődleges jogcíme a továbbiakban is a lakáspályázat.

**C/1.** Tekintettel arra, hogy a III. kerületi önkormányzatnak elsősorban a kerület lakosságának lakhatási problémáinak megoldásához kell segítséget nyújtani, szociális lakáspályázat esetén szükséges feltételként kell megfogalmazni, hogy a pályázónak kerületi lakcímmel kell rendelkeznie.

**C/2.** A Vbr. 6. § (5) bekezdése értelmében jelenleg a pályázaton meghirdetett lakások 50 %-át fiatalok részére kell bérbe adni. A fiatal házások életkezdési nehézségeinek csökkentése érdekében, lakhatási problémájukhoz további segítséget nyújtva a lakáspályázatok keretében lehetőséget kell nyitni speciális feltételekkel, kifejezetten fiatal házások számára kiírandó lakáspályázat meghirdetésére. Az ilyen módon bérleményhez jutók számára elő kell írni kötelező előtakarékossági szerződés megkötését annak érdekében, hogy a bérleti időszak leteltével önállóan képessé váljanak lakhatásuk megoldására. A rendeletmódosításban erre vonatkozó javaslat a 5. § (2) bekezdésében megfogalmazásra került.

**C/3.** Arra alkalmas bérlemény esetén piaci alapú lakáspályázatot kell meghirdetni.

A fentiek bevezetése érdekében a rendeletmódosításban az 5. § (4) bekezdésében megfogalmazásra kerültek az új szabályozás részletei.

### **A költségelvű lakbér hiányosságai:**

A költségelvű lakáspályázat alapja a felújítási kötelezettséggel történő pályáztatás. A pályázat leadása során a pályázó vállalja, hogy a pályázott lakás helyreállítását vállalja a pályázatot kiíró által megadott műszaki tartalom szerint. A lakások rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban kerülnek többségében pályáztatásra. A pályázónak a bérleménybefektetett kiadásait/befektetéseit nem téríti meg semmilyen formában a pályáztató.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 7. § (1) bekezdése alapján, főszabály szerint „a bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.”



Az Ltv. 9. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy a bérbeadó és a bérlő megállapodjanak, „*hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.*”

*„A felek tehát a bérleti jogviszony létesítésével egyidejűleg (illetve annak fennállása alatt bármikor) megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, és/vagy látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásnak azonban ki kell terjednie a költségek megtérítésének módjára és feltételeire. A kommentár irodalom szerint, ha ezt a kérdést a megállapodás nem rendezi, akkor az nem jön létre. A költségekre vonatkozó megállapodás ugyanis olyan lényeges tartalmi eleme az Ltv. 9. § (1) bekezdése szerinti megállapodásnak, amelynek hiányában nem beszélhetünk létrejött szerződésről.”<sup>1</sup>*

*„Helyreállítási kötelezettséggel terhelt bérlakások esetén, azaz amikor a bérlő teszi a bérlakást rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a helyreállítás iránti megállapodásban, bérleti díj vagy egyéb kedvezmény biztosításának hiányában, jogszerűen nem zárható ki a bérlő költségeinek megtérítése. A felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit meg kell határozni a helyreállítás iránti megállapodásban, vagy utalni kell arra, hogy a bérleti díj a helyreállítási kötelezettségre tekintettel került meghatározásra.*

*Ellenkező esetben a bérlők nagy valószínűséggel egy esetleges perben sikerrel érvényesíthetik a helyreállításra fordított költségeik megtérítése iránti igényüket.”<sup>2</sup>*

**Cél:** Költségelvű, lakás felújítási kötelezettséggel kiírt pályázati feltételek a Lakástörvény 7. § (1) bekezdés és a 9. § (1) bekezdésének történő megfeleltetése, a későbbi polgári peres eljárások elkerülése érdekében

**C/4.** Költségelvű, lakás felújítási kötelezettséggel kiírt pályázati feltételek és rendeleti szabályozás újragondolás a Lakástörvény 9. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel, bérbeszámítási rendszer vagy egyéb megállapodási formák végiggondolása, lehetőségek felmérése és Rendeleti szabályozásának kidolgozása

#### D./ Bérleti jogviszony hosszabbítás

Az elmúlt évtizedek gyakorlata szerint – bár a bérleti jogviszony már csak határozott időre biztosítható – a bérlők úgy tekintettek az önkormányzati lakásra, mint élethosszig tartó lehetőségre, amely még a leszármazók részére is biztosítható. A bérlőknek nem áll érdekükben törekedni arra, hogy az öngondoskodás elve alapján ők maguk is tegyenek meg mindent annak érdekében, hogy lakhatásukat saját erőből, természetes forrásaikra támaszkodva oldják meg. Ezáltal nincs lehetőség új családok számára segítséget nyújtani, csekély a mobilitás a bérlők körében. Az évtizedek óta önkormányzati bérleményben élők jelentős részére vonatkozóan a család jövedelmi, vagyoni helyzetéről nincs az önkormányzatnak információja, az önkormányzati segítségre való rászorultság folyamatos fennállása nem követhető.

A korábbi években a bérleti jogviszony meghosszabbítása egyfajta automatizmus volt, alapos vizsgálat nem előzte meg az új jogviszony létesítését.

---

<sup>1</sup> ECOVIS állásfoglalás

<sup>2</sup> ECOVIS állásfoglalás

**Cél:** Lakásbérlők öngondoskodásának növelése, saját erőből, természetes forrásból történő lakhatás elősegítése és tudatosítása a piacon, mobilitás erősítése.

**D/1.** Önkormányzati bérleményt csak a rászorultság időtartamára biztosítson a bérbeadó, addig, amíg a bérlő körülményeit tekintve jogosult, az életkezdési nehézségei fennállnak, illetve a piaci bérleti terhek viselésére képessé válik. Mindebből következik, hogy meg kell szüntetni az élethosszig tartó, szociális és költségelvű lakbér fizetése mellett történő bérlakás használatot. A célkitűzés előírásainak érvényesülése esetén várhatóan az önkormányzati tulajdonú bérlakások szélesebb körben adnak lehetőséget a kerületi lakosok időszakos lakásproblémáinak megoldásához, hosszabb távon átstrukturálja a bérlők körét.

**D/2.** A szociális alapú bérleti jogviszonyok esetén a bérleti szerződéseket 5 év határozott időre, költségelvű, felújítási kötelezettséggel terhelt pályázati úton bérbe adott lakásokat 10 év határozott időre kell megkötni, majd a határozott idő letelte után a rászorultság fennállása esetén legfeljebb egy alkalommal további, legfeljebb 5 évre lehetséges újból bérleti jogviszonyt biztosítani.

Az új rendelkezés a rendeletmódosítási javaslatban a 39.§ (1) bekezdésében került megfogalmazásra.

### **E./ Bérleti jogviszony felmondása, lakáskiürítés**

Azok a lakáshasználók, akik esetében a lakáskiürítés megtörténik, sok éve egyetlen forintot sem fizettek, milliós tartozásaik mellett az ingatlanokat teljesen lelakják.

A jogcím nélküli hátralékos végrehajtásos lakók a lakás kiürítését megelőző napokban, hetekben szembesülnek helyzetük súlyosságával és a lakhatás megmentése érdekében igyekeznek méltányossági kérelemmel részletfizetési megállapodást kötni, ígéretet tenni a fizetési kötelezettségeik teljesítésére. Egy-két befizetést követően azonban gyakran ismételten nem fizetnek. A következő évi lakás kiürítési időszakig további hátralékot halmoznak fel, jelentős vagyoni hátrányt okozva az Önkormányzatnak. A végrehajtási eljárás költségei tovább emelkednek, a lakás új bérlő általi beköltözéséből befolyó bérleti díj összegétől is elesik a bérbeadó.

**Cél:** A díjhátralékosok számának csökkentése, jogcím nélküliek helyzetének rendezése, nem rendeltetésszerű lakáshasználat visszaszorítása

**E/1.** A díjhátralékkal rendelkező bérlők, lakáshasználók jelentős száma miatt szükséges a jogviszonyok rendezése érdekében hatékony intézkedéseket tenni. Azokban az esetekben, ahol a szociális szakemberek véleménye alapján lehetőség van a hátralék rendezésére és a jogviszony helyreállítására, ennek érdekében a lakáshasználókat fel kell szólítani.

**E/2.** Amennyiben a hátralék rendezésére – a lakáshasználó jövedelmi helyzetének figyelembevételével - nincs reális lehetőség, azonban együttműködik a lakhatási problémáinak rendezése érdekében, lehetőséget kell teremteni a rendeletmódosításban a 12. §-ban rögzített „Másik lakás biztosítása méltányossági szempontok alapján” címen bevezetendő jogintézményre. Így a jobb anyagi feltételekkel rendelkező családok nagyobb, komfortosabb, a kevésbé jó jövedelmi viszonyokkal rendelkező családok kisebb, alacsonyabb komfortfokozatú, olcsóbban fenntartható lakás bérlőivé válnak. Ennek érdekében meg kell vizsgálni egy szociális lakáscsere iroda létrehozásának lehetőségét, szükségességét.

**E/3.** Amennyiben a lakáshasználó hátralékát rendezni nem tudja, nem együttműködő, a szükséges jogi lépéseket a lakáskiürítés érdekében meg kell tenni. Ennek elhalasztására csak előre szabályozott módon és feltételek fennállása esetén, egy alkalommal kerülhet sor.

E/4. A további jogellenes lakáshasználat megszüntetése érdekében azokban az esetekben, ha a bérlemény ellenőrzés során erre fény derül, vagy az önkormányzat egyéb úton tudomást szerez a rendeltetésellenes lakáshasználatról, annak albérletbe adásáról, illetve ha a bérlő a lakást nem lakja életvitelszerűen, haladéktalanul meg kell tenni a szükséges intézkedéseket, a szerződést fel kell mondani.

## F./ Lakbér mértékének meghatározása

Az alaplakbér/költségelví lakbér meghatározása jelenleg nem az üzemeltetéssel, fenntartással és felújítással kapcsolatos költségek pontos, számszaki meghatározása alapján történik. A bérbeadásból befolyó bevételek nem elegendők a lakásállomány karbantartásának pénzügyi fedezetére.

A Vbr. tartalmazza, hogy főszabály szerint a lakbér költségelven kerül meghatározásra, néhány esetben a lakbér mértékét a vagyoni és jövedelmi viszonyokhoz igazodva szociális alapon kell megállapítani.

Az alaplakbér mértéke a lakások önköltségét nem fedezi. Az önkormányzati lakások lakbére egyre jelentősebben távolodik a piaci alapú lakásbérletek árához képest, és mind fővárosi, mind országos szinten a mérsékelt bérű lakások közé tartoznak a III. kerületi önkormányzati bérlemények.

Az elmúlt években bevezetésre került, hogy a szociális alapú lakbért fizetők szociális rászorultságát évente felül kell vizsgálni, és amennyiben ez nem állapítható meg, a lakbér mértékét költségelven kell meghatározni.

A költségelví lakbért fizetők körében ilyen vizsgálat jelenleg nincs, így nincs információnk arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi lakbér mértékéhez képest fizetőképességük milyen arányban viszonyul. Jelenleg a piaci árhoz képest nagyon alacsony áron lehet önkormányzati lakást bérelni, ám ez sok esetben nem segíti, hogy a lakók vigyázzanak is a lakásokra, óvják azok állapotát, és elvégezzék a szükséges minimális karbantartást (tisztasági festés, csapok megjavítása, stb). Indokoltnak látszik a piaci alapú lakbér bevezetésének lehetőségét megvizsgálni annak érdekében, hogy azok a bérlők, akik a piaci alapú lakbért meg tudják fizetni, vállaljanak nagyobb terhet, ha igénybe veszik az önkormányzat nyújtotta lakásbérleti lehetőséget. A lakásgazdálkodás pénzügyi eredményességének szempontjai is ezt teszik szükségessé.

**Cél:** A lakbér mértékének további szabályozása: szociális, költségelví és piaci alapú bérbeadás.

**F/1.** Rendeletmódosítási javaslatban ennek megvalósítása érdekében került meghatározásra a 21. §-ban a piaci alapú lakbér mértéke, a 20.§-ban és az 26. §-ban a piaci alapú lakbért fizetők köre, valamint a piaci alapú pályázat lebonyolításának szabályozása az 5 §. (4) bekezdésében.

**F/2.** A szociális alapú lakberek felülvizsgálata mellett a jövőben a rendeletmódosítás 26. §-ában meghatározottak szerint a költségelví lakbért fizető bérlők jövedelmi és vagyoni viszonyai is évente felülvizsgálatra kerülnek. Amennyiben a bérlő háztartásának jövedelmi, vagyoni helyzete a rendeletben meghatározott feltételeknek nem felel meg, lakbérét piaci alapon kell megállapítani.

## G./ Hátralékosok kérdésköre

A díjhátralékok felhalmozása az önkormányzati lakások bérbeadásánál az egyik legsúlyosabb probléma. Kialakulását részben a rendszerváltás strukturális változásaival, részben pedig a piaci gazdaságban lévő kockázatok magyarázzák. Az energiaár és közműköltések annyira megnövekedtek, hogy az alacsony jövedelműek körében a háztartások lakáskiadás/jövedelem aránya elviselhetetlen mértékűvé nőtt.

A legtöbb esetben nincs mód arra, hogy a háztartások fogyasztása alkalmazkodjon a megváltozott árfeltételekhez, nincs megoldva az egyéni mérés.

A hátralékok felhalmozódása részben összefügg a fizetési hajlandósággal: azaz vannak olyan háztartások, akik képesek lennének fizetni, de a szankciók hiánya miatt előnyösebbnek látják, ha nem fizetnek.

Az önkormányzatnak nincs információja arról – illetve csak bizonyos szolgáltatók esetében - ha a bérleményben élő közüzemi tartozást halmoz fel.

Az önkormányzati bérleményben élők között jelentős a jogcím nélküli lakáshasználók száma. Közöttük sokan lakbér vagy közüzemi hátralékkal rendelkeznek, de nagy számban vannak olyanok, akik a hátralékaikat kifizették, de nem kérték a bérleti jogviszony helyreállítását.

További probléma, hogy nagy számban vannak azok a bérlők/lakáshasználók, akik a jogviszony helyreállítása után ismételten hátralékot halmoznak fel, így akár évente sor kerül a bérleti szerződés felmondására, majd a jogviszony újbóli helyreállítására.

## H./ Nyugdíjasház

Pontosítani kell a nyugdíjasházba való bekerülési feltételeit, mert a jelenlegi szabályozás és gyakorlat nem minden esetben koherens, továbbá több helyen hiányos a megfogalmazás.

A nyugdíjasházi lakások vonatkozásában a bérleti szerződést szükséges lenne egy megállapodással kiegészíteni, amelyet a nyújtandó ellátásokra vonatkozóan az OSzSzi köt a leendő bérlővel, mert a házak napi működése során sok konfliktus keletkezik a szabályozás hiányából. Szét kellene választani és meghatározni a nővérszolgálat és a gondozószolgálat tartalmát, igénybevételének lehetőségét, feltételeit.

A nyugdíjasházi lakások visszaadásakor a bérlőnek fizetendő pénzbeli térítési díj jelenlegi mértéke sok hozzátartozót arra sarkall, hogy a hosszú ideje nyugdíjasházban lakó, azonban rossz egészségi állapotú bérlők jogviszonyát felmondják.

A főváros bérlőkijelölési jogával kapcsolatban, továbbá a lakások felújítási költségének viselésével kapcsolatban az évek óta tartó egyeztetések ellenére sem született egyezés.

**H/1.** A nyugdíjasházi bérbeadás, a szerződéskötés és igénybevétel feltételeit szükséges pontosítani, újraszabályozni.

**H/2.** Azoknak a nyugdíjasházi lakásoknak az esetében, ahol az érdeklődés kiemelten magas, költséghatékonysági okokból magasabb összegben kell meghatározni a bérleti jog megvásárlásának összegét.

**H/3.** A nyugdíjasházban nyújtott nővérügyelet költségeinek – részbeni - megtérülése érdekében a bérleti díjba be kell építeni a szolgáltatás díját. Azon bérlők, akik az alapszolgáltatáson túl egyéb ellátásra is igényt tartanak – gondozószolgálat – ezért térítési díjat kötelesek fizetni.

A rendeletmódosítási javaslatban ezek a változtatások is beépítésre kerültek a 35. §-ban.

## I./ Bérőkijelöléssel terhelt lakások helyzetének rendezése

A Lakástörvény 3. § (3) és (4). bekezdése értelmében ha az önkormányzati lakás, továbbá a műteremlakás bérőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg a Lakástörvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szövet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni. A bérőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérő kiválasztására jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető. A bérőkijelölésre jogosult a szerződés tartalmára vonatkozóan - ha erre törvény vagy megállapodás felhatalmazza - egyéb feltételeket is előírhat. A Lakástörvényben előírt bérbeadási hozzájárulás - ha a felek megállapodásából más nem következik - a bérőkijelölésre jogosult által meghatározott tartalommal érvényes.

A bérőkijelölők az alábbi típusokra bonthatóak:

- Belügyi rendelkezésű lakások (Belügyminisztérium lakásügyi szervei)
- Honvédelmi rendelkezésű lakások (Honvédelmi minisztérium lakásügyi szerve)
- Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat által kiosztott bérőkijelölési jog különféle szervezeteknek

A bérőkijelöléssel terhelt lakások tekintetében a nem megfelelő gyakorlat felszámolása és új, bérőkijelölési jog telepítésének és áthelyezésének Rendeletbeli leszabályozása vált sürgőssé.

Megszüntetendő gyakorlat, javítandó hibák:

1. 2014. január 1-jén lépett hatályba a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 75/2013. (XII. 18.) BM rendelet. A BM rendelet újraszabályozta a belügyi rendelkezésű lakások tekintetében a Belügyminisztérium lakásügyi szerveit.

A BM rendelet hatálybalépését követően a jogosultságukat elvesztett lakásügyi szervek, illetve egybeolvasztott és megszűnt szervek tekintetében nem történt meg az egyeztetés a Belügyminisztériummal, amelyből kifolyólag a lakáshoz kapcsolt bérőkijelölők nem naprakészek.

**I/1.** Szükséges a Belügyminisztérium megkeresése és felkérése az adatok korrigálására és a szükséges információk megküldésére a nyilvántartásból kivont belügyi rendelkezésű lakások tekintetében. A vagyongazdálkodó 2016. december hónapban a Belügyminisztériumot hivatalos levélben felkérte a belügyi rendelkezésű lakások lakásügyi szerveinek és bérőinek felülvizsgálatára.

2. A belügyi és a honvédelmi lakásügyi szerv(ek)kel történő kommunikáció oda-vissza hiánya okán nem jutottak:
  - a bérbeadó tudomására a bérők szolgálati jogviszonyának megszűnése (a bérleti szerződés a kijelölt bérő szolgálati jogviszonyának megszűntével megszűnik)

- a bérbeadó a feltétel beálltának tudomása nélkül nem teszi meg a szükséges intézkedéseket (bérlőkijelölő szerv felkeresése, jogi eljárás megindítása, új szerződés megkötése)
- a bérlőkijelölő tudomására az általa kijelölt bérlő bérleti szerződésének felmondása azon előírás ellenére, hogy a Lakástörvény 24. § (3) bekezdése értelmében a bérbeadó a felmondás jogát a 3. § (3) bekezdésében meghatározott rendelkezések alapján fennálló bérlőkijelölési, vagy bérlőkiválasztási jog esetén e jog jogosultjának kezdeményezése alapján, vagy - a jogosult egyidejű írásbeli értesítése mellett - önállóan gyakorolja

**I/2.** Szükséges a bérlőkijelölési joggal rendelkező szervezetekkel a megfelelő kommunikáció kialakítása és a szükséges egyeztetések lefolytatása.

3. A Lakástörvény és a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletek nem megfelelő értelmezéséből fakadóan hibás gyakorlatot folytatott a bérbeadó a szerződés felmondások (a bérlőkijelölő nem lett értesítve a felmondás tényéről), a jogviszony rendezése (felmondást követően a bérbeadó jelölte 1 évre bérlőnek a kijelöltet) és a jogviszony ismételt biztosítása (hatáskörrel nem rendelkező bérbeadó jelölte ki a használót újra bérlőnek) tekintetében.

**I/3.** A jogszabály nem megfelelő értelmezéséből fakadó gyakorlat eltörlése vált szükségessé, továbbá minden ügytípusnál hivatalból vizsgálni köteles az eljáró szerv/osztály a bérlőkijelölésre jogosult személyét, ezzel a hatáskör hiányában hozott döntések visszاسzorításra kerülhetnek, és elenyésző jogi rendezést igénylő esetekben lehetnek csak tapasztalhatóak.

4. Lakásra új kiosztott vagy másik lakásra áthelyezésre került bérlőkijelölési teher tekintetében nem a rendeleti szabályozásnak megfelelően kerültek a jogosultságok kiosztásra, bérlőkijelölési megállapodás a lakások tekintetében nem kötött, amelyből fakadóan a Vagyongazdálkodási nyilvántartásban a lakásokban lakók és a bérlőkijelölők jogi helyzetének tisztázása szükséges.

Ugyan ez a tendencia jellemző a bérlőkijelölési jog áthelyezésével kapcsolatos gyakorlatra is. Kifejezetten két esetkörben tudunk beszélni ennek a gyakorlatnak a felbukkanásáról:

- a külső lakásügyi szerv által kijelölt bérlő/lakáshasználó a bérleti szerződés megszűnését követően a szerződésben vállaltak ellenére nem hajlandó a lakást a bérbeadó birtokába visszaadni, kérelmezi a bérleti jogviszony III. kerületi önkormányzat általi biztosítását a bérlőkijelölési lakásra, miután a bérlőkijelölő a kijelölést visszautasítja. A használó a kijelöléssel terhelt lakásban kíván maradni, a kijelölő szerv egy másik lakásra kérvényezi a kijelölési jog áthelyezését a III. kerületi önkormányzat lakásállományának terhére
- a kijelöléssel terhelt lakás a kijelölési jog figyelmen kívül hagyásával a III. kerületi önkormányzat döntése által kiutalásra kerül, amelynél fogva a bérlőkijelölő a kijelölési joggal terhelt lakásba a Lakástörvény felhatalmazása alapján nem tud bérlőt jelölni

**I/4.** Szükségessé vált Rendeletben lefektetni a bérlőkijelölési jog alapításának, áttételének szabályait, mint

- a bérlőkijelölési jog értékének meghatározásának kerete

- a bérlőkijelölési megállapodás megkötésének minimum feltételei
- bérlőkijelölés jog biztosításáról és áthelyezéséről a döntési folyamat lefektetése

## J./ Előrefizetős mérőórák bevezetése

Az előrefizetős mérő olyan fogyasztásmérő berendezés, amely a fogyasztást csak az ellenérték előzetes megfizetése esetén teszi lehetővé. Az előrefizetős mérőnél az elfogyasztott gázmennyiség/villamos energia elszámolása nem utólag történik, hanem a kártyás telefonokhoz hasonlóan a fogyasztást megelőzően.

A gáz/villamos energia szolgáltatás igénybevételéhez a szükséges gázmennyiség/villamos energia díjának befizetésével fel kell tölteni a feltöltő kártyát. Otthon ezt a kártyát be kell helyezni a mérőbe, és így a megvásárolt energiamennyiséggel feltölteni a mérőt. A mérő kijelzőjén látható, hogy mennyi energia áll még rendelkezésre.

### Előnyei

- Pontosban kézben tarthatók a költségek.
- Tapasztalatok szerint csupán magának a mérő felszerelésének tényére is csökken a háztartás fogyasztása a nagyobb odafigyelés miatt.
- Bérlások esetén elkerülhetők a vitás ügyek, magas számlák, illetve gyakori fogyasztóváltozások kezelésére is megoldást nyújt.

### Előrefizetős mellékmérő

- gázszolgáltatás (nem távhő!) és
- villamos energiaszolgáltatás esetében érhető el.

### Szociálisan védendő fogyasztó:

A lakossági fogyasztók köréből a szociálisan rászoruló védendő fogyasztók részesülhetnek a földgázkereskedő és a földgázelosztók által nyújtott előre fizető mérő felszerelésének kedvezményében.

Villamos energia szolgáltatás esetében a védett fogyasztók esetén az előrefizetős mérő szerelési költsége az Elosztói Engedélyest terheli. Egyéb esetben a szerelési költséget az igénylő fedezi, díja megtalálható az Elosztói Engedélyes Üzletszabályzatában.

### Az érintettek több körre oszlanak:

- bérlők, akik már rendelkeznek bérleti szerződéssel és nem védendő fogyasztó
- bérlők, akik már rendelkeznek bérleti szerződéssel és védendő fogyasztó
- lakáshasználók, akik egy esetleges döntés alapján szerződést köthetnek és nem védendő fogyasztó
- lakáshasználók, akik egy esetleges döntés alapján szerződést köthetnek és védendő fogyasztó

Bérlőinkre/használóinkra jellemző, hogy a bérleti/használati és kapcsolódó szolgáltatások díja mellett a közművek felé is halmoznak tartozást. Az eddigi tapasztalatok szerint a pár ezer forinttól a közüzemenkénti 3-4 millió forintig is terjedhet a tartozás.

Abban az esetben, ha a bérlő/használó tartozását a megadott határidőn belül nem rendezzi, vagy a részletfizetési, ill. halasztott fizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, akkor a villamosenergia-kereskedő megrendeli az elosztói engedélyestől a felhasználási hely áramszolgáltatásból történő kizárását.

A felhasználási hely kikapcsolását követően a visszakapcsolás feltétele az összes lejárt esedékességű követelés, kamat, felszólítási költség valamint a ki- és visszakapcsolási díj megfizetése, valamint a visszakapcsolás előrefizetős mérő felszereléséhez is köthető.

Abban az esetben, ha a nyilvántartott teljes követelést a felhasználó a kikapcsolástól számított 30 napon belül nem egyenlíti ki, a villamosenergia-kereskedő a kereskedelmi szerződést felmondja.

A közüzemi díjak felhalmozása, a bérlők és használók tudatosabbá tétele érdekében, egyúttal a felmerülő vitás ügyek visszaszoríthatóak/minimalizálhatóak lennének.

A 10/2015. számú, a szociális igazgatásról és egyes szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet alapján az önkormányzati lakás bérlője, használója 2.000.-Ft/hó többlettámogatáshoz jut abban az esetben, ha előrefizetős mérőórát szereltet fel. A mérőóra felszerelés költségének megtérítése érdekében magasabb összegű rendkívüli települési támogatás adható.

**J/1.** A 9/2015. számú, az önkormányzat vagyontárgyainak bérbeadásáról szóló rendelet 7.§ (2) bekezdése előírja, hogy szociális alapú pályázat esetén a bérlőnek vállalnia kell az előre fizetős mérőóra felszereléséről a közüzemi szolgáltatóval történő szerződéskötést. Előre fizetős órák további bevezetési lehetőségének vizsgálata, a bevezetés kidolgozása, szükség esetében a Rendeleti szabályozás kialakítása. A projectet több ütemben érdemes megvalósítani.

### **K./Bérlakás állomány növelése**

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat jelenlegi lakásállományát a folyamatban lévő értékesítések, a rossz műszaki állapot miatti szanálások, és bérlőkihelyezések tovább csökkentik. Törekedni kell arra, hogy maradjon olyan minőségi lakásállomány, melyből folyamatos bérleti díj bevétel biztosított lehet szemben egy egyszeri, értékesítésből származó nagyobb összegű bevétellel.

A lakásállomány bővítésének módja lehet **öröklési szerződések alkalmazása**, azonban a Vbr-ben történő szabályok rendelkezésére állása ellenére öröklési szerződés megkötésére nem került sor a Rendelet hatálybalépését követően.

**Cél:** Öröklési szerződések népszerűsítése, lakásállomány bővítése.

**K/1.** Szükséges az öröklési szerződések népszerűsítésének megkezdése és újragondolása, esetlegesen újraszabályozása



## V.1.2. Lakásértékesítés

### Előzmény

A Képviselő-testület a 644/ÖK/2009.(XI.25.) számú határozatában meghatározta azokat a szempontokat, melyek figyelembe vételével került sor a vonatkozó önkormányzati rendelet módosítására és az értékesítési folyamat megkezdésére.

A bejelentett vételi igényeket figyelembe véve a Képviselő-testület a 676/ÖK/2010.(X.29.) és a 453/ÖK/2012.(VI.28.) számú határozatával összesen 2686 db lakást jelölt ki értékesítésre. Ennek alapján a 2010 – 2016. november 30-ig tartó időszakban üresen, pályázati úton 37 db, elővásárlási jog alapján 299 db bérlakás került értékesítésre, amelyből az önkormányzat bevétele: 1.527.941.168.-Ft.

2016 májusában a Képviselőtestület 338/2016.(V.20.) számú határozata alapján a bérlakások értékesítése leállításra került azzal, hogy azoknál a lakásoknál, ahol az eladási ajánlat a bérlők részére már megküldésre került és a bérlő írásban megerősítette vételi szándékát, az értékesítést az ajánlatban feltüntetett feltételekkel le kell bonyolítani.

### Javaslat:

#### Üresen, pályázati úton történő értékesítés – tartósan üres lakások kivonása a lakás állományból

Az önkormányzati bérlakás állomány műszaki állapota fokozatosan romlik, az épületek egyre nagyobb hányada jelentős felújításra szorul. Az Egészségügyi, Szociális és Lakásgazdálkodási Bizottság a megüresedett lakásokat felújítási kötelezettséggel történő pályáztatással próbálja bérbe adni. A 2007 évi lakáskonceptióban foglaltak megvalósulásával, továbbá a 9/2015. (II.16.) számú rendelet részletes szabályozásával az új pályáztatási rendszer kifejezetten sikeresnek mondható, azonban a penészes, vizes egészségre ártalmas lakások helyzetét a szabályozás nem rendezte. Az eddigi tapasztalatok az alábbi két irányba bonthatóak:

- az egészségre ártalmas lakások a pályázatban kiírásra kerülnek, azonban a pályázók a lakás megtekintése során visszautasítják a lakást
- az egészségre ártalmas lakások a pályázatban kiírásra kerülnek, a pályázó a lakást elfogadja, a pályázati kiírásnak megfelelően felújítja, azonban a felújítás nem jelent hosszú távú megoldást a penészesedés megakadályozására, ebből fakadóan a lakás elnyerését követő rövid időszakon belül másik lakás iránt nyújt be kérelmet a bérlő

Elsősorban Belső-Óbudán, a bérlők mind nagyobb arányban kérelmezik másik bérlemény biztosítását a lakások vizesedése, penészesedése, egészségre ártalmas állapota miatt, függetlenül attól, hogy a bérleményt milyen jogcímen birtokolják. A sok esetben megalapozott kérelmek teljesítésére az üresen álló, megfelelő állapotú lakások hiányában nincs lehetőség.

A bérlakás állományban megüresedő vagy huzamosabb ideje üresen álló, egészségre ártalmas lakások költségelví pályázatra történő kiírása nem jelent hosszú távú megoldást a lakás rossz műszaki állapotára, azonban ennek ellenére történő bérbeadása illetve pályáztatása rövidtávon biztos elhelyezési terhet ró az Önkormányzatra.

A lakásokról készített műszaki felmérés és javaslat illetve a hasznosításukra vonatkozó koncepciók alapján a Képviselőtestület dönt a gazdaságosan nem felújítható lakások bérlakás állományból való törléséről és pályázati úton történő értékesítéséről. Ezen lakások pályázati úton, az értékecselő által megállapított forgalmi értéken, irányáron kerülnek értékesítésre, melynek előnye, hogy sokszor az irányárhoz képest jóval magasabb árat sikerül elérni pl. egy zártkörű licit megtartásával.

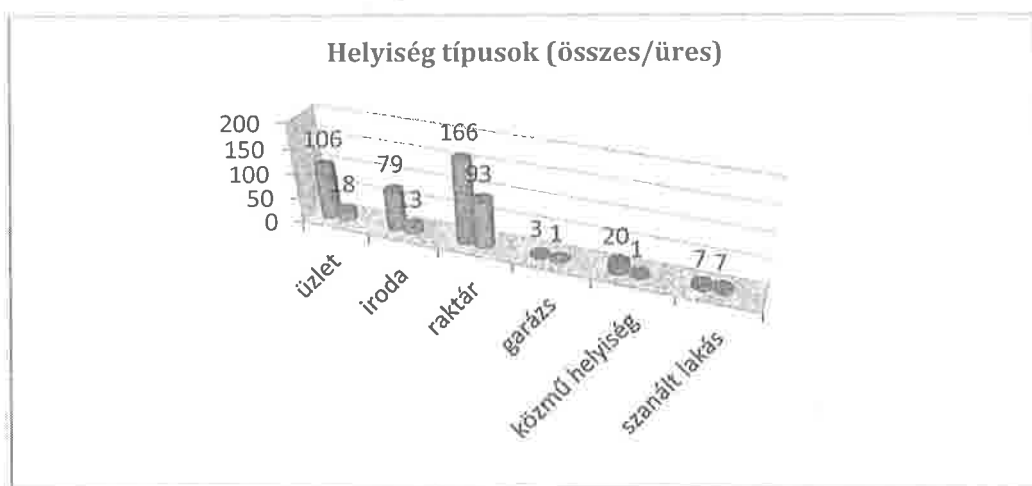
Az üres lakások bérlakás állományból történő kivonása a Lakásgazdálkodási Osztály javaslata alapján az Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási osztály előterjesztése alapján történik.

**Jelenleg az alábbi rossz műszaki állapotú lakások értékesítésének előkészítése van folyamatban:**

- **1034 Budapest, Pacsirtamező u.28.fsz.8.,17633/0/A/14 hrsz.** – pályázati kiírására 2017 évben folyamatos.
- **1036 Budapest, Viador u.7.fsz.3.,17613/0/A/3 hrsz.** – pályázati kiírására 2017 évben folyamatos.
- **1036 Budapest, Föld u. 50/A. fsz.1., 17250 hrsz.**(osztatlan eszmei vegyes tulajdonú ingatlanban elhelyezkedő lakás) – a Képviselőtestület 24/2017.(I.26.) számú határozatával törölte az ingatlant a bérlakás állományból. Ezt követően kerül sor a PTVB által a pályázati irányár jóváhagyására. Pályázati kiírása 2017 évben várható.
- **1036 Budapest, Pacsirtamező u. 32. fsz. 12., 17635/0/A/14 hrsz.** – a Képviselőtestület 25/2017.(I.26.) számú határozatával törölte az ingatlant a bérlakás állományból. Ezt követően kerül sor a PTVB által a pályázati irányár jóváhagyására. Pályázati kiírása 2017 évben várható.
- **1034 Budapest, Pacsirtamező u. 29. fsz. 3., 17783/0/A/2 hrsz.** – hasznosítási koncepció, értékecselés, műszaki felmérés elkészítése folyamatban van.
- **1034 Budapest, Pacsirtamező u. 34. fsz. 8., 17636/0/A/6 hrsz.** - hasznosítási koncepció, értékecselés, műszaki felmérés elkészítése folyamatban van.
- **1036 Budapest, Viador u. 7. fsz.6., 17613/0/A/6 hrsz.** - hasznosítási koncepció, értékecselés, műszaki felmérés elkészítése folyamatban van.
- **1035 Budapest, Hunor u.8.IV.1., 18666/1/A/13 hrsz.** - hasznosítási koncepció, értékecselés, műszaki felmérés elkészítése folyamatban van.

## V.2. Helyiséggazdálkodás

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában lévő helyiségek funkció szerinti megoszlását és kihasználtságát az alábbi felsorolás tartalmazza.



üzlet, üzlet jellegű: 106, üres: 18

iroda, iroda jellegű: 79, üres: 13

raktár: 166, üres: 93, részlegesen hasznosított: 9 (ebből volt óvóhely: 90, üres: 61, részlegesen hasznosított: 9)

garázs: 3, üres: 1

elektromos kapcsoló és gázfogadó helyiség: 20, üres: 1

szanált lakás: 7, üres: 7

### V.2.1. Helyiség bérbeadás

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos elsődleges elvárások a minél nagyobb, folyamatos bérleti díjbevétel elérése, ideértve az üresen álló helyiségek számának csökkentését (folyamatos bérbeadást célzó helyiségpályázat), a meglévő Bérlok lehetőség szerinti megtartását (pl. bérlői beruházások kompenzálásával), a tulajdonosi költségek mérséklését (a társasházak felé fizetendő szemétdíj Bérlokra terhelésével).

A bérbeadással történő hasznosítás 2015-2016. évi folyamatát és a trendeket az alábbiakban vázoljuk.

#### **2015. év**

2015. év végén a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának tulajdonában álló, bérbeadással hasznosítható nem lakás helyiségek száma: 378 (összes nettó alapterület: 33.382 m<sup>2</sup>), ebből volt polgári védelmi helyiségcsoport (raktárként hasznosítható) 90 (6.375 m<sup>2</sup>). Az üresen álló helyiségállomány: 125 (10.325 m<sup>2</sup>), ebből volt polgári védelmi helyiségcsoport 63 (4.705 m<sup>2</sup>). A fennmaradó 62 üresen álló ingatlanból 7 bérbeadása folyamatban volt, 10 bérbeadási céllal pályáztatva volt, 29 értékesítésre kijelölt ingatlan pályáztatva volt illetve pályáztatásra történő előkészítése folyamatban volt, 3 önkormányzati koncepció híján nem volt hasznosítható, 4

Önkormányzat által hasznosított, 8 műszaki állapota miatt nem volt hasznosítható, 1 önállóan nem volt bérbe adható.

Területhasználat vonatkozásában (jellemzően gépkocsi parkoló illetve gépkocsi beálló funkcióval) 89 ingatlan szerepel (434.420 m<sup>2</sup>), ebből 48.186 m<sup>2</sup> terület volt hasznosítva, ebből a Veder-Vihar utcai (785 m<sup>2</sup>) illetve a Folyondár utcai (242 m<sup>2</sup>) garázssor magántulajdonú felépítményeinek területhasználatára 36 illetve 22 szerződés vonatkozott.

A Szőlőkert utca 6. szám alatti ingatlan nettó alapterülete: 11.607 m<sup>2</sup>. Az épületen belül 17 db raktár, iroda bérbeadása célú szerződés állt fenn (3.804 m<sup>2</sup>), az udvaron 5 területhasználat tárgyú (832 m<sup>2</sup>).

2015. évben bérbeadási célzatú helyiségpályázatunk folyamatos volt, ez alapján 8 helyiség bérleti szerződése került megkötésre. Egyedi képviselő-testületi határozat alapján 48 db szerződés-hosszabbítás, 4 bérleti jog átadás, 26 egyedi döntés alapján történő bérbeadás ügyintézése fejeződött be illetve volt folyamatban. A határozatok nyomán megkötött szerződések alapján új Bérőknek 9 helyiség továbbá a Szőlőkert utcában 8 további ingatlanrész lett birtokba adva az időszakban, illetve megszűnő szerződések vagy jogcím nélküli használatok megszűnése nyomán 19 helyiség került vissza a birtokunkba. Az időszakban 8 bérbeszámítási megállapodásról született döntés.

Megjegyzést érdemel, hogy kedvezményes, vagy ingyenes használattal 33 ingatlan volt érintett (7.021 m<sup>2</sup>).

## **2016. év**

2016 végén a portfólióinkban szereplő nem lakás helyiségek száma: 381 (összes nettó alapterület: 32.796 m<sup>2</sup>), ebből volt polgári védelmi helyiségcsoport (raktár funkcióval) 90 (6.313 m<sup>2</sup>). Az üresen álló helyiségállomány: 133 (10.327 m<sup>2</sup>), ebből volt polgári védelmi helyiségcsoport 61 (4.470 m<sup>2</sup>) (megjegyzendő, hogy 9 óvóhely részlegesen hasznosított). A fennmaradó 72 üresen álló ingatlanból 8 bérbeadása valamint 3 eladása folyamatban van (a bérleti szerződések előkészítés illetve aláírás alatt vannak), 18 jelenleg is bérbeadási céllal, 5 pedig eladási céllal pályáztatva van, 10 önkormányzati projektek céljára visszatartott, 4 helyiség a békásmegyeri piac átépítése miatt a Bérők számára esetleges cserehelyiségként visszatartott, 7 szanált lakás (helyiségállományba átsorolva), 17 műszaki állapota miatt nem hasznosítható (jellemzően erősen vizesedett falazatú pincei raktárak).

Területhasználat vonatkozásában (jellemzően gépkocsi parkoló illetve gépkocsi beálló funkcióval) 86 ingatlan szerepel (430.943 m<sup>2</sup>), ebből 45.132 m<sup>2</sup> területet hasznosítunk, ebből a Veder-Vihar utcai (785 m<sup>2</sup>) illetve a Folyondár utcai (242 m<sup>2</sup>) garázssor magántulajdonú felépítményeinek területhasználatára 36 illetve 22 szerződés vonatkozik.

A Szőlőkert utca 6. szám alatti ingatlan nettó alapterülete: 11.607 m<sup>2</sup>. Az épületen belül 18 db raktár, iroda bérbeadása célú szerződés áll fenn (4.466 m<sup>2</sup>), az udvaron 5 területhasználat tárgyú (832 m<sup>2</sup>).

2016. évben a bérbeadási célzatú helyiségpályázatunk folyamatos, ez alapján 12 helyiség bérleti szerződésének megkötése történt meg, további 7 van folyamatban. Egyedi bizottsági határozat alapján 8 bérbeadás, 24 szerződés-hosszabbítás ügyintézése fejeződött be illetve van folyamatban, 8 bérbeszámítási ügyben, 1 bérlőtársítás, 2 részletfizetés illetve 4 szerződés-megszüntetés ügyében született döntés. A határozatok nyomán megkötött szerződések alapján új Bérőknek 16 helyiség lett birtokba adva az időszakban.

Megjegyzést érdemel, hogy kedvezményes, vagy ingyenes használattal 34 ingatlan érintett (6.637 m<sup>2</sup>).

A fentiek alapján következtetésként levonható, hogy a körülmények lényegi változatlansága miatt az adott időszakokban jelentős változás nem tapasztalható a számokban, a helyiségállomány az évi kisseredmény eladás miatt folyamatosan csökken, emelkedés csupán adminisztratív okokból fordul elő (pl. lakásállományból törölt ingatlanok helyiségállományba kerülése). A pályázati bérbeadások számának némi emelkedése jellemzően annak köszönhető, hogy lehetővé vált (a döntéshozó szakbizottság minden esetben támogatta az ilyen célú előterjesztéseket) a pályázatok benyújtásával párhuzamosan kezdeményezett bérlői értéknövelő beruházások azonnali (a bérlési jogról szóló döntéssel párhuzamos) és pozitív elbírálása.

A bérbeadás folyamatának jelenlegi formáját megfelelőnek ítéljük, a díjminimum táblázat évenkénti felülvizsgálatával.

#### **Javaslat:**

Az üresen álló, volt óvóhely ingatlanok, melyek jellemzően több éve üresen állnak – részben kedvezőtlen elhelyezkedésük, adottságaik és egyre gyengülő műszaki állapotuk miatt – kedvező árú, közös költséggel megegyező bérlési díjon történő bérbeadását támogassuk. Javasolt továbbá a műszaki állapotuk miatt jelenleg hasznosíthatatlan ingatlanok tekintetében egyesével megvizsgálni azokat olyan szempontból, hogy milyen mértékű beruházással lehetne ezen helyiségeket a hasznosítható körbe vonni.

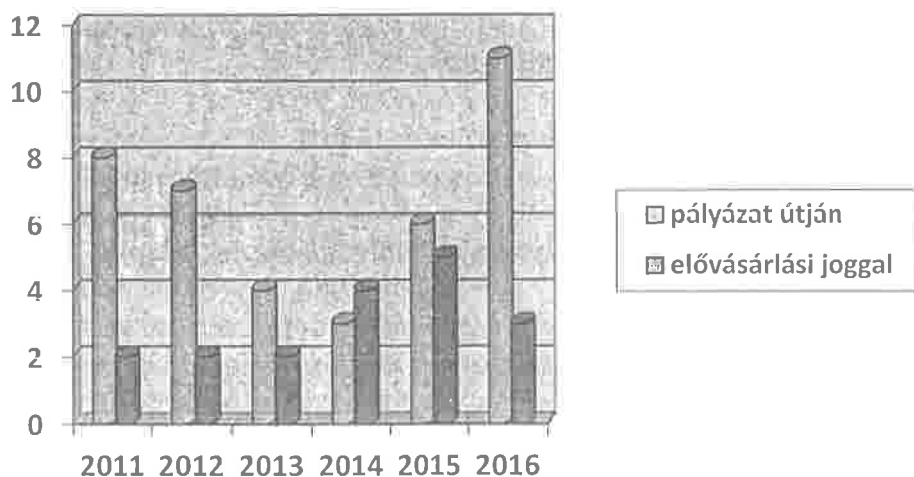
### **V.2.2. Helyiség értékesítés**

A Képviselő-testület a 2011. évi helyiségkonceptió figyelembe vételével a 114/ÖK/2011. (II. 24.) számú határozatával 169 db nem lakás célú helyiséget jelölt ki értékesítésre.

Ezek közül a 2016. december 31. napig összesen 57 db helyiség került értékesítésre, 37 db pályázaton, 19 db elővásárlási joggal, 1 esetben egyéb módon.

A listán szereplő ingatlanokon túl az elmúlt időszakban további négy helyiség értékesítésre történő kijelöléséről döntött a Képviselő-testület, ezek közül három realizálódott adásvétellel, 2 db pályázaton keresztül, 1 db elővásárlási jog alapján.

**Helyiségértékesítés évek szerinti lebontása**



Ahogy a diagramból is látszódik a nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítési folyamata az előző évekhez képest 2015 évben (mind a pályázat útján, mind az elővásárlási joggal történő eladás) lassú növekedésnek indult, míg 2016-ban a pályázat útján történő értékesítés jelentősen megnőtt. Az értékesítésre kijelölt helyiségekből 2015-ben 6 üres és 5-bérlővel rendelkező helyiség értékesítése történt meg, összesen 86.052.300,- Ft értékben, míg 2016-ban 11 üres és 2 bérlővel rendelkező helyiség eladása valósult meg, 60.332.000,- Ft összesített vételáron.

Az üresen, pályázaton keresztül meghirdetett ingatlanok közül az érdeklődők a jobb állapotban, vagy kisebb ráfordítást igénylő és kedvezőbb árfekvésű helyiségeket részesítették előnyben. A panel épületben lévő helyiségek a 2016. év elején lezajlott áremelkedés miatt nem keresettek. Az elővásárlási joggal érintett helyiségeknél megfigyelhető, hogy vevők élnek a helyi rendelet által biztosított lehetőséggel, és a vételárat részletekben fizetik meg.

A helyiségállomány korlátos száma miatt (a darabszám illetve az általános műszaki állapot miatt is) kisebb súlyú az ingatlan-értékesítésből származó bevétel, ennek jelentős növelése (az értékesítésre kijelölt kör bővítésével) nem javasolt, arányaiban jelentős bevétel ezen a téren nem várható, míg a bérbeadás folyamatos bevételt jelent.

#### **Javaslat:**

az értékesítésre kijelölt üres helyiségek esetében elsődlegesen a bérbeadásra történő pályáztatás javasolt azzal, hogy félévente kerüljön felülvizsgálatra és érdeklődők hiányában értékesítésre történő pályáztatása kerüljön előkészítésre (a vonatkozó bérbeadási pályázat ezen időszakban történő értelemeszerű szüneteltetésével).

#### **Javaslat:**

a jelenleg értékesítésre kijelölt helyiségeken túl a jövőben csak azok a helyiségek legyenek értékesíthetők, ahol a társasházban már csak egyetlen albetét van önkormányzati tulajdonban és a bérlő jelzi vételi szándékát, vállalja, illetve befizeti az értékbecslés díját.

Az életvédelmi helyiségek (óvóhely, légópince) értékesítése sajátos helyzetüknek köszönhetően nehézkes. Az elmúlt időszakban -törvényi szabályozásnak köszönhetően- ezek a helyiségek az Óvóhely kataszteri nyilvántartásból törlésre és óvóhelyé történő kijelölésük határozat formájában visszavonására került. Azonban ez az intézkedés önmagában nem elég, hiszen azt az ingatlan-nyilvántartásban is át kell vezetni, amire a Földhivatalnál sokszor csak elhúzódozó eljárás után kerülhetett sor.

Az értékesítésre kijelölt 19 db korábban óvóhelyként funkcionált helyiség közül 2016. évben egy esetben került sor pályázaton keresztül adásvétellel zárult értékesítésre. Három helyiségnél a pályáztatásra történő előkészítő folyamat lezárult, értékbecslés készült, vételár jóváhagyás 2017. januárban várható. Ezen túl további öt helyiségnél folyik az értékesítésre történő előkészítés.

Két esetben a helyiség bérbeadás útján kerül hasznosításra.

A fennmaradó 8 esetben meg kell vizsgálni az értékesítés jogi lehetőségét, illetve kezdeményezni kell az ingatlan-nyilvántartásban az óvóhely jelleg megszüntetését.

Mindezekre tekintettel javasolt, hogy az értékesítésre kijelölt, üresen álló óvóhelyek elsősorban bérbeadással kerüljenek hasznosításra, és a földhivatali eljárás befejezését követően kerüljön sor az értékesítési folyamat megindítására.

Az értékesítésre kijelölt ingatlanok adatait jelen dokumentum 1. számú táblázat melléklete tartalmazza.

### Bérbeadással és értékesítés útján történő hasznosítással kapcsolatos tapasztalatok

- Hosszabb távú értékesítési lehetőségek miatt, konkrét befektetői igény hiányában – a jelenlegi gyakorlatnak megfelelően a továbbiakra nézve is – javasolt, hogy a piaci viszonyok kellő vizsgálata nélkül értékesítésre újabb ingatlan ne kerüljön kijelölésre, mert ezek esetében a kellően meg nem alapozott értékesítési szándék jelentős bérleti díj kiesést okozhat, esetlegesen több éves üresen tartás következhet be, ami tovább növeli a veszteséget.
- A helyiségek döntő többségének közepes vagy gyenge a műszaki állapota, továbbra is jelentős a hasznosítatlan helyiségek száma. Az emelkedő üzemeltetési költségek – növekvő közös költségek és (panel épületek esetében) távfűtési díj – miatt nőtt az üresen tartásból származó veszteség. Továbbra is kritikus az üresen álló helyiségek esetében felmerülő és folyamatosan növekvő fenntartási költség, illetve a bérleti díj bevétel elmaradása miatt képződő veszteség. Javasolt – a jelenlegi gyakorlatnak megfelelően – a helyiségek folyamatos, bérbeadási célú pályáztatása, a leendő pályázók bérbeadási gyakorlatról történő tájékoztatásával (a bérlői beruházások vonatkozásában). Javasolt az értékesítésre kijelölt üres helyiségek időszakos, eladásra történő pályáztatásának időszaka kivételével azok bérbeadásra történő kiírása. A jelenleg bérbeadással hasznosított, értékesítésre kijelölt helyiségek döntően a raktár, műhely funkciójúak, sok esetben rossz műszaki állapotú helyiségek, melyek jelenlegi bérlője kisvállalkozó, magánszemély, aki nem élt a vételi lehetőséggel, illetve néhány nagyobb alapterületű üzlet és iroda, melyek megüresedésük után minimális eséllyel, több hónap, esetleg év után értékesíthetőek csak, így ezeknél is hosszú távon a bérbeadást kell szorgalmazni. A volt óvóhelyek döntő többsége több éve, esetleg a 90-es évek közepe óta áll üresen, eladásuk, bérbeadásuk piaci viszonyok alapulvételével szinte lehetetlen. Nagy alapterületű, szűk belső-óbudai utcában lévő óvóhelyek raktározásra nehezen adható bérbe, csak a kis alapterületű óvóhelyek hasznosíthatók. Ezen ingatlanok – részben kedvezőtlen elhelyezkedésük, adottságaik és egyre gyengülő műszaki állapotuk miatt – kedvező árú (akár közös költség fejében történő) bérbeadása, vagy akár a társasház részére történő ideiglenes használatba adása (szintén a közös költséggel azonos összegű bérleti díjon) megfontolandó az üresen tartási veszteségek minimalizálásának szem előtt tartásával. A jelenleg műszaki állapotuk miatt hasznosíthatatlan helyiségek esetében felújítási koncepció elkészítése javasolt annak érdekében, hogy felmérhető legyen, milyen mértékű tulajdonosi beruházást igényelnek ahhoz, hogy ismételten a hasznosítható körbe vonhatók legyenek.
- A bérbeadásból származó bevételeket értelemszerűen mérsékli az Önkormányzat által egyesületek, alapítványok és egyéb civil szervezetek részére biztosított ingyenes, vagy kedvezményes bérbevételi lehetőség is. Az egyesületek, alapítványok és egyéb civil szervezetek által használt helyiségek közül 13 térítésmentes használatba adott, 16 pedig a közös költséggel megegyező bérleti díjú. Jelenleg a teljes, bérlővel rendelkező – az Önkormányzat és a közmű szolgáltatók által

használtakon kívüli – helyiség-állomány alapterületének 20,23%-a kedvezményesen, vagy térítésmentesen van bérbe adva.

### **V.3. Telekgazdálkodás**

Az önkormányzat tulajdonában lévő telekingatlanok művelési ág szerinti megoszlását az alábbi kimutatás tartalmazza 2016.12.31-i állapot alapján:

Művelés alá nem tartozó beépítetlen terület: 287 db, 525.362 m<sup>2</sup>, 12.902.902.933 Ft.

Termőföld: 144 db, 659.700 m<sup>2</sup>, 7.347.002.028 Ft.

#### **V.3.1. Telek bérbeadás**

A bérbeadás útján történő hasznosítás szempontjából alapvetően két csoportba sorolhatók az önkormányzati tulajdonban lévő telekingatlanok:

- külterületi termőföldek, és kivett zártkerti területek, valamint
- belterületi, művelés alá nem tartozó földterületek.

A külterületen lévő ingatlanok között van gyümölcsös, szőlő, szántó, kert és gyep besorolású is. Elhelyezkedésüket tekintve Csúcshegyen és Ezüsthgyen találhatók.

Az ezüsthgyei termőföldek közül több is nagy kiterjedésű, 3-4 hektáros területek, de 8 hektár nagyságú is található köztük. Ezekben a területeken általánosan elmondható, hogy az elektromos hálózaton kívül csak ritkán fordul elő a vezetékes ivóvízzel való ellátottság. A domborzati adottságok miatt sok esetben még a kútfúrás sem lehetséges. A közterületről való megközelíthetőség az esetek többségében megoldható, de vannak olyan területek, ahol már csak földúton vagy csak gyalogosan juthatunk be egy telekre.

A Csúcshegyen a domborzati viszonyok szélsőséesebbek, nagyobbak a szintkülönbségek, amelyek akár egy telken belül is jelentős eltérést mutatnak. A termőföldek megközelíthetősége problémásabb, sok esetben csak földúton lehet megközelíteni a telkeket, ráadásul az utak műszaki állapota sem megfelelő. Elektromos hálózaton kívül más közmű nem került bevezetésre az ingatlanok többségére. Legnagyobb probléma itt is a vízhiány.

A művelés alá nem tartozó belterületi telekingatlanok tekintetében elmondható, hogy elhelyezkedésük, valamint közművekkel való ellátottságuk, vagy elláthatóságuk miatt hasznosítás szempontjából előnyösebbek a termőföldekhez képest. Belterületi elhelyezkedésük alapján – adott esetben – könnyebben értékesíthetők.

#### **Telekingatlanok bérbeadásának szabályozása**

A belterületen lévő telkek és a külterületi (külterületen lévő zártkerti) ingatlanok a korábbi szabályozás szerint az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/1995. (XII. 1.) önkormányzati rendelet alapján haszonbérlet formájában kerültek bérbeadásra. A külterületi ingatlanok területi elhelyezkedésükből és művelési águkból



adódóan termőföldnek minősültek, ezért hasznosításuk során a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény szabályozására is figyelemmel kellett lenni.

A termőföld hasznosítására vonatkozó jogszabályi háttér jelentősen megváltozott, az új földforgalmi törvény (a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.) hatálybalépésével tulajdonjogot, illetve földhasználati jogosultságot csakis földműves státuszú személy szerezhethet. Ezért több hónapig bizonytalan volt azon önkormányzati hobbitelkek sorsa, amelynek haszonbérleti nem minősültek földművesnek. Az egész országot érintő problémán a törvényi rendelkezés 2015. január 01. napjától hatályba lépett módosítása enyhített, a törvény kiegészült a rekreációs célú földszerzés fogalmával.

A törvénymódosítás eredményeképpen a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy is szerezhethet önkormányzati tulajdonú és határozattal ilyen célú megszerzésre kijelölt, legfeljebb egy hektárnyi földterületet.

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete a 30/2015.(I.15.) sz. határozatával az érintett ingatlanokat (külterületi és külterületen lévő zártkerti) rekreációs célú bérbeadásra kijelölte, így lehetővé vált, hogy az ingatlanokra rekreációs célú földhasználati szerződések kerüljenek megkötésre. A törvény további feltételként előírja, hogy a szerződéseket teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba kell foglalni. A felmerült költségek optimalizálása érdekében szerződések megkötéséhez két tanú jelenléte vált szükségessé, mely személyekről az ügyfélnek kellett gondoskodnia.

A jogszabályi háttér további változása miatt külön kell foglalkozni a külterületen lévő zártkerti ingatlanokkal.

A földforgalmi törvény egyszerűen „földnek” nevez valamennyi külterületi, ideértve a zártkerti ingatlan is, amennyiben az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.

Ezzel a szabályozás egységesedett, a zártkerti ingatlanokra ugyanazon szabályok vonatkoznak, mint a külterületi ingatlanokra.

Ez a szabályozás leginkább az ingatlanok hasznosítása, illetve értékesítése esetén hátrányos, mivel az új földforgalmi törvény hatálybalépését követően egy zártkerti ingatlan ugyanazon feltétellel adható bérbe, illetve adható el, mint egy külterületi ingatlan (azaz megszűnt pl.: az elővásárlási jog, haszonbérleti jog átadása más személy részére).

Ezen változtatott az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.). A 89/A. § (1)-(2) bekezdése, melynek alapján a tulajdonos 2016. december 31-ig kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését.

**A törvénymódosítás jelentősége, hogy a jelenlegi 'zártkerti ingatlanok' átminősítése következtében létrejövő 'művelés alól kivett területek' esetleges értékesítése, hasznosítása jelentős mértékben egyszerűsödik, csökkenek a korábban jellemző bürokratikus akadályok.**

Az ingatlanok összesítését követően (100 %-ban Önkormányzati tulajdonban lévő telekingatlanoknál összesen 120 esetben) a zártkerti művelés alól kivont területként történő feltüntetésére iránti kérelem benyújtásra került az illetékes Földhivatalhoz.

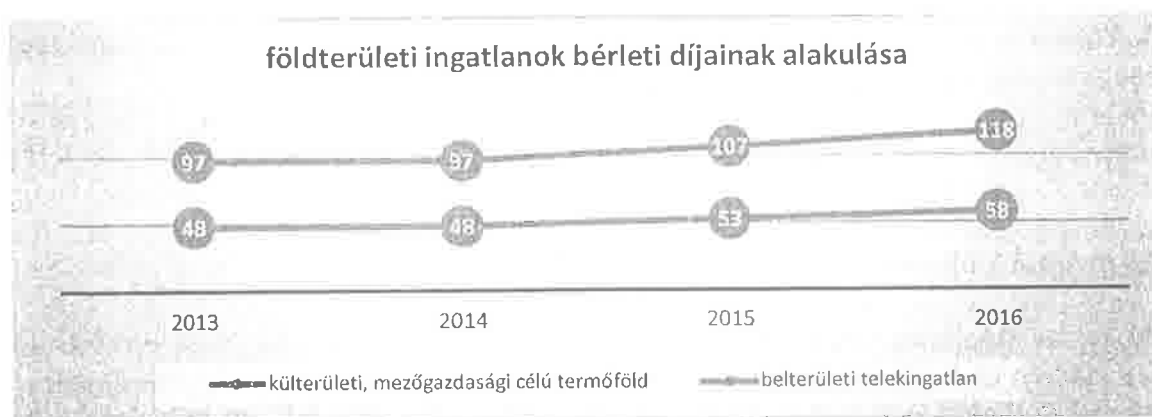
Ennek eredményeként a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalának Földmérési és Földügyi Osztálya 2016. augusztus 04-én kelt 11163/1/2016 sz. határozatában az ingatlanokat átminősítette.

Azokban az esetekben (összesen 11 db), ahol Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata csak tulajdonrészrel rendelkezik, a többi tulajdonostárssal történő kapcsolatfelvételt és hozzájáruló nyilatkozatuk beszerzését követően lehetett elindítani a földhivatali eljárást (ez összesen 4 db).

A jogszabály változásokat figyelembe véve 2015. március 1-től hatályos az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet, melynek 109-112. § rendelkezik Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában lévő bel- és külterületi telekingatlanok bérbeadásának feltételeiről.

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete minden évben felülvizsgálja a bérleti díjakat. A bérleti díjak m<sup>2</sup> alapú meghatározása 2013. január 01.-től került bevezetésre.

A bérleti díjak m<sup>2</sup> alapon történő megállapításához a külterületi földterületek 2008 – 2009-ben történt felmérése szolgált alapul, azonban **ez nem geodéziai felmérést jelent**, mivel ennek költsége olyan magas, hogy a bérleti díjak összege azt nem fedezte volna. A felmérés szerint sok esetben a telkek nem a jogi telekhatáron vannak, (magántulajdont is érintenek) a helyben kialakult szokások szerint használják a bérleményeket. További nehézséget jelent az is, hogy egyes telkek felszíne sziklás, szakadékos, vízmosás van benne, vagy egy része erdőbe nyúló terület, emiatt a tulajdoni lap szerinti teljes területet nem lehet bérbe adni.



Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott 2017. évre vonatkozó bérleti díjak + 10 %-os emelést követően a következők szerint alakulnak:

*Külterületi, mezőgazdasági célú termőföld és művelés alól kivett terület:* 64.-Ft/m<sup>2</sup>/év  
*Belterületi ingatlan:* 130.-Ft/m<sup>2</sup>/év

Az ingatlanok bérbeadásának időtartama külterületi ingatlanoknál legfeljebb 3 év, ami a szerződés lejártá előtt további 3 évvel meghosszabbítható.

Belterületi ingatlanok legfeljebb 1 év időtartamra adhatók bérbe.

Mindkét esetben az éves bérleti díjakat a szerződések megkötésekor egy összegben kell megfizetni, részletfizetésre nincs lehetőség. Ezt a gyakorlatot továbbra is érdemes folytatni, ezáltal ugyanis elkerülhetővé válik a díjfizetés elmaradása, és a díjhátralék miatti intézkedések megtétele is elmarad. A 3 év időtartamra kötött szerződések esetében a bérleti díjak évente kerülnek megfizetésre, ami minden évben felülvizsgálatra kerül, így a bevétel egyenletes szinten tartható.

A korábbi szabályozás lehetővé tette a bérleti jog (tulajdonos hozzájárulásával) más személy részére történő átadását, abban az esetben, ha a bérlő egészségi állapota oly mértékben megromlik, vagy a családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, ami a bérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.

Ez a szabályozás a földforgalmi törvény hatályba lépésével megszűnt, így a bérlők közvetlenül a tulajdonos önkormányzatnak tudják visszaadni a telkeket, ezzel megszűntek a földterületek „átjátszásából” fakadó visszasságok.

A visszakerülő, megüresedő telekbérlemények új bérlők részére kerülnek kijelölésre, a leendő bérlőknek a földterület megszerzésekor az éves bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű megszerzési díjat kell fizetnie.

A megszerzési díj összegének felülvizsgálata javasolt, mivel az új bérlőkre jelentős anyagi terhet ró a sokszor elhanyagolt területek rendbetétele.

### **Bérbeadás útján hasznosított külterületi telekingatlanok**

A külterületen lévő telekingatlanok nagyságukból, elhelyezkedésükből adódóan több parcellára felosztva kerülnek hasznosításra. A 30-40 éve kialakított parcellák kiskertes művelés alatt állnak, a bérlők mezőgazdasági célra (növénytermesztés) vehetik bérbe.

A tulajdonos döntése szerint helyszíni bejárásra került sor a telkeken található felépítmények szabályosságának vizsgálata érdekében. A tapasztalatokat összegezve megállapítható, hogy a telkek jelentős része felépítménnyel rendelkezik, sok esetben már a parcellák kialakítása óta, többségében hétvégi ház, nyaraló funkcióval.

Az Önkormányzat szándéka szerint ezeket az ingatlanokat a jelenleg hatályos építési előírásoknak megfelelően kívánja szabályossá tenni. A bérlők kötelezése a telkeken lévő felépítmények elbontására jelentős lakossági ellenállásba fog ütközni, a fennálló szerződéseket fel kell mondani, a bérlőkkel el kell számolni (pl.: zöldkár), ezzel együtt a bérleti díjakból származó bevétel jelentős csökkenése várható. A bontási kötelezettség elmulasztása miatt peres eljárások indulhatnak, melynek befejezéséig az ingatlanok nem hasznosíthatóak.

Az üresen álló bérleményeken a tulajdonos költségén kell a felépítmények bontását elvégezni, majd ezt követően lehet újra bérbe adni.

Számolni kell azzal is, hogy a jelenlegi bérlők elvesztésével csökkeni fog a bérbeadások száma, mivel a bértelkek iránt érdeklődők zöme jól megközelíthető, közműves, kisebb felépítményes telket szeretne bérelni.

Az 566 db külterületi ingatlan/parcella közül 491 db van bérbe vagy használatba adva. A bérleti/használati szerződések egy, illetve az esetek többségében három évre szólnak.

Az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. első lépcsőben a lejárt szerződéssel rendelkező bérlőket (165 db) szólította fel - az ECOVIS Ügyvédi Irodával történt egyeztetést követően - a szabálytalanul épült felépítmények elbontására és a bontási törmelék elszállítására.

Amennyiben bérlő nem teljesíti bontási kötelezettségét, a végrehajtás érdekében bírósági eljárás kezdeményezésére kerül sor.

Második lépcsőben azoknak a bérlőknek az esetében történik intézkedés, akiknek a bérleti/használati szerződése három évre szól, ebben az esetben a szerződés megszűnését követően (2017. december 31.) kapnak felszólítást a szabálytalan épületek lebontására, és a terület kiürítésére, valamint a bérbeadó részére történő birtokba bocsájtására.

## Bérbeadás útján hasznosított belterületi telekingatlanok

A belterületi, értékesítésre nem kijelölt telekingatlanok hobbikert céljára kerülnek bérbeadásra. Ezen ingatlanok többsége közterületről megközelíthető, víz- és csatornahálózat mellett található, az elektromos ellátottság mindenhol elérhető.

A telkek másik része közterületről nem közelíthető meg, mert magántulajdonú ingatlanok által határolt. Ezeknek a telkeknek a hasznosítása a környező magántulajdonosok részére javasolt.

### V.3.2. Telek értékesítés

Az önkormányzat tulajdonában lévő telekingatlanokat- értékesítés szempontjából- alapvetően az alábbi 9 csoportba lehet. (1. számú táblázat)

1. Eladásra kész, pályáztatható ingatlanok
2. Szabályozással, jogi rendezéssel eladhatóvá tehető ingatlanok
3. Fejlesztendő ingatlanok
4. Értékes telken álló lakóépületek
5. KSZT készítését, módosítását igénylő ingatlanok
6. Apró, szomszédoknak felajánlható telkek
7. Közös tulajdonú telkek – közös értékesítés vagy tulajdonostársaknak történő eladás
8. Egyéb fejlesztési javaslat
9. Bérbeadás útján hasznosított bel- és külterületi ingatlanok esetleges értékesítése

#### **1. Eladásra kész, pályáztatható ingatlanok:**

Jellemzően ide tartoznak azok az ingatlanok, melyek jogi, műszaki, ingatlan- nyilvántartási helyzete rendezett, minden vonatkozó tulajdonosi döntés rendelkezésre áll, mely alapján az ingatlanok pályáztathatóak.

Nagyságrendileg 20 db. ingatlan tartozik jelenleg ebbe a kategóriába.

Az ingatlanok forgalmi értéke változó, döntő többségük 50 Mft. alatti, viszont találhatunk néhány „nagy értékű” kategóriába sorolt ingatlant is. Elsődleges feladat ezen ingatlanok értékesítésének lebonyolítása, megfelelő befektetők, ingatlanfejlesztők felkutatása.

Törekedni kell arra, hogy az ingatlanokat minél szélesebb befektetői kör ismerhesse meg.

#### **2. Szabályozással, jogi rendezéssel eladhatóvá tehető ingatlanok:**

Ebbe a kategóriába tartoznak azok az ingatlanok, melyek értékesíthetősége már csak néhány jogi, ingatlan- nyilvántartási rendezéstől függ.

Itt az elsődleges feladat meghatározni azokat a lépéseket, melyek az adott vagyontárgy értékesítését jelenleg még gátolják. Ezt követően egyedileg meg kell határozni azokat a feladatokat, amelyek végrehajtását követően az adott vagyontárgy elidegeníthetővé válik.

Jellemzően ide tartoznak azok az ingatlanok, melyek közterületi szabályozás, telekalakítás előtt vagy alatt állnak.

### 3. Fejlesztendő ingatlanok:

Fejlesztendő ingatlanok közé tartoznak azok az ingatlanvagyon elemek, melyek hasznosítása, illetve eladása egy utcanyitással, közművesítéssel, telekalakítással, telekcsoport újraosztással vonzóbbá tehető. Itt is elsődleges feladat tételesen meghatározni az ebbe a körbe tartozó vagyonelemeket, konkrétan megjelölni a rendezési feladatokat és a fejlesztéssel elérni kívánt célokat.

### 4. Értékes telken álló lakóépületek:

Ebbe a kategóriába tartoznak azok az ingatlanok, melyeket úgy lehetne jellemezni: „értékes telken álló értéktelen épületek”. Amennyiben a bérlők kihelyezésre kerülnek, vagy már kerültek, úgy értékes ingatlanok eladására nyílik lehetőség. Akár a jelenleg fennálló épület elbontását követően üres építési telekként, akár felépítményes ingatlanként történik az értékesítés, minden esetben egyedileg vizsgálendő az adott ingatlan jogi, műszaki helyzete. Egyedi hasznosítási koncepciók kidolgozását követően van lehetőség megalapozott tulajdonosi döntés meghozatalára. A 100 %-ban önkormányzati tulajdonú, avult műszaki állapotú felépítményes ingatlanokat beruházók, vállalkozók bevonásával – lakástulajdonért cserében – érdemes lenne értékesíteni. Ide sorolhatnánk a társasházi albetétek értékesítését, bérlőkihelyezéssel, lakások tulajdonjogáért, valamint értékkülönbözlet esetén plusz lakások tulajdonjogáért. Jelenleg 2 társasház és kb. 5 önkormányzati tulajdonú ingatlan tartozik ebbe a kategóriába.

Vegyes tulajdonú társasházak esetében – jellemzően belső óbudai – igen rossz műszaki állapotú társasházak szanálása külső beruházó, vállalkozó bevonásával. A bérlőkihelyezés három módon történhet:

- vállalkozó cserelakást biztosít,
- az önkormányzat helyezi át egy másik önkormányzati bérlakásba a bérlőt, -
- pénzbeli megváltás a bérlők felé.

Természetesen a megfelelő cserelakást az első két esetre vonatkozóan biztosítani szükséges. Komoly piaci tárgyalásokat kell folytatni az önkormányzatnak a vállalkozóval, annak érdekében, hogy ellentételezésként ne csak cserelakásokat, hanem az újonnan megépülő társasházból is új lakásokat kapjon az önkormányzat, a bérlakás állomány növelése érdekében.

#### Javaslat:

A kerület feltérképezése egyeztetve a Főépítési és Várostervezési Irodával, Építési Hatósági Osztállyal és az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. Műszaki Osztályával és Lakásgazdálkodási Osztályával is.

Önkormányzatunk a felsőbb szintű jogszabályi előírásoknak eleget téve megkezdte a kerület teljes területére vonatkozóan az új fővárosi Településszerkezeti Tervnek megfelelő Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) kidolgozását, melynek elfogadására legkésőbb 2018. december 31-ig kell sorra kerülni. A KÉSZ kimunkálásával egyidejűleg egyeztetni kell az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában a Stratégiában szereplő elképzeléseket.

### 5. Rendezési terv módosítást, illetve készítést igénylő ingatlanok:

Ebben a kategóriában olyan ingatlanok szerepeltetésére van lehetőség, melyek kedvezőbb hasznosítása érdekében rendezési terv készítésre vagy módosításra lenne szükség. Természetesen figyelembe kell venni, hogy rendezési terv készítést, vagy módosítást kezdeményezni minimum egy tömbre vonatkozóan érdemes. Elsődleges szerep itt a Főépítési és Várostervezési Irodának jut, amelynek minden esetben ismernie kell az önkormányzati ingatlanokra vonatkozó elképzeléseket is.

## **6. Apró, szomszédoknak felajánlható telkek:**

Ebbe a kategóriába tartoznak azok az ingatlanok, melyek jellemzően kis alapterületűek, adottságaikból fakadóan bérbeadás vagy pályázat útján történő értékesítésük nem lehetséges. Több telket kijelölt már a Képviselő-testület eladásra, melyek a szomszédok részére értékesíthetők, vagy velük közösen. Ezekben az esetekben volt, ahol nem járt sikerrel az egyeztetés, nem született mindkét fél számára elfogadható bizottsági döntés, nem sikerült az árban megállapodni. Célszerű ezeket ismét napirendre tűzni és az érintett szomszédokat újra felkeresni.

## **7. Közös tulajdonú telkek – közös értékesítés vagy tulajdonostársaknak történő eladás:**

Osztatlan eszmei közös tulajdonú ingatlanokat a tulajdonostársak részére kell megvételre felajánlani, esetleg a tulajdonostársakkal közös hasznosítást kezdeményezni. Számos ilyen ingatlan van, s többségében az Önkormányzat nem tud élni a hasznosítás lehetőségével más úton.

## **8. Egyéb fejlesztési javaslat:**

Ebben a kategóriában javasolt szerepeltetni azokat az ingatlanokat, melyek hosszú ideje az önkormányzat látókörében vannak, azonban ésszerű hasznosításuk máig elmaradt. Jellemzően ide tartozhatnak olyan területek, melyek sport célú, kulturális hasznosítása, belterületbe vonása indokolt lehet. Ide sorolhatjuk azokat a területeket, melyeket - vállalkozók bevonásával – lakásépítés céljára lehetne hasznosítani. A telkek térítésmentes rendelkezésre bocsátásával az önkormányzat lakások tulajdonjogát szerezhetheti meg.

Továbbá célszerű azon társasházak felkutatása, jellemzően Belső-Óbudán – ahol is az Önkormányzati tulajdon jelentősen több a magántulajdonosénál – a magántulajdon kivásárlását, a bérlők kihelyezését, a rossz műszaki állapotú épület elbontását követően, új, korszerű, a mai kornak megfelelő lakóház felépítése.

## **9. Bérbeadás útján hasznosított bel- és külterületi ingatlanok esetleges értékesítése:**

A korábban hivatkozott Inyvtv. rendelkezései szerint az átminősített 'zártkerti ingatlanok' értékesítése leegyszerűsödött.

Vizsgálat alá vontuk az önkormányzati tulajdonban lévő, bérbeadás útján hasznosított telekingatlanokat (bel-és külterületi) esetleges értékesítés céljából.

Elsősorban, a kivett zártkerti ingatlanok számbavételével, ahol kisszámú, legfeljebb 3 bérlő van az adott területen, mert a nagyobb bérlőszámú ingatlanok értékesítése eleve nehézségekbe ütközik.

Ez kb. 10 db belterületi földingatlan, megközelítőleg 130 db zártkerti, művelés alól kivett földingatlan esetleges értékesítését jelentheti. Ezeket az ingatlanokat a teljes közmű hiánya jellemzi, illetve néhány ingatlan áramellátással rendelkezik. A legtöbb ilyen külterületi ingatlan Csúcshegyen, felszín mozgásveszélyes területen, vagy az M0 tervezett nyomvonalában helyezkedik el és jellemzően erdő, illetve mezőgazdasági övezeti besorolásúak.

Az önkormányzati szándék kizárólag ezen területek bérbeadására irányul és nem az értékesítésére, attól függetlenül, hogy az értékesítés lehetősége adott, illetve az értékesítési folyamat leegyszerűsödött.

Természetesen a mellékelt táblázat adatai a 2016. december 31-i állapotot tükrözik, amelyek a jövőben bármikor módosulhatnak (pl. telekalakítás, öröklés, vásárlás stb.).

#### V.4. Üzleti vagyon, társasági részesedések

Ebben a fejezetben összefoglalásra kerülnek az önkormányzat forgalomképes portfólió vagyonának elemei.

A portfólió vagyon tekintetében a tulajdonosi jogokat a hatáskörrel felruházott aktuális bizottság gyakorolja. Részesedés értékesítése, vásárlása nem jellemző.

##### Kizárólagos és többségi önkormányzati részesedések:

sorszám	Név	Jegyzett tőke (pénzforgalmilag nyilvántartott) (ezer Ft.)	Jegyzett tőke emelés nem pénzforgalmi tétellel (eredménytartá- lók terhére)	Jegyzett tőke összesen (ezer Ft.)
1.	ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ ZRT.	3 000	97 000	100 000
2.	ÓBUDAI PARKOLÁSI KFT.	35 500	0	35 500
3.	SZENT MARGIT RENDELŐINTÉZET NONPROFIT KFT.	3 000	0	3 000
4.	ÓBUDAI KULTURÁLIS KÖZPONT NONPROFIT KFT.	5 000	0	5 000
5.	ÓBUDAI DANUBIA SZINFÓNIKUS ZENEKAR NONPROFIT KFT.	3 000	0	3 000
6.	ÓBUDAI SPORT ÉS SZABADIDŐ NONPROFIT KFT.	5 000	0	5 000
7.	ÓBUDAI KÖZBIZTONSÁGI NONPROFIT KFT.	3 000	0	3 000
8.	ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSFEJLESZTŐ NONPROFIT KFT.	2 000	1 000	3 000
9.	ESERNYŐS NONPROFIT KFT.	3 000	0	3 000
10.	ÓBUDAI RENDELŐK EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÓ KFT.	3 000	0	3 000
<b>Jegyzett tőke összesen :</b>		<b>65 500</b>	<b>98 000</b>	<b>163 500</b>

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata a korábban tulajdonában lévő részvényeket értékesítette, jelenleg nincs ilyen vagyontárgya.

## VI. FEJEZET

### BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA 2012-2014. ÉVI VAGYONGAZDÁLKODÁSI STRATÉGIÁJA OPERATÍV PROGRAMJÁNAK MEGVALÓSULÁSA

#### Vagyon- nyilvántartás területén:

##### ▪ **Térinformatikai és vagyon- nyilvántartási rendszer fejlesztése**

határidő: 2013. január 1.

felelős: Főépítészeti és Várostervezési Iroda, Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály

Cél: Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat valamennyi típusú vagyonára kiterjedő nyilvántartási rendszer kialakítása, mely a döntés- előkészítéshez és a hatékony vagyongazdálkodáshoz szükséges.

Megvalósulás: A 2011. augusztus 29-én kelt Vállalkozási szerződés keretében a CompArt Stúdió Kft. hozta létre az önkormányzati Minerva Térinformatikai Rendszert, valamint állította üzembe az abba integrált E-Kata Önkormányzati Vagyonkataszteri rendszert.

2012. szeptember 25-én kelt Vállalkozási szerződés keretében a CompArt Stúdió Kft. elvállalta a Minerva Térinformatikai Rendszer fejlesztését (I. Tartalmi fejlesztés, II. Kerületi Digitális Közműnyilvántartás létrehozása), valamint a Minerva Térinformatikai Rendszer és adatainak karbantartását és a rendszerhez szükséges helpdesk szolgáltatás nyújtását 2012. október 1-től 2013. szeptember 30-ig.

2014. május 19-én kelt Vállalkozási szerződés keretében a CompArt Stúdió Kft. továbbra is vállalta a Minerva Térinformatikai Rendszer fejlesztését, kiegészítését, átdolgozását (I. Tartalmi fejlesztés – közút nyilvántartási, azaz közterület helyszínelési és felújítási ügykezelő modul, II. Kerületi Digitális Közműnyilvántartás „közművilágítás” lappal történő kiegészítése), valamint a Minerva Térinformatikai Rendszer és adatainak karbantartását és a rendszerhez szükséges helpdesk szolgáltatás nyújtását 2014. május 19-től 2014. december 31-ig.

2015. február 16-án kelt Vállalkozási szerződés keretében a CompArt Stúdió Kft. ismét elvégezte a Minerva Térinformatikai Rendszer fejlesztését, kiegészítését, átdolgozását (I. Tartalmi fejlesztés – közterület-foglalási modul, térképi megjelenítéssel, II. Kerületi „Fakataszter” modul tartalmi fejlesztése, kiegészítése, III. Közút nyilvántartási modul kiegészítése), valamint a Minerva Térinformatikai Rendszer és adatainak karbantartását és a rendszerhez szükséges helpdesk szolgáltatás nyújtását 2015. február 16-tól 2015. december 31-ig.

2016. február 16-án kelt újabb Vállalkozási szerződés alapján a CompArt Stúdió Kft. feladata volt a Minerva Térinformatikai Rendszer fejlesztése, kiegészítése, átdolgozása (I. Tartalmi fejlesztés – interaktív térképi rajzoló felület), valamint a Minerva Térinformatikai Rendszer és adatainak karbantartása és a rendszerhez szükséges helpdesk szolgáltatás nyújtása 2016. január 1-től 2016. december 31-ig.

##### ▪ **A vagyonkataszteri alrendszerben szereplő adatok felülvizsgálata**

határidő: 2012. december 31. és azt követően folyamatosan

felelős: a Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztályon keresztül a jegyző



Cél: Óbuda- Békásmegyer Önkormányzata rendelkezzen egy valós állapotokat tükröző vagyonyilvántartással.

Megvalósulás: A 2011. augusztus 29-én kelt Vállalkozási szerződés keretében a CompArt Stúdió Kft. hozta létre az önkormányzati Minerva Térinformatikai Rendszert, valamint állította üzembe az abba integrált E-Kata Önkormányzati Vagyonkataszteri rendszert.

- **A vagyonkataszteri alrendszerrel összhangban a vagyonanalitikai alrendszerben szereplő értékek felülvizsgálata, valós piaci érték meghatározása**

határidő: 2012. december 31. és azt követően folyamatosan

felelős: a Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztályon keresztül a jegyző

Cél: Valós kép az önkormányzati vagyon értékéről. Pontos és aktuális vagyonérték adatszolgáltatás a mérlegjelentésekhez.

Megvalósulás: A 2011. augusztus 29-én kelt Vállalkozási szerződés keretében a CompArt Stúdió Kft. hozta létre az önkormányzati Minerva Térinformatikai Rendszert, valamint állította üzembe az abba integrált E-Kata Önkormányzati Vagyonkataszteri rendszert.

#### **Hasznosítás, értékesítés területén:**

- Hasznosítási koncepciók készítése, különös tekintettel a nagy értékű ingatlanok esetében.  
határidő: folyamatos  
felelős: Főépítési és Várostervezési Iroda, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Hasznosítási döntések elősegítése, hatékonyabb vagyongazdálkodás megteremtése.

#### **Megvalósulás:**

A hasznosítási koncepciók elkészítéséhez a Főépítési és Várostervezési Iroda minden esetben szakmai állásfoglalást készít az adott ingatlan beépíthetőségére és további fejleszthetőségére vonatkozóan, mely jó alapot szolgál az ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésénél.

A hasznosítás vizsgálatánál az ingatlanforgalmi szakvéleményben és a főépítési állásfoglalásban foglaltak kerültek figyelembe vételre.

- **Tartós önkormányzati tulajdonban tartandó/ maradó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek meghatározása az alábbiak szerint:**

Kizárólagosan önkormányzati tulajdonú lakóépületekben lévő lakások, valamint

A 10 évnél nem régebben épült épületben lévő lakások

határidő: azonnal

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Bérbeadásból származó bevételek hosszú távú tervezhetősége

Megvalósulás:

A 664/ÖK/2009.(XI.25.) számú képviselőtestületi határozat szabályozza. A beérkező vételi kérelmek, amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlanok ebbe a kategóriába tartoztak, minden esetben elutasításra kerültek.

- **Rövid távon önkormányzati tulajdonban tartandó/maradó lakások és nem lakáscélú helyiségek meghatározása a stratégiában foglaltak szerint az alábbi szempontrendszer figyelembe véve: az Óbudai Promenád fejlesztési területén, Kolosy tér – Bécsi út – Lajos utca - Nagyszombat utcák által határolt tömbben lévő társasházi lakások (44 db), illetve helyiségek (7 db).**

határidő: azonnal

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Fejlesztési projektek megvalósulását követően jobb feltételekkel történő értékesíthetőség, értékesítésből származó bevétel növelése.

Megvalósulás:

A Promenád területén található társasházakban lévő bérlakások a területfejlesztést követően kerültek értékesítésre a bérlakásukat megvásárolni kívánó bérlők részére.

- **További értékesítésre történő kijelölés azokban a társasházakban történjen (bérleti konstrukciótól függetlenül), ahol a társasházban már csak néhány albetét van az önkormányzat tulajdonában.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Vegyes tulajdon megszüntetése.

Megvalósulás:

A korábbi kijelölések lefedték ezt a kört. Ennek alapján nem kerültek új lakások kijelölésre.

- **A tartósan üresen álló lakásokban és nem lakáscélú helyiségekben egyedi vízmérés biztosítása.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Alacsonyabb fenntartási költségek elérése.

Megvalósulás: A vízvételi lehetőséggel rendelkező nem lakás célú helyiségekben az egyedi vízmérés kiépítése folyamatos.

- **Felmondásra került bérleti jogviszony helyreállításának szabályozása. Jelenlegi gyakorlat megszüntetése. Eredeti jogviszony azonos feltételekkel történő helyreállítása helyett határozott idejű elhelyezés biztosítása. Rendeletmódosítás.**

határidő: 2012. május 31.

felelős: jegyző, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: bérleti díj és külön szolgáltatások díjának megfizetésére való ösztönzés, kevesebb tartozás felhalmozás, bérleti jogviszony egyszerűbb megszüntetése.

Megvalósulás:

A 9/2015. (II.16.) számú önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról új szabályozást fektetett le a bérleti szerződések felmondását követő gyakorlatról, azonban a helytelen gyakorlatból eredő következmények felszámolására és rendezésére szükséges rendeleti szabályozás kidolgozása a továbbiakban szükségessé vált.

- **Nyugdíjasházi elhelyezésnél a bekerülési összegre részletfizetés biztosítása. Rendeletmódosítás**

határidő: 2012. június 30.

felelős: Jegyző, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Anyagi forráshiánnyal küszködő nyugdíjasok részére lehetőség biztosítása nyugdíjasházi bekerülésre.

Megvalósulás:

A 9/2015. (II.16.) számú önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról hatálybalépését követően 2016. június 30. napjáig biztosította a részletfizetést a nyugdíjasházi lakás bekerülési összegre, azonban 2015. év vége során az Egészségügyi- Szociális és Lakásgazdálkodási Bizottság, továbbá az Óbudai Szociális Szolgáltató intézmény által megfogalmazott elvárások okán a Rendelet 2016. július 1. napjától fogva kizárólag egy összegű befizetést engedélyez.

- **Öröklési szerződések új formába öntése és népszerűsítése az idősebb korosztály körében. Szolgáltatások bővítésének vizsgálata.**

határidő: folyamatos

felelős: Jegyző, Egészségügyi és Szociális Főosztály, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: önkormányzati tulajdonba kerülő lakások növelése mellett idősgondozás

Megvalósulás: A 9/2015. (II.16.) számú önkormányzati rendeletben új szabályozás és szolgáltatási kör került lefektetésre, azonban ennek ellenére a népszerűsítés nem történt meg. A Vagyonkezelőnél összesen egyetlen esetben érdeklődtek a jogszabályi környezetről, azonban a az előterjesztőnél – Jogtanácsosi Iroda – kérelem nem érkezett.

- **Bérlőt terhelő előzetes értébecslési díjfizetési kötelezettség bevezetése bérleti jogviszony megszüntetése pénzbeli térítés ellenében történő eljárás kezdeményezésekor. Rendeletmódosítás.**

határidő: 2012. május 31.

felelős: Jegyző, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: önkormányzatot terhelő értébecslési költségek csökkentése

Megvalósulás:

A 9/2015. (II.16.) számú önkormányzati rendelet nem biztosít lehetőséget a lakás pénzbeli térítés ellenében történő visszaadására a bérlő részére.

- **Pénzbeli térítés ellenében történő bérleti jogviszony megszüntetése esetén a térítési mérték 40%-ra való növelése. Rendeletmódosítás.**

határidő: 2012. május 31.

felelős: Jegyző, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Határozatlan idejű bérleti jogviszony csökkenése, kiutalható üres lakásállomány növelés, elhelyezési kötelezettség javulása.

Megvalósulás:

A 9/2015. (II.16.) számú önkormányzati rendelet nem biztosít lehetőséget a lakás pénzbeli térítés ellenében történő visszaadására a bérlő részére.

- **A megkötött lakásbérleti szerződések esetében költségelví laktbérek megállapításának vizsgálata, vizsgálati dokumentáció készítése. A költségelví laktbér fizetése alól egyedi kérelemre, szociális rászorultságot igazolva adható mentesség, ezekben az esetekben szociális laktbér megfizetése kerül megállapításra.**

határidő: 2012. december 31.

felelős: Jegyző, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezők és azt folytatók megszürése szociális rászorultság alapján. Csak azon bérlők fizessenek szociális laktbért, akik a tényleges rászorultságot igazolni tudják.

Megvalósulás:

A 40/2009 (IX.30.) számú, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások laktbérenek megállapításáról szóló rendelet 10/A § (1) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján határozatlan időre létrejött jogviszony esetén a bérbeadás jogcímét felül kell vizsgálni. 2012. óta a Szociális Szolgáltató Főosztály a felülvizsgálatot minden évben elvégzi.

A 9/2015. (II.16.) számú, az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló rendelet 56.§.(1) bekezdése alapján 2015. évtől az 1 évnél hosszabb időre kötött, határozott idejű bérleti szerződések esetén is felülvizsgáljuk a szociális rászorultságot.

Az önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel 2017. évtől a költségelven fizető bérlők jövedelmi és vagyoni helyzetének felülvizsgálata is megkezdődött. Amennyiben a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzete alapján a rendeleti feltételeknek nem felel meg, a továbbiakban piaci alapon köteles laktbért fizetni.

- **Több éve üresen álló óvóhelyek közös költséggel megegyező bérleti díjon történő felajánlása a társasházaknak hasznosításra, vagy megvételre kedvezményes áron.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: üresen tartással járó költségek csökkentése

Megvalósulás:

A stratégia Operatív programja előírta, hogy a megkötendő bérleti szerződéseknel a kerületen belül meghatározott övezeti besorolások és a helyiségek funkciója szerint differenciált bérleti díjak alkalmazandók a stratégia 1. számú mellékletében meghatározottak szerint. A hivatkozott melléklet a megkötendő új szerződéseknel – ideértve a pályázaton vagy pályázaton kívül

történő bérbeadásokat illetve a lejárt bérleti szerződések megújítását – alkalmazandó minimális bérleti díjakat tartalmazta, az (adott ingatlan adottságaitól függő) csökkentő tényezők felsorolásával, ennek megfelelően, mivel az operatív program e tekintetben ellentmondásos volt, kedvezményes díjas bérleti lehetőség felajánlása a társasházak felé nem történt meg. Megjegyzést érdemel, hogy a volt óvóhely helyiségek esetében pályázaton kívül, egyedi kérelem és döntés nyomán, a pincei raktárakéhoz képest 60-70%-os árszínvonalon volt lehetséges a bérbeadás, az érdeklődés mégis minimális maradt, mivel a helyiségek adottságai (pinceszinti elhelyezkedés, belső lépcsőházi megközelítés, szűk nyílászárók, legjobb esetben is csak viszonylagosan száraz állapot) még raktár funkcióra is csak korlátozottan teszik ezeket alkalmassá.

- **Az értékesítésre kijelölt, egy éven túl üresen álló helyiségek esetében a pályázati irányárak felülvizsgálata. Az adottságainál fogva eladhatatlan, hasznosíthatatlan ingatlanok esetében a társasházak részére történő kedvezményes eladás lehetőségének megvizsgálása.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: realizálható bevétel megteremtése.

Megvalósulás:

A pályázati irányárak felülvizsgálatára sor került. Érdeklődő hiányában a helyiségek hasznosítása bérbeadást célzó pályázat útján történt.

- **Egy éven túl üresen álló, nem értékesíthető helyiségek esetében bérbeadást célzó pályázat a megszerzési díj elengedésével, illetve a használatba vételhez szükséges felújításokra bérbeszámítás biztosításával.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Bérbeadás elősegítése, nehezen bérbe adható helyiségek vonzóbbá tétele

Megvalósulás:

Mivel a helyiségek hasznosításáról szóló helyi rendelet pályázat útján történő bérbeadás esetén meghatározta a megszerzési díj mértékét, mely a nyertes pályázó által megajánlott, vagy a versenytárgyalás eredményeként kialakult bérleti díj három havi összege, rendelet módosítás hiányában az operatív program ezen pontja nem volt végrehajtható. Megjegyzést érdemel, hogy gyakorlattá vált a pályázatok során, hogy a pályázat benyújtásával egyidejűleg a pályázók kezdeményezték a használatba vételhez szükséges beruházásokhoz a tulajdonosi hozzájárulás megadását illetőleg a bérbeadói kompenzációt, ezeket az igényeket a tulajdonos Önkormányzat gyakorlatilag minden indokolt esetben támogatta.

- **A megkötendő bérleti szerződéseknel a kerületen belül meghatározott övezeti besorolások és a helyiségek funkciója szerint differenciált bérleti díjak alkalmazása az 1. számú mellékletben meghatározottak szerint.**

**Az érvényes bérleti szerződéseknel minden évben az előző évi infláció mértékével megegyező bérleti díjemelés végrehajtása**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: inflációkövető és differenciált bérleti díj alkalmazása

Megvalósulás:

A szerződéskötések során az Operatív program e pontja minden esetben alkalmazásra került, a bérleti díjak inflációs mértékkel történő korrekciója folyamatos.

- **Elidegenítésre kijelölt telekingatlanok további pályáztatása. Nagy értékű ingatlanok esetében beépítési terv, látványterv készítése, közműfejlesztési koncepciók készítése.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: elidegenítési folyamat hatékonyabbá tétele, infrastrukturális befektetés megtérülésének vizsgálata.

Megvalósulás:

Ismételt pályáztatásnál az irányárak felülvizsgálatra kerültek. Látványterv készítésére a Vályog utcai telek értékesítése előtt került sor. A Saroglya utcai telkek II. és III. ütem értékesítéséhez szükséges volt az önkormányzat saját beruházásból finanszírozott vezetékes víz és csatornahálózat kiépítése. Ugyanilyen közműfejlesztés történt az Éden utcában lévő 5 db teleknél. Az Önkormányzat saját beruházásból építtette ki a vezetékes víz és csatornahálózatot, beköttette a telekre, vízmérő felszerelésével. Sajnos a vízmérők aknába történő felszerelése nem bizonyult jó ötletnek, mire értékesítésre került sor, az összes vízmérőt ellopták az aknákból.

- **Folyamatos együttműködés az Főépítési és Várostervezési Iroda, az Építési Hatósági Osztály, a Városüzemeltetési Osztály és az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. között a fejlesztendő, szabályozandó ingatlanok tekintetében.**

határidő: folyamatos

felelős: szervezeti egység vezetők, vezérigazgató

Cél: szakmailag alátámasztott döntés- előkészítés

Megvalósulás:

Az értékesítések során minden esetben kikértük az önkormányzat illetékes osztályának véleményét.

- **Értékes telken álló, leromlott állapotú ingatlanok önkormányzati tulajdonban tartása. Vagyonelemenkénti vizsgálat, hasznosítási koncepciók készítése.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Legjobb hasznosítási mód kiválasztása.

Megvalósulás:

Minden esetben a Főépítési és Várostervezési Iroda állásfoglalását beszereztük. A Műszaki Osztály, a LÜO és Jogi Osztály bevonásával minden egyes esetben alakítottuk ki az ingatlan további hasznosításának lehetőségeit.

- **Önkormányzati igények felmérése KSZT készítések kapcsán az önkormányzati tulajdonú ingatlanok fejlesztése érdekében.**

határidő: folyamatos

felelős: Főépítési és Várostervezési Iroda, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok eladhatóvá tétele.

Megvalósulás:

Az egyes területekre készülő szabályozási tervek egyeztetése, kidolgozása során minden esetben kikértük az ÓV Zrt. illetékes osztályainak véleményét a területen található önkormányzati tulajdonú ingatlanok további fejlesztetősége, helyzetbe hozása érdekében.

- **Csonkotelkek, osztatlan közös tulajdonú ingatlanok szomszédok, tulajdonostársak részére történő felajánlása.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: hasznosítatlan ingatlanok értékesítése,

Megvalósulás:

A Vagyonkataszteri Csoport tájékoztatása alapján a tulajdonostársak írásban történő megkeresése a telek használatának rendezésére (bérbeadás, értékesítés), pozitív visszajelzés esetén az adásvételi szerződések megkötésére került sor.

- **Béreltek értékesítése egyedi vizsgálatot követően, bejelentett vételi igények figyelembe vételével.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Értékesítésből származó bevételek növelése

Megvalósulás:

Egy esetben történt a kérelmező részére értékesítés. A 156/2015.(III.12.) sz. KT. kijelölő határozattal értékesítésre került a 22553/7 hrsz-ú „kivett hétvégi ház” megnevezésű, 533 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a korábbi bérlő részére.

- **Külterületi termőföldek bérbeadása 2013. január 1- től 3 évre, belterületi földek bérbeadása továbbra is 1 évre. Bérelti díjfizetési feltételek kidolgozása.**

határidő: 2012. szeptember 30.

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Bérlői fejlesztések ösztönzése.

Megvalósulás:

A bérlők kiértékelése és a bérelti szerződések megkötése megtörtént.

- **Földterületek bérbeadásakor a megszerzési díj megemelése, illetve bérelti jog átadásakor megszerzési díj bevezetése. A megszerzési díj mértéke az éves bérelti díj 3szorosára legyen.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Az önkormányzat nagyobb bevételhez jut egy- egy bérlemény átadása kapcsán, tekintettel arra, hogy jelenleg nagyon magas összegben cserélnek gazdát ezek a bérleti jogok.

Megvalósulás:

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/1995.(XII.28.) önkormányzati rendelete 2013-tól rendelte el, hogy haszonbérlet a termőföld haszonbérleti jogának megszerzésekor az éves haszonbérleti díj háromszorosának megfelelő összegű megszerzési díjat köteles megfizetni. A rendelet 2015. március 1-től történő hatályon kívül helyezését követően az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete tartalmazza a megszerzési díj mértékét, mely az előző szabályozástól nem tér el.

▪ **Bérleményellenőrzés folyamatosságának biztosítása**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Bérletet terhelő kötelezettségek teljesítésének felmérése, visszasságok kiküszöbölése, önkormányzati tulajdonú ingatlanok átvilágítása.

Megvalósulás:

A bérlemény-ellenőrzés – a nem lakás célú helyiségek tekintetében – éves rendszerességgel megtörténik. 2016. évben a bérlemény-ellenőrzés visszasságot nem tárt fel, a helyiségek a bérleti szerződésekben meghatározott funkciókkal vannak hasznosítva, jogosulatlan albérletbe adást nem tártunk fel.

- **Földterületi ingatlanok bérleti díjának megemlése 2013. január 1- től és a stratégia elfogadását követően megkötendő szerződéseknél, azt követően pedig évente az infláció mértékével, az alábbiak szerint:**

Területi kategória telek nagysága szerint	Telekhasznosítás (belterület)			Telekhasznosítás (külterület, mezőgazdasági célú)		
	m2	Ft/év			Ft/év	
	2011.	2012.	2013./2012. új szerződések megkötésekor	2011.	2012.	2013./2012. új szerződések megkötésekor
-300	31.500.-	31.660.-	63.320.-	29.400.-	30.870.-	61.740.-
301 – 500	47.250.-	49.610.-	99.220.-	29.400.-	30.870.-	61.740.-
501 – 600	52.500.-	55.125.-	110.250.-	31.500.-	33.075.-	66.150.-
601 – 700	57.750.-	60.635.-	121.270.-	33.600.-	35.280.-	70.560.-
701 – 800	63.000.-	66.150.-	132.300.-	35.700.-	37.485.-	74.970.-
801 – 900	68.250.-	71.660.-	143.320.-	37.800.-	39.690.-	79.380.-
901 – 1000	73.500.-	77.175.-	154.350.-	39.900.-	41.895.-	83.790.-
1001 – 1100	78.750.-	82.680.-	165.360.-	42.000.-	44.100.-	88.200.-
1101 – 1200	84.000.-	88.200.-	176.400.-	44.100.-	46.305.-	92.610.-
1201 – 1400	89.250.-	93.710.-	187.420.-	48.300.-	50.715.-	101.430.-



1401 - 1600	94.500.-	99.225.-	198.450.-	52.500.-	55.125.-	110.250.-
1601 - 1800	99.750.-	104.735.-	209.470.-	56.700.-	59.535.-	119.070.-
1801 - 2000	105.000.-	110.250.-	220.500.-	56.700.-	59.535.-	119.070.-
2001 - 2200	126.000.-	132.300.-	264.600.-	56.700.-	59.535.-	119.070.-
2201-	136.500.-	143.325.-	143.325.-			

határidő: jelen stratégia elfogadását követően azonnal  
felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: bérleti díj bevétel növelése

Megvalósulás:

A Képviselő-testület 2013.02.14-i ülésén ezt a pontot hatályon kívül helyezte, és 2013. január 01. napjától m<sup>2</sup> alapú bérleti díjakat állapított meg, melyet az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/1995.(XII.28.) önkormányzati rendeletében szabályozott, 2014-ben a bérleti díjak bár felülvizsgálatra kerültek, de nem változtak. 2015-től a telkek bérleti díját az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete szabályozza, ami minden évben felülvizsgálatra kerül.

## VILFEJEZET OPREATÍV PROGRAM

Az operatív program részeként meghatározásra kerülnek azok a konkrét feladatok, melyek megvalósításának eredményeként egy jobban tervezhető és hatékonyabb vagyongazdálkodási tevékenység valósul meg. Ehhez hozzárendelten meghatározásra kerül az az elvárt jövőbeli cél, mely a meghatározott cselekvési program végrehajtásával elérhető.

- **Az ingatlanállomány műszaki állapotának folyamatos nyomon követése, szükséges karbantartási, állagmegóvó munkák elvégzése. Az ingatlanokat használó szervezettel történő interaktív kapcsolattartás.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt. ill. ingatlant fenntartó önkormányzati gazdasági társaság

Cél: az önkormányzati ingatlanállomány műszaki állapotának megőrzése.

- **Az önerős felújításokhoz az ingatlanonként tételes felújítási terv elkészítése és prioritási sorrend felállítása. A felújítási munkák bonyolítása a szükséges tervezéstől a műszaki átadásig.**

határidő: évente

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: az önkormányzati ingatlanállomány értékének növelése, a használati és műszaki prioritások figyelembevételével.

- **A pályázati lehetőségek nyomon követése, a különböző célokra kiírt pályázatokon történő elindulás feltételeinek biztosítása, a pályázat előkészítése. Sikeres pályázat esetén a tervezés, kivitelezés lebonyolítása a műszaki átadásig.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Városfejlesztő Nonprofit Kft.

Cél: Az önkormányzati vagyon növelése a leendő üzemeltetési, fenntartási költségek figyelembevételével.

- **Üresen álló ingatlanok állagmegóvásának biztosítása a rendszeres helyszíni felügyelettel, szükséges intézkedések megtételével**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt

Cél: Az önkormányzati vagyon megóvása, további állagromlás megakadályozása.

- **Üresen álló ingatlanok esetében hasznosítási javaslat készítése és bemutatása az önkormányzat döntéshozóinak**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt

Cél: Az önkormányzati bevételek növelése.

- **Használatban lévő ingatlanok más irányú hasznosítási javaslatának előkészítése és bemutatása az önkormányzat döntéshozóinak**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Az önkormányzati bevételek növelése.

- **Üresen, pályázati úton történő értékesítés – bérbeadásra nem alkalmas üres, rossz műszaki állapotú lakások kivonása a bérlakás állományból**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: A kiadás költségeinek csökkentése. A lakásállomány növelése érdekében az értékesítésből származó bevételek új vagy használt lakások vásárlására, a jelenlegi lakásállomány felújítására fordítása.

- **A BFKH Földhivataltól Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok (kivéve közterület, közlekedéssel és hírközléssel kapcsolatos ingatlanok, vízgazdálkodással kapcsolatos ingatlanok) földlapjainak beszerzése és a Vagyonnyilvántartásban (IVR) történő összehasonlítása, a földlap alapján az IVR rendszer adatainak módosítása és a 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendeletének 4. §-ban foglaltak alapján a Vagyonkataszteri rendszerben történő átvezetés érdekében.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Az ingatlanok Vagyongazdálkodási és Vagyonkataszteri nyilvántartásban lévő adatainak a fővárosi kormányhivatal ingatlanügyi hatóságaként eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatal ingatlan-nyilvántartásának azonos tartalmú adataival történő összeegyeztetése (147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdésének való megfelelés).

- **Az előrefizetős mérőórák bevezetésének lehetőségének felmérése, bevezetéshez szükséges rendeleti szabályozás és folyamat kidolgozása, előrefizetős mérőórákra történő átállás ütemekben történő bevezetése**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Bérlők/használók közműtartozásainak keretek közé szorítása és eladósodás csökkentése, közművekkel jövőbeni vitás ügyek megelőzése, energiafogyasztás tudatossá tétele.

- **A lakáscsere kérelmek vizsgálatának szigorítása, új vizsgálati szempontok meghatározása. Illegális lakáscsere gyanú esetében a szükséges hatósági bejelentések megtétele.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Az illegális lakáscserék visszaszorítása.

- **Költségelvű, lakás felújítási kötelezettséggel kiírt pályázati feltételek és rendeleti szabályozás újragondolás a Lakástörvény 9. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel, bérbeszámítási rendszer vagy egyéb megállapodási formák végiggondolása, lehetőségek felmérése és Rendeleti szabályozásának kidolgozása**

határidő: folyamatos

felelős: Szociális Szolgáltató Főosztály, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Költségelvű, lakás felújítási kötelezettséggel kiírt pályázati feltételek a Lakástörvény 7. § (1) bekezdés és a 9. § (1) bekezdésének történő megfeleltetése, a későbbi polgári peres eljárások elkerülése érdekében.

- **Önkormányzati bérleményt csak a rászorultság időtartamára biztosítson a bérbeadó, addig, amíg a bérlő körülményeit tekintve jogosult, az életkezdési nehézségei fennállnak, illetve a piaci bérleti terhek viselésére képessé válik. Mindebből következik, hogy meg kell szüntetni az élethosszig tartó, szociális és költségelvű lakbér fizetése mellett történő bérlakás használatot.**

határidő: folyamatos

felelős: Szociális Szolgáltató Főosztály, Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Lakásbérlők öngondoskodásának növelése, saját erőből, természetes forrásból történő lakhatás elősegítése és tudatosítása a piacon, mobilitás erősítése. A célkitűzés előírásainak érvényesülése esetén várhatóan az önkormányzati tulajdonú bérlakások szélesebb körben adnak lehetőséget a kerületi lakosok időszakos lakásproblémáinak megoldásához, hosszabb távon átstrukturálja a bérlők körét.

- **Szükséges az öröklési szerződések népszerűsítésének megkezdése az idősebb korosztály körében és annak újragondolása, esetlegesen újraszabályozása esetlegesen az eredménytelenséget követően új szolgáltatások bővítésének vizsgálatával**

határidő: folyamatos

felelős: Jegyzői titkárság – Jogtanácsosi Iroda és Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Öröklési szerződések népszerűsítése, lakásállomány bővítése.

- **Lakásállományból kivonásra és értékesítésre csak azok az ingatlanok kerüljenek, melyek lakáscélú hasznosításra alkalmatlanok és rendbehozataluk gazdaságilag nem megalapozott.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: minőségi bérlakás állomány csökkenésének megállítása, lakásállomány mennyiségének megtartása és az egészségre ártalmas lakások bérlakás pályázaton történő kiírásának leállítása.

- **Lakásépítés céljára megfelelő, üres, önkormányzati telkek felkutatása, abból a célból, hogy az ingatlanra vállalkozó beruházó lakóházat épít, melyből az önkormányzat a telek tulajdonjoga ellenében megfelelő számú lakást kap.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Az önkormányzati lakásállomány növelése.

- **Rossz műszaki állapotú, felújításra szoruló önkormányzati lakóházak felkutatása abból a célból, hogy az épületek felújításra kerüljenek megfelelő vállalkozók bevonásával. A felújítást végző vállalkozó megegyezés szerinti számú lakás tulajdonjogát kapja meg a felújítási költségek fejében.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Az önkormányzati lakások műszaki állapotának javítása.

- **Hasznosítási koncepciók készítése, a rossz műszaki állapotú, lakhatásra nem alkalmas bérlakások esetében**

határidő: folyamatos

felelős: Főépítészeti és Várostervezési Iroda, Városfejlesztő Nonprofit Kft., Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Hasznosítási döntések elősegítése, hatékonyabb vagyongazdálkodás megteremtése.

- **A Belső-Óbudán lévő, kevés lakásszámú, rossz műszaki állapotú társasházak vizsgálata abból a célból, hogy az önkormányzat, a magántulajdonú részeket megvásárolja, a bérlőket kihelyezi, az ingatlan helyére új, korszerű társasházat épít. Célszerű azon társasházak vizsgálata, ahol az önkormányzati tulajdon jelentősebb a magántulajdonnál.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Önkormányzati vagyon gyarapítása.

- **Az üresen álló, értékesítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek időszakos – eladásra történő pályáztatásuk időszaka kivételével történő – bérbeadási célú pályáztatása.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Üresen tartással járó költségek csökkentése.

- **Az üresen álló volt óvóhelyek közös költséggel megegyező bérleti díjon (a vonatkozó képviselő-testületi határozat módosításával) történő felajánlása a társasházaknak – raktár funkciójú – hasznosításra.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Üresen tartással járó költségek csökkentése.

- **a jelenleg értékesítésre kijelölt helyiségeken túl a jövőben csak azok a helyiségek legyenek értékesíthetők, ahol a társasházban már csak egyetlen albetét van önkormányzati tulajdonban és a bérlő jelzi vételi szándékát, vállalja, illetve befizeti az értékbecslés díját.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Üresen tartással járó költségek csökkentése.

- **Az üresen álló, jelenleg műszaki állapotuk miatt hasznosíthatatlan nem lakás célú helyiségek esetében felújítási koncepció elkészítése abból a célból, hogy felmérhető legyen, milyen mértékű tulajdonosi beruházást igényelnek ahhoz, hogy ismételten a hasznosítható körbe vonhatók legyenek.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Üresen tartással járó költségek csökkentése.

- **A megkötendő helyiségbérleti szerződéseknél a kerületen belül meghatározott övezeti besorolások és a helyiségek funkciója szerint differenciált bérleti díjak alkalmazása, évenkénti, képviselő-testületi felülvizsgálattal. Az érvényes bérleti szerződéseknél minden évben az előző évi infláció mértékével megegyező bérleti díjemelés végrehajtása.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Inflációkövető és differenciált bérleti díj alkalmazása.

- **Az értékesítésre kijelölt, egy éven túl üresen álló helyiségek esetében a pályázati irányarak felülvizsgálata. Az adottságainál fogva eladhatatlan, hasznosíthatatlan ingatlanok esetében a társasházak részére történő kedvezményes eladás lehetőségének megvizsgálása.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Realizálható bevétel megteremtése, optimalizálása.

- **Belterületi ingatlanok és külterületi termőföldek bérbeadása során az éves bérleti díjak meghatározása.**

határidő: évente

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Az önkormányzati bevételek növelése.

- **A belterületi ingatlanok és külterületi termőföldek bérbeadása során a megszerzési díj mértékének felülvizsgálata.**

határidő: évente

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: A bérlők terheinek csökkentése,

- **A bérelt ingatlanokon lévő felépítmények hatályos építési szabályok szerinti szabályossá tétele. Ahol szükséges a bérleti szerződések felmondása, bontási kötelezettségre történő felszólítás, szükség szerint peres eljárások kezdeményezése. A bérleti szerződés megszűnésével egyidejűleg a bérlőkkel történő elszámolás.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: A bérelt területek építési szabályok szerinti kialakítása.

- **Csonkotelkek, osztatlan közös tulajdonú ingatlanok szomszédok, tulajdonostársak részére történő felajánlása.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt., Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály Vagyonfelügyeleti-, Kataszteri és leltározási Csoport

Cél: Kb. 110 db. hasznosítatlan ingatlan értékesítése a Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály Vagyonfelügyeleti-, Kataszteri és leltározási Csoport adatszolgáltatása alapján.

- **A külterületen lévő termőföldek és kivett zártkerti ingatlanok hasznosítása kizárólag bérbeadás útján történjen.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt., Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály Vagyonfelügyeleti-, Kataszteri és leltározási Csoport

Cél: Az ingatlanvagyon megőrzése.

- **Értékes telken álló, leromlott állapotú ingatlanok önkormányzati tulajdonban tartása, (amennyiben a bérlő(k) határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek, annak lejártát követően nem hosszabbítjuk meg a bérleti szerződést, hogy az esetleges értékesítést a bérleti jog ne akadályozza.) Vagyonelemenkénti vizsgálat, hasznosítási koncepciók készítése.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Legjobb hasznosítási mód kiválasztása.

- **Folyamatos együttműködés a Főépítészeti és Várostervezési Iroda, az Építési Hatósági Osztály, a Városfejlesztő Nonprofit Kft. és az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. között a fejlesztendő, szabályozandó ingatlanok tekintetében.**

határidő: folyamatos

felelős: szervezeti egység vezetők, vezérigazgató

Cél: Szakmailag alátámasztott döntés- előkészítés.

- **Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) kimunkálásával egyidejűleg egyeztetni kell az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában a Stratégiában szereplő elképzeléseket.**

határidő: folyamatos

felelős: szervezeti egység vezetők, vezérigazgató

Cél: Szakmailag alátámasztott vagyongazdálkodás.

- **Hasznosítási koncepciók készítése, a nagy értékű ingatlanok esetében.**

határidő: folyamatos

felelős: Óbudai Vagyonkezelő Zrt.

Cél: Hasznosítási döntések elősegítése, hatékonyabb vagyongazdálkodás megteremtése.





## 1. számú táblázat

## Telekeingatlanok értékesítés útján történő hasznosítása

Ingyatlan címe	Hrsz.	Terület m <sup>2</sup>	övezet	Megjegyzés	KT. Kijelölés ideje
<b>1. Eladásra kész, pályázatható ingatlanok</b>					
Saroglya utca	22815/132	1099	L6-III-SZ/N	Pályázatás folyamatos	2012
Saroglya utca	22815/120	1584	L6-III-SZ/N	Pályázatás folyamatos	2012
Táncsics M. u. 24.	64221	1931	L4-III-SZ/N	Pályázatás folyamatos	2012
Árpád u.	63906/1	608	L4-III-O/A	Pályázatás folyamatos	2012
Szentendrei út 295.	61281/1	714	I-III-KZ/1	Pályázatás folyamatos	2016
Karácsony Sándor u.	61281/2	503	L4-III-HZ/2	Pályázatás folyamatos	2016
Szent I. u.-i teniszpálya	63995/2	2067	IZ-III-2	Pályázatás folyamatos	2012
Szentendrei út 373.	62446	568	L4-III-HZ/2	Pályázatás folyamatos	2016
Tarhos u.	22007/3	1064	L6-III-SZ/IK	Közművesítés befejeződött, 2017. második felében várható a pályázatása	2012
Jeles u.	22007/4	1065	L6-III-SZ/IK	Közművesítés befejeződött, 2017. második felében várható a pályázatása	2012
Tarhos u.	22007/2	1000	L6-III-SZ/IK	Közművesítés befejeződött, 2017. második felében várható a pályázatása	2012

Ingyatlan címe	Hrsz.	Terület m <sup>2</sup>	övezet	Megjegyzés	KT. Kijelölés ideje
<b>1. Eladásra kész, pályáztatható ingatlanok</b>					
Tarhos u.	22007/3	1064	L6-III-SZ/N	Közművesítés befejeződött, 2017. második felében várható a pályáztatása	2012
Iutas u.152.	22120/5	1327	L6-III-SZ/N	Pályázata folyamatos	2012
Juhász Gy. U. - Hatvany L. u.	63670/10	3009	L7-III-AI/35	pályáztatható	2012
Óbor u.	65029/12	288	L4-III-O/A	Cseretelekként értékesítendő, megállapodás még nem született meg.	2014

Ingatlan címe	Hrsz.	Terület m <sup>2</sup>	övezet	Megjegyzés	KT: Kijelölés ideje
<b>2. Szabályozással, jogi rendezéssel eladhatóvá váló ingatlanok</b>					
Saroglya utca	22815/131	1163	L6-III-SZ/N	telekhatár problémák (elbirtoklás)	2012
Saroglya utca	22815/130	1584	L6-III-SZ/N	telekhatár problémák (elbirtoklás)	2012
Páosztordomb tér	64289	890	L5-III-HZ	telekalakítás évek óta folyamatban, amíg az nem valósul meg, nem értékesíthető	2012
Veder-Vihar u. garázssor	18645/2	742	L7-III/2	Szabályozási terv készítése szükséges	2012
Folyondár utcai garázssor	16155/23	875	IZ-III/4	társasházzá történő alapítása után értékesíthető	2012
Haránt u.	16447/7	636	L6-III-SZ/N	közterület szabályozás folyamatban, FH engedélyező határozata után esetleg pályázatható	nincs kijelölve
Pomázi köz Forrás u.	19948	585	M-III/2	A telek összevonása a szomszédos közterületekkel, majd ennek újraosztása után értékesíthető.	2012
Forrás u.	20075/5	362	L6-III-SZ/N	A két telek egyesítését követően értékesíthető	2012
Forrás u.	20074/2	1282	L6-III-SZ/N	A két telek egyesítését követően értékesíthető	2012

Ingyatlan címe	Hrsz.	Terület m <sup>2</sup>	Övezet	Megjegyzés	KT. Kijelölés ideje
<b>3. Fejlesztendő ingatlanok</b>					
Bodza u.	22255/6	922	L6-III-SZ/N	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	2012
Bodza u.	22255/7	919	L6-III-SZ/N	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	2012
Mély u.	65791/2	1299	L5-III-SZ/N	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	2012
Kópé u.	22473/7	1135	L6-III-SZ/N	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	2012
Kópé u.	22244/2	1374	L6-III-SZ/N	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	2012
Jutas u.	22327/2	1200	L6-III-SZ/IK	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	2012
Jutas u.	22327/3	1518	L6-III-SZ/IK	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	2012
Kópor u.	22327/4	1502	L6-III-SZ/IK	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	2012
Jeles u.	22203/3	771	L6-III-SZ/IK	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	2012
Kamra u. ingatlanegyüttes	65374/4-9	6864	L5-III-SZ/N	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	2014
Jeles u.	22032/1	970	L6-III-SZ/IK	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	nincs kijelölve

Ingatlan címe	Hrsz.	Terület m <sup>2</sup>	övezet	Megjegyzés	KT. Kijelölés ideje
<b>3. Fejlesztendő ingatlanok</b>					
Jutas u. - Kőpor köz	22314/12-14	3500	L6-III-SZ/N	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	nincs kijelölve
Péterhegyi dűlő	22702/1	1737	L6-III-SZ/N	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	nincs kijelölve
Péterhegyi dűlő	22702/2	1985	L6-III-SZ/N	Közművesítést követően, esetleg pályáztatható	nincs kijelölve
Mészkö-Saroglya u. között	22749	1995	L6-III-SZ/N	közös tulajdonú ingatlan, ök. Tul. 1/2, közterület szabályozás érinti	2012

Ingyatlan címe	Hrsz.	Terület m <sup>2</sup>	övezet	Megjegyzés	KT. Kijelölés ideje
<b>4. Értékes telken álló felépítmények</b>					
Kőbánya u. 48.	64710/1	422	L4-III-HZ/1	100 %-ban önkormányzati tulajdon, 4 lakás került kialakításra, mely jelenleg üres, a bérlők kihelyezésre kerültek, az ingatlan rossz műszaki állapot miatt. Közterület szabályozás érinti, a telek terület lecsökken, új épület nem építhető. Javasolt közösség tér kialakítása.	nincs kijelölve
Jeles u. 23.	22226	1565	L6-III-SZ/IK	1 db bérlakás van a műszakilag avult felépítményben. A bérlő határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. Kihelyezését követően értékesíthető.	nincs kijelölve
Kékfestő u. 8.	20250	4022	IZ-III-I/L	10 db lakás és 1 helyiség található a műszakilag avult felépítményben. A 10 lakásból 3 db üres, 6 bérlő rendelkezik határozatlan idejű bérleti szerződéssel, 1 bérlő határozott idejűvel, melynek lejáratát ideje: 2020.03.31. A nem lakás célú helyiség üres.	nincs kijelölve
Laborc u. 3-5.	16853/3	3871	Z-KP-III	7 lakás található a műszakilag avult felépítményben. A 7 lakásból 5 db üres, 1 bérlő rendelkezik határozatlan idejű bérleti szerződéssel, 1 bérlő határozott idejűvel, melynek lejáratát ideje: 2020.09.30. Az új KÉSZ-ben már Lke (kertvárosias lakó) övezeti besorolású lesz.	nincs kijelölve
Dózsa Gy. U. 2.	62187	2813	L5-III-SZ/N	7 lakás található a műszakilag avult felépítményben. 4 bérlő rendelkezik határozatlan idejű bérleti szerződéssel, 3 bérlő határozott idejűvel, melyek közül a fszt. 5. sz. alatti lakás bérlőjének szerződése 2016.11.30-án lejárt, a fszt. 6. sz. lakás lejáratát ideje: 2017.09.30., a fszt. 4. sz. lakás lejáratát ideje: 2018.03.14.	nincs kijelölve

Ingatlan címe	Hrsz.	Terület m <sup>2</sup>	övezet	Megjegyzés	KT. Kijelölés ideje
<b>4. Értékes telken álló felépítmények</b>					
Szentendrei út 383.	62451	856	L4-III-HZ/2	4 lakás található a műszakilag avult felépítményben. 2 bérlő rendelkezik határozatlan idejű bérleti szerződéssel, 2 bérlő határozott idejűvel, melyek közül a fszt. 4. sz. alatti lakás bérlőjének szerződése 2017.09.30-ig, a fszt. 2. sz. lakás bérleti szerződése 2021.07.31-ig szól.	nincs kijelölve
Vörösmarty u. 7.	61073	585	L4-III-SZ/K	7 lakás található a műszakilag avult felépítményben, melyből 4 db üres. 2 bérlő határozatlan idejű bérleti szerződésű, 1 bérlő határozott, melynek lejárati ideje: 2021.01.31.	nincs kijelölve
Pomázi út 9.	19938	678	M-III/2	6 lakás található a műszakilag avult felépítményben, melyből 3 db üres. 2 bérlő határozatlan idejű bérleti szerződésű, 1 bérlő határozott, mely 2015.05.31-én lejárt.	nincs kijelölve
Emőd u. 54.	23659/1	1199	L5-III-SZ/N	3 db lakás és 1 helyiség található a műszakilag avult felépítményben. A 3 lakásból 1 db üres, 1 bérlő határozatlan idejű bérleti szerződésű, 1 bérlő határozott, melynek lejárati ideje: 2019.12.31. A nem lakás célú helyiség üres.	nincs kijelölve
Kenyeres u. 24.	17370	429	L2-III-K/1	12 db albetétből álló társasház, melyből 4 db önkormányzati tulajdonú. Megkereste Részvénytársaságunkat egy vállalkozó, aki esetleg megvenné a 4 albetétet, az egész ingatlant lebontaná, helyette újat építené. A megállapodásra még nem került sor.	nincs kijelölve albetétek értékesítésre kijelölve a 676/2010.(X.29.) és 453/ÖK/2012.(VI.28)sz. határozatokkal
Máramaros u. 16.	16355/1	1963	L6-III-SZ/N	A társasház 3 lakóépületből áll, melyben 8 albetét került kialakításra. 4 db önkormányzati tulajdonú albetétből 2 db üres, 2 db (összevonásra került) bérbeadással hasznosított, mindegyik igen rossz műszaki állapotú. Bérlőkihelyezést követően esetleg értékesíthető.	albetétek nem kerültek értékesítésre történő kijelölésre

Ingatlan címe	Hrsz.	Terület m <sup>2</sup>	övezet	Megjegyzés	KT. Kijelölés ideje
<b>5. Rendezési terv módosítást, illetve készíttést igénylő ingatlanok</b>					
Gyógyszergyár u.	18836/2	1069	L7-III/5	üres telek	2012
Kőbánya u.	65064/4	965	L5-III-0	Üres telek, közterületi kapcsolattal nem rendelkezik.	nincs kijelölve
Kőbánya u.	65067/5	481	L5-III-0	Üres telek, közterületi kapcsolattal nem rendelkezik.	nincs kijelölve
Óbor u.	65009	525	L5-III-0	Szomszédos ingatlanhoz csatolni	nincs kijelölve
Tamás u.	64864/1 és 64864/2	1133	L6-III-SZ/K	Szomszéd a kerítését ráépítette (felszólítottuk az eredeti állapot visszaállítására) valamint közterület szabályozás érinti.	2012
Páztordomb tér	64270-64272	357	L6-III-SZ/K	A telekalakítás folyamatban van.	2012
Éden u. folytatása	65756-65758	3073	L6-III-SZ/K	A telekalakítás folyamatban van.	2012
Tamás u.	65166/5	1294	L6-III-SZ/N	A rendezési terv elkészülte után egyesíthető és újraszítható.	nincs kijelölve
Jutas u.	22082/2 és 22084/2		L6-III-SZ/IK és L6-III-AI/L	Új rendezés terv szükséges, 2 db értékesíthető telek alakulna ki.	2012



Ingyatlan címe	Hrsz.	Terület t m <sup>2</sup>	Övezet	Megjegyzés	KT. Kijelölés ideje
<b>6. Apró, szomszédoknak felajánlható telkek</b>					
Máramaros u. - Erdőalja u.		50-150	L6-III-SZ/N	Közel 100 db, jellemzően övezeti határon elhelyezkedő telkek, melyeket leginkább a szomszédos ingatlan tulajdonosok használnak. Felajánlottuk megvételre, vagy bérbevételeire, illetve az eredeti állapot visszaállítására. Az eljárások még nem fejeződtek be.	nincs kijelölve
Óbor u.	65078/2	557	L5-III-O	A telek mérete miatt önállóan nem értékesíthető.	2012
Óbor u.	65089	266	L5-III-O	A telek mérete miatt önállóan nem értékesíthető.	2012
Donát u.	64310	706	L5-III-O/K	Önállóan nem beépíthető, esetleg a szomszéd részére értékesíthető.	2012
Bernát u.	64322/1	491	L5-III-O/K	Önállóan nem beépíthető, esetleg a szomszéd részére értékesíthető.	2012
Liget u.	62162	147	L5-III-H/A	Közter. Szab. Érinti	nincs kijelölve
Ország út	65610	1868	M-III-ID/3	A szomszédos épület rálóg a telekre, a szabályozást a szomszéd elkezdte, KSZT szerint közterület szabályozás is érinti	2012
Kőrés lejtő	65428/2/6/7	80-90	L6-III-SZ/K	Önállóan nem értékesíthető.	nincs kijelölve
Szent I. u.	63990/2	835	IZ-III-2	Beépítési lehetőségek korlátozottak, szomszédnak javasolt felajánlani	2012

Ingatlan címe	Hrsz.	Terület m <sup>2</sup>	Övezet	Megjegyzés	KT. Kijelölés ideje
<b>7. Közös tulajdonú telkek - közös értékesítés vagy tulajdonostársaknak történő eladás</b>					
Jutas u.	22317	6651	L6-III-SZ/IK	Jogi rendezés szükséges a közös tulajdon megszüntetéséhez - halottá nyilvántartás	2012
Óbor u.	65172/1	1016	MG-RT-III	Önk. Tul. Arány 4/10 rész	2012
	21115	1016	MG-RF-III/2	18/160 rész önk. Tul.	2012

<b>8. Egyéb fejlesztési javaslat</b>					
Virágosnyereg u.	20655/4	3669	L6-III-H/2	Közterület szabályozás érinti, közműfejlesztés szükséges.	nincs kijelölve

### **9. Bérbeadás újján hasznosított bel- és külterületi ingatlanok esetleges értékesítése**

121 db ezüsthegyí és csücshegyí zártkertű ingatlan - bérteltek - átminősítésre került, így értékesíthetővé váltak