

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET
ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA**

**KÖZÉP- ÉS HOSSZÚ TÁVÚ
VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE
2025-2031.**



Tartalomjegyzék

Bevezetés	2
I. Törzsvagyon	6
I.1. Forgalomképtelen törzsvagyon.....	6
<i>I.1.1. Közutak, műtárgyak.....</i>	<i>6</i>
<i>I.1.2. Parkolászüzemeltetés, közterület-használat.....</i>	<i>10</i>
<i>I.1.3. Parkok, zöldfelületek, fasorok – zöldvagyon</i>	<i>13</i>
Parkfenntartás.....	13
Játszóterek.....	14
Sportpályák, fitnessparkok.....	17
Kutyafuttatók.....	19
Vizes parki eszközök, vízarchitektúrák.....	19
Fejlesztési tervek	21
Betonból zöld! Program	21
Parkfelújítások, fejlesztések	23
A parkokkal, zöldfelületekkel kapcsolatos fenntartásra, fejlesztésre vonatkozó javaslatok	24
I.2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon	25
Középületek, intézmények által használt ingatlanvagyon.....	25
Rövid-, és közép távú javaslatok.....	32
Hosszú távú javaslatok.....	33
II. Forgalomképes üzleti vagyon.....	33
II.1. Lakás.....	33
Forgalomképes vagyona vonatkozó közép- és hosszú távú elképzelések, javaslatok:	42
II.2. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek	43
<i>II.2.1. Helyiségek hasznosítása bérbeadás útján.....</i>	<i>44</i>
Egyszeri vissza nem térítendő igénybevételi díj	46
Üres helyiségek és megoldások.....	46
<i>II.2.2. Helyiségek hasznosítása értékesítés útján.....</i>	<i>47</i>
Önálló felépítményes épületek	48
Bartók-negyed, (előtte Kulturális Városközpont - KVK)	49
Önkormányzati helyiségek (épületek) üzemeltetése, karbantartása.....	52
Bérleményellenőrzés	53
Tulajdonviszonyok rendezése	54
Közép- és hosszú távú elképzelések, javaslatok	55
II.3. Telekingatlanok.....	56
Haszonbértelkek	56
Egyéb telekingatlanok	57
Közép távú terv	58
Hosszú távú terv	58
II.4. Gazdasági társaságok.....	59

Szakmai előkészítő: dr. Ámon-Karcsics Andrea Vagyongazdálkodási Osztály

Szakmai közreműködők: Alexa Csaba Beruházási Osztály, Kádi Gergely Közlekedési Osztály, Városüzemeltetési Osztály, Grigor Zsuzsanna Zöldfelületi Osztály, Hománé Bederna Szilvia Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztály, Major Edina Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztály, Horváth Renáta Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztály

Bevezetés

Az önkormányzat vagyona az önkormányzati autonómia egyik legfontosabb eleme. Az önkormányzatok önállóságának és működésének alapvető feltétele, hogy feladataik ellátásához önálló vagyonnal rendelkezzenek. Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontja szerint az önkormányzat „gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonosi jogokat”. Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése pedig kimondja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése, a természeti erőforrások megóvása a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevételével. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. (továbbiakban Nvt.) határozza meg.

A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása.

Az Nvt. 9. § (1) bekezdése meghatározza az önkormányzat számára, hogy az önkormányzati vagyonnal történő rendeltetésszerű, felelős módon történő gazdálkodás biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni, melynek kötelező tartalmára a törvény nem tartalmaz előírásokat.

Az önkormányzati feladatok eredményes, színvonalas ellátásának alapfeltétele a hatékony vagyongazdálkodás. Az önkormányzati vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzati vagyon rendeltetésének megfelelő, az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkor társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása.

Mindezt alapul véve a vagyongazdálkodási terv feladata, hogy meghatározza a vagyongazdálkodás különböző szegmensein belül szükséges intézkedések irányvonalát, hogy a jövőre nézve – más önkormányzati stratégiákkal, tervekkel, tervekkel összhangban – megvalósulhassanak a hatékony vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzései.

A vagyongazdálkodási tervnek összhangban kell lennie az önkormányzat rendeleteivel, különösképpen a költségvetési, az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozó rendeletekkel, a Kerületi Építési Szabályzattal és a további szakmai programokkal.

A terv rögzíti az egyes vagyonelemeket forgalomképesség szerinti bontásban, kitér a vagyontárgyak kezelésére, hasznosítására vonatkozó célkitűzésekre, az önkormányzati gazdálkodás biztonságának hatékony biztosítása mellett.

A vagyongazdálkodási terv alapvető célkitűzései:

- biztonságos feladatellátás feltételeinek megteremtése;
- kiszámítható és átlátható gazdálkodás;
- pénzügyi egyensúly biztosítása;
- vagyon értékének megőrzése, növelése;
- vagyon piacorientált bérbeadásának biztosítása;
- a gazdaságosan nem hasznosítható ingatlanok értékesítése.

Az önkormányzati vagyonnal való rendelkezésnek, a vagyon kezelésének és ezáltal a tervben megfogalmazott feladatoknak az alábbi elvek mentén kell megvalósulniuk.

- Az önkormányzati vagyon közérdeket szolgál, közös szükségleteket elégít ki, legfőbb rendeltetése szerint a közfeladatok ellátását biztosítja.

- Az önkormányzati vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége átlátható.
- Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás célja a természeti erőforrások megóvása, az önkormányzati értékek megőrzése a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevételével. Az önkormányzati vagyonnal folytatott gazdálkodás követelménye az önkormányzati vagyon költségtakarékos, értékmegőrző, értéknövelő működtetése és hasznosítása.
- Az önkormányzati vagyon nyilvántartása a transzparencia biztosítása a társadalmi elvárásokra és a vagyonkezelési, gazdálkodási érdekekre figyelemmel kerül szabályozásra.

Az önkormányzati vagyongazdálkodással szemben támasztott 3 legfontosabb követelmény:

- a vagyon megőrzése, fenntartása;
- célorientált hasznosítása;
- a vagyon leghatékonyabb gyarapítása.

A vagyon megőrzése, fenntartása érdekében nélkülözhetetlen a műszaki állapotfelmérés, az esetlegesen szükséges beavatkozásokra vonatkozó költségbecslések elkészítése, s ennek alapján az akár több évre szóló karbantartási és felújítási terv, értékesítési terv elkészítése. Ez az alapja a tervszerű és hatékony vagyongazdálkodásnak.

A vagyongazdálkodási terv elkészítése kapcsán figyelembe vett legfontosabb jogszabályok:

- Magyarország Alaptörvénye,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.),
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.),
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
- Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012. (VI.6.) XI.ÖK rendelet,
- Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 34/2017. (IX.26.) XI.ÖK rendelet,
- Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 20/2015. (IV.29.) XI.ÖK rendelet,
- közterületek használatának szabályait a közterületek használatáról és rendjéről szóló 42/2021. (XII.21.) XI.ÖK rendelet
- KÉSZ
- a mindenkori költségvetésről szóló XI.ÖK rendelet

Az önkormányzati vagyon

Az Nvt. 5. § (1) meghatározza az önkormányzati tulajdonba tartozó vagyontárgyakat, amelyek törzsvagyonba vagy üzleti vagyonba tartozóak lehetnek.

Törzsvagyon

A törzsvagyonnal kapcsolatos általános rendelkezéseket az Nvt. 5. § (2) bekezdése rögzíti, mely szerint törzsvagyonnak az önkormányzati tulajdon azon része nyilvánítható, amely közvetlenül szolgálja kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását, vagy a közhatalom gyakorlását. A törzsvagyon lehet forgalomképtelen törzsvagyon vagy korlátozottan forgalomképes törzsvagyon, mely esetében a korlátozott forgalomképesség az önkormányzatot, mint tulajdonost korlátozza rendelkezési joga gyakorlásában. Ez azt jelenti, hogy törvény valamennyi tulajdonosi rendelkezési jogosítvány gyakorlásához állapíthat meg előírásokat, s az önkormányzatnak rendeletében szabályoznia kell a rendelkezési jog minden elemét.

Forgalomképtelen törzsvagyon

A forgalomképtelen törzsvagyont az Nvt. 5.§ (3) bekezdése határozza meg, mely alapján a forgalomképtelen törzsvagyon a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló vagyonra és a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyonra oszlik.

A helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonában álló törzsvagyonhoz tartozó elemeket a fent hivatkozott törvényi rendelkezés sorolja fel az alábbiak szerint:

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

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba sorolhatóak az Nvt. 2. mellékletében tételesen felsorolt vagyontárgyak, valamint azon vagyonelemek, amelyeket az önkormányzat rendeletével ilyenként meghatároz. Ezzel kapcsolatban egyetlen kivételt nevez meg a törvény, mégpedig a lakáscélú épületeket. Az átlátható tulajdoni és rendelkezési viszonyok biztosítása céljából az Nvt. szigorúan megköveteli, hogy a képviselő-testület helyi önkormányzati rendeletben hozza meg döntését a forgalomképtelenné nyilvánítás vonatkozásában. Ennek megfelelően a vagyonrendelet kötelező tartalmi eleme ezen ingatlanok helyrajzi számmal történő pontos feltüntetése a rendelet mellékletében.

Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

Az önkormányzatok korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát az Nvt. 5. § (5) bekezdése nevesíti, úgymint:

- helyi önkormányzat tulajdonában álló közművek;
- a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész;
- helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságában fennálló, helyi önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági részesedés.

A fent nevezett, korlátozottan forgalomképes minősítés addig áll fenn, míg az adott vagyonelem közvetlenül önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja. A korlátozott forgalomképesség miatt, az ide tartozó vagyonelemek csak az Nvt. szerint meghatározott személyek körében forgalomképesek, rajtuk kívül annak tulajdonjogát más nem szerezheti meg. Ezen felül az Nvt. ezen vagyonelemek megterhelését is korlátozza, azok hitelfelvétel és kötvénykibocsátás fedezetéül nem szolgálhatnak.

Üzleti vagyon

Az üzleti vagyonra vonatkozóan az Nvt. nem tartalmaz további szabályokat az Nvt. 5.§ (1) bekezdésén kívül. Azok tekintetében az Mötv. főszabálya érvényesül, azaz az üzleti vagyonra nézve ugyanazokat a rendelkezéseket kell alkalmazni, mint bármely más természetes vagy jogi személy, valamint jogi személyiség nélküli szervezet tulajdonára.

Vagyonkataszter

Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyonról vagyonkatasztert vezet az Önkormányzat. A kataszter elkülönítetten tartalmazza – törzsvagyon és egyéb vagyon szerinti bontásban – az ingatlanra vonatkozó főbb adatokat, továbbá az ingatlan számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értékét.

A kataszter ellenőrizhetőségét biztosítja az ingatlanokról vezetett kataszteri napló. Az ingatlan állapotában, értékében bekövetkezett változást a kataszteren át kell vezetni.

I. Törzsvagyon

I.1. Forgalomképtelen törzsvagyon

I.1.1. Közutak, műtárgyak

Az Önkormányzat közigazgatási területén található utak kategóriák szerint lehet első- vagy másodrendű főutak, gyűjtőút, kiszolgáló és lakóút, gyalogút vagy önálló kerékpárút. Ezen infrastrukturális elemek hossz és terület alapján történő statisztikai kimutatásait az alábbi táblázatok tartalmazzák.

Név	A - Útburkolat fajtája aszfalt (km)	B - Útburkolat fajtája kő (km)	C - Útburkolat fajtája utántömörödő (km)	D - Útburkolat fajtája beton (km)	E - Összesen (km)
Belterületi elsőrendű főutak	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Belterületi másodrendű főutak	4,418	0,000	0,000	0,000	4,418
Belterületi gyűjtőutak	37,764	0,000	0,184	1,714	39,662
Kiszolgáló és lakóutak	191,893	3,309	2,004	4,263	201,469
Belterületi közutak összesen	234,075	3,309	2,188	5,977	245,549
Külterületi közutak	4,040	0,000	0,000	0,000	4,040
Bel-és külterületi közutak összesen	238,115	3,309	2,188	5,977	249,589
Kerékpárutak	7,602	1,290	0,000	1,663	10,555
Gyalogutak és járdák	253,447	8,722	0,000	17,992	280,161

Név	A - Útburkolat fajtája aszfalt (e m ²)	B - Útburkolat fajtája kő (e m ²)	C - Útburkolat fajtája utántömörödő (e m ²)	D - Útburkolat fajtája beton (e m ²)	E - Összesen (e m ²)
Belterületi elsőrendű főutak	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Belterületi másodrendű főutak	35,460	0,000	0,000	0,000	35,460
Belterületi gyűjtőutak	291,999	0,000	0,588	9,700	302,287
Kiszolgáló és lakóutak	1171,839	27,928	7,766	34,584	1242,117
Belterületi közutak összesen	1499,298	27,928	8,354	44,284	1579,864
Külterületi közutak	18,264	0,000	0,000	0,000	18,264
Bel-és külterületi közutak összesen	1517,562	27,928	8,354	44,284	1598,127
Kerékpárutak	12,152	1,828	0,000	3,039	17,018
Gyalogutak és járdák	523,047	17,246	0,000	25,969	566,263

A helyi közúthálózati adatokból kiderül, hogy a XI. kerület jelentős méretű úthálózattal bír, ugyanakkor a földutak mennyisége sem elhanyagolható. A kerületben található kerékpárutak száma nő a leglendületesebben, bár ezek jelentős része nem új építés, hanem felfestéssel elválasztott kerékpársáv.

Fokozatosan csökken a földutak száma, hiszen az önerős közműfejlesztő társaságok anyagi támogatásával az önkormányzatnak már csak a szilárd burkolatú út kiépítésével kell foglalkoznia. E tekintetben kiemelt térségnek számít Madárhegy és Rupphegy területe, ahol jelentős számban épülnek társasházak a korábbi zártkertes beépítés helyén.

A mennyiségekből látható, hogy a kerületnek komoly anyagi forrásokat kell áldoznia a meglévő közúti hálózatának fenntartására.

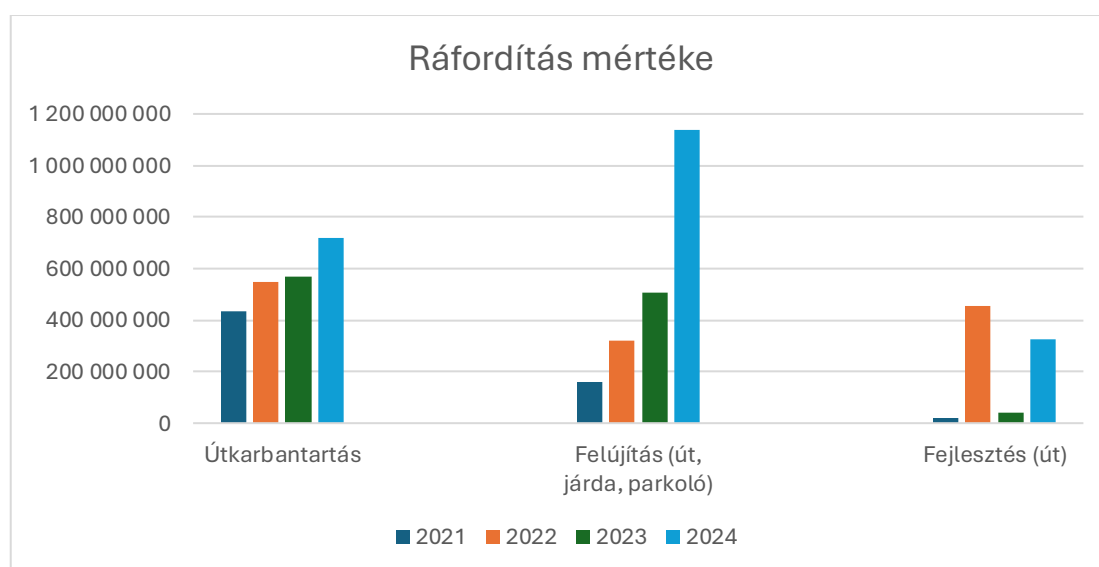
Az adott év költségvetési keretszámainak és a szakmai javaslatok, valamint az igények figyelembevételével alakul ki, hogy a helyi közutak építési, felújítási és karbantartási munkáira mekkora összegű anyagi forrás rendelhető hozzá.

Burkolatgazdálkodás tekintetében a közutakon végzett beavatkozásokat 3 fő kategóriába lehet sorolni, mely egyben azok időbeli távlatait is kijelöli:

- karbantartás - azonnali, folyamatos
- felújítás - rövidtávú
- fejlesztés - közép- és hosszú távú

A karbantartási tevékenység tekintetében korábban bevezetett ütemezett „kátyúzási” gyakorlat egy adott útpálya élettartamát jelentős mértékben kitolja, így a felújítási és építési jellegű munkák tervezhetőbbé váltak.

Az anyagi ráfordítások megoszlását az utóbbi években az alábbi diagram mutatja.



Ezt a tendenciát alapul véve kijelenthetjük, hogy az éves ráfordítás mértéke közép és rövid távon nő, melyet jórészt a burkolatok kora, túlzott igénybevétele indukál.

A fejlesztések időben jobban elhatárolhatóak, melynek oka részben az engedélyezési folyamatok hossza, továbbá a magasabb fajlagos költség és a területen zajló egyéb beruházások hatása.

Fontos megemlíteni 1991. évi LXXXII. tv. által szabályozott gépjárműadót, amit az Országgyűlés “a motorizációval járó közterhek arányosabb elosztása, a települési, a fővárosban a kerületi önkormányzatok bevételeinek gyarapítása, valamint a közúthálózat karbantartásához és fejlesztéséhez szükséges források bővítése érdekében” határozott meg.

A gépjárműadó olyan központi adó, amit 2013. évig az állam teljes egészében átengedett a települési önkormányzatoknak. 2013-ban ezt az adóbevételt felosztották, 60%-ban a központi költségvetést illetve, 40%-ban pedig az adóhatóságként eljáró települési önkormányzatokat. A covid járvány elleni védekezési alap létrehozásakor a településeknek járó 40%-ot is magához vonta az állam. A járványügyi veszélyhelyzet megszűnt, ugyanakkor a gépjárműadóbevétel továbbra sem került vissza az önkormányzatokhoz, így a törvény preambulumban megfogalmazott célját sem tudja elérni.

Önkormányzati útfejlesztések, közúthálózatok korszerűsítése szempontjából kulcsfontosságú lenne a minimum 40-60%-os részesedési arány célzott feladatokra történő visszaállítása.

Közép távú beruházások

A terület közúthálózatának egy részén a burkolatok élettartama elérte azt a kort, mely esetében a karbantartási jellegű beavatkozásokkal gazdaságosan már nem fenntartható, így a pályaszerkezet felújítása vált szükségessé. Az Önkormányzat költségvetése minden évben külön soron biztosít fedezetet arra, hogy ezeket a felújítási munkálatok elvégezhetőek legyenek.

A kijelölt utak, útszakaszok kiválasztása során a rangsorolásnál több tényezőt is mérlegelni kell, így többek között a forgalom nagyságát, a hálózatban betöltött szerepét, a közműhálózat megfelelőségét, valamint a beruházás ütemezhetőségét is.

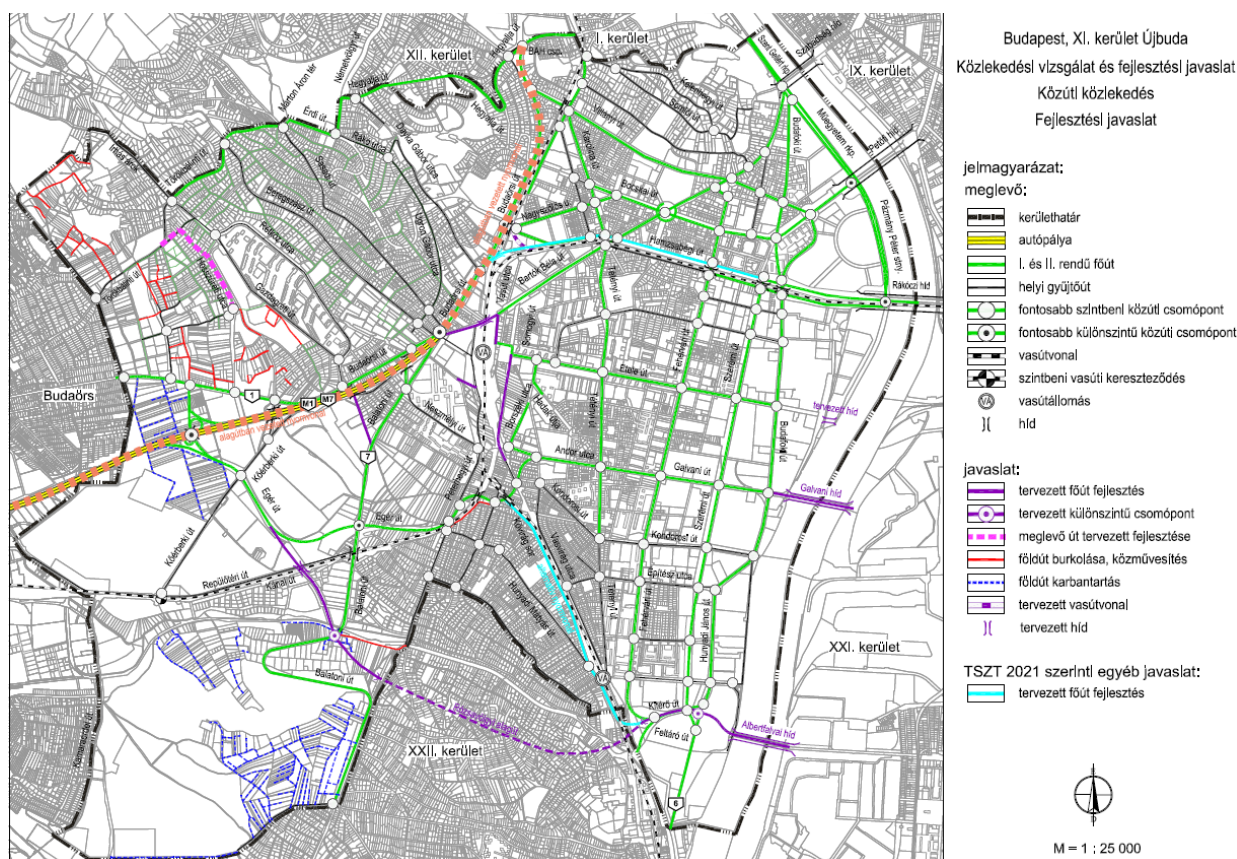
A legtöbb rekonstrukcióra szoruló útpálya Sasad, Sashegy és Kelenföld városrészekben találhatóak. Többek között az alábbiak szerepelnek a szakmai javaslatokban:

- Bártfai utca
- Etele út szervízút
- Dayka Gábor utca
- Botfalu utca
- Zólyomi út
- Baranyai tér
- Bazsalikom utca
- Thallóczy utca
- Keveháza utca

Hosszú távú fejlesztések

Mind a korábbi, mind a jelenleg készülő Közlekedésfejlesztési Terv fejlesztési területként jelöl meg bizonyos városrészeket, tekintettel arra, hogy ezeken a területeken jelentős számban épülnek önerős lakóépületek, fejlesztések, melyek során a korábban nem lakott részekben található földutak kiépítésével új, szilárd burkolattal ellátott útpályákat kell kialakítani.

Ilyen területek találhatóak főként Madárhegy, Hosszúrét és Spanyolrét városrészekben, mint azt az alábbi ábra is mutatja.



Az Önkormányzat szerepe az, hogy a vonatkozó útterveket elkészítse, majd azokat engedélyeztesse. Ezután kerülhet sor – a területen folyó beruházások és beköltözők számának figyelembevétele mellett – az útépitési kivitelezési munkák megkezdésére.

Jelenleg több ilyen út tervezetése zajlik, hogy az építési engedélyek megszerzése után a következő években a kivitelezések is megkezdődhessenek.

- Deáki utca
- Molnárfecske utca
- Ürömi utca
- Beléndek utca
- Keltike lejtő
- Csontollú utca
- Rozsdafarkú utca
- Hosszúréti út
- Söjtör utca

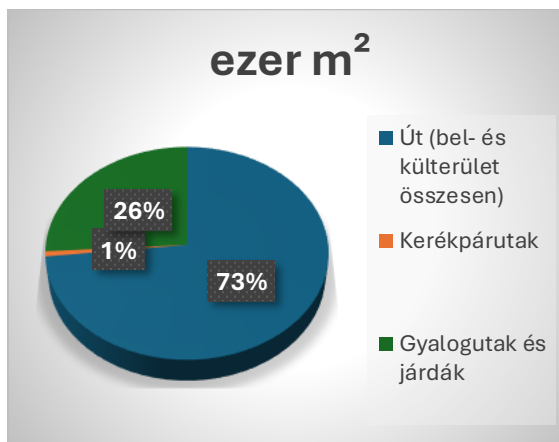
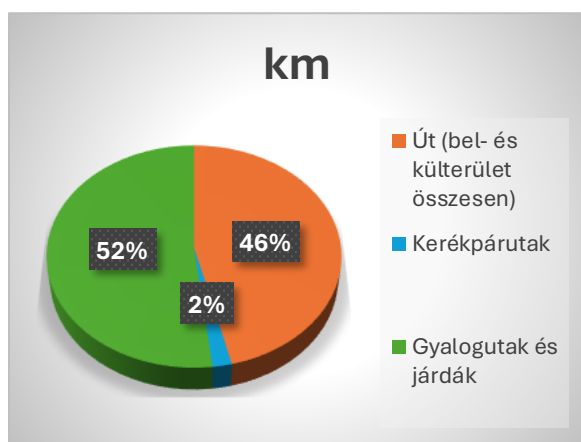
A korábbi évek költségvetési rendeleteiben szereplő forrást, valamint a tervezettség alatt álló utcák műszaki paramétereit alapul véve évente 2-4 útépitési beruházás valósítható meg.

Rövidtávú ráfordítások

A látványosabb burkolatfelújítások és építések mellett kiemelt fontossággal bír a meglévő közlekedési hálózat megfelelő állapotban tartása, az esetleges burkolati hibák, hiányosságok kijavítása, az egyes úttartozékok és burkolati jelek pótlása, javítása.

A statisztikai adatok alapján látható, hogy a kerület jelentős mennyiségű közlekedési felülettel rendelkezik, melynek napi szintű karbantartása komoly feladatot jelent.

A napi szintű karbantartást nagyban megkönnyíti a korábbi években bevezetett ütemezett burkolatjavítási program, melynek köszönhetően az általános útállapot javul, valamint a burkolatfelújítások ütemezhetősége is kiszámíthatóbbá, időben jobban tervezhetővé válik.



1.1.2. Parkolászüzemeltetés, közterület-használat

Parkolászüzemeltetés

A közterület hasznosítás egy nagyon speciális esete a díjfizető várakozási övezetek kialakítása, tekintettel arra, hogy ezeknek elsődlegesen forgalom szabályozó és mérséklő szerepük van, ugyanakkor bevételi forrást is jelentenek.

Önkormányzatunk Képviselő-testülete 2020. év februárjában új parkolási tervet fogadott el, mely új alapokra helyezte, így a parkolászüzemeltetési feladatokat az évtől már az Újbuda Parkolászüzemeltető Nonprofit Kft. vette át.

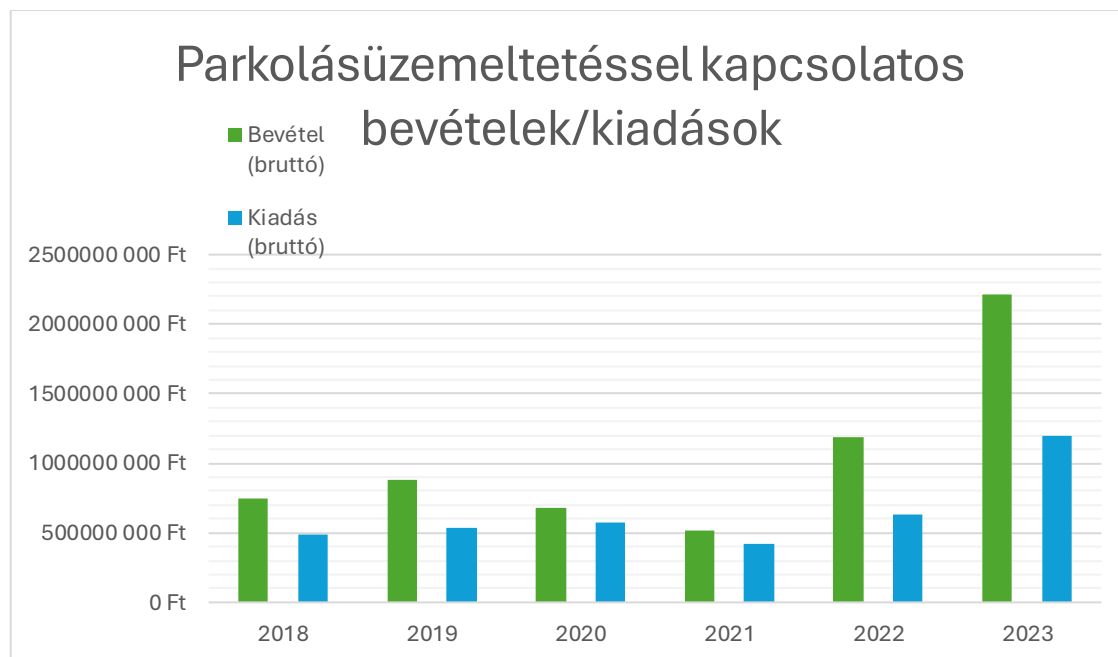
A növekvő agglomerációs forgalom miatti P+R parkolás egyre több nehézséget okozott és okoz a területen élő lakosság számára, így erre tekintettel szükségessé vált a XI. kerület újabb területeinek telítettségi vizsgálatának elvégzése.

A vizsgálatok képezték az alapját azoknak a döntéseknek, melyek meghozatala után a Fővárosi Önkormányzat felé benyújtásra kerültek a várakozási övezetek kibővítését előirányzó javaslatok.

A 2022-2024. közötti időszakban került sor egy nagyobb arányú bővítésre, így Kelenföld és Sashegy városrészek bevonására.

Az újabb vizsgálatok eredményeként indokoltta vált a díjfizető övezet Albertfalva városrésze történő kiterjesztése is. A vizsgálati munkarészek elkészültek és a bevonást támogató Testületi döntés is megszületett. Amennyiben a Fővárosi Közgyűlés részéről is megszületik a pozitív döntés, a következő évek kiemelt feladata lesz a bővítés megvalósítása.

Az elmúlt 4 évben jelentős változások történtek a férőhelyek számában, köszönhetően a nagyarányú bővülésnek. Ennek megfelelően a hozzá kapcsolódó gazdálkodási adatok is nagy mértékben változtak.



A várakozási övezetekben a helyi lakosság által befizetett kedvezményes várakozási hozzájárulásokból befolyó összeg külön nevesített soron szerepel a költségvetésben, melyet dedikáltan minden évben az övezetben közlekedésfejlesztési projektek megvalósítására fordít az Önkormányzat.

A Fővárosi Közgyűlés 2024. november 27-i ülésén több, parkolási rendszerrel kapcsolatos jelentős változást fogadott el a, melyek Önkormányzatunkat is érintik.

A kerületet érintő fontosabb változások:

- Az egyes zónákban fizetendő tarifák is emelkednek 2026 júliusától. Az egy óra parkolás díjai az alábbiak szerint változnak:
- Az A zónában 600 forintról 800 forintra nő a megfizetendő díj mértéke
- A B zónában 450 forintról 600 forintra nő a megfizetendő díj mértéke
- A C zónában 300 forintról 400 forintra nő a megfizetendő díj mértéke
- A D zónában 200 forintról 300 forintra nő a megfizetendő díj mértéke
- a nehezebb gépjárművekre az adott zónadíj kétszeresét kellene megfizetni, míg a zöld rendszámú autók ingyenes parkolása megszűnik
- hétvégi fizetős parkolás kerül bevezetésre 2026 júliusától a B zónában
- lényeges változás, hogy megszüntetésre kerülnének 2026. év közepétől a parkoló automaták, így szerepüket csak az online vagy sms alapú várakozási díjfizetés venné át.

Az elkövetkezendő időszakban kiemelt figyelmet kell fordítani a fentebb említett változásokra való felkészülésre, mind Önkormányzatunk, mind a parkolásüzemeltetési feladatokat ellátó cég tekintetében. A helyi várakozási rendeletet összhangba kell hozni a fővárosi szabályozással és vizsgálni kell a kivezetésre kerülő parkolóautomaták további sorsát, esetleges hasznosítását is.

Közterület-használat

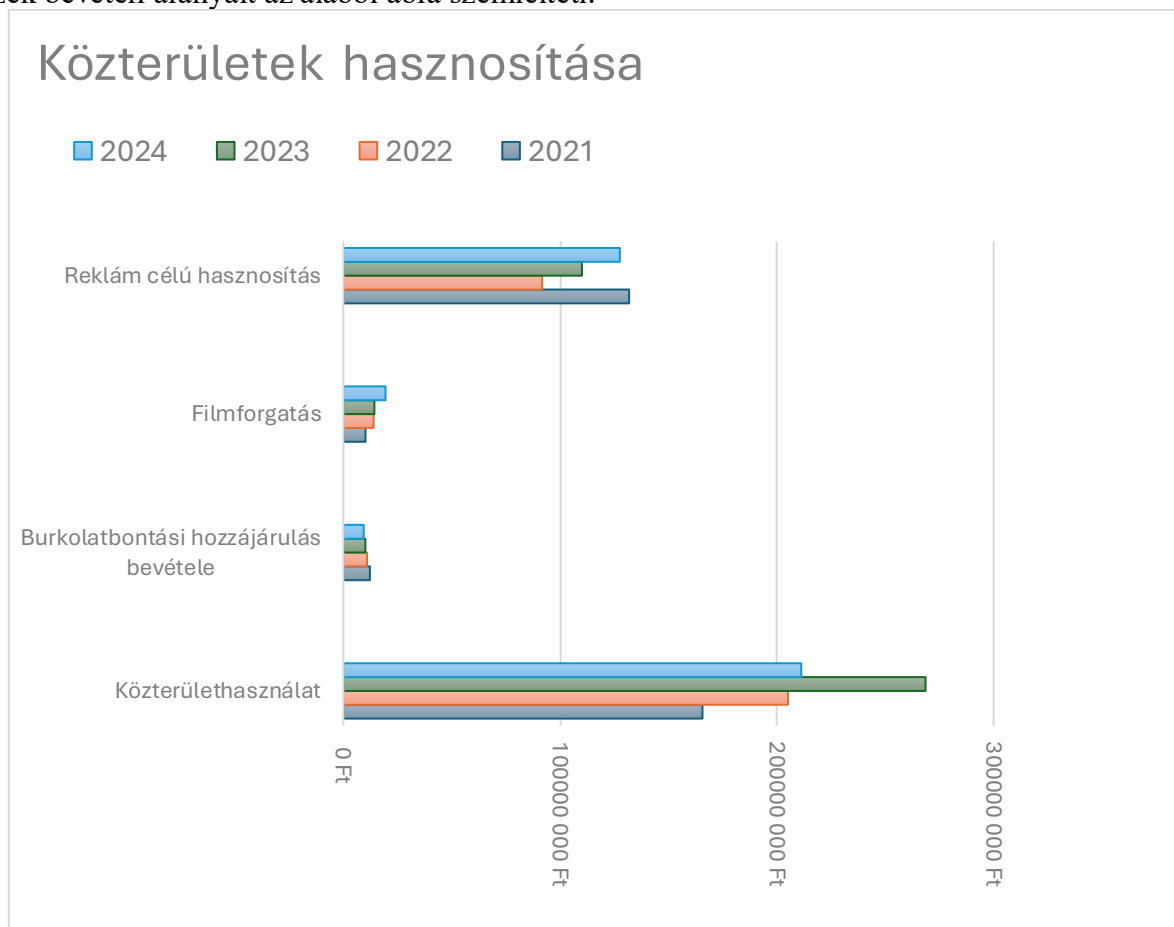
A közterületek használatának szabályait a közterületek használatáról és rendjéről szóló 42/2021. (XII.21.) XI.ÖK számú rendelet (a továbbiakban: Közterület rendelet) szabályozza.

A Közterület rendelet 2022. február 1. napjától lépett hatályba. A korábbi rendeletet újraalkottuk, amely alapján még tulajdonosi jogkörben történt a döntéshozatal és 2022. február 1. napjától már önkormányzati hatósági hatáskörben történik a döntéshozatal.

A közterületi ingatlanokon 4 fő igénybevételi csoportot lehet megkülönböztetni.

- Közterület-használat
- Reklám célú hasznosítás
- Burkolatbontás
- Filmforgatás

Ezek bevételi arányait az alábbi ábra szemlélteti.



Jól látható, hogy a közterület-használati bevételek tekintetében megfigyelhető egyfajta ingadozás, mely erősen függ attól a tényről, hogy a kerületben indul-e olyan nagyberuházás, mely során jelentős időre komolyabb közterületi igénybevételre kerül sor az építkezés tekintetében.

A közterület-használati engedélyek kiadásánál egyes esetekben az ügymenet gyorsabbá tétele lehetséges lenne - pl.: lakossági konténer kihelyezés lakásfelújítás esetében – az Újbuda App segítségével.

A reklám célú hasznosítások tekintetében a vonatkozó magasabb rendű jogszabályokban változás állt be, így a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2024. X.1. napjától hatálytalanná vált, továbbá a végrehajtásra vonatkozó 104/2017. (IV.28.) Korm. rendeletet szintén hatályon kívül helyezték 2025. január 1. napjától. Természetesen ezek a változások a helyi rendelet módosításával átvezetésre kerülnek.

A filmforgatási tevékenységek során az önkormányzat lehetőségei jóval korlátozottabbak, így ezek negatív hatásaira - időszakosan nagyobb mértékű, koncentrált várakozóhely elzárások, forgalmi korlátozások - kiemelt figyelmet fordítunk.

1.1.3. Parkok, zöldfelületek, fasorok – zöldvagyron

Újbuda Önkormányzatának tulajdonában és kezelésében mintegy 1 222 000 m² zöldfelület található, ezek nagy része a lakótelepekhez kapcsolódó parkok zöldfelülete, illetve kisebb parkok, terek zöldfelületei. A zöldfelületeket fenntartásuk alapján intenzív és extenzív kategóriákba soroljuk; az intenzív fenntartású területek egy részén kiemelt parkfenntartás történik.

Parkfenntartás

Intenzív fenntartású területek:

Parkjaink jelentős felülete intenzív fenntartású terület. Ezeken a területeken 857 125 m² gyepfelület található, melyek kaszálása évi 8 alkalommal történik. A zöldfelületeken a gyepes területek mellett 115 569 m² cserje- és évelőfelület, 14 900 m² sövényfelület és 233 m² rózsafelület is található, melyek fenntartása folyamatosan, előre meghatározott technológia szerint történik. A kerületet összesen 1892 m² felületű egynyári virágágyás díszíti, melyek évente egy vagy két alkalommal kerülnek beültetésre.

Kiemelt parkok és közterek

Az intenzív területeken belül emelt szintű fenntartás történik a kiemelt parkokban. Ebbe a kategóriába tartoznak a legforgalmasabb, legtöbbet használt zöldfelületek, valamint a felújított zöldfelületek átadás utáni néhány éves időszakában is kiemelt fenntartási kategóriába kerülnek. A kiemelt parkok területén 54 595 m² gyepfelület található, melyek kaszálása évi 14 alkalommal történik. 2024-ben a következő parkok tartoztak ide:

- Bikás park
- Gárdonyi tér
- Móricz Zsigmond körtér Gomba belső udvara
- Ottlik-kert
- Babaliget
- Sasad-liget park
- Albert utca 44. park
- Bartók Béla út 129. park
- Cirmos utca 2. növényágyás
- Erőmű utca belső udvar
- Etele út 38. petanque pályás park
- Fegyvernek park – Albertfalva liget
- Gazdagréti téri növénykazetták
- Harcos tér
- Igmándi utcai kutya-futtató park
- Irinyi József utca Spar mögötti park
- Kaptárkő utcai park
- Kondorosi út- Fehérvári út sarok növényágyás
- Mérnök utcai park
- Nagyszében téri parkoló

- Regős utca 1-5. park
- Regős utca 10. park
- Sáfrány utca 44. park
- Sáfrány utca 15. évelő park
- Kökörcsin utca saroktelek park
- Tétényi út 37. évelő park
- Zsombor-Fehérvári sarok park

Extenzív fenntartású területek:

Erdők, véderdők, természetvédelmi erdők, parkerdők, útmenti területek tartoznak ebbe a kategóriába, ahol a természetes vagy természetközeli területeken alacsonyabb színvonalú fenntartás tervezett. Ezeken a területeken évi 3-6 alkalommal történik kaszálás. Az útmenti területek kaszálási felülete 150 846 m² (évi 6 alkalommal), egyéb külterjesen fenntartott terület 26 608 m² (évi 3 kaszálással).

Fasorok, faápolási munkák

A kerületi közterületeken mintegy 45 000 db fa található, meglehetősen vegyes faj, kor és állapot összetételben.

Az idős faállomány a városi körülményekből adódóan sok esetben gyenge, rossz állapotú, ez különösen jellemző az útsorfák esetében, ahol nem biztosított a megfelelő élettér, és nagyon jelentős a járművek általi károkozás. Ezen fák állapotát megfelelő szakmai tapasztalattal és képzettséggel rendelkező szakembereknek kell folyamatosan figyelemmel kíséreni. A faápolási feladatok ideális esetben megelőző jellegűek, amikor az előzetesen felmért fák szakember által javasolt, élettartam növelő ápolási munkáinak elvégzése történik. Az idős fák ápolására sok esetben csak akkor kerül sor, amikor a fában sérülés keletkezik, áglehasadások, fakidőlés történik, esetenként károkozással, ilyenkor a fa megtartása, kezelése a cél, hogy a sérülések ellenére is minél tovább életképes és balesetmentes maradjon.

A fiatal fák esetében a telepítést követő első 3 évben intenzív ápoló munkára lenne szükség, mely a szükséges öntözés mellett a koronaalakító metszéseket is magában foglalja. Sajnos sokszor már a fiatal fák esetében is jellemző a károkozásból eredő sérülés, mely hosszú távon jelentősen csökkenti a fa esélyét, és a sérülések folyamatos ápolást igényelnek.

A fasorok és parki területek katasztere még nem teljes. Szükséges és fontos a még fel nem mért területek, faegyedek felmérése, a kataszter teljességének érdekében, illetve a már felmért adatoknál a meglévő adatok folyamatos aktualizálása, újramérése is.

Játszóterek

A játszóterek fenntartási munkái a többi parkfelülettől függetlenül, március és december között kéthetes ciklusokban történik. Ilyenkor a parkfenntartási munkák (kaszálás, sövények, cserjék gondozása, kapálása stb.) mellett a burkolatok gyommentesítése, homokozók lazítása, takarítási munkák történnek.

Újbudán minden játszótér megfelel a vonatkozó magyar és EU szabványoknak, ezzel kapcsolatban az előírásoknak megfelelő időszakonként történik felülvizsgálat és tanúsítvány kiállítása. A soron következő tanúsítás 2025-ben szükséges.

A játszótereinken mintegy 800 db játszóeszköz található, melyek szemrevételezésére, felülvizsgálatára havonta sor kerül, megfelelő jogosultsággal és szakmai ismeretekkel bíró szakemberek bevonásával. A felülvizsgálatok során feltárt hibák, hiányosságok, valamint az esetlegesen bekövetkező sérülések, rongálások javítása folyamatosan megtörténik.

Parkjainkban összesen 75 játszótér található az alábbi ingatlanokon.

Sszám	Játszótér - közterület megnevezése	HRSZ	Játszótér neve	Felújítás éve	Állapot
1.	Abádi tér - játszótér	(43713)	Levelibéka		közepes
2.	Albert u. 15. előtti, - játszótér	(3166/7)	Nyírfaliget		rossz
3.	Albert u. 17. - játszótér	(3166/7)	Tavaszcvaró		rossz
4.	Albert u. 2-4. (Nagykikinda) - játszótér	(3170/9)	Nagykikinda	2021	jó
5.	Albert u. 42-48. tömb mögött - játszótér	(3023/2)	Mikkamakka		közepes
6.	Allende Park 11 mögött, játszótér	2942/11	Kölyökvár	2019	jó
7.	Andor u. 5 - 11. mögötti - játszótér	3170/59	Egérlyuk	2017	jó
8.	Bánhida utcai 12. mellett, - játszótér (Kéktó tér feletti)	44923	Kéktó		rossz
9.	Baranyai tér 14. mögötti park	(4158/26)	Csalafinta	2023	jó
10.	Bártfai u. és Tétényi út 20 -30 tömb mögött	(3533/3)	Árnyas	2019	jó
11.	Bártfai u. 52. - Újbudai sportcentrummal szemben (sportpálya)		Ötkarikás		
12.	Bartók B. út 127. előtt - játszótér	(3382/1)	Nagykócsag	2024	jó
13.	Beregszász téri játszótér	(2537)	Bohócos	2022	jó
14.	Bogdánfy Ödön u 2 - 3. közötti játszótér	(4137/29)	Menő Manó Menedék		rossz
15.	Bod Péter u. 22 előtti játszótér	(2644/4)	Lurkó Liget		közepes
16.	Brassó u. 1. előtti játszótér	(2380/24)	Tulipános	2015	jó
17.	Bükköny u. 26. melletti játszótér	(43015/6)	Izgő-mozgó		közepes
18.	Bükköny u. 7 - 9. közötti játszótér	(43200/7)	Kalóztanya	2013	közepes
19.	Cirmos u. 1-3-as tömb mögötti játszótér	(853/26)	Katicabogár	2014	közepes
20.	Cirmos u. sportpálya (Menyecske u. 10. melletti)	(853/26)	Napsugár		közepes
21.	Diószegi u. 41. játszótér	(4467/7)	Gesztenyész	2024	jó
22.	Dzsungel játszótér, Gazdagréti lakótelep, Torbágy u. 4. szemben	(1782/24)	Dzsungel	2020	jó
23.	Egry József – Saru u. 3 mögötti játszótér	(4126/1)	Aranyhíd		rossz
24.	Erőmű u. 1-3.mögötti játszótér	(4158/34)	Kacajpark		közepes
25.	Etele út 32/c melletti játszótér	(3170/72)	Margaréta		közepes
26.	Etele út 44 - 48. játszótér	(3261/16)	Zöldike		rossz
27.	Etele út 60. mögötti játszótér (Hadak u. 2. melletti)	(3261/36)	Csigabiga		rossz
28.	Fegyvernek u. 2-4. sportpálya	(43064/1)	Csillag		jó
29.	Fegyvernek u. 52-58. melletti játszótér	(43595/2)	Kispiros		közepes

30.	Fegyvernek u. 6.sz. játszótér	(43064/1)	Pókhálós		közepes
31.	Fegyvernek u. 10-12. előtti sportpálya	(43064/1)	Manócska		jó
33.	Fehérvári út 135-145 mögötti játszótér	(3170/39)	Kamilla		közepes
34.	Fehérvári út 147 - 157 mögötti játszótér	(3170/44)	Kuncogó		rossz
35.	Fehérvári út 225-233. közötti játszótér	(43001/4)	Csillagfény		közepes
36.	Fejér Lipót u. 4 - 8. előtti játszótér (Sárbogárdi u. játszótér)	(3652/1) (3516/33) és	Zakatóló		közepes
37.	Fraknó u. 18-22. közötti játszótér	(3302/30)	Vártorony	2011	közepes
39.	Frankhegy u. 11. előtti játszótér	(1918/17)	Virágfüzér		rossz
40.	Frankhegy u. 8. előtti játszótér	(1918/17)	Harangvirág		rossz
42.	Hadak u. 2 játszótér	(3261/36)	Kacagó		rossz
43.	Hamzsabégi sétány sportpálya Hamzsabégi u. 37. szemben	(4348)	Picur		közepes
44.	Holdvilág téri játszótér Holdvilág u. 6. előtt	(2780/14)	Holdvilág		közepes
45.	Hosszúréti u. 41-43. játszótér	(1721/3)	Csillagrét		közepes
46.	Igmándi utca 27 - 39 tömb mögötti játszótér	(809/27)	Pom-pom	2018	jó
47.	Irinyi J. u. 36-40. melletti játszótér	(4137/29)	Vackor	2024	jó
48.	„Kalóz” játszótér - Bártfai 49. előtt, Bikás park	(3467/1)	Kalóztenger	2016	jó
49.	Kanizsa u. 1-gyel szembeni játszótér	(4326)	Vidám Pilóta		közepes
50.	Kaptárkő u. 7 előtti játszótér	(1782/24)	Méhecske		közepes
51.	Karcag u. - Mezőkövesd tömbbelső	(43591/9)	Túrósrétes		rossz
52.	Károli Gáspár tér	(4368/46) (4368/52)	Harangos		közepes
53.	Kéktó tér 3. melletti játszótér	(44924) (44925)	Hableány	2017	jó
54.	Keveháza u.-i játszótér Bártfai u. 45- 63-as tömb mögötti	(3302/13)	Csúszkás		közepes
55.	Kisköre u. 16. mögötti játszótér	(43067/5)	Tiszavirág		közepes
56.	Költők parkja, Őrmező, Menyecske u. 19-21 mögötti játszótér	(853/26)	Karikás	?	közepes
57.	Hamzsabégi u. 38. előtt	(4348)	Mandarin		közepes
58.	Mérnök u. 37-39. játszótér	(3533/26)	Levendula		közepes
59.	Mérnök u. 38-40 sz. játszótér	(3533/46)	Manófalva	2023	jó
60.	Nándorfejérvári köz Bánát u. 8/b-8/c közötti játszótér	(3969/34)	Borostyán	2018	jó
61.	Rátz László u. 36-46. közötti játszótér	(3170/56)	Vidám Vidék		rossz
62.	Regős köz 35-7 előtti játszótér	(1918/23)	Elvarázsolt Játszótér		közepes
63.	Regős u. 1-2. előtti játszótér	(1918/10)	Regélő Játszótér	2015	jó
64.	Rozsnyó téri játszótér	(3125/71) (3125/72)	Kölyökvilág		közepes

65.	Sopron-Bánát játszótér Soproni út 50. alatti iskolával szemben	(3885/11)	Labirintus	2019	jó
66.	Szent Adalbert tér, Apahida u. 4. szemben	(2473/16) (2474/1)	Eperke	2018	jó
67.	Szentiván éji park játszótér és sportpálya Gazdagréti tér 2a alatti óvoda mellett	(1782/35)	Szentivánéj		rossz
68.	Szombathelyi téri játszótér	(3253/10)	Harmatcsepp	2019	jó
69.	Tétényi út 101.mögötti játszótér	(3115/1)	Gólyahír		közepes
70.	Torbágy u. 7. mögötti játszótér	(1782/24)	Pitypang		közepes
72.	Zsombor u. Fehérvári u. 179. sarkán lévő játszótér	(3040/1)	Zsombóka	2019	jó
73.	Zsombor u. -Tétényi u. 110. sarok játszótér	(3080/2)	Fogócska		közepes
74.	Bazsalikom u. 24. (új)		Bazsalikom	2017	jó
75.	Tóváros, Bóbita játszótér (új)		Bóbita	2022	jó

Sportpályák, fitnessparkok

A kerületben – jellemzően lakótelepi környezetben – 33 helyszínen található ingyenes, közhasználatú sportpálya és fitnesspark. A lakosság igénye ezen a területen folyamatosan nő, a meglévő, jó állapotú pályák folyamatosan használatban vannak. A sportpályák általában véve az elmúlt évek felújításainak köszönhetően jó vagy megfelelő állapotúak, ugyanakkor a gumiburkolatos pályák és futókörök ütemezett felújítását 3-5 éven belül javasolt megkezdeni, mivel ezek burkolata a jelentős használat miatt rövid időn belül (10-15 éves távlatban) előregszik, cserére szorul.

XI. KERÜLET SPORTPÁLYÁK NYILVÁNTARTÁSA

	Helyszín (Pontos cím)	Fantázianév	típus
1	Albert utca 2-4.	NAGYKIKINDA	sportpálya
2	Albert utca 49.	ALBERTFALVAI	kültéri fitness
3	Allende park 11.	KÖLYÖKVÁR	sportpálya
4	Andor utca 5-11.	EGÉRLYUK	sportpálya
5	Apahida utca 4.	EPERKE	streetball palánk, kültéri fitness
6	Bártfai utca 45-63.	CSÚSZKÁS	sportpálya
7	Bikás Park (Bártfai utca)		kosárlabdapálya+streetball palánkok, kültéri fitness
8	Bártfai utca 52.	ÖTKARIKÁS	sportpálya
9	Beregszász tér	BOHÓCOS	streetball, füves focipálya, kültéri fitness eszközök
10	Brassó utca 1.	TULIPÁNOS	sportpálya a lenti részen
11	Bükköny utca 7-9.	KALÓZTANYA	sportpálya+ streetball pálya
12	Diószegi út 41.	GESZTENYÉS	sportpálya
13	Etele út 60.	CSIGABIGA	sportpálya
14	Fegyvernek utca 10-12.	MANÓCSKA	sportpálya
15	Fegyvernek utca 2-4.	CSILLAG	sportpálya
16	Fehérvári út 121-131.	MAZSOLA	sportpálya
17	Fehérvári út 179.	ZSOMBÓKA	streetball pálya
18	Fehérvári út 225-233.		aszfaltos focipálya
19	Fejér Lipót utca 4-8.	ZAKATOLÓ	streetball palánk
20	Fejér Lipót utca 65. mögött		foci és kosárlabda pálya
21	Gazdagréti tér 2/a.	SZENTIVÁNÉJ	sportpálya
22	Gazdagréti tér 4.	VIRÁGOS RÉT	petanque
23	Hamzsabégi út 37.	PICÚR	elbontott, lezárva
24	Igmándi utca 27-39.	POM-POM	sportpálya
25	Károli Gáspár tér	HARANGOS	streetball pálya
26	Kisköre utca 16.	TISZAVIRÁG	kültéri fitness
27	Menyecske utca 10.	NAPSUGÁR	sportpálya, kültéri fitness eszközök
28	Menyecske utca 21.	KÖLTŐK PARKJA	sportpálya, kültéri fitness
29	Sopron út 50.	LABIRINTUS	sportpálya
30	Tétényi út 20-30.	ÁRNYAS	sportpálya
31	Bikás park		petanque pálya
32	Etele út 38.		petanque pálya
33	Fehérvári út 38. mögött		kültéri fitness

Kutyafuttatók

Az elmúlt években a lakosság részéről egyre növekvő igény jelentkezik zárt kutyafuttatókra és kutyabarát zöldfelületekre. Jelenleg a kerületben 24 helyszínen található bekerített kutyafuttató a lentebb található táblázat szerinti helyeken. A kutyafuttatók igen nagy leterheltsége miatt folyamatos karbantartásra és gyakori felújításra van szükség. Lenne igény új kutyafuttatók létesítésére is, azonban ez jelentős konfliktusokat generál a kutyás és nem kutyás lakók között, emiatt új helyszínek kijelölése korlátozottan lehetséges, és mindenképpen megfelelő társadalmi egyeztetés szükséges előtte.

XI. KERÜLETI KUTYAFUTTATÓK 2025.	
SSZ.	Helyszín
1	Bikás park Tétényi út felőli oldalán bekerített terület
2	Bikás park Tétényi út felőli oldalán bekerített terület
3	Major utca (Rátz László utca és az Albert utca közötti) bekerített területe
4	Major utca (Albert utca és a Fehérvári út közötti) bekerített területe
5	Nagyszeben út és Higany utca kereszteződésével szemközti bekerített terület
6	Boldizsár utca - Balatoni út találkozásánál bekerített terület
7	Boldizsár utca és Cirmos utca találkozásánál bekerített terület
8	Hamzsabégyi sétány - Fadrusz utca magasságában bekerített terület
9	Hamzsabégyi út - Szerémi sor kereszteződésével szemközti bekerített terület
10	Hamzsabégyi út - Szerémi sor kereszteződésével szemközti bekerített terület
11	Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétkerülő kereszteződésénél bekerített terület
12	Gazdagréti út - Csikihegyek utca kereszteződésénél bekerített terület
13	Szent Adalbert tér bekerített terület
14	Szent Adalbert tér bekerített terület
15	Allende parkban bekerített terület
16	Sáfrány utca - Kondorosi út kereszteződésénél bekerített terület
17	Kondorosi út 4. szám előtti bekerített terület
18	Fehérvári út 233. előtti bekerített terület
19	Szerémi út - Nándorfejérvári köz kereszteződésénél bekerített terület
20	Mezőkövesd utca - Szerémi út kereszteződésénél bekerített terület
21	Mezőkövesd utca bekerített zöldterület (Szerémi út-Hunyadi János utca között)
22	Vasvirág sor bekerített zöldfelülete
23	Igmándi utca - Mikes Kelemen út közötti (Igmándi utca 31.)
24	Albert utca 48. számnál

Vizes parki eszközök, vízarchitektúrák

Ivókutak

A változó klíma és a szélsőségesen meleg, csapadékhányos nyarak miatt mind a lakosság részéről, mind a parkfenntartás szakmai oldaláról egyre nagyobb igény van a vizes parki berendezésekre. A lakosság igényeinek kiszolgálására 112 db ivókút létesült kerületszerte, ezek egy része kutyák itatására is alkalmas kialakítású. A felújított parkokban, játszótereken

általában új ivókutak kerülnek kihelyezésre, vagy a jó állapotú kutak felújítása történik meg. A kerületben található ivókutak negyede régi, melyek gyakori javítást, többlet karbantartást igényelnek; ezek ütemezett cseréje javasolt az elkövetkező években. A lakossági visszajelzések alapján szükség lenne több ivókút kialakítására is, nemcsak a játszótéren, hanem egyéb forgalmas területeken, parkokban is.

Az önkormányzat tulajdonában 17 db közkút található, melynek karbantartását a Fővárosi Vízművek végzi, azonban a vízdíját a kerületi önkormányzat, mint vízhasználó fizeti.

Párákapuk

Jelenleg 18 helyszínen található párákapu a kerületben, ezek elsősorban a játszótéren belül találhatók, szerepük a nyári hőség enyhítése. A lakosság részéről jelentkezik igény további párákapuk elhelyezésére is, nemcsak játszótéren belül, hanem a forgalmas parki és közlekedési területeken is.

Szökőkutak, vízfjátékok, csobogók

A kerületben 5 helyszínen található vízfjáték, melyek elsődlegesen látványelemek, de emellett a nyári időszakban fontos szerepük a közvetlen környezetük párásítása, mikroklimájának javítása is. A szökőkutak fenntartása és karbantartása jelentős forrást igényel, mivel ezek esetében gyakori a meghibásodás, illetve jelentős a nem rendeltetésszerű használatból adódó rongálás is.

Automata öntözőrendszerek

A zöldfelületek, a növények fennmaradásához alapvetően szükséges a víz. Az elmúlt években tapasztalható szélsőséges csapadéhiány és egyenetlen eloszlású csapadék mellett az intenzív zöldfelületek öntözésigénye megnőtt. Az öntözés biztosítása lehet kézi öntözés, melyet kerti csapokról vagy lajtoskocsikkal végeznek; ez a magas élömunka és cél gép igény miatt aránytalanul nagy költséggel jár. Az elmúlt években felújított parkokban a gyepesített területek és a cserje, évelőfelületek öntözésére automata öntözőrendszereket telepítettünk, melyek az élömunka igényét csökkentik, de gyakori karbantartást igényelnek a meghibásodások és a rongálások miatt.

Az öntözött és öntözetlen felületek közötti különbség a nyári időszakban szembetűnő, amikor az öntözött gyepek zölden maradnak, az öntözetlen felületek pedig szárazak, kisárgulnak. Ez jelentősen kihat a zöldfelületek használhatóságára és a lakosság közérzetére is. Az öntözés, az öntözőrendszerek üzemeltetése jelentős forrásigénnyel jár, de az öntözött zöldfelületek enyhíteni tudják környezetük mikroklimáját, így javítják a lakóterületek élhetőségét is. Emiatt javasolt az öntözött felületek növelése elsősorban lakótelepi környezetben, ugyanakkor az öntözés mennyiségét, gyakoriságát egyedileg, az egyes területekhez és az időjáráshoz alkalmazkodva kell meghatározni.

Automata öntözőrendszer 38 helyszínen található.

Kézi öntözés szükséges az alábbiak szerint:

-fiatal (1-3, esetenként 5 éve telepített) fák:	1960 db
-találkozási pontok, planténerek, dézsás növényzet:	216 db
-lajttal öntözendő friss cserje és évelőültetések:	2000 m ²

Napelemes lámpák

A kerületi közparkokban kiépített, hálózatról működő közvilágítás elemei a BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft. tulajdonában és kezelésében vannak, ezek működtetése nem kerületi feladat. Vannak azonban közparkok és játszótérek, ahol a közvilágítási hálózat fejlesztése nem megoldható, vagy nem gazdaságos, ezeken a területeken napelemes világítási rendszerek épültek. Újbuda közparkjaiban és játszóterein 2024-ben 14 helyszínen összesen

39 db napelemes lámpa található. Ezek jelentős része új vagy megfelelő állapotú, jól működő lámpa, azonban a régebben, jellemzően 8-12 éve telepített lámpák (11 db) már cserére szorulnak.

Az újonnan kiépített, elsősorban játszóterek megvilágítására készült rendszerek energiahatékony, környezetbarát megoldást biztosítanak, ezekkel kapcsolatban a lakossági visszajelzés pozitív. 2024-ben összesen 20 db napelemes lámpa került telepítésre 6 helyszínen, ezek bekerülési költsége összesen br. 20 328 890 Ft volt. A játszóterek megvilágítására javasolt további napelemes lámpák kihelyezése, ezek helyszínét a lakossággal való egyeztetés alapján célszerű kiválasztani.

Fejlesztési tervek

Játszóterfelújítási Program

Újbuda játszótereinek felújítása tervszerűen zajlik 2015 óta. A rendelkezésre álló forrás függvényében évente 1-3 játszótér komplex felújítása történt meg, 10 év alatt összesen 22 felújított játszótér és két új játszótér készült el.

A Játszóterfelújítási Program folytatásaként kiviteli terv áll rendelkezésre a Fraknó utcai Vártorony játszótér, a Keveháza utcai Csúszkás játszótér, a Hadak útjánál található két játszótér (Kacagó és Csigabiga) játszótér összevonásával új játszótér, az Erőmű utca 1-3 mögött lévő Kacajpark játszótér felújítására vagy fejlesztésére.

A játszóterek nyilvántartási listájában szereplő állapotjelzők a jelenlegi állapotot mutatják, azonban ez használatból, leterheltségtől függően változik, folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A játszóterek felújításának, fejlesztésének javaslata ennek megfelelően változhat.

A játszóterek felújításának forrásigénye nagy szórást mutat, egy-egy játszótér komplett felújításának bekerülési költsége függ attól, hogy a meglévő játszóeszközök felhasználhatóak, vagy cserére szorulnak, függ a tervezett burkolatok típusától és mennyiségétől, és nagyban függ attól, hogy a fejlesztési területnek mekkora hányada zöldfelület. Az elmúlt években végzett játszótérépítések és felújítások alapján a komplett felújítás költsége átlagosan 70-90 000 Ft/m², így a kisebb játszóterek esetében (~1000 m² alapterülettel számolva) kb. 70-90 millió Ft, a nagyobb játszóterek esetében (átlagosan 3000 m² alapterülettel számolva) mintegy 210-270 millió Ft forrásigénnyel kell számolni.

Néhány játszótér esetében a kerületben beruházó társaságok támogatásával készülhet játszótérfelújítás: A Déli Körvasútsor építése kapcsán felújításra kerül a Zakatoló játszótér és a Vidám Pilóta játszótér, a Projekthez kapcsolódó zöldfelület rendezés során új játszóterek épülnek ki a Hamzsabégi sétány vonalában. A Madárhegyen található Csillagrét játszótér fejlesztését pedig a lakóparkot építő cég fogja elvégezni.

Betonból zöld! Program

A program lényege, hogy a kerületben található, rossz állapotú, nem használt régi burkolat felületeket megszüntessük, azok helyén csak az átközlekedéshez szükséges burkolat készül; az így felszabadult területet pedig változatos növényekkel, évelőkkel, cserjékkel ültetjük be.

A kivitelezések 2022 őszén kezdődtek meg, három pilot helyszínen: Fehérvári út – Mezőkövesd út sarka, Tétényi út – Andor utca sarka és Csurgoi úti társasház előtti területen. Mindhárom helyszínnel kapcsolatban kedvező visszajelzések érkeztek a lakosság felől, ez is megerősítette azt, hogy a kezdeményezés jó, a programot folytatni, kiterjeszteni kell.

2022 óta összesen 27 helyszínen történt betonból zöld fejlesztés, ennek eredményeit az alábbi táblázat foglalja össze.

Burkolatbontás - Zöldfelület-rehabilitációs projektek

	Helyszín	kivitelezés időszaka	burkolat bontás	új burkolat	zöldfelület növekedés	növényágyás	gyepesítés
2022. évi projektek							
1.	Fehérvári-Mezőkövesd	2022. ősz	188 m²	69 m ²	119 m²	196 m ²	513 m ²
2.	Tétényi-Andor	2022. ősz	149 m²	38 m ²	111 m²	88 m ²	185 m ²
3.	Csurgói	2022. ősz	165 m²	59 m ²	149 m²	332 m ²	265 m ²
	2022-ben elkészült projektek:		502 m²	166 m²	379 m²	616 m²	963 m²
2023. évi projektek							
4.	Ráztz L. - Vidám Vidék mellett	2023. március	511 m²	46 m ²	465 m²	209 m ²	350 m ²
5.	Leiningen-Bikszádi háromszög	2023. március	79 m²	0 m ²	79 m²	133 m ²	0 m ²
6.	Tétényi-Csorbai (társasház mögött)	2023. március	357 m²	36 m ²	321 m²	217 m ²	129 m ²
7.	Pór Bertalan köz	2023. március		21 m ²		61 m ²	500 m ²
8.	Gazdagrét/Regős 5-7 mögött	2023. tavasz	518 m²	227 m ²	291 m²	257 m ²	304 m ²
9.	Örmező/Igmándi 6-8 mögött	2023. tavasz	175 m²	126 m ²	49 m²	168 m ²	60 m ²
10.	Zsombor-Fehérvári sarok	2023. nyár vége	139 m²	88 m ²	51 m²	215 m ²	0 m ²
11.	Fehérvári/Fegyvernek déli rész	2023. nyár vége	228 m²	300 m ²	-72 m²	620 m ²	1475 m ²
12.	Gazdagrét, Torbágy- Kaptárkö (Torbágy u. 8- 12 mögött)	2023. ősz	724 m²	299 m ²	425 m²	790 m ²	1806 m ²
13.	Fehérvári/Fegyvernek középső rész	2023. ősz	908 m²	387 m ²	521 m²	704 m ²	850 m ²
14.	Fehérvári/Fegyvernek északi rész	2023. ősz	466,5 m²	226 m ²	240,5 m²	286 m ²	1241 m ²
	2023-ban elkészült projektek:		3 159 m²	1 756 m²	1 506 m²	3 660 m²	6 365 m²
2024. évi projektek							
15.	Bártfai - Tétényi	2024. nyár	152 m²	76 m²	76 m²	220 m ²	7 m ²
16.	Sáfrány 15.	2024. nyár	182 m²	126 m²	56 m²	61 m ²	0 m ²
17.	Kondorosi - Tomaj	2024. nyár	336,9 m²	9,8 m²	327,1 m²	118 m ²	11,8 m ²
18.	Kondorosi - Fehérvári	2024. nyár	178,3 m²	33 m²	145,3 m²	145 m ²	0 m ²
19.	Kelenhegyi út 18.	2024. nyár	43,9 m²	0 m²	43,9 m²	44 m ²	0 m ²
20.	Sáfrány utca 44.	2024. tavasz	277,5	118 m²	159,5 m²	92 m ²	1057 m ²
21.	Gazdagrét/Rétköz u. 12- 16 mögött	2024. nyár	495 m²	283 m²	212 m²	258 m ²	717 m ²
22.	Albert-Kondorosi (új WC környéke)	2024. nyár	276 m²	104 m²	172 m²	132 m ²	312 m ²
23.	Fraknó utca - Ballagi Mór utca	2024. ősz	35,9 m²	0 m²	35,9 m²	35,9 m ²	0 m ²

24.	Törökugrató - Rétköz utca	2024. ősz	101,3 m ²	67 m ²	34,3 m ²	34,3 m ²	0 m ²
25.	Bikszádi utca 11.	2024. ősz	52,2 m ²	24,6 m ²	27,6 m ²	27,6 m ²	0 m ²
26.	Nádorliget utca - Hauszmann Alajos u.	2024. ősz	17,4 m ²	0 m ²	17,4 m ²	17,4 m ²	0 m ²
27.	Szerémi út 27 és 47.	2024. ősz	84,7 m ²	0 m ²	84,7 m ²	47,2 m ²	37,5 m ²
	2024-ben elkészült projektek:		2 233 m ²	841 m ²	1 392 m ²	1 232 m ²	2 142 m ²
Elkészült projektek összesen:							
			burkolat bontás m ²	új burkolat	zöldfelület növekedés m ²	növényágyás	gyepesítés
		összesen:	5893,6 m²	2763,4 m²	3276,2 m²	5508,4 m²	9470,3 m²

A lakossági és szakmai visszajelzések alapján a Betonból zöld! egy innovatív, előremutató fejlesztési program, melynek folytatása javasolt. Az első három év tapasztalatai alapján évente 6-10 helyszín átalakítását érdemes előirányozni, ennek forrásigénye kb. 90-150 000 000 Ft/év.

Parkfelújítások, fejlesztések

A kerületben található parkok, lakótelepi zöldfelületek esetében az elmúlt években jelentősen változott a lakosság használati igénye. A Covid járvány alatt felértékelődtek a lakókörnyezetben, sétátávolságban elérhető korábban használati funkció nélküli zöldfelületek. A játszótérek és sportterületek intenzív használata mellett megnövekedett az igény a pihenőterületek, gyepfelületek, színes, díszes cserje és virágfelületek létrehozására és intenzív fenntartására is.

A lakótelepek zöldfelületeit sok esetben még az építéskori térszerkezet jellemzi, amely nincs egyensúlyban a mai igényekkel. Az utak, járdák elhelyezkedése nem megfelelő a mai közlekedési igényeknek, ezt sokszor kitaposott zöldfelületek jelzik. A fás szárú növényállomány az évtizedek alatt megnőtt, a túltelepítések következtében sok területen szinte erdős, mélyárnyékos területek keletkeztek, melyek nyáron kellemesen hűsítene, de a sűrű fásítás miatt szinte megoldhatatlan bármilyen új funkció létrehozása; így nehézségekbe ütközik egyszerű pihenőterületek kialakítása, de a gyepszint betelepítése is, hiszen az árnyékos területeken gyep nem tud megmaradni, de még a talajtakaró növényzet túlélése is kétséges. A fák állapota sem tökéletes, sokszor a túlzott telepítés miatt az egyes fák élettere beszűkült, növekedése nem kiegyensúlyozott; a mostoha városi körülmények miatt pedig egészségi állapotuk is hiányos, kórokozók, kártevők támadják.

A lakótelepeken jelentkező fokozott használati igény miatt a meglévő zöldfelületek átgondolt fejlesztése szükséges, ezzel biztosítva a környékbeliek napi pihenését és rekreációját.

A parkfelújítási projektekben arányában nagyobb részt képviselnek a zöldfelületi munkák, ezáltal a területarányos bekerülési költség alacsonyabb. Átlagos burkolat és berendezés (padok, asztalok, hulladékgyűjtők stb.) figyelembevételével a parkfelújítások átlagára az elmúlt években br. 40-50 000 Ft/m² körül alakult.

A lakótelepi zöldfelületek változatos képet mutatnak, de néhány, az elmúlt években felújított terület kivételével jellemzően kisebb-nagyobb felújításra szorulnak. Mivel ezek a zöldfelületek a lakótelepek adottságai miatt jelentős számú lakosságot érnek el, és aránylag alacsony ráfordítással nagyon kedvező eredményeket lehet elérni, érdemes ezek felújítását is folytatni, programszerűen tervezni.

A parkokkal, zöldfelületekkel kapcsolatos fenntartásra, fejlesztésre vonatkozó javaslatok

Rövid távra szóló javaslatok:

- Parki és fasori fák felmérése, fakataszter fejlesztése, melyben az egyes fák állapotát és kezelési javaslatát is rögzíteni kell. Ennek alapján előre tervezhetőek a faállomány megóvásához, fejlesztéséhez szükséges kezelések, folyamatok. A továbbiakban a kataszteri adatok folyamatos aktualizálása szükséges.
- A parkok, játszóterek állapotának felmérése és értékelése folyamatban van; ennek összesítése után lehet meghatározni azokat a helyszíneket, ahol azonnali, vagy sürgős beavatkozásra, fejlesztésre van szükség. Az állapotfelmérés után meghatározható a játszóterek fejlesztésének javasolt üteme 3-5 évre vonatkozóan.
- 2025-ben előre tervezetten 4 helyszínen történik nagyobb volumenű park- és játszótérfelújítás: Kaptató sétány I. ütem; Pókhálós játszótér felújítás és burkolatcsere; Igmándi utcai sportpálya felújítás; Fehérvári úti vásárcsarnok előtti zöldkazetták kialakítása (Fővárosi tulajdonú területen). A II. félévre javasolt felújítások tervezés alatt állnak, ezek meghatározása a parki felmérés összesítése után lehetséges.
- Játszótérfelújítási Program: rövid időn belül nagyobb volumenű felújítás szükséges a Saru utcai Aranyhíd játszótéren, a gazdagréti Szentivánéj játszótéren, a Hadak útján található két kis játszótéren és a Bikás park trambulinparkjában.
- Parkfenntartás: a több éves tapasztalat azt mutatja, hogy a parkfenntartás jelenlegi színvonala megfelel az elvárásoknak. Általánosan a jelenlegi színvonal fenntartása javasolt.
- A zöldfelületek fenntartása folyamatos feladat, annak csekély mértékű romlása, színvonalának csökkenése a növényzet, különösen a fák állapotára hosszú évek múltán is hatással lesz, így a jelenlegi zöldfelületek megfelelő, jó karban tartásával, a növényzet állapotának javításával parkjaink hosszútávon is jobban tudnak alkalmazkodni a klímaváltozáshoz.
- Az elmúlt évek tapasztalata az, hogy a zöldfelületek színvonalas fenntartásához elengedhetetlen az öntözés, azonban az öntözött területek növekedése és a vízdíjak emelkedése miatt ez jelentős többletköltséggel jár. Meg kell vizsgálni az alternatív öntözési lehetőségeket, pl. talajvíz kutak építését és használatát, ill. az esővíz helyben tartásának, tározásának és használatának lehetőségét.

Közép távú javaslatok:

- Középtávon szükséges a Bükköny utcai Kalóztanya játszótér részleges felújítása; felújításra és fejlesztésre javasolt a Kispiros játszótér és a Kanizsai utcai Vidám Pilóta játszótér.
- Funkcióváltással járó fejlesztés (játszótér helyett közösségi tér, pihenőpark létrehozása) javasolt az Albert u. 15. és 17. melletti és a Bánhida utcai kis játszótérek.
- A jelentős forgalom miatt a tervezett élettartam előtt nagyobb volumenű felújítás lesz szükséges a Költők parkjában található Kalóztanya játszótéren, illetve a Bikás park játszótéri területein.
- A Betonból zöld! program folytatásaként viszonylag alacsony költséggel jelentős lokális változást tudunk elérni, így ennek a programnak a folytatása mindenképpen javasolt. Évente 5-8 helyszín bevonásával folyamatos fejlődést lehet elérni.

Hosszú távra szóló javaslatok:

- A parki és fakataszter elkészülte után annak folyamatos monitorozása, aktualizálása szükséges.
- A terület játszóterein folytatni kell a megkezdett felújítási programot. A játszóterek esetében 15-20 évente szükséges nagyobb felújítás; a 75 db meglévő játszótér esetében ezt évi 2-4 játszótér ütemezett felújításával lehetséges megoldani.
- A parkok, zöldfelületek további fejlesztése során törekedni kell arra, hogy a klímaváltozással várható változásokra, szélsőségeket jól tűrő zöldfelületeket alakítsunk ki. A fenntarthatóság mellett a városi zöldfelületeknél fontos szempont a biodiverzitás megtartása és növelése, melyet előrelátó, jó tervezéssel, megfelelő növények kiválasztásával tudunk elősegíteni. Erre jó példa a betonból zöld! program, melynek folytatása javasolt.
- A parkfenntartási feladatoknál hosszútávon törekedni kell arra, hogy a jelenlegi állapotot a változó körülmények ellenére is meg tudjuk tartani; ehhez a fenntartási munkák optimalizálása, lehetőség szerint gépesítése javasolt.

I.2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

Közpületek, intézmények által használt ingatlanvagyon

A korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé tartozik minden a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló alábbi épületek, épületrészek:

- a) **Egészségügyi intézmények** – szakrendelők, háziorvosi rendelők, gyermekorvosi rendelők, fogászat, védőnői szolgálat.
- b) **Szociális intézmények** – idősok otthona, bölcsőde, családsegítő és gyermekjóléti szolgálat.
- c) **Köznevelési intézmények** – óvoda, általános iskola, középiskola, szakiskola.
- d) **Kulturális intézmények** – közösségi házak, színház, művészeti galéria.
- e) **Igazgatási intézmények** – polgármesteri hivatal és intézményeinek épületei.

A legtöbb (oktatási, nevelési, szociális és kulturális) önkormányzati ingatlan az Újbuda Gazdasági Műszaki Ellátó Szolgálat (GAMESZ) üzemeltetésében és használatában van, az egészségügyi rendelők ingatlanjait pedig az Újbudai Szent Kristóf Szakrendelő vagyonkezelésébe tartozik.

Egészségügyi ingatlanok: Az Újbudai Szent Kristóf Szakrendelő a 1117 Bp. Fehérvári u. 12. sz. székhelyén kívül még 26 telephelyen használ önkormányzati ingatlant:

	Egészségügyi intézmény	Ingatlan címe
1	Budapest Háziorvosi rendelők	1117 Budapest, Bíró József körút
2	Szent Kristóf Szakrendelő Diabetológiai Centrum	1117 Budapest, Móricz Zsigmond körtér 14.
3	Felnőtt és Gyermek Háziorvosi rendelő, III. Védőnői szolgálat	1116 Budapest, Albertfalva utca 3.
4	Orvosi rendelő	1117 Budapest, Hengermalom út 14.
5	Felnőtt Háziorvosi rendelő	1113 Budapest, Hamzsabégyi út 60.
6	Felnőtt és Gyermek Háziorvosi rendelő, IV. Védőnői szolgálat	1112 Budapest, Menyecske utca 17.
7	Felnőtt Háziorvosi rendelő	1118 Budapest, Sasadi út 13.

8	Felnőtt Háziiorvosi rendelő	1117 Budapest, Szerémi sor 3.
9	Felnőtt Háziiorvosi rendelő	1112 Budapest, Törösvár utca 17. (Érdi út 2.)
10	Háziiorvosi rendelő	1117 Budapest, Villányi út 74.
11	Háziiorvosi rendelő	1113 Budapest, Dávid Ferenc utca 10. (Bocskai út 43-45)
12	Felnőtt és Háziiorvosi rendelő	1116 Budapest, Bazsalikom utca 60. (Gépész u. 30.)
13	Felnőtt és Gyermek Háziiorvosi rendelő, I. Védőnői szolgálat	1115 Budapest, Keveháza utca 10. (Vahot utca 1.)
14	Felnőtt és Gyermek Háziiorvosi rendelő, V. Védőnői szolgálat	1118 Budapest, Gazdagréti tér 5.
15	Gyermekfogászati rendelő	1118 Budapest, Regös köz 6.
16	Gyermekfogászati rendelő	1118 Budapest, Köbölkút utca 27-29.
17	Pszichoterápiás szakrendelés és gondozó	1115 Budapest, Tétényi út 18.
18	Gyermek allergológia	1119 Budapest, Ezüsfenyő tér 1.
19	Bőr- és nemibeteg gondozó	1117 Budapest, Ulászló utca 1.
20	Gyermekneurológia és Gyermekpszichiátriai Szakrendelő	1119 Budapest, Petzvál József u. 3
21	Felnőtt Háziiorvosi rendelő, Felnőtt fogorvosi rendelő	1118 Budapest, Gazdagréti tér 1.
22	Felnőtt Háziiorvosi rendelő	1114 Budapest, Ulászló utca 32-36.
23	Tüdőbeteg-Gondozó Intézetek	1221 Budapest, Városház tér 1.
24	Irattár (Egészségügyi intézmény részére)	1119 Budapest, Fejér Lipót utca 61.
25	Felnőtt háziiorvosi rendelő	1117 Budapest, Erőmű utca 8.
26	Védőnői szolgálat (nem üzemel)	1113 Budapest, Kökörcsin utca 5.

Szociális intézményi ingatlanok:

	Szociális intézmények	Ingatlan címe
1	Újbudai Szociális Szolgálat központja, Idősek és demens személyek nappali ellátása, étkeztetés, Házi segítségnyújtás, Támogató Szolgálat	1115 Budapest, Keveháza utca 6.
2	Idősek és demens személyek nappali ellátása, étkeztetés, Albertfalva telephely	1116 Budapest, Kisújszállás utca 10.
3	Idősek nappali ellátása, étkeztetés, Szentimre város telephely	1113 Budapest, Bocskai út 43-45. (Dávid Ferenc utca 10.)
4	Idősek nappali ellátása, étkeztetés, Gazdagréti telephely	1118 Budapest, Gazdagréti tér 1.
5	Idősek nappali ellátása, étkeztetés, Jelzőrendszeres házi segítségnyújtás, Kenderes telephely	1116 Budapest, Kenderes utca 4.
6	Szociális konyha, étkeztetés, Az ellátottak számára nyitva álló helyiség	1119 Budapest, Mérnök utca 40.
7	Fogyatékos személyek nappali ellátása, Pszichiátriai betegek nappali ellátása, Kelenföldi Szociális Ház	1119 Budapest, Fejér Lipót utca 59.
8	Újbudai Idősek Háza	1115 Budapest, Fraknó utca 7.
9	Újbudai Humán Szolgáltató Központ	1117 Budapest, Bogdánfy utca 7/d

Bölcsődei intézmények:

Az Újbudai Bölcsődei Intézmények a székhelyén kívül 10 telephelyen biztosítja a kisgyermekellátását,

	Bölcsődei intézmény	Ingatlan címe
1	Újbudai Bölcsődei Intézmények (székhely)	1119 Budapest, Tétényi út 46-48.
2	Újbudai Szemünk Fénye Központi Bölcsőde	1119 Budapest, Tétényi út 46-48.
3	Újbudai Bóbita Bölcsőde telephely	1116 Fonyód utca 3-5.
4	Újbudai Dúdoló Bölcsőde telephely	1112 Menyecske utca 2.
5	Újbudai Katica Bölcsőde telephely	1118 Törökugrató utca 11.
6	Újbudai Kuckó Bölcsőde telephely	1117 Budapest, Bogdánfy utca 4/a.
7	Újbudai Mesevár Bölcsőde telephely	1118 Zólyomi út 20-22.
8	Újbudai Mogoróskert Bölcsőde telephely	1115 Fraknó utca 13-15.
9	Újbudai Napsugár Bölcsőde telephely	1118 Csíki-hegyek utca 9.
10	Újbudai Pöttöm Bölcsőde telephely	1118 Ménesi út 41.
11	Újbudai Gólyahír Bölcsőde	1112 Budapest, Madárhegyi út 21.

Óvodai intézmények:

Az önkormányzati fenntartású óvodai intézmények 8 székhelyen és 23 telephelyen működnek

	Óvodai intézmények	Ingatlan címe
1	Albertfalvai Óvoda székhely	1116 Budapest, Ezüsfenyő tér 1.
2	Albertfalvai Óvoda Bükköny Óvoda telephely	1116 Budapest, Bükköny u. 9.
3	Albertfalvai Óvoda Derzsi utcai Óvoda	1116 Budapest, Derzsi utca 54.
4	Albertfalvai Óvoda Érem utcai Óvoda	1116 Budapest, Érem u. 2-4.
5	Albertfalvai Óvoda Pajkos Óvoda telephely	1116 Budapest, Pajkos u. 35.
6	Dél-Kelenföldi Óvoda Mozgolódó Óvoda székhely	1119 Budapest, Lecke u. 15-19.
7	Dél-Kelenföldi Óvoda Újbudai Lurkó Óvoda telephely	1119 Budapest, Bornemissza u. 21.
8	Dél-Kelenföldi Óvoda Újbudai Cseperedő Óvoda telephely	1119 Budapest, Albert u. 28.
9	Dél-Kelenföldi Óvoda Újbudai Dunaparti Óvoda telephely	1117 Budafoki út 64 Hrsz: 4012/2
10	Észak-Kelenföldi Óvoda székhely	1119 Budapest, Tétényi u. 46-48.
11	Észak-Kelenföldi Óvoda Újbudai Napraforgó Óvoda telephely	1119 Budapest, Bikszádi u. 57.
12	Észak-Kelenföldi Óvoda Újbudai Palánták Óvoda telephely	1119 Budapest, Mérnök u. 42.
13	Észak-Kelenföldi Óvoda Keveháza Utcái Óvoda telephely	1119 Budapest, Keveháza u. 4.
14	Gazdagréti Óvoda székhelye	1118 Budapest, Csíkihegyek u. 13-15.
15	Gazdagréti Szivárvány Óvoda telephely	1118 Budapest, Gazdagréti tér 2/a.
16	Gazdagréti Óvoda Aranykapu Óvoda telephely	1118 Budapest, Törökugrató u. 13.
17	Gazdagréti Óvoda Csivitelő Óvoda telephely	1118 Budapest, Madárhegyi út
18	Kelenvölgy-Örmezei Óvoda székhelye	1112 Budapest, Neszmélyi u. 22-24.
19	Kelenvölgy-Örmezei Óvoda telephelye	1112 Budapest, Neszmélyi u. 36.
20	Kelenvölgy-Örmezei Óvoda Napsugár Óvoda telephely	1112 Budapest, Menyecske u. 2.
21	Kelenvölgy-Örmezei Óvoda Kelenvölgyi Óvoda telephely	1116 Budapest, Kecskeméti u. 11-15.
22	Lágymányosi Óvoda székhelye	1117 Budapest, Bogdánfy u. 1/b.
23	Lágymányosi Óvoda Újbudai Nyitnikék Óvoda telephely	1114 Budapest, Kanizsai u. 17-25.
24	Lágymányosi Óvoda Újbudai Csicsergő Óvoda telephely	1117 Budapest, Siroki u. 6.
25	Sasadi Óvoda székhelye	1118 Budapest, Dayka Gábor u. 4.

26	Sasadi Óvoda Törösvár utcai Óvoda telephely	1112 Budapest, Törösvár u. 19-21.
27	Sasadi Óvoda Újbudai Tesz-Vesz Óvoda telephely	1118 Budapest, Zólyomi u. 20-22.
28	Szentimrevárosi Óvoda székhelye	1113 Budapest, Badacsonyi u. 20-22.
29	Szentimrevárosi Óvoda Alsóhegy utcai Óvoda telephely	1118 Budapest, Alsóhegy u. 13-15.
30	Szentimrevárosi Óvoda Újbudai Karolina Óvoda	1113 Budapest, Karolina u. 64-72.
31	Újbudai Montágh Imre Óvoda és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény	1116 Budapest, Rátz László utca 73-75

Dél-budai Tankerületi Központ fenntartásában működő általános iskolák

A Dél-budai Tankerületi Központ vagyonkezelésében 16 általános iskolai ingatlan van, illetve egyéb (pl. egyházi, vagy alapítványi) fenntartásban és üzemeltetésben működik további 10 önkormányzati ingatlan.

	Intézmény	Ingatlan címe
1	Bethlen Gábor Általános Iskola és Gimnázium	1115 Budapest Bartók B. út 141.
2		<i>Telephely:</i> 1119 Budapest Keveháza u. 2.
3		<i>Tagiskola:</i> Kincskereső, 1116 Budapest, Fogócska u. 6.
4	Domokos Pál Péter Általános Iskola	1119 Budapest Sopron u. 50.
5	Farkasréti Általános Iskola	1112 Budapest Érdi út 2.
6	Gazdagrét - Csíkihegyek Általános Iskola	1118 Budapest Csíki-hegyek u. 13-15.
7	Gazdagrét - Törökugrató Általános Iskola	1118 Budapest, Törökugrató u. 15.
8	Kelenvölgyi Általános Iskola	1116 Budapest, Kecskeméti J. u. 14.
9	Lágymányosi Bárdos Lajos Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	1117 Budapest Baranyai u. 16-18.
10	Őrmezei Általános Iskola	1112 Budapest, Menyecske u. 2.
11	Újbudai Ádám Jenő Általános Iskola	1118 Budapest Köbölkút u. 27.
12	Újbudai Bocskai István Általános Iskola	1113 Budapest Bocskai u. 47-49.
13	Újbudai Gárdonyi Géza Általános Iskola	1114 Budapest Bartók B. út 27.
14	Újbudai Montágh Imre Általános Iskola, Óvoda, Fejlesztő Nevelés-oktatást Végző Iskola, Készségfejlesztő Iskola és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény	1119 Budapest, Fogócska u. 4.
15	Újbudai Petőfi Sándor Általános Iskola	1116 Budapest Kiskőrös u. 1.
16	Újbudai Teleki Blanka Általános Iskola	1119 Budapest Bikszádi u. 61-63.

Önkormányzat által működtetett egyéb köznevelési intézmények:

	Intézmény	Ingatlan címe
1	Újbudai Logopédiai és Pedagógiai Szakszolgálat	1117 Budapest, Erőmű u. 4.

2	Újbudai Pedagógiai Intézet	1117 Budapest, Erőmű u. 4.
3	Újbudai Pedagógiai Szakszolgálat	1117 Budapest, Erőmű u. 8.
4	Újbudai Pedagógiai Szakszolgálat telephelye	1118 Budapest, Rétköz u. 14.

Kulturális intézményi ingatlanok:

A felmért intézményeken felül 8 db kulturális ingatlan képezi még a kerületi önkormányzati vagyon részét, melyet a kerületszerte elhelyezkedő 5 közösségi ház és további kulturális ingatlanok alkotnak.

	Kulturális intézmények	Ingatlan címe
1	Albertfalvi Községi Ház	1116 Budapest, Gyékényes u. 45.
2	B32 Galéria és Kultúrtér	1111 Budapest, Bartók Béla út 32.
3	Gazdagréti Községi Ház	1118 Budapest, Törökugrató u. 9.
4	Kelen Civil Közösségek Háza	1119 Budapest Petzvál József utca 42.
5	Kelenvölgyi Községi Ház	1116 Budapest, Kardhegy utca 2.
6	Örmezei Községi Ház	1112 Budapest, Cirmos u. 8.
7	MU Színház	1117 Budapest, Körösy J. út 17.
8	Karinthy Szalon	1111 Budapest, Karinthy Frigyes út 22.

2024. évben felülvizsgálatra került a XI. kerületi önkormányzat tulajdonában működő egészségügyi, szociális, valamint bölcsődei és óvodai nevelési intézmények műszaki állapotfelmérése és bővíthetőségének vizsgálata, a hatályos előírások és jogszabályok, illetve szabályozás-tervezetek alapján. A felmérés alapját a 2016-ban elkészített bölcsődei és óvodai, valamint a 2018-ban készült egészségügyi és szociális intézmények felmérési dokumentációja adja, az időközben elvégzett fejlesztések számbavételével, illetve szabályozási környezet változásainak aktualizálásával.

Összesen 80 db intézmény, épület és épületrész felülvizsgálata történt meg az alábbiak szerinti megoszlásban:

A tanulmányban szereplő 80 intézmény vizsgálatát követően megállapításra került, hogy a

- 46 intézmény rendelkezik bővítési potenciállal,
- 34 intézmény esetében nincs lehetőség bővítésre és
- 11 intézmény esetében felszabadulhat alapterület.

A 2024. évi intézményi ingatlanok állapotfelmérése alapján összefoglalva megállapítható, hogy jellemzően az oktatási, nevelési intézmények - óvodák - jelenleg nem igényelnek férőhely bővítéssel járó beruházásokat, egy-két kivételtől eltekintve (pl. Albertfalvai Óvoda Bükköny Óvoda telephely épületének férőhelybővítési és felújítási munkái - 1117 Bp. Bükköny u. 9.). Különösen az óvodai férőhelyek tekintetében mutatkoznak jelentős tartalékok, mivel a kerületi, óvodás korú gyermeklétszám adataiban inkább csökkenő tendencia látható. Ennek alapján a 2025-2030 közötti időszakban az óvodai férőhelyek kapacitásbővítése nem tervezett, inkább a jelenlegi intézményrendszer felülvizsgálata és a kihasználtság optimalizálása javasolt.

A gyermekjóléti intézmények - bölcsődék - jellemzően magas kihasználtságúak, főként a kerület belső részein mutatkozik erős férőhelybővítési igény, melynek kielégítése megoldandó feladat. Önkormányzatunk célja, hogy a 2025-2030 közötti időszakban több bölcsődei

férőhelybővítés is megvalósuljon (pl. Bp. XI. Ulászló u. 58. alatt tervezett 56 fős bővítés), a kerület pénzügyi és támogatási lehetőségeinek függvényében. A 2024.évi intézményi ingatlanok állapotfelmérése alapján még a Mogyoróskert Bölcsődében van a jelenlegi szabályozási paraméterek alapján bővítési lehetőség, ennek alapján a közeljövőben ennek felülvizsgálata és előkészítése javasolt a pénzügyi források figyelembevételével.

Az egészségügyi intézményekkel kapcsolatban kiemelendő, hogy elsősorban a Gyermekegészségügyi Centrum és Egynapos Sebészet /GyEüC/ megnyitásával a meglévő ingatlanállományban felszabaduló, átszervezendő ingatlanterületek jöttek létre, amely az egészségügyi ingatlanállomány részletesebb felülvizsgálatát, átalakítását és a működés optimalizálását teszik szükségessé. Ennek elvégzése az egyik kiemelt cél a következő években.

Az óvodai funkciókkal ellentétben a szociális területen növekvő tendencia látható az ellátottak létszámában, így többletterületek kialakítása lenne szükséges. Megjegyzendő, hogy a szociális szolgáltatások lefedettsége nem egyenletes a kerület egészét tekintve, így lokálisan célszerűnek mutatkozik új intézményi területek létrehozása. Ennek egyik megvalósítandó eleme az Újbudai Idősek Házának férőhelybővítése lehetne. A jelenlegi tendenciák alapján akár 20 fős férőhelybővítés, vagy egy demens ellátó részleg fejlesztése is megvalósítható lehetne az ingatlanon, megfelelő pénzügyi és támogatási lehetőségek esetén. A következő időszak célja ennek figyelembevételével a nappali ellátás (fogyatékos személyek) bővítési lehetőségének áttekintése, az igények felmérése, pályázati lehetőségek figyelemmel kísérése.

Az önkormányzati intézmények ingatlanállományának műszaki állapotáról elmondható, hogy igen heterogén képet mutat, a bontásra szánt épületektől a teljesen új ingatlanokig. Emiatt az Önkormányzat pénzügyi lehetőségeinek függvényében folyamatosan fejleszti, felújítja és karbantartja a tulajdonát képező ingatlanokat, műszaki állapotuk fenntartása és korszerűsítése érdekében. Ennek szellemében az elmúlt években több, az alábbiakban felsorolt ingatlanfejlesztési projektek valósultak meg:

- Újbudai Gyermek Egészségügyi Központ és Egynapos Sebészet kialakítása,
- Diabétesz Központ kialakítása (Bp. XI. ker. Móricz Zsigmond körtér 14.)
- Bp. XI. ker. Keveháza u. 10. (Vahot u. 1.) épületrész felújítása, fűtése korszerűsítése,
- Intézményi épületek energetikai korszerűsítései (Albertfalvai óvoda Bükky Óvoda telephely, Albertfalva u-i Házi orvos rendelő épület),
- Bp. XI. Orvosi rendelők klimatizálása az alapellátási rendszert képező rendelőben,
- UIA CUP projekt megvalósításához szükséges kivitelezési feladatok pl. ADAPTÉR kialakítása (Bp. XI. Bercsényi u. 10.), MU Színház tetőfelújítása, Eleven Blokk helyiségeinek felújítása,
- Sasadi Óvoda Törösvár utcai telephelyének (Törösvár u. 19-21.) 4 csoportszobás férőhelybővítése,
- Intézményi udvarfelújítások (Dél-Kelenföldi Óvoda Lurkó Óvoda, Észak-Kelenföldi Óvoda Újbudai Napraforgó Óvoda, Gazdagrét - Törökugrató Általános Iskola, Lágymányosi Óvoda Újbudai Nyitnikék),
- Bóbita Bölcsőde (Fonyód u. 3-5.) 2 csoportszobás férőhelybővítése,
- Bp. XI. Ménési u. 41. sz. alatti bérleményben Mini Bölcsőde kialakítása,
- Gazdagrét-Csíkihegyek Általános Iskola három mosdó egységének és hozzátartozó gépészeti strangjainak felújítása,
- Gazdagrét - Törökugrató Általános Iskola (Törökugrató u. 15.) homlokzati nyílászárócserék,
- Újbudai Grosics Gyula Sport Általános Iskola (Bikszádi u. 11-15.) bejárat átépítése,
- Újbudai Idősek Háza épületének 8 db lakrész felújítása (Bp. XI. Fraknó u. 7.),
- Bp. XI. Fegyvernek u. 27. önk-i lakóépület tetőfelújítása,

- Bp. XI. Örmezői Községi tér / Kaptár (Neszmélyi u. 36.) kialakítása,

A Kamaraerdei Ifjúsági Park (KIP) az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonához tartozik, mely vonatkozásában 2026. december 31. napjáig használati és üzemeltetési szerződés van hatályban. Az ingatlan 2026. december 31-ét követő hasznosítási lehetőségeinek feltérképezése folyamatban van. Az Önkormányzat számára legmegfelelőbb, minden tekintetben kielégítő megoldás meghatározása, ehhez szükséges szerződés/szerződések megkötése és ingatlanfejlesztési projekt meghatározása is a közép távú vagyongazdálkodási terv részét képezik.

Elindításra kerültek többéves, ütemezetten megvalósítható, átfogó jellegű fejlesztési programok is:

- **Energetikai korszerűsítési program:**

A klímavédelmi intézkedésekhez és az energiaválsághoz kapcsolódóan az Önkormányzatunknak, mint tulajdonosnak nagyobb hangsúlyt kell fektetni az intézményi épületek energetikai (külső nyílászárók cseréje, fűtőkorszerűsítés, kiegészítő homlokzati és tetőszigetelések) korszerűsítéseire. Az elszabaduló rezsiköltségek miatt célszerű minél hamarabb az önkormányzati fenntartású, illetve tulajdonú épületek energiafelhasználását és szén-dioxid kibocsátását a pénzügyi lehetőségeink függvényében minimalizálni. Néhány támogatást kivéve általános jellegű problémát jelent, hogy az önkormányzati épületek energetikai korszerűsítésére általában nincs elegendő forrás. Ez azt eredményezi, hogy a külső épületszerkezetek (ablakok, ajtók, falak, tetőszerkezetek) legtöbbször építéskori minőséggel és rossz hőtechnikai tulajdonságokkal rendelkeznek. Emiatt az épületeink energiafogyasztása fajlagosan is magas, illetve nagy a kockázata az épületek nyári felmelegedésének is. Egyre több intézményből érkezik panasz arra, hogy az áprilisi, májusi és szeptemberi hónapokban is folyamatosan küzdenek a helyiségek túlzott felmelegedésével, ami az oktatási, nevelési, szociális és egészségügyi munka hatékonyságát csökkenti. Ezekben a helyzetekben rövidtávon megoldást jelent - és általában a leggyakrabban alkalmazott megoldás is - az érintett helyiség klimatizálása, ami viszont az energiafogyasztási, a szén-dioxid kibocsátási és a fenntarthatósági szempontok miatt hosszútávon nem vállalható megoldás. A hosszú távú célkitűzések elérése érdekében a klímavédelmi intézkedésekhez igazodó energetikai korszerűsítési projektek kerültek előkészítésre több önkormányzati tulajdonú épületnél (Bükköny Óvoda - 1117 Bp. Bükköny u. 9.; Lurkó Óvoda - 1119 Bp. Bornemissza u. 21; Palánták óvoda - 1119 Bp. Mérnök u. 42; Észak-Kelenföldi Óvoda és Bölcsőde - 1119 Bp. Tétényi út 46-48.), melynek megvalósítása és további ingatlanokkal történő folytatása elengedhetetlen a következő években.

- **Férőhelybővítési, ingatlanfejlesztési program:**

A kerületben elindult iroda- és lakóingatlan fejlesztési folyamatok felfutása miatt jelentős mértékű beköltözésekre (lakosságszám növekedésre) lehetett számítani. A fejlesztéssel érintett rozsdavezetékben, Duna-parti területeken az oktatási, nevelési, szociális és egészségügyi intézményi ellátottság nagyon minimális, ezért a jelenlegi intézményi rendszer nem lenne képes a megnövekedett igények kielégítésére. További problémát jelent, hogy Önkormányzatunk ezeken a városrészekben nem rendelkezik olyan ingatlanokkal, ahol új beruházásként elhelyezhetőek lennének közfunkciók (pihenőparkok, játszóterek), vagy intézmények, illetve a meglévő intézményhálózat gyors és megfelelő mértékű bővítésére sincs elegendő önkormányzati forrás. A

problémák megoldása érdekében minden jelentős lakó-, vagy irodai ingatlanfejlesztéshez célszerű már a szabályozási tervekben kikötni a közfunkciók (közterek, parkok, játszóterek) illetve az intézményhálózat fejlesztését, kialakítását kötelező beruházói feladatként meghatározni. Ennek hiányában a fejlesztésre számítható önkormányzati források folyamatos csökkenése miatt, Önkormányzatunk önerőből nem tudja majd biztosítani az ugrásszerűen megnövekedett igényeket.

- Intézményi udvarfelújítási program:

A kerületi oktatási, nevelési és gyermekjóléti intézmények leromlott állapota és túlhasznált intézményi játszó- és sportudvarok miatt több éve elindult a kerületi udvarfelújítási program. Ennek részeként évente 2-3 intézményi udvar újulhat meg, a kerület pénzügyi forrásainak függvényében. A műszaki állapot felmérése és a pénzügyi források rendelkezésre állása alapján ütemezetten kerülnek felújításra a kerületi intézmények játszóudvarai és zöldfelületei. A munkálatok során az elhasználódott burkolatok és eszközök elbontásra kerülnek és az udvarokat az adott korcsoport számára megfelelő játszóeszközökből álló területekre rendezzük be, a meglévő faállomány és zöldfelület megtartásának szem előtt tartásával. A felújítás során új játszóeszközök kerülnek telepítésre, szabvány szerinti ütescsillapító burkolatokkal, parki berendezésekkel és eszközökkel (padok, hulladékgyűjtők, napvitorlák, ivókutak, párapapuk, kerti tárolók stb.). A meglévő növényzet megtartása mellett új évelőágyásokat és gyepszőnyeget alakítottunk ki (gyerekbarát növényzet alkalmazásával), és új fákat telepítettünk.

- Iskolai ingatlanok felújítása:

Az iskolák Tankerületi átadását követően megfigyelhető, hogy a fenntartó Dél-budai Tankerület nem rendelkezik megfelelő forrásokkal a vagyonkezelésében lévő iskolaépületek fenntartására, felújítására és fejlesztésére. A felmerülő feladatokat nem, vagy nem időben látják el, forrásaik csak a legsürgősebb karbantartási feladatok elvégzésére elegendők. Ebben a helyzetben az intézményvezetők egyre többször az Önkormányzatunk, mint az ingatlan tulajdonosának segítségét kéri a problémák megoldásában. Tulajdonosi szempontból az Önkormányzat hosszú távú érdeke a rendeltetésszerű használatot gátló hibák és az elöregedő épületszerkezetek vagyonkezelői elvégzése, mert a megelőző karbantartási és felújítási munkálatok fenntartói elvégzésének hiányában csak komolyabb összegű felújításokkal, fejlesztésekkel pótolhatóak majd a jövőben az elmulasztott feladatok.

Rövid-, és közép távú javaslatok

A megkezdett fejlesztési munkának az alábbi önkormányzati ingatlan fejlesztések, felújítások képezik a közeljövőben részét:

- Albertfalva u-i Házi orvosi rendelő épületének energetikai korszerűsítése (1116 Bp. Albertfalva u. 3.)
- Kelenföldi Általános Iskola felújítási feladatai (1116 Bp. Kecskeméti József u. 14.),
- Albertfalvai óvoda Bükky Óvoda telephely épület férőhelybővítési és felújítási munkái (1117 Bp. Bükky u. 9. Hrsz: 43200/9),
- Óvodák és bölcsőde épületének a lapostető hő és vízszigetelése szigetelése több helyszínen (Lurkó Óvoda - 1119 Bp. Bornemissza u. 21; Palánták óvoda - 1119 Bp. Mérnök u. 42; Észak-Kelenföldi Óvoda és Bölcsőde - 1119 Bp. Tétényi út 46-48.),

- Polgármesteri Hivatal épületének homlokzat felújítása (1113 Bp. Bocskai út 39-41.Hrsz. 4491/22),
- Automata illemhelyek telepítése II. ütem (Tétényi-Etele út sarkán Hrsz. 3533/11; Dzsungel parkban Hrsz. 1782/24),
- Intézményi udvarfelújítási program folytatása (pl. Albertfalvai Óvoda székhelyének játszóudvar felújítása 3. ütem; Lágymányosi Óvoda székhelyének játszóudvar felújítása 2. ütem; Albertfalvai óvoda Bükköny Óvoda telephely udvarfelújítása),
- Menyecske u. 17. szám alatti Háziorvosi Rendelő épület energetikai korszerűsítése,
- Vahot utcai rendelőintézet fűtési rendszerének korszerűsítése (1115 Bp. Keveháza u. 10.),
- Bethlen Gábor Általános Iskola és Gimnázium Montessori Tagiskolája (1119 Budapest, Keveháza u. 2.) ütemezett udvarfelújítása.

Hosszú távú javaslatok

- Gazdagréti Községi Ház (1118 Bp. Törökugrató u. 9) épületének bontása és új épület építése,
- Őrmezei Általános Iskola (1112 Budapest, Menyecske u. 2.) ütemezett udvarfelújítása,
- Újbudai Mogyoróskert Bölcsőde telephely (1115 Fraknó utca 13-15.) férőhelybővítésének előkészítése,
- Bp. XI. Ulászló u. 58. sz. alatti 4 csoportszobás bölcsődei férőhelybővítés,
- Ljubljana téri Egészségügyi rendelő kialakításának előkészítése (1116 Bp. Bükköny u. 34.),
- Energetikai korszerűsítési program folytatása (pl. Cseperedő Óvoda - 1119 Bp. Albert u. 28.).

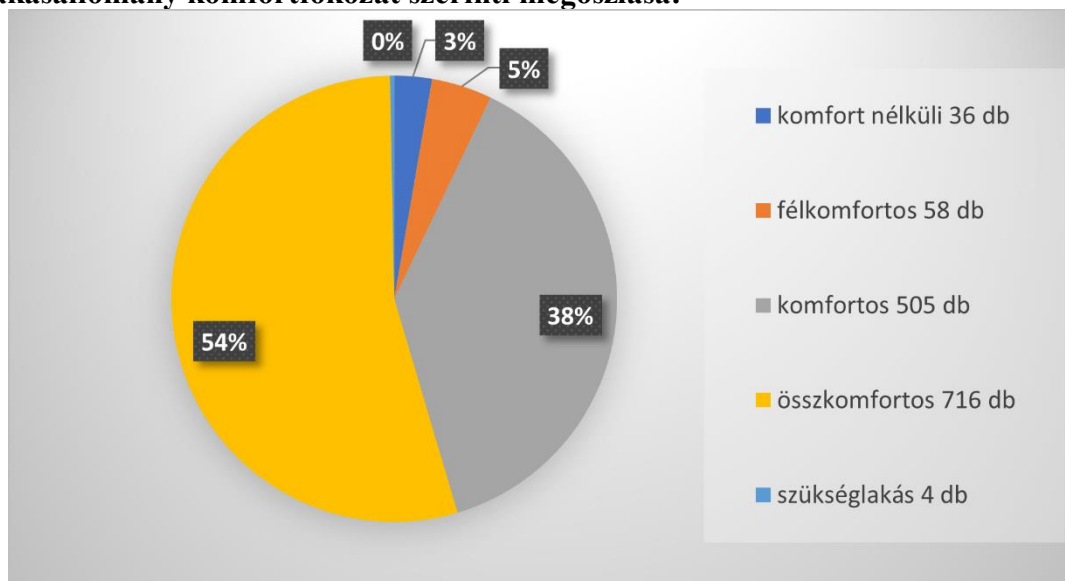
II. Forgalomképes üzleti vagyon

II.1. Lakás

Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 1319 db lakás van. A lakások 20%-a, 266 db található a 15 db, 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházban. Az állomány 80%-a, 1053 db lakás vegyes tulajdonú épületben lévő társasházi lakás. Újbuda teljes lakásállományához képest (78 187 db) az önkormányzati tulajdonú lakások száma rendkívül kevés, mindössze 1,7%. Budapest legnépesebb, 144 599 fő lakosságszámú kerületében az évek óta tartó, ingatlanpiacon tapasztalható drágulás és az ennek következtében kialakuló lakhatási válság kezelésében a jelenlegi lakásszámmal érdemben nem tud segíteni.

A lakásállomány komfortfokozat szerinti megoszlása:



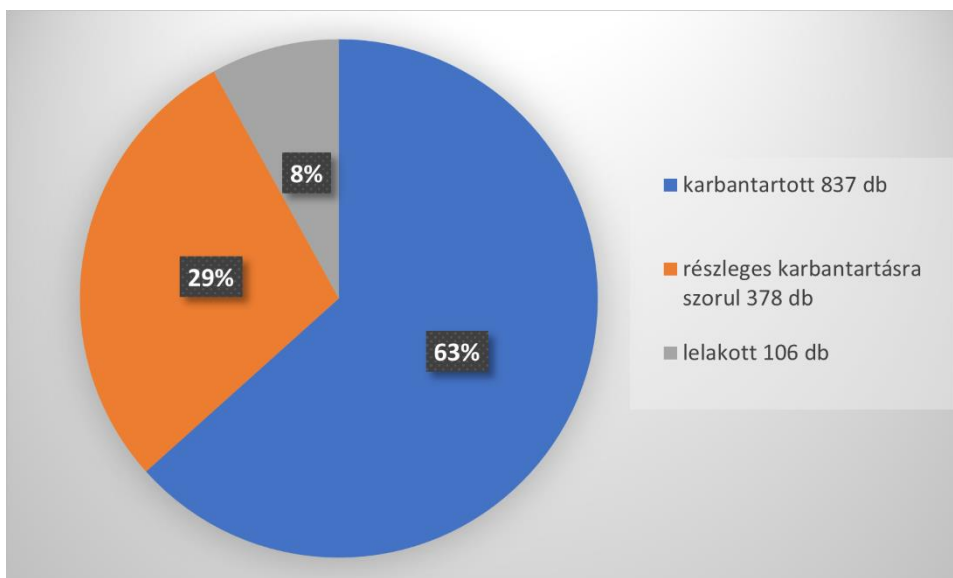
Megállapítható, hogy a lakásállomány legnagyobb részét a jelen kor igényeit kielégítő komfortos és összkomfortos komfortfokozatú lakások teszik ki, a komfort nélküli és a szükség lakások száma elenyésző. Emellett fontos megjegyezni, hogy a lakások komfortfokozat szerinti besorolása néhány esetben eltér a bérleményben ténylegesen megállapítható komfortfokozattól. Ez jellemzően a félkomfortos lakásokra igaz, melyek közel fele a valóságban már komfortos. Az eltérés abból adódik, hogy a bérlő korábban a tulajdonos által meg nem térített komfortnövelő beruházást végeztetett el saját költségén. (Ez az eltérés leginkább a félkomfortos komfortfokozatúként nyilvántartott lakásokat érinti.)

A lakásállomány műszaki állapota:

A Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztály 2023-ban átfogó bérleményellenőrzést tartott, mely a teljes (akkor 1321 db) lakásállományt lefedte. A lakások rendeltetésszerű használata mellett a műszaki állapotot is felmérték, a lakásokat az alábbi 3 kategóriába sorolva:

- Karbantartott: tiszta, rendezett, karbantartás, felújítás nem szükséges.
- Részleges karbantartásra szoruló: részleges műszaki felújítás, pl. nyílászáró vagy padlóburkolat cseréje, festés, mázolás hiánya, szaniterek elhasználódása.
- Lelakott: a karbantartási kötelezettségének a Bérlő nem tesz eleget, nyílászáró vagy padlóburkolat cseréje, fűtés-, elektromos hálózat korszerűsítés szükséges.

A lakásállomány műszaki állapot szerinti megoszlását az alábbi diagram szemlélteti (2023.08.31-i állapot szerint):

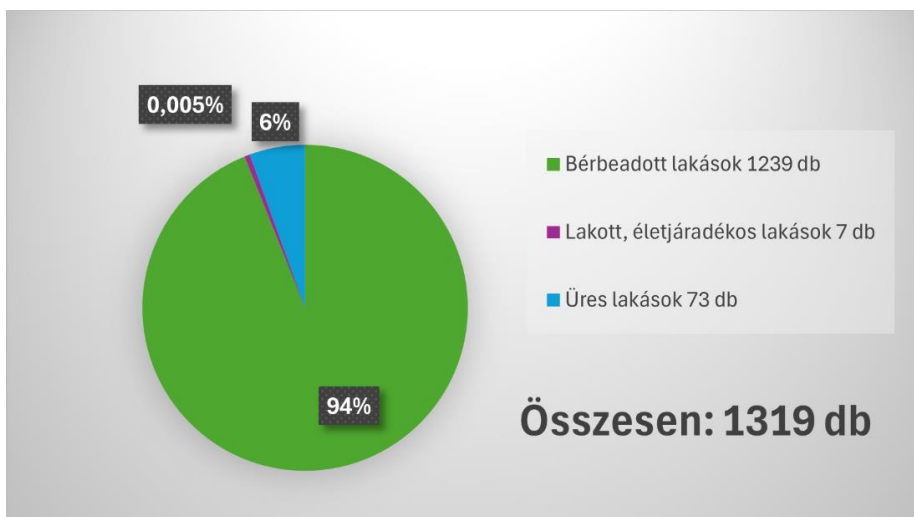


A lakásállomány műszaki problémáinak megoldását, a karbantartással, illetve felújítással kapcsolatos munkák elvégzését közbeszerzési eljárás keretében a nyertes vállalkozó végzi.

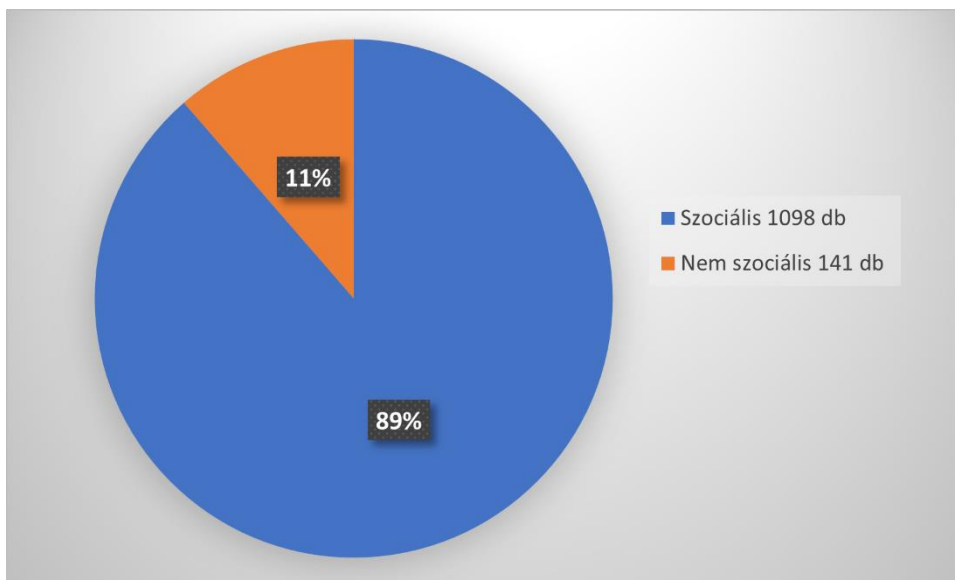
A bérleményellenőrzés során karbantartási terv készült, mely értelmében 26 db lakás esetében fűtés korszerűsítésre, 20 db lakás esetében nyílászáró csere megrendelésére került sor. 2024-ben megvalósult 6 db lakásban a fűtéskorszerűsítés és 13 db lakásban a nyílászáró csere. A fennmaradó munkálatok 2025-ös évre ütemezve folyamatosan, a vállalkozó szabad kapacitásának függvényében kerülnek elvégzésre. Ezek, illetve a korábbi évekből áthúzódó egyéb korszerűsítések (pl. fürdőszoba kiépítése) következtében 2024-ben összesen 12 db lakás esetében módosult a komfortfokozat.

A lakásállomány hasznosítása:

Az Önkormányzat által bérbeadott, lakott lakások száma 1239 db, mely a teljes lakásállományhoz viszonyítva kiemelkedő, 94%-os kihasználtságot jelent. A bérbeadott lakásokban a használat jogcíme szerint lakhat érvényes szerződéssel rendelkező bérlő és jogcím nélküli lakáshasználó. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 34/2017. (IX. 26.) XI.ÖK rendelet 53. § (2) pontja értelmében a jogcím nélküli lakáshasználó a használat ellenértékeként az önkormányzati lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni, így bevétel szempontjából nincs különbség bérlő és lakáshasználó között. A lakásgazdálkodás kiemelt feladatának tekinti, hogy a lakásokban bérleti szerződéssel rendelkező személyek lakjanak.



A bérbeadott lakások jogcím szerinti megoszlása alapján megállapítható, hogy a bérlők 89%-a szociális bérlakásban él, mindössze 11% lakik a nem szociális, pályázat útján bérbeadott lakásokban. Ilyenek a Fehérvári út 182-190/B. szám alatt található, fiatal párok számára épített Fecskeház lakásai, az Albertfalva utca 4. szám alatt található garzonlakások.



Lakásállomány szobaszám szerinti megoszlása

Az alábbi táblázatban látható a teljes lakásállomány szobaszám szerinti megoszlása, illetve az átlagos lakásnagyság:

szobaszám	lakás (db)	összes m ²	átlagos lakásnagyság (m ²)
1 szoba	589	20791	35,3
1+félszoba	247	10911	44,2
1+2 félszoba	80	4270	53,4
1+3 félszoba	6	419	69,8
2 szoba	282	15935	56,5
2+félszoba	32	2392	74,8
2+2 félszoba	33	2310	70,0
3 szoba	36	2704	75,1

3+fél szoba	12	1219	101,6
4 szoba	2	291	145,5

Újbuda lakásállományának szobaszám szerinti megoszlása nem kiegyensúlyozott, a 45 m² alatti 1, illetve 1+fél szobás lakások irányába tolódik (63%), melyből a 35 m² alatti 1 szobás lakások aránya rendkívül magas (70%). A kis alapterületű, megürülő lakások hasznosíthatósága korlátozott.

2024. december 31-én 82 db lakáscsere kérelmet tartott nyilván a Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztály (ebből mindössze 4 került nyilvántartásba vételre 2024-ben). A kérelmek közül 64 db kisebbről nagyobbra, és mindössze 18 db nagyobbról kisebbre szeretne cserélni. A nagyobbra cserélni kívánt lakások 67 %-a 1 szobás, 16 %-a 1+fél szobás és 17 %-a kétszobás lakás. A cserekérelmek indoka jellemzően az egy háztartásban élők megnövekedett létszáma. Az üres lakásállomány nem teszi lehetővé minőségi csere biztosítását a bérlőknek.

Továbbá megállapítható, hogy a szociális lakáskérelmet benyújtók magas számához viszonyítva a ténylegesen hasznosítható lakások száma nem elégséges, a jelenlegi lakásállományból újabb lakásigényeket csak korlátozott számban lehet kielégíteni. 2024-ben a Szociális és Egészségügyi Bizottság döntése értelmében a névjegyzékre felkerült lakásigénylők esetében 15 db bérlemény került kiutalásra, melyből csak 9 db lakást fogadtak el. A felajánlott lakások visszautasítását jellemzően a kis alapterülettel, a rossz műszaki állapottal, az épületen belüli elhelyezkedéssel (alagsor, földszint), a lakás nem megfelelő kialakításával, illetve emeleti lakások esetében a lift hiányával indokolták. Az igények jellemzően panellakásra vonatkoznak.

Itt fontos kiemelni, hogy az 1 szobás lakások közül 30 db alagsorban helyezkedik el, melyekre szinte kivétel nélkül igaz, hogy a vízszigeteléssel probléma van, emiatt mind a bérlőknek, mind a tulajdonos önkormányzatnak kifejezetten magas karbantartási költséget generálnak, melyre hosszú távú megoldás jellemzően nincs.

Önkormányzati tulajdonú üres lakások

Az üres lakásokat 5 kategóriába sorolhatjuk:

1. **A bérbeadás folyamatban:** a gyűjtőcsoportba az alábbi lakások kerültek:

- bizottsági döntés értelmében névjegyzékes, lakhatásra alkalmas lakások, ahol az Önkormányzat a Bérlővel kötött megállapodás értelmében tulajdonosi kötelezettségének eleget téve még felújítási munkát végez.
- pályázat útján meghirdetett lakások, melyek lehetnek:
 - lakhatásra alkalmas, azonnal beköltözhető lakások, pl.:
 - Fehérvári út 182-190/B. „Fecskeház”
 - Albertfalva utca 4.
 - Piaci lakbér alapú pályázat
 - lakhatásra alkalmatlan, elavult műszaki állapotú lakások, melyeket a pályázati kiírásnak megfelelően a nyertes pályázónak (bérlőnek) 12 hónap alatt fel kell újítania, majd a pályázatban meghatározott felújítási összeget maximum 15 év alatt az Önkormányzat bérbeszámítás útján visszatéríti.
- bérlőkijelölési joggal terhelt lakások, ahol a Bérlőkijelölő szerv az üressé válás óta még nem döntött új kijelölésről.

A lakásjuttatási névjegyzék címlistáján szereplő üres lakások műszaki felmérése után már megrendelésre kerül a szerződő partnertől a bérbeadóra háruló munkálatok elvégzése (áram, gáz szolgáltatás visszakapcsolása, fűtés, főzési lehetőség biztosítása stb.), nem csak akkor, amikor a kijelölt bérlő megtekintést követően nyilatkozik a bérlemény elfogadásáról. Ezen az

úton már elindultunk, azonban a nagyszámú megrendelés, valamint a közművekkel történő ügyintézés folyamata megnehezíti a munkálatok végrehajtását. A közművekkel történő kapcsolat még mindig nem zökkenőmentes, törekvéseink ellenére sem. A gördülékenyebb ügyintézés elősegítheti a lakásokban szükséges munkálatok elvégzését, mely előbbre hozhatja a lakások birtokba adásának időpontját.

2. Hagyatékkal terhelt lakások: Az elhunyt bérlők ingóságait az Önkormányzatnak a hagyatéki eljárás lezárulásáig őriznie kell. Azokban az esetekben, ahol nincs családtag, az eljárás rendkívül hosszúra nyúlik (akár 3-4 év). Amennyiben a hagyatéki végzés a Magyar Államot jelöli meg örökösként, az eljárás tovább húzódik, mert jellemzően kapacitás-problémákra hivatkozva az ürítés rendkívül lassan történik meg. A Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztály és a Maradványvagyon Hasznosító Zrt. képviselője között folyamatos a kapcsolattartás, hogy a lakások minél hamarabb ismételt hasznosításra kerülhessenek. Javasolható, hogy a hagyatéki végzés jogerőre emelkedését követően a törvényes örökös nevére a lakás kiürítéséig és a birtokba adásig a mindenkori szociális lakbér mértékének megfelelő használati díj kerüljön kiszámlázásra.

3. Eladásra javasolt lakások: A lakásállomány hasznosíthatóságának felülvizsgálata során javaslatot tettünk 12 db lakás értékesítésére, melyek az alábbiak:

	cím	alap-terület	komfort-fokozat	szoba-szám	jellemzők
1.	Bp. VIII. Alföldi utca 16. 3. em. 68.	29	komfortos	1	kerületen kívüli, a lakás rossz műszaki állapotban van, a társasház is jelentős felújításra szorul
2.	Bp. XI. Bartók Béla út 85. fszt. 2.	20	komfort nélküli	1	nincs fürdő, wc helyiség; fűtés nem biztosított
3.	Bp. XI. Bartók Béla út 96. félem. 5.	21	komfortos	1	áram kikapcsolva; elektromos hálózat elavult; a falak nedvesek
4.	Bp. XI. Budaörsi út 4-18C. fszt. 3b.	26	komfortos	1	A falak erősen nedvesek
5.	Bp. XI. Ildikó utca 10. fszt. 1.	31	komfortos	1	utcaszint alatt elhelyezkedő, erősen nedves
6.	Bp. XI. Kanizsai u. 3A. fszt. 1.	21	félkomfortos	1	bejárati ajtón kívül nincs nyílászáró, így nincs sem természetes fény, sem szellőzés
7.	Bp. XI. Kanizsai u. 6G. als 1.	31	komfort nélküli	1	falak erősen nedvesek, pinceszintben található
8.	Bp. XI. Kruspér u 6-8. 3. em. 58.	28	komfortos	1	Gázrobbanás következtében erősen sérült, kiégett lakások
9.	Bp. XI. Kruspér u 6-8. 3. em. 58A.	21	komfortos	1	
10.	Bp. XI. Somogyi út 16. fszt. 1.	26	komfort nélküli	1	nincs fürdő, wc helyiség, kialakítása sem lehetséges
11.	Bp. XI. Szatmárhegy u. 11. fszt. 1.	49	félkomfortos	1	alagsori lakás, fürdő nincs, fűtés nem biztosított
12.	Bp. XI. Bercsényi utca 14. fszt. 1.	81	összkomfortos	2	magas fenntartási költség

A táblázatban szereplő lakások (1-11.) mind egyszobás, jellemzően alacsony komfortfokozatú és annyira rossz állapotú, lelakott ingatlanok, hogy még az „Üres és rossz műszaki állapotú lakások” elnevezésű pályázat keretein belül sem valósítható meg a belátható időn belüli

megtérülő felújításuk. A táblázatban szereplő 1. sorszám alatti lakást a Szociális és Egészségügyi Bizottság által kijelölt bérlő és a tartaléklistára felkerülő személy is visszautasította.

A Bercsényi utca 14. szám alatti társasház törzslapján műemléki védettség szerepel, a 2001. évi LXIV. törvény 86. § (1) bekezdés alapján a helyi önkormányzatot elővásárlási jog illette meg a lakásingatlan értékesítése során. A tulajdonosi jogokat gyakorló Gazdasági Bizottság döntése alapján sor került a bérlemény megvásárlására. A lakás funkció visszaállításának megtörténte után a hasznosítás értékesítés útján valósul meg. A nyilvántartásban szereplő szociális lakáskérlemzők jövedelmi helyzetükre tekintettel a lakás nagy alapterülete miatt annak fenntartására nem lennének képesek.

Javaslatunk értelmében a 12 db lakást 4 pályázati kiírásban jelentetnénk meg, az alábbi megbontásban:

- Bercsényi utca 14.fsz. 1.
- Kruspér u. 6-8. 3. em. 58. és 58A. egyben történő értékesítése, mivel a bérleményekben történt gázrobbanás következtében a lakások közötti válaszfal kidőlt, emiatt jelenleg a két albetét egy egységet képez.
- A további 9 db lakás 2 ütemben történő pályázati kiírás.

A lakásingatlanok értékesítéséből befolyt vételár a XI. kerület közigazgatási határain belül lévő 1+fél szobás, 2 szobás rendeltetésszerű használatra alkalmas lakások vásárlására kerülne felhasználásra, melynek lakbér és járuléka díjat, illetve fenntartási költségeit a nyilvántartásba szereplő lakáskérlemzők közül a helyi rendelet előírásai alapján bizottsági döntést követően kijelölt bérlők meg tudnak fizetni.

4. Vis major lakások: a vis major lakások célja, hogy a jellemzően elemi csapás miatt rendkívüli élethelyzetbe került újbudai lakosok számára lehetőség legyen gyors elhelyezést biztosító átmeneti lakhatást biztosítani. A vis major lakások listája:

Isz.	település	közterület	alapterület	komfortfokozat	szobaszám
1115	Budapest	Etele út 44A-48A. 4. lh. 6. em 40A.	55	összkomfortos	3
1115	Budapest	Etele út 34A-38A. 4 lh. 6. em. 36A.	56	összkomfortos	3
1111	Budapest	Lágymányosi u. 12. 6. em. 4.	21	komfortos	1

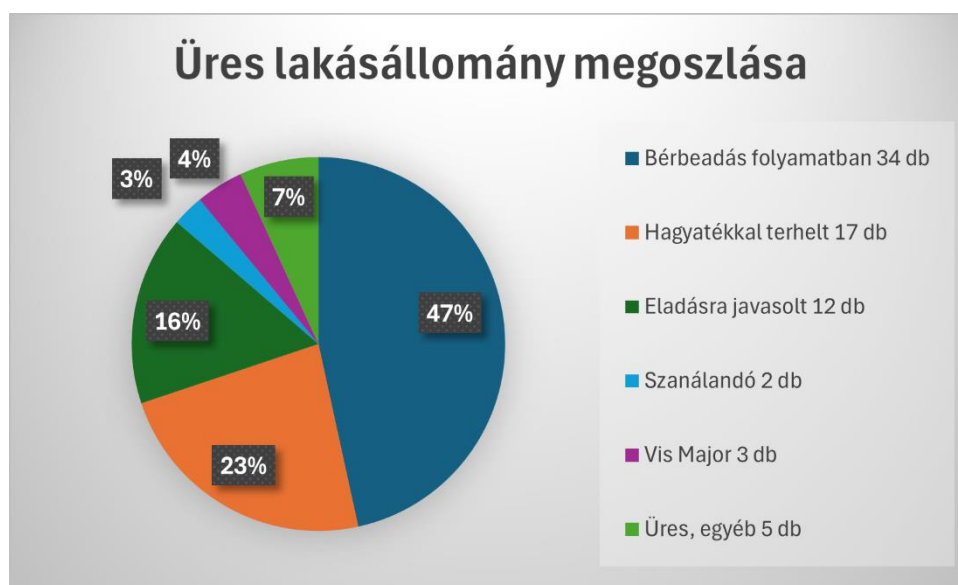
- **Szanálandó lakások:** 2 db, a nyilvántartás szerint még mindig lakás megjelölésű ingatlan szanálása indokolt, melyeket az alábbi táblázat tartalmaz:

Isz.	település	közterület	alapterület	Komfort-fokozat	szoba-szám	üressé válás dátuma
1112	Budapest	Kőérberki dűlő 1056. fszt. 1A.	49	félkomfortos	1	2013.10.01
1112	Budapest	Kőérberki dűlő 1056. fszt. 1.	67	komfort nélküli	1	2004.08.01

- Kőérberki dűlő 1056. szám alatti épületben található 2 db lakás hosszú évek óta üres, miután az épület rossz műszaki állapot miatt az utolsó, még bent lakó bérlő 2013-ban átköltözött egy lakhatásra alkalmas, másik önkormányzati ingatlanba. Az épület környezetében nincsen infrastruktúra, sem közösségi közlekedési lehetőség. Miután az üresen álló épületet többször feltörték hajléktalanok, így nyílászárók nincsenek, a szerkezet súlyosan rongálódott. Jelenleg bedeszkázott ajtókkal és befalazott ablakokkal áll a gazzal benőtt épület.

5. Egyéb okból üres lakások:

- a Rimaszombati út 7-9. szám alatti ingatlan teljesen üres, az épület rossz állapota miatt a benne lévő 4 db lakás kiadásra/lakhatásra jelen állapotában teljesen alkalmatlan, mivel az épületről szinte teljes terjedelmében hiányzik a külső vakolat, így a benne található lakások kifűthetetlenek.
- A Kalotaszeg u. 3. társasház mellett, különálló épületként áll a fszt. 3. szám alatt nyilvántartott 3-as számú, lakhatatlan állapotú albetét, mely 1995.01.01. óta üresen áll. A tetőszerkezet beomlott, az épületet kívül és belül is benőtte a gaz. Szanálására azért nem került sor, mert az épület társasház, így az albetét lebontása alapító okirat módosítást von maga után. A döntés meghozatala, és annak végrehajtásának függvénye (teljes felújítás vagy értékesítés) az alapító okirat módosítás.



100%-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületek

A 100%-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületek adatait az alábbi táblázat mutatja be (2024.12.31-i állapot szerint):

Cím	Lakásszám	Kihasználtság	Műszaki állapot
Bp. XI. Albertfalva utca 4.	56 db	98%	Megfelelő
Bp. XI. Fehérvári út 182-190/B.	90 db	95%	Megfelelő
Bp. XI. Rimaszombati út 5.	4 db	100%	Megfelelő
Bp. XI. Kardhegy utca 11.	6 db	100%	Megfelelő
Bp. XI. Március utca 2.	1 db	100%	Megfelelő
Bp. XI. Fegyvernek utca 27.	1 db	100%	Megfelelő
Bp. XI. Derzsi utca 36.	1 db	100%	Megfelelő
Bp. XI. Fehérvári út 180.	24 db	87%	Megfelelő
Bp. XI. Budaörsi út 101A.	7 db	100%	Faszerkezet gombásodása miatt teljes tető cseréje
Bp. XI. Rimaszombati út 15C.	6 db	67%	Homlokzat szigetelése
Bp. XI. Kalotaszeg utca 3.	5 db	20%	Homlokzat rekonstrukció; Fűtési rendszer korszerűsítése; nyílászárók korszerűsítése

Bp. XI. Budafoki út 107. I.-VII. lh.	50 db	100%	Vízgerinchálózat újjáépítése; elektromos betáp vezetékek cseréje; VII. lh. vizesedik
Bp. XI. Ménesi út 19.	9 db	100%	Tetőszerkezet beázik; a vízelvezetés nem megoldott; homlokzat felújítás
Bp. XI. Rimaszombati út 7-9.	4 db	0%	Teljes körű épületfelújítás
2060 Bicske, Kodály Zoltán utca 55.	1 db	100%	Tetőcsere, fűtés és nyílászárók korszerűsítése

A beavatkozást igénylő épületek műszaki állapotáról bővebben:

- Budaörsi út 101A: A Beruházási Osztály tájékoztatása szerint 2022-ben elkészültek a szakértői vizsgálatok, melyek tetőszerkezeti problémákat, a tetőszerkezet gombásodását és a pincei részen is több akut problémát tártak fel. Akkori becsült áron a pincerészek felújítása 28,7M Ft, tető állagmegóvása 46,5M Ft vagy a teljes tető felújítása 119,3M Ft volt. Az épületben jellemzően nagy alapterületű lakások vannak, melyekben családok élnek. Ahhoz, hogy a tetőcsere kivitelezhető legyen, a lakókat ideiglenesen el kellene helyezni, ami a jelenlegi üres lakásállománnyal megoldhatatlan, az üres lakások alacsony szobaszáma és kis alapterülete miatt.
- Rimaszombati út 15C: az épületben nincsen gázhálózat kiépítve, így minden lakásban elektromos fűtési rendszer működik, mely nem hatékony és rendkívül költséges. Energiahatékonyság szempontjából elengedhetetlen lenne az épület teljes szigetelése. A felújítás kiviteli dokumentációja 2019.08.23-án elkészült, a homlokzati szigetelés építőmesteri munkáinak akkori becsült ára 17 460 957 Ft.
- Kalotaszeg utca 3: Az épület Fővárosi helyi védelem alatt áll, melyben jelenleg 1 lakás és 1 helyiség bérbeadott. A lakásokban a fűtési rendszerek korszerűtlenek, a nyílászárók régiek, rossz állapotban vannak. 2019-ben elkészült a homlokzati rekonstrukciós munkálatokhoz a tervdokumentáció, mely akkori áron 10 986 656 Ft-ra becsülte a homlokzatfelújítás költségét. Megfontolandó az épület értékesítése, az 1 db lakás és az 1 db helyiségbérlő elhelyezése után.
- Budafoki út 107: az I-VI. lépcsőház vízgerinchálózat újjáépítése szükséges, mert a régi nyomvonal a falban fut, így mind a hibaelhárítás, mind a lehetséges felújítás bontással jár. A hibaelhárítást tovább nehezíti, hogy az épület előtti útszakasz magántulajdonban van, így bontás előtt minden esetben a tulajdonos hozzájárulása is szükséges. Emellett mind a 7 lépcsőház elektromos felülvizsgálata és a betáp vezetékek cseréje szükséges.
- Ménesi út 19: 2024-ben elkészült az állapotmeghatározó tartószerkezeti szakvélemény az épületről, mely részletesen bemutatja a falazat repedezettségét, a tető hibái miatti beázást, illetve a vízelvezetési hibákat, melyek miatt a duzzadó agyagos környezetben az épület állandóan mozog. Az épület helyi védelem alatt áll.
- Rimaszombati út 7-9: a 2019 óta üres épületben 4 db lakás (29 m², 41 m², 70 m² és 22 m²) és 1 helyiség található (étterem: 83 m²). A tetőszerkezet cserépfedése hiányos, szerkezete állagromlott. Külső és belső nyílászárói cserére szorulnak. Az épületben nincs egységes fűtési rendszer, a külső falai vakolatlanok. Az elektromos hálózat felújítása, bővítése, továbbá a gépészeti strang, víznyomó- és csatornahálózat felújítása elengedhetetlen. Jelen állapotában rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. Az eredetileg tervezett felújítás - mely javasolta a földszinti helyiség átalakítását 2 db lakássá - nem lehetséges a területre jelenleg

érvényes építési övezeti besorolás miatt. Az épület és a 4 db lakás becsült felújítási költsége 2020-ban közel 120M Ft volt.

- Bicske, Kodály Zoltán utca 55: a klasszikus kádárkockában jelenleg egy házaspár él, akik megváltozott élethelyzetük miatt nyitottak a lakáscserére. Az épületen mindenképpen szükséges a tető és a nyílászárók cseréje, illetve az elavult fűtési rendszer korszerűsítése, mely becsült értéken közel 30M Ft. Megfontolandó a városhatáron kívüli ingatlan értékesítése a bérlők elhelyezését követően.

Közép- és hosszú távon forrás biztosítása és a Beruházási Osztály együttműködése szükséges a 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületekben szükséges felújítási és korszerűsítési munkák elvégzéséhez.

A lakásállomány bővítésének vásárláson túli lehetőségei:

- Törvényes öröklés

2023. július 1-jén lépett hatályba a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény módosítása. A 7:74. § kimondja, hogy az örökhagyó tulajdonát képező belföldi ingatlan esetében más örökös hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a törvényes örökös. Újbuda Önkormányzata jelenleg 6 db lakás várományosa, melyekben a helyszíni bejárások megtörténtek. A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 139. § (2) bekezdése kimondja, hogy: „*A polgármester a) a helyi önkormányzat öröklés, illetve a vagyonról történő lemondás esetén dönt az öröklés, illetve a vagyon elfogadásáról, elfogadás esetén intézkedik annak átvételéről;*”

Amennyiben a lakások Újbuda Önkormányzata tulajdonába kerülnek, további hasznosításuk egyelőre nyitott kérdés. A helyszíni bejárások tapasztaltak alapján a lakások elhanyagoltak, felújításra szorulnak, többségük azonban paramétereik alapján - *amennyiben felújításuk költségének megtérülési ideje elfogadható* - jól illeszkednének a jelenlegi, túlnyomóan kis alapterületű egy szobás lakásállományba. Egyéb esetben eladásuk javasolt.

- „Életjáradék lakásért” terv

A lakásállomány növelése érdekében Újbuda Önkormányzatánál elérhető az idős, egyedülálló, illetve egyedül maradt házaspárok részére az életjáradéki szerződés megkötésének lehetősége. Jelenleg 7 db szerződés van, melyek után a havi életjáradéki összeg utalása megtörténik. Az elmúlt években a forrás biztosítása évente egy lakás megvásárlására volt elegendő.

Javasolt a biztosított forrás emelése, ezáltal több életjáradéki szerződés megkötése valósulhatna meg, mely a lakásállomány növelését eredményezné.

Forgalomképes vagyonra vonatkozó közép- és hosszú távú elképzelések, javaslatok:

Lakások

- Hasznosítás

Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosítási módozatai közül elsődleges cél a bérbeadás útján történő hasznosítás, mely lakásjuttatási névjegyzék, illetve pályázati kiírás útján valósulhat meg. Megfontolandó azonban, hogy a jelenlegi gyakorlatot felülvizsgálva, rendelet módosítással kizárólag XI. kerületi lakcímmel rendelkező lakáskérelmek kerüljenek a nyilvántartásba, ezzel a kerületben élő, szerényebb anyagi lehetőségekkel rendelkező lakosságot támogatná az Önkormányzat.

- Közép távú javaslatok

- A 12 db, eladásra javasolt lakás értékesítésének támogatása. A vételár az aktuális lakásállomány bővítésére, XI. kerületi lakáskínálat függvényében a legjobban hasznosítható, minimum 2 szobás panellakások vásárlására javasolt fordítani.

- Hosszú távú javaslatok
 - Megfontolásra javasolt:
 - minden, megüresedett 30 m² alatti, földszinti vagy alagsori lakás értékesítése, vagy bérlő vételi kérelme esetén.
 - minden, XI. kerület közigazgatási határán kívül eső megüresedett lakás értékesítése.
 - Kalotaszeg utca 3. társasház értékesítése, a bérlők elhelyezése után.

A befolyt vételárból a lakásállomány folyamatos, XI. kerületben lévő, jól hasznosítható lakásokkal való bővítésére nyílna lehetőség.

- Karbantartás
 - Közép távú javaslatok
 - A 2023. évben végrehajtott bérleményellenőrzés alapján elkészített karbantartási tervben foglaltak megvalósítása, mellyel tovább csökkenhet az alacsony komfortfokozatú lakások száma.
 - A rendszeres bérleményellenőrzések megtartása, melyek a bérlői kötelezettségek betartására - *a bérlemények karbantartása, a rendeltetésszerű használata* – fókuszálna.
 - Hosszú távú javaslatok
 - A 100 %-ban Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező lakóépületek felújítása, korszerűsítése a szükséges fedezet biztosítása mellett, a Beruházási Osztály közreműködésével.
- Lakásállomány növelés
 - Közép távú javaslatok
 - Életjáradéki szerződések megkötéséhez magasabb összegű fedezet biztosítása.
 - Hosszú távú javaslatok
 - Forrás biztosítása mellett lakásvásárlás.

II.2. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

A rendszerváltást követően az Önkormányzat közel 2 500 db helyiséggel rendelkezett. Az állomány 1995. év végéig az értékesítések miatt jelentősen lecsökkent, majd az azt követő másfél évtizedben az értékesítés üteme lelassult.

A helyiség állomány változása nem csak az értékesítések miatt csökkent, hanem a tetőtérnek tulajdonviszonyának rendezésével is, továbbá egyes helyiségek átkerültek az Önkormányzat által alapított cégek használatába.

2010-2021. években tovább csökkent az értékesítés üteme, átlagosan 10-30 db/év helyiség értékesítésre került sor és az évtized második felében többségbe kerültek a hosszú távon üres, bérbeadás útján kevésbé vagy nem hasznosítható ingatlanok pl. az utcai vagy udvari bejárattal rendelkező pincék, míg 2022. évben 3 darab helyiséget értékesített az Önkormányzat, majd a 2023. és 2024. évben nem volt helyiség értékesítés.

Jelenleg az Önkormányzat 407 db nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik. Albetétes nyilvántartás alapján ez kb. 42 albetéttel több, abból adódóan, hogy vannak olyan helyiségek, ahol kettő vagy akár több albetét alkot egy-egy hasznosítható ingatlant. 2025. január 1. napján a helyiség állományon belül 30 darab üres helyiség van a nyilvántartásban.

Helyiségek hasznosítása kétféleképpen történik:

- Bérbeadás
- Értékesítés

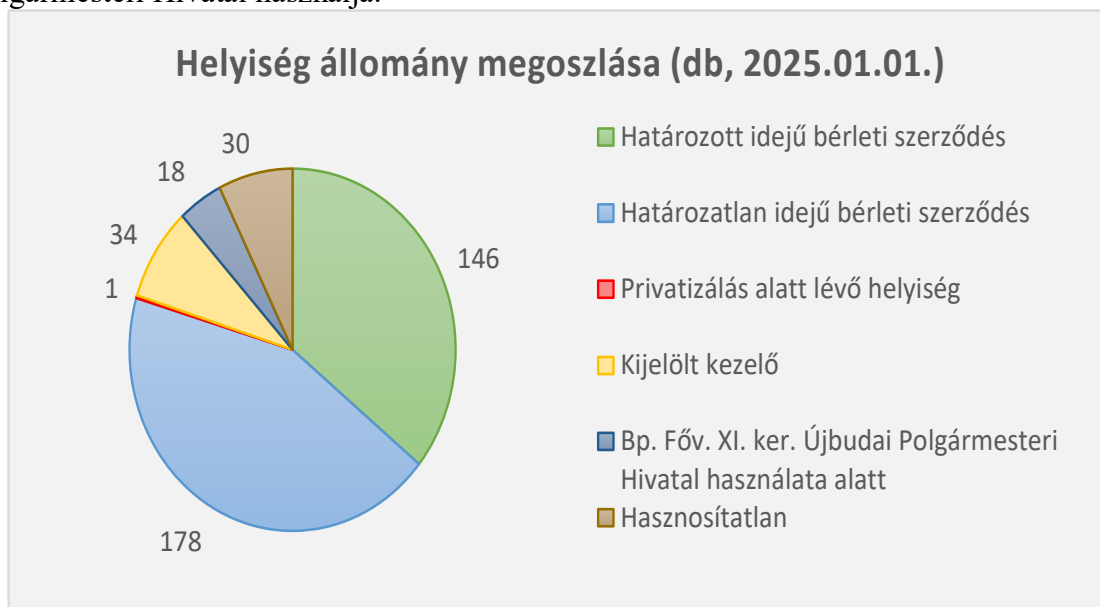
II.2.1. Helyiségek hasznosítása bérbeadás útján

A 34/2017. (IX. 26.) XI.ÖK rendelet szabályozza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását.

- Az üres helyiségek bérbeadására a helyi rendelet értelmében 25 000 000 Ft forgalmi érték felett pályázat kiírása szükséges.

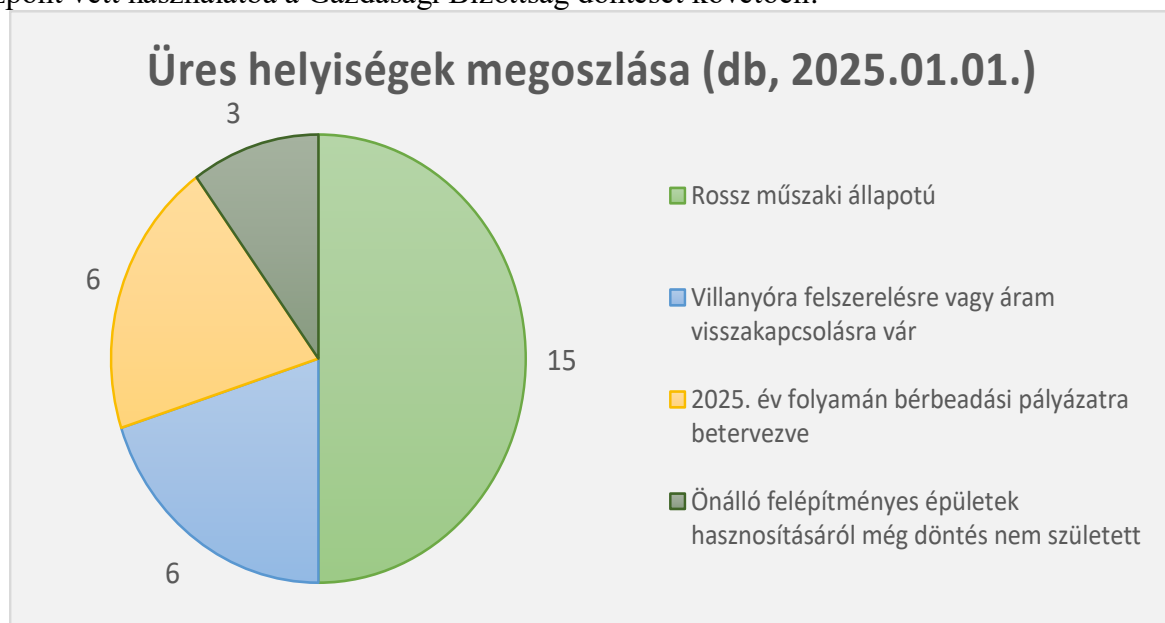
- Azon helyiségek, melyek forgalmi értéke nem éri el a 25 000 000 Ft-ot, egyedi kérelemmel kerül(het)nek bérbeadásra a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság döntése alapján. Egyedi kérelem esetében a minimum bérleti díjat a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság jogelődjeinek döntései: 565/TB/1997.(XI.04.), 122/GB/2010.(XII.7.) és a 214/GB/2011.(III.10.) számú határozatok alapján fajlagos díjtábla határozza meg, melytől indokolt esetben a Bizottság eltérhet és egyedi díjat is meghatározhat. A fajlagos bérleti díjtáblázatban meghatározott díjtételek közel azonosnak mondhatóak az ingatlanpiaci bérleti díjakkal.

A 407 db helyiség közül 377 db van hasznosítva, bérbeadás útján 146 db határozott idejű bérleti szerződéssel, 178 db határozatlan idejű bérleti szerződéssel, 1 db privatizálás alatt lévő helyiséggel rendelkezünk (Andor u. 1. Mátraholding Zrt), 34 db esetében kezelő van kijelölve önkormányzati feladatok ellátására, a fennmaradó 18 db helyiséget Bp. Főv. XI. ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal használja.



A 407 darab helyiségből 30 darab üres, melyből 15 darab helyiség elhelyezkedését vagy műszaki állapotát tekintve rossz műszaki állapotú, szinte lehetetlen a bérbeadással történő hasznosításuk. Ezekre a helyiségekre jellemző, hogy hosszú távon üresen állnak, állaguk erősen romlik, az Önkormányzat fizeti a különböző üzemeltetési költségeket, köztük a legnagyobb kiadási tételt a közös költség fizetése jelenti. 6 darab helyiség villanyóra felszerelésre vagy áram visszakapcsolásra vár, melyet követően bérbeadhatóak, míg 6 darab helyiség van bérbeadási pályázatra betervezve a 2025. év folyamán. Az üres helyiségek közül egy-egy jó műszaki állapotban lévő, központi elhelyezkedésű szükséges folyamatosan tartálékolni, az esetlegesen felmerülő önkormányzati feladatok ellátására. 2024. évben 1 db

fent említett helyiség hasznosítására került sor, melyet az Újbudai Humán Szolgáltató Központ vett használatba a Gazdasági Bizottság döntését követően.



Az 1.sz. mellékletben található jól látható, hogy míg a 2000-es évek elején a rosszabb adottságokkal rendelkező helyiségek bérbeadására is volt igény, ez a 2015. évet követően megváltozott és egyre több üres helyiség halmozódott fel. Az azt követő időszakban szükségessé vált a rossz műszaki állapotú és bérbevételre kevésbé kedvelt alagsori, pince szinten elhelyezkedő helyiségek értékesítése.

Mára többnyire a jobb műszaki adottságokkal rendelkező üzleti célú hasznosításra alkalmas helyiségeket keresik az érdeklődők. Az Önkormányzat minden egyes rossz műszaki állapotú, de kedvezőbb elhelyezkedésű helyiségek esetében egyenként vizsgálja meg a feltételeket, kedvezményeket és próbál a piaci szereplők számára vonzóbb pályázati feltételrendszert kialakítani pl. hosszabb időszakra szóló bérleti jogviszony és/vagy a piaci árakhoz képest kedvezőbb bérleti díj megállapítása.¹

¹ 1.sz.melléklet

Egyszeri vissza nem térítendő igénybevételi díj

555/VGB/2009.(V.20.) sz. határozat számmal a Vagyongazdálkodási Bizottság hozott döntést ezen díj bevezetéséről, mely alapján a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság egyedi döntéseiben alkalmazhatja vagy elvetheti.

Az egy vagy kétéves határozott idejű szerződések mellett nagy az érdeklődés a hosszabb távú és a határozatlan időre szóló bérbeadás lehetőségére is. Jelenleg egyszeri vissza nem térítendő igénybevételi díj megfizetése mellett van lehetőség hosszabb távú és határozatlan idejű bérleti jogviszonyt létesíteni az alábbiak alapján:

Bérleti jogviszony tartama (év)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	határozatlan
Forgalmi érték %-a	0	0	2	4	6	8	10	12	14	15	15

A hosszabb távú bérbeadással az Önkormányzat kedvezőbb feltételeket teremthet a bérlők számára, mert ezáltal

- egyrészt vonzóbbá tesszük a helyiségek iránti bérbevételi igényt, mivel a bérlő indulhat európai uniós és magyarországi pl. minisztériumi pályázatokon,
- több év áll rendelkezésre a vállalkozás eredményessé tételéhez,
- bérlő bátrabban számíthat a helyiség felújítására fordított költségeinek megtérülésére,
- bérlő a határozatlan idejű szerződés lehetőségével a helyiséget inkább magáénak érzi, így nagyobb gondot fordít annak folyamatos karbantartására.

A tulajdonos számára ez veszélyt nem jelent, mivel

- adott törvényben biztosított felmondási határidő melletti ún. rendes szerződésfelmondás lehetősége is fennáll,
- lehetőség nyílik újra igénybevételi díj kivetésére.

A helyiségek megüresedése esetén azok visszakerülnek az Önkormányzat birtokába.

Általában a jó állapotú helyiségek a megüresedést követően rövid időn belül újból bérbeadásra is kerülnek, így a beütemezett bevétel kiesése minimalizálható.

Az elmúlt évben 7 darab bérbeadási pályázat (Budaörsi út 4-18; Október huszonharmadika u. 33; Bartók Béla út 112; Bercsényi u. 12. Kemenes u. 4; Bartók Béla út 33; Bercsényi utca 10.) került kiírásra. Pályázat alapján 3 db, pályázatot követően egyedi kérelem alapján 4 db helyiség bérbeadására került sor.

25 millió forintos forgalmi érték alatti, kis értékű helyiségekből egyedi kérelem alapján 4 db került bérbeadásra.

Az újbóli bérbeadás esetén arra kell törekedni, hogy a helyiségbe olyan tevékenység kerüljön, ami a lakosság ellátását, a lakossági igények kielégítését szolgálja.

Üres helyiségek és megoldások

2025. január 1. napján 30 darab üres helyiség van a nyilvántartásban, melyből 15 darab helyiség elhelyezkedését vagy műszaki állapotát tekintve általános feltételekkel szinte lehetetlen a bérbeadásuk. Ezekre a helyiségekre jellemző, hogy hosszú távon üresen állnak, az Önkormányzat fizeti a különböző üzemeltetési költségeket, köztük a legnagyobb kiadási tételt a közös költség fizetése jelenti.

A körütekintő bérbeadási feltételek ellenére is rendelkezik az Önkormányzat üres helyiségekkel, de az utóbbi években számuk jelentősen csökkent. Több éves tapasztalat, hogy a rosszabb műszaki állapotú és nagy alapterülettel rendelkező helyiségek nehezebben hasznosíthatók bérbeadás útján, hosszú évek óta üresen állnak. Ezen helyiségek üzemeltetési költsége igen magas, azok fenntartása gazdaságtalan. A nagy alapterületű 150-200 m² feletti és rossz műszaki állapotú helyiségek esetében középtávon javasolható, hogy a teljes területre nem lineárisan emelkedő bérleti díj számítást alkalmazzon az Önkormányzat. A bérleti díjat

100 m²-ig az alábbi táblázat szerinti kedvezőbb díjtétel sorokkal, majd a 100 m² felett számolt bérleti díjat 50 %-kal csökkentve javasolható kiszámítani.

Indokolt lenne, hogy egy esetleges értékesítést megelőzően mindig készüljön bérbeadási pályázat kiírása, a minőségi állapotokat figyelembe véve, kedvezőbb bérleti díjtétel alkalmazásával alacsonyabb bérleti díj kalkulálásával. Ehhez a korábban említett fajlagos bérleti díj táblázat C (üzemi helyiségek, műhelyek, laboratóriumok, gépházak, gépteremek, raktárak, lakossági javító-szolgáltató helyiségek, élelmiszerkereskedés) és D (kereskedelmi és vendéglátóipari helyiségek, irodák, mozik, kölcsönzők) oszlopának kiegészítése szükséges úgy, hogy az ott eredetileg szereplő összegnél lényegesen alacsonyabb szorzóval (kb. - 25 % és - 50 %) kerüljenek ezen helyiségek a bizottsági döntéshez előkészítésre:

	C			D		
(Ft/m ² /év)	I.	II.	III.	I.	II.	III.
Alapdíj – Kedvező elhelyezkedés (földszint utcai bejáratú)	52 137	35 423	20 225	75 931	53 135	30 366
Kedvező elhelyezkedés és rossz műszaki állapotú	35 423	24 795	14 171	53 135	37 217	21 266
Kedvezőtlen elhelyezkedés (pince, galéria, alagsor, emelet, belső udvar)	35 423	24 795	14 171	53 135	37 217	21 266
Kedvezőtlen elhelyezkedés (pince, galéria, alagsor, emelet, belső udvar) és rossz műszaki állapotú	26 069	17 712	10 113	37 966	26 568	15 183

Amennyiben ezen kedvezményes fajlagos díjtételekkel (2024. decemberben kalkulált) sem lehet bérbe adni a helyiséget, úgy a következő lehetőség az egyedi díjtétel megállapítása, kombinálva a helyreállítási költségek beszámításával. Ha mindezeket megpróbálva érdeklődés nem tapasztalható, úgy megfontolandó a helyiség értékesítése.

II.2.2. Helyiségek hasznosítása értékesítés útján

A 20/2015. (IV. 29.) XI.ÖK rendelet szabályozza az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését.

Tíz évvel ezelőtt 100-130 db olyan üres helyiség volt a nyilvántartásban, melyek nagyobb része 95-100 db alagsori, pince elhelyezkedésű, kiadási tételeik növekedést mutattak, míg a bérbeadás jellegű hasznosításukra viszont nagyon kicsi volt az esély. 2013-2019. években nagy érdeklődés övezte a rossz műszaki állapotú nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítési pályázatait, ezért az ilyen típusú értékesítést a következő években szükséges lenne megfontolni. Korábbi évek tapasztalata, hogy a pályázatokra kiírt helyiségek közel 50 %-a talált új tulajdonosra, sokszor a kikiáltási árnál jóval magasabb összegért versenytárgyalás eredményeképpen. Jelenleg is folyamatos érdeklődés tapasztalható a nem lakás céljára szolgáló helyiségek megvásárlása iránt.

Azon helyiségek, melyek bérbe adottak vagy éppen üresek ugyan, de gazdaságos bérbeadásukra van lehetőség, értékesítésük a jövőben sem javasolható. Ezen helyiségekből befolyó bérleti díj az önkormányzati gazdálkodás, kezelés, fenntartás kiszámítható pénzügyi háttérét jelenti.

A hosszabb ideje üresen álló, gazdaságosan nem hasznosítható, üzleti célú hasznosításra nem alkalmas helyiségekre jellemző, hogy közös költség fizetési kötelezettség és közüzemi díjak fizetése miatt folyamatosan veszteséget termelnek, állapotuk évről-évre romlik, egyre

kiseb az esély a bérbeadásukra. Elhelyezkedésüket nézve főleg alagsori vagy pince szinten vannak, megközelítésük pedig csak lépcsőházi vagy belső udvarból lehetséges. Ezen helyiségek az adott társasházban lakók számára jelentenek használati értéket, tárolás vagy egyéb szabadidős tevékenység céljára. Ezek javasolhatóak pályázat útján történő értékesítésre.

Azon helyiségek értékesítése javasolt továbbá:

- melyek nem forgalmas helyen találhatóak és
- amennyiben a jelenlegi bérlő azt visszaadja, bérbe adására próbálkozás volt, de elhelyezkedése és műszaki állapota miatt, többszöri bérbe adása sem sikeres és
- ahol az Önkormányzat tulajdoni hányada a társasházon belül csekély vagy már csak ez az egyetlen önkormányzati tulajdon van a társasházban.

Az ilyen adottságú helyiségek értékesítésével elkerülhető, hogy megüresedésük esetén csak „veszteséget” termeljenek és több éven át üresen kihasználatlanul álljanak.

Önálló felépítményes épületek

Üresen álló nagyobb értéket képviselő rossz műszaki állapotú helyiségek bérbeadása, jelen állapotukban az általános bérleti feltételekkel nehézkes, ezért egyedi feltételekkel a hosszú távú bérbeadásuk vagy az értékesítésük megfontolandó:

- **Petzvál József u. 3. sz., 136 m² nagyságú,**
3 db albetéttel rendelkező társasházban lévő albetét: 3684/0/A/1 hrsz., utcáról megközelíthető udvari földszinti elhelyezkedésű önálló felépítményes ingatlan, mely villany, víz, gáz közművekkel rendelkezik. A helyiség teljesen felújítandó, falai alulról vizesek, tetőszerkezet, bádgozás és fedése cserére szorul, falai szigetelve nincsenek, régi fa ablakokkal rendelkezik. Fűtése, villanyhálózata és gépészete is korszerűsítésre szorul. 1959. óta rendelő funkciót látott el, a Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztály 2024. szeptember 12. napján vette birtokba az Újbudai Szent Kristóf Szakrendelőtől, mert a Gyermek rendelő az új Fehérvári úti Szakrendelőbe költözött át. A nem önkormányzati albetét tulajdonosainak, alapító okirat alapján elővásárlási joguk van. 2024. év végén az egyik tulajdonos részéről az értékesítés feltételeivel kapcsolatban megkeresés történt. A szerződő partnertől árajánlat megkérésére került sor, hogy a fent felsorolt helyreállítási, karbantartási, felújítási feladatok mekkora költséget jelentenének az Önkormányzatnak. Az árajánlat 94 856 540 Ft-ról szól.
- **Fonyód u. 2-4., összesen: 660 m² nagyságú, (330 m² utcai fszt + 165 m² 1. emelet + 165 m² 2. emelet)**
A 43012 hrsz-ú kivett üzem megnevezésű ingatlan 418/16.637-ed része képezi az Önkormányzat tulajdonát, a fennmaradó rész az FGM Ingatlanhasznosító Befektetési és Szolgáltató Kft. tulajdona. 2003. január 1. napjától a 660 m² nagyságú felépítményes ingatlant a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság XI. Kerületi Kirendeltsége térítésmentesen használta polgári védelmi feladatok ellátására. A polgári védelem átszervezése miatt a feladatok átkerültek a Katasztrófavédelemhez a helyiség használatát megszüntették. Az ingatlanban azonban a polgári védelmi feladatok ellátására egyéb szervezetek is felhalmoztak használati tárgyakat pl: ágyak, gumicsizma, pokróc, stb. A Központi Különleges Mentőszolgálat 2014. április 1. napjától bérleti jogviszony keretén belül, az 1. emeleten 50 m²-es területen tárolt önkéntes tevékenységéhez felszerelést, majd 2019. április 1. napjától a Diákélet Alapítvány folytatta a tárolási tevékenységet. 2017. december 1. napjától az 1. emeleten 20 m²-es területet egy magánszemély bérel tárolásra. 2018. június 1. napjától a földszinti 330 m² nagyságú területet a KözPont Újbudai Kulturális Kft. használja tárolás tevékenységre, ahol főleg színpadi elemeket és kitelepüléshez használt bútorokat raktároznak. A teljes 2. emelet üres, mert műszakilag a tető állapota miatt alkalmatlan a bérbeadásra. A tulajdoni hányad értékesítésére 2012. év

nyarán pályázat került kiírásra, vételár minimumként 52 000 000 Ft volt meghatározva. A pályázat eredménytelenül zárult, jelentkező nem volt. A tulajdonostárssal egyeztetés folyt a vételár kérdésében, azonban megállapodásra nem került sor. A tulajdonostárs 2024. év végén újbóli vételi kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyről döntés még nem született.

- **Bükköny u. 34., 200 m² nagyságú,**

A tulajdoni lap nyilvántartása szerint 43001/5 hrsz-ú., kivett élelmiszerbolt megnevezésű 870 m² nagyságú telekingatlan. Az épület földszinti elhelyezkedésű, a felépítmény területe 200 m², víz, csatorna, villany és távfűtés közművekkel rendelkezik.

Az épülettel beépített ingatlan élelmiszer kereskedelmi egységként funkcionált. Bérelő az ingatlant 2023. augusztus 8. napján adta át az Önkormányzatnak. A megüresedést követően az Önkormányzat „lakosságot támogató energiatakarékos izzók program”-hoz tárolásra és csomagolásra használta. 2024. nyár óta nincs funkciója. Az épület teljes korszerűsítést igényel, azaz fűtésrendszer, víz és villanyhálózat, tető, külső szigetelés, nyílászárók, burkolatok cseréje is szükséges, valamint az ingatlan vagyonvédelme sem megoldott, kerítéssel sem védett. Hasznosítását illetően érdemes megvizsgálni az önkormányzat által ellátni kívánt feladatokat és a meglévő feltételeket, mert ez az ingatlan alkalmas lehet önkormányzati oktatási, kulturális, szociális, egészségügyi tevékenységre is.

Bartók-negyed, (előtte Kulturális Városközpont - KVK)

Újbuda Önkormányzata 2009. szeptember 3-i Képviselő-testületi ülésen döntött Kulturális Városközpont létrehozásáról, mely a Bartók Béla út, a Szent Gellért tér és a Móricz Zsigmond körtér közé eső szakaszát, Bercsényi utca elejét a Lágymányosi utcáig és a Móricz Zs. körteret foglalta magában, központjaként a Gárdonyi térrel.

Ez a terület építészeti emlékekben és kultúrtörténeti hagyományokban gazdag, patinás városrész. A Kulturális Városközpont létrehozásával az Önkormányzat arra törekedett, hogy ennek a kiemelten fontos útszakasznak megőrizze hangulatát, értékeit, és egyben új életet is adjon a történelmi városmagot jelentő résznek.

A program célja, hogy itt alakuljon ki Buda belvárosa, ahol lehet sétálni, és a kirakatokat nézegetni. Szükséges megakadályozni, hogy a Bartók Béla út városi autópályává változzon, és a pesti főútvonalak sorsára jusson, ahol a járdát bedeszkázott üzletek szegélyezik.

2010. évtől kezdődően folyamatosan új galériák, kávézók nyíltak ezen a területen.



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTF. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!

Egyéb információ

A Kultúrális Városközpont eredetileg 52 db önkormányzati helyiségből állt. A terület a Szent Gellért tér és Kosztolányi Dezső tér közötti szakasz, Bercsényi u. 1-9. és 2-10. szám közötti szakasz, Móricz Zsigmond körtér, valamint a Kosztolányi Dezső tér és a Bukarest utca volt. A fenti térképen az említett terület került kiemelésre.

Ezen a területen a bérlők a helyiség felújítását legtöbb esetben elvégezték és a mai kor igényeihez alkalmazkodó galériák, üzletek, vendéglátóhelyek kerültek kialakításra. A homlokzat és portál is több helyiség esetében megújult.

Első lépésként a belső teret kellett a bérlőknek felújítani az Önkormányzat által jóváhagyott tervek alapján, második lépés a homlokzat felújítása, mely sok esetben egybeesett a belső felújítással, így már a megnyitás időpontjában teljes egészében megújultak az üzlethelyiségek.

A KVK indulásakor egy számítási képlet alapján határozta meg az Önkormányzat a bérleti díjat, aztán a bérbevételt kérelmezők a tevékenységük profitorientáltsága mellett a helyiség felújítási és üzemeltetési költségek várható nagyságának ismeretében tettek bérleti díj ajánlatot.

2022. évtől az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 34/2017. (IX. 26.) XI.ÖK rendelet módosításával a Kultúrális Városközpontból Bartók-negyed alakult, mely már nem csak a környező utcákat vonta be a programba, hanem egy kibővített városrészé vált. A korábban max. 4-5 utcát érintő projekt, mostanra két városrész, Szentimreváros és Lágymányos 50-50 %-át lefedi.



Készült az állami alapadatok felhasználásával, engedély szám: 27.512/2007 FVM FTF. A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!

Egyéb információ

A Bartók-negyed 2024. évben 168 db helyiséget foglalt magába. A Bartók-negyed ma a Szent Gellért tér – Budafoki út – Bertalan Lajos utca – Stoczek József utca – Egry József utca – Karinthy Frigyes út – Bercsényi utca – Október huszonharmadika utca – Bocskai út – Kosztolányi Dezső tér – Bukarest utca – Hamzsabégi út – Bocskai út – Tas vezér utca – Villányi út – Himfy utca – Ménesi út – Mányoki út – Kelenhegyi út – Szent Gellért tér által határolt terület.

Bérleti díj számítása és a bérleti szerződés feltételeinek tekintetében jelenleg kétféle rendszer szerint történik a pályázati kiírás, mert a helyiségek műszaki adottságai és funkcionalitásuk nagyban eltér egymástól. Van olyan helyiség, ahol a teljes gépészeti rendszert ki kell cserélni és az üzlet portálja is cserére szorult és van, ahol csak burkolat cserét és tisztasági festést kell végezni. Mindezek mellett a tevékenységek függvényében a bevételek nagysága igen eltérő. Ehhez alkalmazkodva az Önkormányzat, ahol teljes felújítás szükséges és várhatóan kisebb bevétellel rendelkező kulturális tevékenység folytatása történik majd, ott nagyon kedvező bérleti díj minimumot ad meg a bérbeadási pályázatában, melynél alacsonyabbat nem ajánlhat a bérlő. Ebben az esetben is jellemző, hogy a pályázók jóval feljebb generálják a bérleti díjat, mert mindenképp szeretnék a helyiség bérleti jogát megszerezni. A másik típusú, 2024. évben elsőként alkalmazott, jelenleg még csak két ingatlant érintő egészen új, a korábbiaktól eltérő bérleti szerződés kötött. A szerződésbe új bérleti díj számítási módszer került, mely egy alap bérleti díjből és egy folyamatosan változóból áll. A havi bérleti díj nettó összege a bérlő gazdasági társaság éves nettó árbevétele 8 %-ának 1/12-ed részével megegyező összeg, de legalább a meghatározott alap minimumdíj összege. Az Önkormányzat elkötelezett a kerületi kulturális élet támogatása iránt, ezért amennyiben a bérlő vállalja és teljesíti, hogy naptári évre vetítetten éves szinten minimum 24 kulturális rendezvényt valósít meg ténylegesen a bérlemény helyszínén, az esetben legkorábban a következő naptári évben a mindenkor irányadó alap bérleti díj 40 %-nak megfelelő

díjkedvezményre jogosult, azonban ebben az esetben is figyelemmel kell lenni arra, hogy a bérleti díj sohasem lehet kevesebb az alapként meghatározott minimumdíjnál.

Ezen típusú szerződések főként a vendéglátás és a kulturális tevékenység vegyes funkcionálalkalmasak és várhatóan hozhatnak magasabb bérleti díj bevételeket a fixen meghatározottakkal ellentétben az Önkormányzat számára. A két bérbeadott helyiség kapcsán 2024. év a bevezető év volt, mikor a helyiségek felújítására került sor és megnyitás ezt követően év közben történt, ezért az első törtéves, üzleti szempontból bevezető évnél számító elszámolások a napokban készülnek, ezért valós statisztikai adatokat még nem lehet megfogalmazni.

A Bartók Béla út már a Főváros tematikus utcájává vált, nem csak a kerületben népszerű, hanem már az idegenforgalom számára is ismert és keresett hely.

Az üzlethelyiségek tulajdonjogának megtartásával, esetleg újabb helyiségek vásárlásával lehet befolyásolni és megtartani a területen működő üzlethelyiségekben végzett tevékenységet, a színvonalas vendéglátást és esetlegesen újabb galériák megnyitását.

Önkormányzati helyiségek (épületek) üzemeltetése, karbantartása

Az önkormányzati tulajdonú helyiségekben a tulajdonost terhelő karbantartás, hibaelhárítás munkálatainak elvégzésére éves időtartamra szólóan szerződés került megkötésre annak érdekében, hogy az észlelt hiba, hiányosság a lehető legrövidebb idő alatt megszüntethető legyen. Elemi kár, vagy rongálás esetén a helyiségre kötött biztosítási szerződés alapján a biztosító által a káreseményre kifizetett összeget minden esetben a helyiség helyreállítására kell fordítani. Ezen helyreállítási munkákat is a karbantartást végző vállalkozótól rendeli meg az Önkormányzat, vagy amennyiben a bérlő vállalja a munkálatok elvégzését az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy a biztosító által kifizetett összeg közvetlenül a bérlő részére kerüljön átutalásra, mely esetben a bérlő köteles az összeg felhasználásáról az Önkormányzat felé elszámolni.

Az üzemeltetés során a saját leolvasás és a beérkező közüzemi számlák alapján folyamatosan figyelemmel kell kísérni és megvizsgálni, hogy miként lehet a helyiségek közüzemi fogyasztását, költségeit csökkenteni.

Azokban a Társasházakban, ahol az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem tiltja az albetétek önálló vízőrával való ellátását, ott az önkormányzati tulajdonokban lévő helyiségekbe vízőrát kell felszereltetni.

Az önálló vízőra felszerelését követően a közös költség összegét főleg a nagy alapterületű helyiségek esetében jelentősen csökkenteni lehet, mivel a közös költség vízdíj tartalma sok esetben a 40-50%-ot is eléri.

A helyiségek fenntartása sajnos üres állapotában is átlagosan 50 000 - 80 000 Ft/hó, mely közös költség, közmű alapidíj és egyéb műszaki karbantartási költségekből tevődik össze és folyamatosan terheli a költségvetést. Ezért szükséges arra törekedni, hogy minél kevesebb ilyen helyiség maradjon az állományban.

Felújítási munkálatok szükségesek az önálló, nem társasházban található helyiségcsoportok épületein is.

Ezen épület nagy része blokkos vagy paneles szerkezetű, az 1970-es évek környékén létesült. Az elmúlt ötven évben nagyobb felújítások nem kerültek elvégzésre, csak mindig a legszükségesebb hibaelhárítás. Mára a tetőszerkezet, falazat, közmű bekötések, nyílászárók elavultak, azok felújításra szorulnak a rendeltetésszerű használat biztosítása érdekében. Mivel ezen felújítások költségigénye magas, szükséges az épületek műszaki állapotának felmérése és az elvégzendő munkálatok ütemezett betervezése fontossági szempontok figyelembevételével, melyeket az éves költségvetésben kell betervezni ütemezetten.

Az érintett ingatlanok:	Elvégzett munkák:	2024. évben megrendelt és 2025. évben még elvégzendő munkák:	Bérlő jellemzően részben átvállalja:	Bérlő jellemzően átvállalja:
Aga u. 10.	részbeni tetőfelújítás és nyílászáró cserék		X	
Alabástrom u. 13-15.	--	--		
Andor u. 1.	részbeni tetőfelújítás	--		
Bártfai u. 34/a	új épületszárny hozzáépítése és teljes felújítás			X
Budafoki út 55. (Vak Bottyán u. 6.)	--	--	X	
Fonyód u. 2-4.	--	--		
Bükköny u. 34.	--	--		
Egry J. u. 3-11.	részbeni tetőfelújítás és nyílászáró cserék			X
Kérő u. 3.	részbeni tetőfelújítás és nyílászáró cserék	tetőfelújítás		
Menyecske u. 14.	részbeni tetőfelújítás és nyílászáró cserék			X
Neszmélyi u. 36.	részbeni tetőfelújítás és nyílászáró cserék és vezetékek cseréje	tetőfelújítás		
Szalóki u. 53.	részbeni tetőfelújítás és nyílászáró cserék és vezetékek cseréje			X
Vegyész u. 1-5.		részbeni tetőfelújítás		

Mivel ezen ingatlanok általában közösségi célú (oktatási, nevelési, szolgáltató ház) funkciót látnak el, hosszú távú fenntartásuk indokolt. Emiatt szükséges nemcsak a tető javítása, hanem a teljes tetőszerkezet felújítása, a nyílászárók kicserélése és a vezetékek teljes cseréje. Ezen munkálatok elvégzése biztosítja a további használat lehetőségét. Mindezek mellett az Önkormányzat folyamatosan nyitott a bérlőkkel közösen megoldást találni, a bérlők igényeit is figyelembe véve a karbantartások, felújítások sorrendiségét egyeztetni, az állagmegóvást szem előtt tartva tárgyalni.

Bérleményellenőrzés

Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségbérlemények ellenőrzését a Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztály helyiséggazdálkodó munkatársai végzik. A tervezett ellenőrzéseket, ütemterv alapján kalkulálják, legutóbb 2023. évben volt teljes bérlemény állományt átfogó ellenőrzés.

Fő célkitűzés a nem rendeltetésszerű helyiséghasználat feltárása. A nem rendeltetésszerű használat eredhet a bérleményre vonatkozó karbantartási kötelezettség elmulasztásából, jogsértő cselekedetből, zavaró tevékenységből, jogtalan tartózkodók befogadásából.

A bérleményellenőrzési tevékenység akkor lehet eredményes, ha a feltárt rendellenességek megszüntetésére az intézkedések minden esetben megtörténnek, ezért rendkívül fontos, hogy a hatósági és a helyiséggazdálkodó munkatársak között jó munkakapcsolat és megfelelő információcsere alakuljon ki.

Összességében és a 2023. évi bérleményellenőrzés tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a jó bérleti magatartás abban az esetben könnyebben elvárható, ha a tulajdonossal valós, közvetlenebb, szorosabb viszony áll fenn. Ezért a teljes bérlemény állományt átfogó ellenőrzés 5 évnél gyakrabban javasolható.

Tulajdonviszonyok rendezése

Tetőterek

Az 1990. év elején készült társasházi alapító okiratoknál sok esetben a tetőterek önálló albetétként önkormányzati tulajdonba kerültek, olyan megfontolásból, hogy a beépítésre alkalmas tetőterek jól hasznosíthatóak bérbeadás vagy értékesítés útján, azonban a tetőterek ily módon történő hasznosítása nem valósult meg.

A már vegyes tulajdonúvá vált társasházak esetében a tetőtereket az Önkormányzat térítésmentesen visszaadta a Társasház részére. Az Önkormányzat által értékesített tetőterek esetében a vételár 1/3-ad részét átadta a társasház részére vissza nem térítendő támogatás címen, mely összeggel a társasház felújítási alapja növekedett.

A 2000. évre azonban még mindig maradtak beépítetlen tetőterek önkormányzati tulajdonban. Több esetben az Önkormányzat és a Társasház megállapodás keretében rendezte a tetőterek tulajdonviszonyát és az Önkormányzat saját költségén a tetőterek közös tulajdonba adásával módosította a társasházi alapító okiratot. A Társasházak közül volt olyan, amelyik a tetőteret szeretne volna értékesíteni, ezért az alapító okirat módosítására nem került sor, hanem háromoldalú szerződés (Társasház, Önkormányzat, Vevő) keretében került az harmadik fél tulajdonába. Az ingatlan vételárának összege a társasház számlájára került befizetésre.

2023. évben az Önkormányzat birtokba vette vagy szemlézte a maradék, önkormányzati tulajdonú tetőtereket:

	Társasház megnevezése	Helyrajzi szám	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Közös költség Ft/hó
1.	Hermánd u. 6.	2362/7/A/10	117	190/1.000	36 480
2.	Nagykikinda u. 12/b.	3170/93/A/7	54	154/1.000	16 200
3.	Somogyi út 17.	3288/24/B/18	79	180/1.000	31 060
4.	Fehérvári út 88/a.	3883/0/A/133	121	125/10.000	11 495
5.	Budafoki út 81.	4175/0/A/97	102	170/10.000	41 330
6.	Budafoki út 81.	4175/0/A/98	101	163/10.000	
7.	Karinthy F. út 15.	4209/0/A/62	110	110/5.312	20 240
8.	Karinthy F. út 4-6.	4253/0/A/85	160	160/6.411	14 960
9.	Magyari István u. 6.	4368/39/A/10	82	130/1.000	14 268
10.	Magyari István u. 6.	4368/39/A/11	82	13061.000	
11.	Bartók Béla út 19.	5034/1/A/52	798	684/10.000	215 460
12.	Bartók Béla út 23.	5041/0/A/46	205	528/10.000	163 480
13.	Bartók Béla út 23.	5041/0/A/47	64	165/10.000	
14.	Bartók Béla út 23.	5041/0/A/48	321	825/10.000	
15.	Bartók Béla út 29.	5044/0/A/31	103	103/3.200	27 307

16.	Bartók Béla út 29.	5044/0/A/32	226	226/3.200	
17.	Bartók Béla út 31.	5045/0/A/31	647	647/3.191	103 598
18.	Bartók Béla út 37.	5048/0/A/46	61	178/10.000	88 730
19.	Bartók Béla út 37.	5048/0/A/47	146	426/10.000	
20.	Bartók Béla út 37.	5048/0/A/48	96	280/10.000	
21.	Bartók Béla út 37.	5048/0/A/49	82	239/10.000	
22.	Bartók Béla út 37.	5048/0/A/50	82	239610.000	
23.	Hegyalja út 52.	4836/0/A/6	60	148/1.000	5 940
24.	Orlay u. 3.	5480/0/A/32	69	69/2.246	4 140
25.	Kisköre u. 2-4.	43605/2/A/13	63	384/10.000	Még nincs megállapítva
26.	Kisköre u. 2-4.	43605/2/A/14	90	548/10.000	
27.	Kisköre u. 2-4.	43605/2/A/28	63	384/10.000	
28.	Bánk Bán u. 7.	3437/0/A/55	319	1157/10.000	59 900
29.	Bánk Bán u. 7.	3437/0/A/56			
30.	Bánk Bán u. 7.	3437/0/A/57			
31.	Bánk Bán u. 7.	3437/0/A/58			
32.	Mányoki út 14.	5054/0/A/19	102	102/2094	23 381
33.	Mányoki út 14.	5054/0/A/20	104	104/2094	
34.	Tibavár u. 4.	4568/138/A/7	49	1575/10.000	Nem fizetünk
Összesen:			4 758		877 969

A Lakástörvényre hivatkozva az Önkormányzat a tetőtterek után alapesetben közös költséget nem fizetett, mivel nem volt birtokon belül, azok a társasház birtokában és használatában voltak.

A tetőtterek tulajdonjogi rendezésének lehetősége a bérbeadás vagy az értékesítés. A bérbeadás problémás, mert sok esetben az átalakításuk a tető átépítése nélkül nem lehetséges vagy a bejárat, megközelíthetősége miatt arra nem alkalmas. Középtávon az értékesítésükre lehet helyezni a hangsúlyt, melynek előkészítése folyamatban van.

Közép- és hosszú távú elképzelések, javaslatok

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Közép távú tervek:

- Az üres helyiségek pályázat útján, illetve egyedi kérelem alapján történő bérbeadása.
- A tetőtterek kérdésének rendezése, elsősorban értékesítés útján, hiszen bevétel nem keletkezik jelen üres állapotukból adódóan, viszont kiadása (közös költség) az Önkormányzatnak van.
- A bérbeadásra alkalmatlan helyiségek, nagy értékű, rossz műszaki állapotú felépítmények értékesítése, a befolyt vételárból a XI. kerületben lakásingatlanok vásárlása.
- 2024. év folyamán a pályázati kiírás és a bérbeadás alkalmával tapasztalt problémák, akadályok kapcsán történt újra gondolás, egyeztetések során a Bartók-negyed területén galéria és/vagy kulturális tevékenységre nem alkalmas helyiségek esetében szükséges megengedni az egyéb tevékenységeket, melyek a területen élő lakosság számára nélkülözhetetlenek vagy szolgálják a kényelmesebb napi életet. A Bartók-negyed menedzsment stratégia felülvizsgálata címmel elkészített tanulmányban is megfogalmazásra kerül

javaslatként. A felvetés elfogadásával és alkalmazásával meglátásunk szerint nagyobb számú bérbevételi szándék érkezhethet.

- Megfontolandó a Bartók-negyed területének módosítása. A kibővített városrész szűkítését javasoljuk, mely kevesebb bérleményt foglal magába. Ezzel kapcsolatban is folynak az egyeztetések, melyről szóló döntés hamarosan várható.

Hosszú távú tervek:

- A helyiségállomány hasznosításából származó bevétel növelése.
- A jól hasznosítható helyiségállomány megtartása.

II.3. Telekingatlanok

A vagyonkataszter 2024. december 31-ei állapota alapján Újbuda Önkormányzatának üzleti vagyonában 334 db telekingatlan tartozik. Ezen ingatlanok összterülete 1 290 205 m², összértéke pedig 3 334 628 900 Ft.

Közigazgatási határon kívül 1 db erdő minősítésű telekingatlan van Tatán 39 736 m² alapterülettel, 7 947 000 Ft nyilvántartási értéken.

A 334 db telekingatlan közül 39 ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, míg a fennmaradó 295 db ingatlan 1/1 tulajdoni hányad arányban az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Övezeti besorolásuk vegyes képet mutat, jelentős része mezőgazdasági besorolású zártkerti ingatlan, illetve beépítésre szánt, lakóövezeti telek.

Haszonbértelkek

A telekingatlanok jelentős részét a haszonbértelek (parcellák) képezik. A parcellák Kamaraerdő, Kőérberki dűlő, Örsöd-dűlő helyszíneken kiskertes-mezőgazdasági vagy a Sas-hegyen erdő övezetben helyezkednek el. Az Önkormányzat évtizedek óta ezen ingatlanok kerthasználat céljára történő igénybevételét biztosítja elsősorban a szerényebb anyagi lehetőségekkel rendelkező kerületi lakosok részére, melyen keresztül egyfajta rekreációra, szabadidős elfoglaltságra ad lehetőséget számukra.

A haszonbérbeadás, az ingatlan bérlők általi megművelése mentesíti az Önkormányzatot a törvényileg előírt gyommentesítési, parlagfű irtási kötelezettsége alól.

Ezen ingatlanok mind a főváros, mind pedig a kerület zöldfelületi rendszerének a részét képezik, továbbá kondicionáló hatásukkal fontos szerepet játszanak a megfelelő klimatikus viszonyok fenntartásában, az átszellőzés és a megfelelő páratartalom biztosításában.

A 2024-ben megkötött 648 db haszonbérleti szerződés alapján cca. 483 000 m² nagyságú terület van bérbe adva. A haszonbérleti (bérleti) díj normál kerthasználat esetén 106 Ft/m²/év összegben került megállapításra. A bérbeadásból 39 000 000 Ft bevételünk keletkezett.

Ezen telekingatlanok helyzete több szempontból is speciális. A költség/ráfordítás szemszögéből vizsgálva a haszonbértelkek helyzetét, azok bérbeadásából jelentősebb bevétel nem realizálható, optimális esetben a költségek megtérülésével lehet számolni.

A haszonbértelek iránti lakossági érdeklődés az elmúlt időszakban hullámzó tendenciát mutat, de inkább a csökkenés a jellemző.

Közép távú terv

A haszonbértelkekre vonatkozó terv egyik legmeghatározóbb tényezője azok területi besorolása, művelési ága, közművel való ellátottsága, kialakult közbiztonsági viszonyok,

illetve a bérleti idő hossza, melyek meghatározzák azok hasznosíthatóságát. Rövid távon a haszonbérlet lehetőségét kívánjuk vonzóbbá tenni a lakosok számára, hogy fenntartható legyen a bérbeadás, mivel az elmúlt években számos társadalmi, szociális és egyéb bekövetkezett változás miatt csökkent az érdeklődés. Ennek megfelelően javasolható a hosszabb időtartamú (3 éves) bérbeadás, mely által növelhető lenne a bérlők motiváltsága az ingatlanok karbantartása kapcsán. Ehhez a jelenlegi szerződéses feltételrendszer felülvizsgálata is szükséges, további garanciák beépítésével. A közbiztonság növelése érdekében további térfigyelő kamerák létesítése indokolt. Az üresen álló haszonbértelek bérbeadásával növelhető a bevétel, csökken az üresen álló telkekre vonatkozó fenntartási költség, valamint nagymértékben javítható a közbiztonság is.

Hosszú távú terv

A hosszú távú terv a bérbe adott ingatlanok leghatékonyabb tömbösítése a három érintett terület egységben, azáltal, hogy a meglévő bérlők részére más üresen álló parcellák kerülnek felajánlásra. Így az átcsoportosítás, tömbösítés során felszabaduló, üresen maradt nagyobb, egybefüggő, korábbi haszonbérteleket egyéb jelentkezői igények szerint, a jelenlegi vagy azt meghaladó bérleti díj megállapítása mellett lehetne hasznosítani például, kutyaiskola, komposztáló vagy egyéb más az övezeti besorolásnak megfelelő célra.

Egyéb telekingatlanok

Az üzleti vagyongba tartozó egyéb - a haszonbérleti ingatlanok közé nem sorolt – telekingatlanok hasznosíthatósága tekintetében is meghatározó azok övezeti besorolása, tulajdonjogi viszonyainak állapota, és telekrendezéssel érintett helyzetük.

A lakóövezeti besorolásba tartozó, építési telekingatlanok jelentős részének vonatkozásban telekalakítás szükséges az ingatlanok rendezése érdekében a további hasznosíthatóság céljából.

Ehhez szükséges a telekalakítási vázrajzok elkészíttetése és a telekalakítási eljárás lefolytatása. A földhivatali bejegyzést követően kialakult önálló helyrajzi számú ingatlanok értékében mindez jelentős értéknövekedést eredményez. Ezt követően a mindenkori költségvetés igényeihez igazítva a Vagyonrendelet előírásait figyelembe véve kerülhetnek hasznosításra az ingatlanok.

Ezen túlmenően törekedni kell az önkormányzati telekingatlanok közművesítésére, többek között azáltal, hogy a lakosság által szervezett közműépítő közösségekbe szükség esetén az önkormányzati részvételt is biztosítani kell, az adott közösség területén lévő önkormányzati tulajdonok vonatkozásában.

A közös tulajdonban lévő ingatlanok esetében, minden esetben a tulajdoni hányad aránya meghatározó tényező a további döntések meghozatala kapcsán. Csekély önkormányzati tulajdoni hányad esetén, célszerűbb azt a társtulajdonos/ok részére vételre felajánlani. Jelentősebb önkormányzati tulajdoni hányad esetében, törekedni kell a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megszerzésére, élni esetlegesen az elővásárlási joggal, hogy ezáltal önálló 1/1 tulajdoni hányad arányú önkormányzati ingatlan alakulhasson ki. Az éves költségvetésben erre mindenkor külön előirányzat kerül betervezésre. Ezáltal gyarapítható az önkormányzati ingatlanvagyon.

Ezen túlmenően létezik számos olyan önkormányzati tulajdonban lévő csekély területű csonkatelek és zárványtelek, melyek helyzetét szükség esetén a vonatkozó KÉSZ módosítások esetén indokolt rendezni. Ezen állapotukban nem hasznosíthatóak kis alapterületük vagy ingatlanok közötti belső elhelyezkedésük miatt, funkció nélküliek, rendben tartásuk csupán költséget jelent az Önkormányzat számára. Gazdaságos fenntartásuk ebben a formában nem biztosítható. Azon csonka, illetve zárványtelkek esetén, amelyek a szomszédos ingatlanhoz csatolhatóak, indokolt a szomszédos ingatlan tulajdonosának vételre, ennek hiányában bérbevételekre felajánlani.

Jelentős területek tartoznak mezőgazdasági, védő, illetve erdőövezetbe, illetve rendelkeznek olyan fizikai adottságokkal mely alapján ezen ingatlanok tekintetében a jövőbeni profit alapú hasznosítása nem lehetséges.

Ezek közé tartozik a Kamaraerő 2/2 hrsz-ú ingatlan, mely 11, 5 ha nagyságú összefüggő terület és jelentős önkormányzati vagyont képvisel. Korábban haszonbérbeadás útján, kisebb parcellákra osztva hasznosította az Önkormányzat, melyet 2006-ban megszüntetett, egyéb fejlesztési célok megvalósítása érdekében. A korábbi beruházási, fejlesztési tervezések sikertelenül záródtak, többek közt az átminősítés miatt. Közép- és hosszú távon is indokolt a fejlesztési tervek ismételt szakértők bevonásával történő felülvizsgálata.

Budapest XI. és XXII. kerületeinek határán nyúlik el a 3 hektáros Hosszúréti-patak látványtó (Budapest XI. 308/12, 308/15 és 314/125 hrsz-okon nyilvántartott), amit a helyiek és a horgászegyesületek Kána-tóként ismernek. Jelenleg az ingatlannyilvántartásban mocsár, illetve szántóként van nyilvántartva. A két részből álló, lépcsős gáttal elválasztott tavat 2005-ben a Hosszúréti-patak felduzzasztásával hozták létre.

Az azóta eltelt időszakban a tó medrében jelentős mértékű, mint 25 000 m³ iszap halmozódott fel, melynek kedvezőtlen hatása jelentős mértékben megnövekedett.

Önkormányzatunk a tó revitalizációja érdekében szaktervező bevonásával új vízjogi létesítési engedélyes tervet készített, melynek fő célja egy olyan víz- és mederrendszer kiépítése, mely biztosítja a Kána-tó hosszú távú fenttarthatóságát.

A projekt sikeres megvalósítása érdekében a terület szomszédságában építési tevékenységet végző ingatlanfejlesztővel Településrendezési szerződés került megkötésre.

Az előzetes számítások szerint beruházás időtartama, mely tartalmazza a tó és mederrendezést, valamint a jelentős mennyiségű iszap elszállítását továbbá új műtárgyak megépítését várhatóan 8-9 hónap.

A tómeder revitalizációja után kiemelt figyelmet kell fordítani a tó és környezetének fenntarthatóságára, hogy a korábbi eliszapolódási folyamatok megelőzhetővé váljanak. Ennek érdekében az üzemeltetési feladatok ellátására szakképzett partner bevonására van szükség és a további években ezt a fenntartási, üzemeltetési tevékenységet a mindenkori költségvetésbe előre tervezni kell. Továbbá a vízjogi engedélyek megszerzését követően szükséges az ingatlan rendeltetésének megfelelő átminősítése is.

Közép távú terv

Közép távon fontos felmérést készíttetni a telekalakítással – többek között közterület céljára leadandó ingatlanrészekkel –, illetve a közös tulajdon megszüntetésével érintett teljes ingatlanállomány vonatkozásában. A felmérésben részletezésre kerül ennek ütemterve, a jogi lehetőségek feltérképezése – vétel, csere, eladás, kisajátítás – és mindennek becsült költségvonzata.

Azon csonka, illetve zárványtelkek esetén, amelyek a szomszédos ingatlanhoz csatolhatóak, indokolt a szomszédos ingatlan tulajdonosának vételre, illetve bérbe vételre felkínálni. Ezzel megakadályozható az elbirtoklás.

Hosszú távú terv

Hosszú távon a fent említett felmérés alapján a telekredezések ütemterv és költségvetési forrás rendelkezésreállás szerinti végrehajtása tervezhető a megtérülés tükrében, mivel hosszú távon ezen ingatlanok helyzetének rendezésével azok hasznosíthatóságának és értékének növekedése várható.

II.4. Gazdasági társaságok

Az Önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági társaságokban lévő üzletrészek korlátozottan forgalomképes üzletrészek, illetve forgalomképes üzletrészek csoportokba tartoznak az alábbiak szerint.

Korlátozottan forgalomképes üzletrészek:

Önkormányzatunk jelenleg 5 db korlátozottan forgalomképes 100%-ban önkormányzati tulajdonú nonprofit gazdasági társasággal rendelkezik. A társaságok főként önkormányzati feladatokat látnak el.

Társaság neve	Önkormányzati tőke
Újbuda Smart 11 Üzemeltető és Fejlesztő Nonprofit Kft.	11 500 000 Ft
Újbuda Sportjáért Közhasznú Nonprofit Kft.	10 000 000 Ft
Újbuda Prizma Szociális Fejlesztési és Foglalkoztatási Nonprofit Kft.	57 590 000 Ft
Újbuda Parkolászüzemeltető Nonprofit Kft.	40 000 000 Ft
KözPont Újbudai Kulturális Nonprofit Kft.	3 000 000 Ft
Összesen	122 090 000 Ft

Forgalomképes üzletrészek

Társaság neve	Önkormányzati tőke
BUDA-HOLD Vállalkozási Szervezési és Szolgáltató Kft.	3 443 800 000 Ft készpénz 461 178 570 Ft apport 2 982 621 430 Ft
Zsombolyai Ingatlanhasznosító Kft.	190 200 000 Ft készpénz 54 900 000 Ft apport 135 300 000 Ft
HADIK-KÁVÉHAZ Kft.	3 000 000 Ft
MÉDIA 11 Kft.	4 000 000 Ft
Összesen:	3 693 000 000 Ft

A társaságok működését a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság ellenőrzi, évente beszámoltatja a cégeket az elvégzett tevékenységükről, illetve elfogadja üzleti tervüket. A társaság tagját megillető jogokat a Bizottság, illetve a Képviselő-testület gyakorolja. Legutóbb a cégek működésének racionalizálása érdekében a Képviselő-testület 289/2024 (XI.14.) XI.ÖK számú határozatában a HADIK-KÁVÉHAZ Kft. BUDA-HOLD Kft-be történő beolvadásáról döntött.

Bérleti díj megállapítása

Évente a KSH fogyasztói ár indexálással változó fajlagos bérleti díj táblázat és a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság döntése alapján történik. Jelenlegi (2024. december hó) fajlagos díjtábla az 565/TB/1997.(XI.04.), 122/GB/2010.(XII.7.) és a 214/GB/2011.(III.10.) sz. határozatok alapján készült:

A	B					C			D			E	
EGYE DI DÍJ- TÉTE- LEK	Területhasználat (Ft/m ² /év)		Önálló albetétű garázs (Ft/m ² /év) + 27 % ÁFA (5 189 Ft)	Nem önk. által üzem. eü-i, szoc., okt., kult. célú bérli. műtermek (Ft/m ² /év)	(Ft/m ² /év)	I.	II.	III.	I.	II.	III.		
	Gépk. alatti ter.	Egyéb felép. alatti terület		22 603	16 282	Alapdíj	52 137	35 423	20 225	75 931	53 135	30 366	144 589
		20 m ² alatt	20 m ² felett		Kedvezőtlen elhelyezkedés (pince, galéria, alagsor, emelet, belső udvar)	35 423	24 795	14 171	53 135	37 217	21 266		
		10 845	21 693		10 845	Rossz műszaki állapot	40 492	28 349	16 214	60 731	43 159		24 299

A 2007. március 01-től pályázaton kívül bérbe adott helyiségeknél a táblázatban feltüntetett díjak minimum tételként értendők, míg az érvényben lévő szerződéseknél az adott szerződés keretei között közelítendő értéként kell figyelembe venni.

Amelyik helyiségben szerencsejáték automata működik, ott a bérleti díj automatánként 794 234 Ft/év összeggel növekszik
(4 m² alapterület / automata) 122/GB/2010/XII.7./

Megjegyzés:

A kedvezőtlen elhelyezkedés és műszaki állapot sorában szereplő díjtételek az engedmény alsó határát jelölik

„A” bérleménycsoport: helyi önkormányzati szervezetek és intézmények, egyházi bérletek, társadalmi és sportszervezetek, társadalmi - közéleti szervezetek

„B” bérleménycsoport: területhasználatok, illetőleg bármilyen egyéb ok miatt elkülönítendő bérletek, garázsok, művelődési házak, nem önkormányzat által üzemeltetett szociális, kulturális, oktatási és egészségügyi intézmények, műtermek

„C” bérleménycsoport: üzemi helyiségek, műhelyek, laboratóriumok, gépházak, géptermekek, raktárak, lakossági javító-szolgáltató helyiségek, élelmiszerkereskedés

„D” bérleménycsoport: kereskedelmi és vendéglátóipari helyiségek, irodák, mozik, videó-kölcsönzők

„E” bérleménycsoport: szexboltok, masszázsszalonok, játéktermek

„1. melléklet a 34/2017. (IX. 26.) XI.ÖK rendelethez

Övezetbe sorolás

1. Bartók-negyed, amely az alábbi területekre terjed ki:

Szent Gellért tér – Budafoki út – Bertalan Lajos utca – Stoczek József utca – Egry József utca – Karinthy Frigyes út – Bercsényi utca – Október huszonharmadika utca – Bocskai út – Kosztolányi Dezső tér – Bukarest utca – Hamzsabégi út – Bukarest utca – Bocskai út – Tas vezér utca – Villányi út – Himfy utca – Ménesi út – Mányoki út – Kelenhegyi út – Szent Gellért tér

2. I. Kiemelt övezet, amely az alábbi területeket foglalja magába:

- Bartók Béla út a Kosztolányi Dezső tértől a Hamzsabégi útig terjedő szakasza,
- Fehérvári út páros oldal 24-től és a páratlan oldal 23-tól a Hamzsabégi útig,
- Október 23-a utca páros oldal 12-től és a páratlan oldal,
- Karinthy Frigyes út páros oldal 42-től és a páratlan oldal 17-től,

3. II. övezet, melynek határvonala:

Budaörsi út - Nagyszeben út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Jégcsap utca - Mikes Kelemen út - Péterhegyi út - Keserű ér - Kondorosi út - Duna part - Gellért rakpart - Citadella sétány - Szirtes út - Számadó út - Gyula utca - Avar utca - Hegyalja út, kivéve a Bartók-negyed és az I., övezetben felsorolt területek.

4. III. övezet, melybe a kerület Bartók-negyed és I., II. övezetben fel nem sorolt területei tartoznak.”