



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

Előterjesztés Képviselő-testület 2025. szeptember 30-i rendes ülésére

Tárgy: Alapítói döntés a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. tulajdonát képező, 1039 Budapest, Örtorony u. 3. szám alatti, 60048 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (továbbiakban: Vagyonkezelő) tulajdonát képezi az 1039 Bp., Örtorony u. 3. szám alatti, 60048 helyrajzi számú, kivett lakóház és udvar, 1701 m² területű telek és az azon található 323 m² hasznos alapterületű, romos, bontandó műszaki állapotú épület, mely ingatlannal (továbbiakban: Ingatlan) kapcsolatban a Vagyonkezelő elnök-vezérigazgatója az alábbi javaslattal fordult az önkormányzathoz.

Előzmények:

A telken található épület az 1960-as években épült, ártéri területen elhelyezkedő üdülőként. Az épület körülbelül 1,5 méterrel a felszín fölé, feltöltésre épült, valószínűleg az árvízveszély miatt, ám ez a védelem sem bizonyult elegendőnek. Az épületet körülbelül 20 éve nincs használatban.

2016-ban statikai vizsgálatra került sor, melyben megállapításra került, hogy az épület tartószerkezeti elemei — alapozás, falak és födémek — jelentősen károsodtak. Jelenleg ugyan nem áll fenn az azonnali összeomlás vagy a födémek leszakadásának közvetlen veszélye, azonban az épület szerkezetei az ismétlődő árvizek, a hibás tetőfedés, a nem megfelelő csapadékvíz-elvezetés, valamint a talajvíz elleni szigetelés hiánya következtében súlyosan meggyengültek.

Továbbá a terület közműellátottsága részleges, így annak kiépítése is komoly forrásokat igényelne.

A telken lévő épület elbontása eddig a III. kerületi önkormányzat változtatási tilalma miatt nem volt lehetséges, ami 2025. első felében megszűnt. Fontos megjegyezni, hogy a nem használt telek és a rajta található épület karbantartása, illetve állagmegóvása minden évben több millió forintjába kerül a Vagyonkezelőnek (2024-ben cc. 2,5 millió Ft).

Mindezekből megállapítható, hogy az épület gazdaságos felújítása nem reális, illetve sem a Vagyonkezelőnek, sem a Terézvárosi Önkormányzatnak nincsenek tervei a terület fejlesztésre.

A terület fejlesztése ellen szól továbbá, hogy 2025-ben a fővárosi közgyűlés elfogadta a Rómaiparti mobilgát nyomvonalát, ami a Nánási út-Királyok útján fog húzódni majd. Ez azt jelenti, hogy az Örtorony utca egy árvíz esetén biztosan védelem nélkül maradna. A telek fejlesztése az állandó árvízveszély miatt és az alapvető közművek kiépítésének magas költsége miatt még inkább nem javasolt.

Ezen indokok miatt a Vagyonkezelő megbízásából ingatlanforgalmi szakvélemények készültek, hogy mennyiért lehetne az Ingatlant értékesíteni.



Alpolgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu
gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

Az elkészült ingatlanforgalmi értébecslések adatai:

Értékelést készítő	Szakvéleményben meghatározott nettó piaci forgalmi érték (Ft)
CPR-Vagyonértékelő Kft	264.500.000
ING-PROF 94 Kft.	262.000.000

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet 38. § (2) bekezdése szerint az egyszemélyes – kizárólagos önkormányzati tulajdonú – gazdasági társaság legfőbb szervében a tulajdonos jogait a Képviselő-testület gyakorolja.

A Vagyonkezelő Alapszabálynak VIII.1. pont rendelkezései szerint az alapítói jogokat az Önkormányzat gyakorolja, amely dönt a közgyűlés (Alapító) kizárólagos hatáskörébe tartozó ügyekben.

Az Alapszabály VIII. 2. 1) pontja szerint az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik a döntés tulajdonjog átruházás vagy vagyonelem megterhelése kérdésében, ha az ingatlan vagy a vagyonelem forgalmi értéke a társaság alaptőkéjének 10 %-át meghaladja.

Az Ingatlan értékesítésével kapcsolatos javaslatot mind a Vagyonkezelő Igazgatósága, mind a Felügyelő Bizottsága megtárgyalta és az ezzel kapcsolatos döntést meghozatalát támogatta.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjenek az előterjesztést megtárgyalni és határozatot hozni.

HATÁROZATI JAVASLATOK:

A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő- testülete – az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet 38. § (2) bekezdése, valamint a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Alapszabályának VIII. 2. 1) pontja alapján – úgy dönt, hozzájárul a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. tulajdonában álló, az 1039 Budapest, Örtorony u. 3. szám alatti, 60048 helyrajzi számú „kivett lakóház udvar” ingatlan versenyeztetés útján – nettó 264.500.000,-Ft minimális ajánlati áron – történő értékesítéséhez, ezzel egyidejűleg felkéri a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. elnök-vezérigazgatóját a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. elnök-vezérigazgatója, a végrehajtásért

Határidő: 180 nap

Budapest, 2025. szeptember 18.

Győrfy Máté
alpolgármester



A határozat meghozatalához „egyszerű” többség szükséges.

Mellékletek:

- Terézvárosi Vagyonkezelő NZrt. TV/4009-2/2025 iktatószámú javaslata
- Terézvárosi Vagyonkezelő NZrt. Igazgatóságának 2025.augusztus 15-én kelt határozata
- Terézvárosi Vagyonkezelő NZrt. Felügyelő Bizottságának 2025.augusztus 18-án kelt határozata
- CPR Vagyonértékelő Kft. ingatlanforgalmi szakvélemények
- ING-PROF 94 Kft. ingatlanforgalmi értékbecslése

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály
Kerényiné dr. Bakos Andrea ügyintéző
Virágh Zoltán főosztályvezető

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Költségvetési szempontból látta: Romhányi Ildikó főosztályvezető, Költségvetési és Intézménygazdálkodási Főosztály

Törvényességi szempontból látta: dr. Hózsa István osztályvezető
dr. Mogyorósi Sándor jegyző
dr. Nemes-Katona Nóra aljegyző

