



Budapest Főváros VI. kerület  
Terézváros Önkormányzatának  
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

## **Előterjesztés Képviselő-testület 2025. szeptember 4-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 m<sup>2</sup> területű telek és az azon található 323 m<sup>2</sup> 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 szerkezeti az ismétlődő árvizek, a hibás tetőfedés, a nem megfelelő csapadékvíz-elvezetés, valamint a talajvíz elleni szigetelés hiánya következtében súlyosan meggyengültek. Ezek a tényezők bármikor veszélyes helyzet kialakulásához vezethetnek.

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. Ebből kifolyólag a rossz állapotú épület elbontása mindenképp célszerű, megelőzve az életveszélyes állapot kialakulását. 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.



**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

Ezen indokok miatt a Vagyonkezelő megbízásából ingatlanforgalmi szakvélemény készült, hogy mennyiért lehetne a telket eladni a rajta lévő rossz állapotú ingatlannal együtt, illetve az ingatlan elbontása után. Az ingatlanforgalmi szakvélemény számításai alapján az Ingatlan jelen állapot szerinti forgalmi értéke nettó 264,5 M Ft, az épület bontásának költségének levonása után a telek nettó forgalmi értéke 243,2 M Ft.

Mindezek figyelembevételével az ingatlan telekként történő értékesítése javasolt, a felépítmény épület elbontása után.

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, Őrtorony u. 3. szám alatti, 60048 helyrajzi számú ingatlan telek ingatlanként, versenyeztetés útján 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:** 240 nap

Budapest, 2025. augusztus 26.

**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
- Statikai szakvélemények
- CPR Vagyonértékelő Kft. ingatlanforgalmi szakvélemények

**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

