



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzata

Iktatószám: TV/4009-2/2025

Soproni Tamás polgármester úr
részére

Budapest,
Eötvös u. 3.
1067

Tisztelt Polgármester Úr!

A Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt. saját tulajdonát képezi az 1039 Bp., Örtorony u. 3. (HRSZ.:60048) alatt található 1701,0 m² telek és az azon található ingatlan.

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 nem használják.

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. 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 Terézvárosi 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 Római-parti 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 értébecslést készített, hogy mennyiért lehetne a telket eladni a rajta lévő rossz állapotú ingatlannal együtt, illetve az ingatlan elbontása után. Az



értébecslő számításai szerint a telek értéke nettó 264,5M Ft, a telek bontásának költségének levonása után nettó 243,2M Ft.

Mindezek figyelembevételével a telek eladásra való meghirdetése javasolt, az ingatlan elbontása után, amihez az Önkormányzat jóváhagyását kérem.

A Vagyongkezelő Alapszabályának 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”, mint ebben az esetben is.

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

A Képviselő-testület elé kerülő döntést igénylő ügyekben a döntést megelőzően a testületi ülésre kerülő azonos napirendet a Polgármester véleményezésre megküldi az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjainak. A tagok egyszerű szótöbbséggel nyilvánítják kivéleményüket. A döntésről a véleményt – az ülés jegyzőkönyvét, illetve kivonatát az Igazgatóság Elnöke és a Felügyelőbizottság Elnöke köteles a döntéshozó szervnek megküldeni.

Az Alapító a vélemények ismeretében a Képviselő-testületi ülésen dönt az ügyben.

Budapest, 2025.07.23.

Tisztelettel,

Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.
dr. Bodnár Zoltán György
elnök-vezérigazgató

Melléklet: 1. Aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának Polgármestere



dr. Bodnár Zoltán György
elnök-vezérigazgató részére

Terézvárosi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.
Budapest
Rózsa utca 81-83.
1064

ügyintéző: Kerényiné dr. Bakos Andrea
e-mail: kerenyine.andrea@terezvaros.hu
tárgy: 1039 Budapest, Órtorony u. 3.

iktatószám: XVII/945- *2* /2025

Tisztelt Elnök-Vezérigazgató Úr!

A TV/4009-2/2025 iktatószám alatt, a Terézvárosi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt. tulajdonát képező 1039 Budapest, Órtorony utca 3. szám alatti ingatlannal kapcsolatban megküldött vezérigazgatói javaslattal kapcsolatban kérem, hogy a szakmailag megalapozott döntés előkészítése érdekében a vezérigazgatói javaslatot terjessze a Zrt. Igazgatósága, valamint Felügyelő Bizottsága elé, és tájékoztasson az Igazgatóság és Felügyelő Bizottság határozatba foglalt álláspontjáról.

Közreműködését köszönöm.

Budapest, 2025. augusztus 5.

Üdvözlettel:


Soproni Tamás

Terézvárosi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.	
beérkezési időpont: <i>2025 AUG 11</i>	határidő
iktatás időpontja: <i>2025 AUG 12</i>	iktatószám: <i>TV/4009-3/2025</i>
mellékletek száma	irattári tételszám
szervezeti egység	aláírás <i>G</i>

Előig
d: Mv / Mv



Polgármester

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

Tel.: 342-0502, 351-7967

www.terezvaros.hu
polgarmester@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706