



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testület

1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.  
Telefonszám: 224-5900  
Honlap: www.hegyvidek.hu

## JEGYZŐKÖNYV

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
26/2024-2029. sorszámú

2026. április 30-án 14 órai kezdettel megtartott ülés nyílt részéről.  
(Budapest XII. kerület, Böszörményi út 23–25., alagsori tanácsterem)



12BP00507083

|   |           |
|---|-----------|
| Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki<br>Polgármesteri Hivatal |           |
| XVII-50/6/26  |           |
| 2026 MÁJ 11.  | melléklet |
| Előadó:   |           |

Készült: 2 példányban  
Készítette:

## JEGYZŐKÖNYV

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének

**26/2024-2029. sorszámu**

**2026. április 30-án** 14 órai kezdettel megtartott ülés **nyílt** részéről.

(Budapest XII. kerület, Böszörményi út 23–25., alagsori tanácsterem)

**Jelen vannak:** dr. Harmos Andrea képviselő, Élő Norbert képviselő, Fekete Orsolya képviselő, Fonti Krisztina képviselő, Kocsis Borbála képviselő, Kovács Dávid képviselő, Kovács Gergely polgármester, Menyhárt Éva képviselő, Mónus Angéla képviselő, dr. Novák István képviselő, Pásztor Tibor képviselő, Dr. Péchy László képviselő, Sasi-Szabó Tamás képviselő, Surányi Judit képviselő, Vadász Gábor alpolgármester, Visi Piroska képviselő, dr. Bitskey Botond jegyző, Kiss Tünde, a Képviselői Csoport vezetője, Zséli Balázs bizottsági titkár, Balázs Beáta jegyzőkönyvvezető.

**Távol van:** Kocsik Tekla alpolgármester, Bürger Zoltán képviselő, kimentésüket kérve.

**Jelen vannak még:** kerületi pártok, egyesületek képviselői, érdeklődő kerületi polgárok, a sajtó képviselői és a Polgármesteri Hivatal munkatársai.

**Az ülés elnöke:** Kovács Gergely polgármester.

**Kovács Gergely elnök:** Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület **15 fővel határozatképes** és megnyitja az ülést. Tájékoztatja a Képviselő-testületet, hogy a bizottsági ülések jegyzőkönyveinek kivonatai feltöltésre kerültek a képviselői weboldalra. Átadja a szót Fonti Krisztina képviselő részére, aki ügyrendben kért szót.

**Fonti Krisztina képviselő:** Mi indokolja a Hegyvidék Lapkiadó vezetői pályázatának zárt ülésen történő tárgyalását? A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a képviselő-testületi ülés nyilvános, a (2) bekezdés szerint zárt ülés tartására az érintett kérésére kerülhet sor. A kiküldött anyagok között ilyen kérelem nem szerepelt, és amennyiben ilyen kérelem nem érkezett, a napirendi pont nyilvános ülés keretében tárgyalandó. A zárt ülés alkalmazásának oka összefüggésben áll azzal, hogy a pályázó nyilvános felületeken kutyapárti aktivistaként jelenik meg, vagy azzal, hogy a szerkesztőség munkatársai által megküldött anyag szerint a benyújtott pályázat szakmai szempontból nem megfelelő, illetve azzal, hogy a pályázati eljárás titokban zajlott? Ezen körülmények miatt került sor a zárt ülés elrendelésére? Kéri, hogy a Képviselő-testület döntsön arról, hogy a napirendi pont nyílt ülésen kerüljön megtárgyalásra.

**Kovács Gergely elnök:** A pályázó kérésre tárgyalják zárt ülés keretében a napirendi pontot, amiről a szükséges kérés rendelkezésükre áll és azt nem szükséges csatolni a képviselői weboldalon. Ebben az esetben nem szükséges szavazni, mivel az érintett kérése volt a zárt ülés keretében történő tárgyalás. Átadja a szót Vadász Gábor alpolgármester részére, aki ügyrendben kért szót.

**Vadász Gábor alpolgármester:** A kiküldött meghívó szerinti 13. napirendi pontban tárgyalandó, „A Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. működésének racionalizálásával kapcsolatos lehetséges jogi konstrukciók bemutatása” tárgyban készült előterjesztését előterjesztőként visszavonja, mert a polgármesteri módosító javaslat hibás. Tekintettel arra, hogy a hétfői bizottsági ülésen egyértelművé vált, hogy a többségi támogatás és a politikai konszenzus megteremtése kizárólag a módosító javaslat elfogadásával biztosítható, a módosítás nélkül az előterjesztés jelen ülésen történő tárgyalása nem indokolt. A következő képviselő-testületi ülésre olyan javított, módosításokkal korrigált előterjesztést nyújt be, ami elhárítja az érdemi és konszenzusos döntéshozatal akadályait.

**Kovács Gergely elnök:** Mi volt a hiba a polgármesteri módosító javaslatban?

**Vadász Gábor alpolgármester:** A polgármesteri módosító javaslatban az szerepel, hogy a képviselő-testületi ülés időpontja 2026. április 26., holott ez a dátum helyesen 2026. április 30-a. Előterjesztőként nem kockáztatja, hogy egy ilyen horderejű előterjesztésben döntés szülessen, ami később esetleg megtámadható lenne.

**Kovács Gergely elnök:** Átadja a szót Kocsis Borbála képviselő részére, aki ügyrendben kért szót.

**Kocsis Borbála képviselő:** A Humán Bizottság legutóbbi ülésén két előterjesztés szerepelt Visi Piroska képviselő részéről, amiket a Bizottság egyhangúlag elfogadott. Az egyik a szociális rendeletek végrehajtásával kapcsolatos tájékoztatás, a másik egy belső vizsgálatról szóló jegyzői tájékoztatás. Ezek felvehetőek a napirendre, vagy azokról a Képviselő-testület más formában kap tájékoztatást?

**Kovács Gergely elnök:** A napirendre olyan előterjesztés vehető fel, ami határidőben megérkezett, ezért a Szervezeti és Működési Szabályzat (továbbiakban: SzMSz) alapján új napirendi pont felvételére jelen ülésen nincs lehetőség. A mai üléshez kapcsolódó bizottsági döntés tárgyát képező, a szociális rendelet módosításának másfél havi hatására vonatkozó tájékoztatás a kölcsönös tájékoztatás keretében kerül ismertetésre. A másik előterjesztés a soron következő képviselő-testületi ülésre vonatkozik, míg a jelen tárgykörben releváns információk szintén a kölcsönös tájékoztatás keretében hangzanak el.

**Fonti Krisztina képviselő:** Ügyrendben nincs vita. Nem igaz, amit a polgármester mond, fel lehet venni napirendre. Megint valótlanúságot állít és az a baj, hogy a képviselők nem ismerik jól a szabályokat és elhiszik, amit mond. Amennyiben a Képviselő-testület egyhangúlag vagy többségi döntéssel úgy határoz, hogy valamely előterjesztést napirendre kíván venni, annak felvételére lehetőség van. A bizottsági elnök ismerteti a szakbizottság döntését és kezdeményezi az adott előterjesztés napirendre vételét, amiről a Képviselő-testület dönt. A Hegyvidék Lapkiadó esetében a zárt ülés alkalmazására irányuló kérelem a rendelkezésre álló dokumentumok között nem szerepel. Kéri, hogy a Képviselő-testület vita nélkül döntsön arról, hogy az ügy nyílt ülésen kerüljön megtárgyalásra.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Az a lehetőség az SzMSz-ben, hogy valaki érintettségre tekintettel kéri zárt ülésen történő tárgyalást, ez egy alapvetően az érintett alapjogait védő intézkedés. Arról nem dönthet a Képviselő-testület - annak ellenére, hogy az érintett kérte bármilyen oknál fogva a zárt ülés tartását -, hogy attól függetlenül nyílt ülés keretében tárgyalják az előterjesztést. Az előterjesztés tartalmazza, hogy bármelyik képviselő beletekinthetett a teljes pályázati anyagba a titkárságon, ahol szintén meg lehet tekinteni az érintett kérelmét a zárt ülés kérésére vonatkozóan. Az, hogy a képviselő-testületi ülésen tartson beszámolót, akár a polgármester a szociális rendelet

másfél havi tapasztalatairól, akár a jegyző a hivatalt érintő valamilyen ügyről, az nem egy külön határozati javaslat. Tehát, hogy annak az előterjesztésnek nincs határozati javaslat része, az ilyen típusú beszámolók a kölcsönös tájékoztatás, beszámolók részben tehető meg. Tehát fel lehet venni külön napirendre, csak nincs határozati javaslat hozzá.

**Kovács Gergely elnök:** Átadja a szót Visi Piroska képviselő részére, aki ügyrendben kért szót.

**Visi Piroska képviselő:** Kéri, hogy a kölcsönös tájékoztatás pontjában kerüljön nevesítésre a két tájékoztatás. Az egyik az alpolgármester részéről a szociális rendeletek módosításainak eddigi tapasztalatairól szóló beszámoló, a másik az óvodaracionalizálással összefüggő belső vizsgálat eredményéről szóló tájékoztatás. Sasi-Szabó Tamás képviselő által benyújtott előterjesztést, ami a dokumentumok között szerepel, a kölcsönös tájékoztatás keretében fogják tárgyalni?

**Kovács Gergely elnök:** Az előterjesztés határidőn túl érkezett be, annak napirendre vételéről külön fog szavazni a Képviselő-testület. Átadja a szót Kocsis Borbála képviselő részére, aki ügyrendben kért szót.

**Kocsis Borbála képviselő:** Kéri, hogy a Hegyvidék Lapkiadó pályázójának zárt ülés keretében történő tárgyalására vonatkozó kérelmét az ülés megkezdése előtt mutassák be a képviselők részére.

**Kovács Gergely elnök:** Átadja a szót Fonti Krisztina képviselő részére, aki ügyrendben kért szót.

**Fonti Krisztina képviselő:** Kéri, hogy Visi Piroska képviselő által a szakbizottsági ülésen kért tájékoztatásokat vegyék fel külön napirendi pontokként és ne a kölcsönös informálás keretében kapjanak tájékoztatást a képviselők. Kocsik Tekla alpolgármester láthatóan két hónapja nem dolgozik, de talán valaki el tudja mondani helyette a fejleményeket. Kéri továbbá, hogy most mutassák be a Hegyvidék Lapkiadó pályázójának zárt ülés kérésére vonatkozó kérelmét. El szeretné kerülni, hogy ez a dokumentum utólag kerüljön kiállításra. Addig nem tudnak a napirendről szavazni.

**Kovács Gergely elnök:** Javasolja új napirendi pontként tárgyalni Sasi-Szabó Tamás képviselő által benyújtott, „Felterjesztési jog gyakorlása a normatív finanszírozott óvodai csoportlétszám tárgyában” tárgyban készült előterjesztést, ami határidőn túl érkezett a Polgármesteri Hivatalhoz, ezért erről szükséges külön szavazni. Szavazásra bocsátja Sasi-Szabó Tamás képviselő által benyújtott előterjesztés napirendre vételére vonatkozó határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület egyetért Sasi-Szabó Tamás képviselő „Felterjesztési jog gyakorlása a normatív finanszírozott óvodai csoportlétszám tárgyában” tárgyban készült előterjesztése napirenden történő megtárgyalásával.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület egyetért Sasi-Szabó Tamás képviselő „Felterjesztési jog gyakorlása a normatív finanszírozott óvodai csoportlétszám tárgyában” tárgyban készült előterjesztése napirenden történő megtárgyalásával.**

(Szavazott 14 fő: 14 igen)

**Kovács Gergely elnök:** Átadja a szót Élő Norbert képviselő részére.

**Élő Norbert képviselő:** Egyetért Sasi-Szabó Tamás képviselő előterjesztésének a céljával, ugyanakkor kérdés, hogy a benne szereplő konkrét érték meghatározása milyen szakmai indokokon

alapul, és történt-e ennek megalapozása a Polgármesteri Hivatal vagy más szakmai szereplők részéről. Készült hatástanulmány, illetve vizsgálat arra vonatkozóan, hogy a megjelölt érték miért került kiválasztásra más lehetséges alternatívák helyett? Meg kell vizsgálni, hogy a javaslat szakmai megalapozottsága biztosított-e, és szükséges-e annak bizottsági szintű megtárgyalása a döntést megelőzően. Javasolja, hogy az előterjesztés bizottsági és hivatali egyeztetést követően, megfelelően alátámasztott formában kerüljön a Képviselő-testület elé annak érdekében, hogy a döntés megalapozott és végrehajtható legyen. Felvetése már nem releváns, hiszen a Képviselő-testület a napirendre vételről már döntést hozott, mivel a polgármester nem adta meg neki időben a szót.

**Kovács Gergely elnök:** Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület egyetért „A szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetbeni ellátásokról szóló 2/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet módosítása” tárgyban készült előterjesztés hatásairól történő tájékoztatás napirendre történő felvételével.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület egyetért „A szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetbeni ellátásokról szóló 2/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet módosítása” tárgyban készült előterjesztés hatásairól történő tájékoztatás napirendre történő felvételével.**

(Szavazott 15 fő: 15 igen)

**Kovács Gergely elnök:** Szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület egyetért a „Határozat belső vizsgálatról az óvodai rendszer átalakítását célzó előkészítő és tájékoztató anyagokkal kapcsolatban” tárgyban készült előterjesztésben foglaltakkal kapcsolatos tájékoztatás napirendre történő felvételével.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület egyetért a „Határozat belső vizsgálatról az óvodai rendszer átalakítását célzó előkészítő és tájékoztató anyagokkal kapcsolatban” tárgyban készült előterjesztésben foglaltakkal kapcsolatos tájékoztatás napirendre történő felvételével.**

(Szavazott 15 fő: 14 igen, 1 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** Szavazásra bocsátja a módosított napirend elfogadására vonatkozó határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület a mai ülés módosított napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:*

### Eljögadott napirend:

1. *A fás szárú növények védelméről szóló új önkormányzati rendelet megalkotása*
2. *Kerületi Építési Szabályzatok módosítása a védett értékek megőrzése érdekében*
3. *A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosítása*
4. *A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosítása*
5. *A 2026. évi költségvetés Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületi hatáskörében történő előirányzat átcsoportosításai*

6. *Önkormányzati alapítású költségvetési szervek alapító okiratának módosítása (Normafa Óvoda, Családsegítő és Gyermekjóléti Központ)*
7. *A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat és a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. közötti közművelődési megállapodás módosítása*
8. *Önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése*
9. *Budapest XII. kerületének csapadékvíz-kezelési akcióterve*
10. *Döntés a 2025. évi társasházi felújítási pályázatra beérkezett vis maior pályázatok támogatásairól*
11. *Döntés az „Értékvédelmi támogatás 2026.” pályázati felhívásról*
12. *Településtervezési koncepciójának kezdeményezéséről szóló döntés megerősítése*
13. *Határozati javaslat a jegyző felkérésére a szervezetfejlesztési projektek helyzetéről adott tájékoztatásra*
14. *Határozati javaslat az üres önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek képviselők általi megtekinthetőségéről*
15. *Felterjesztési jog gyakorlása a normatív finanszírozott óvodai csoportlétszám tárgyában*
16. *Tájékoztatás a szociális rászorultságtól függő pénzügyi és természetbeni ellátásokról szóló 2/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet módosításának hatásairól*
17. *Tájékoztatás az óvodai rendszer átalakítását célzó előkészítő és tájékoztató anyagokkal kapcsolatos belső vizsgálatról*

*A 18-23. napirendi pontok zárt ülésben kerülnek megtárgyalásra!*

18. *Önkormányzati tulajdonú lakás határozatlan időre történő bérbeadásával kapcsolatos döntéshozatal*
  19. *A Budapest XII. kerület, Széll Kálmán tér 17. szám alatti ingatlant érintő településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása*
  20. *Döntés a Hegyvidék Lapkiadó intézményvezető-főszerkesztői pályázatáról*
  21. *Döntés a Hegyvidék Díszpolgára kitiüntető cím adományozásáról*
  22. *Fellebbezés elbírálása (Fiesta Party Service Kft.)*
  23. *Fellebbezés elbírálása (Gáspár István)*
- Polgármesteri beszámoló*  
*Képviselői kérdések, közlemények]*

## SZAVAZÁS

### A Képviselő-testület:

62/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.

**A Képviselő-testület a mai ülés módosított napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:**  
**Elfogadott napirend:**

1. **A fás szárú növények védelméről szóló új önkormányzati rendelet megalkotása**
2. **Kerületi Építési Szabályzatok módosítása a védett értékek megőrzése érdekében**
3. **A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosítása**
4. **A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosítása**
5. **A 2026. évi költségvetés Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületi hatáskörében történő előirányzat átcsoportosításai**
6. **Önkormányzati alapítású költségvetési szervek alapító okiratának módosítása (Normafa Óvoda, Családsegítő és Gyermekjóléti Központ)**
7. **A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat és a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. közötti közművelődési megállapodás módosítása**
8. **Önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése**
9. **Budapest XII. kerületének csapadékvíz-kezelési akcióterve**

10. Döntés a 2025. évi társasházi felújítási pályázatra beérkezett vis maior pályázatok támogatásairól
11. Döntés az „Értékvédelmi támogatás 2026.” pályázati felhívásról
12. Településtervezés készítésének kezdeményezéséről szóló döntés megerősítése
13. Határozati javaslat a jegyző felkérésére a szervezetfejlesztési projektek helyzetéről adott tájékoztatásra
14. Határozati javaslat az üres önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek képviselők általi megtekinthetőségéről
15. Felterjesztési jog gyakorlása a normatív finanszírozott óvodai csoportlétszám tárgyában
16. Tájékoztató a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetbeni ellátásokról szóló 2/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet módosításának hatásairól
17. Tájékoztató az óvodai rendszer átalakítását célzó előkészítő és tájékoztató anyagokkal kapcsolatos belső vizsgálatról

A 18-23. napirendi pontok zárt ülésben kerülnek megtárgyalásra!

18. Önkormányzati tulajdonú lakás határozatlan időre történő bérbeadásával kapcsolatos döntéshozatal
19. A Budapest XII. kerület, Széll Kálmán tér 17. szám alatti ingatlant érintő településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása
20. Döntés a Hegyvidék Lapkiadó intézményvezető-főszerkesztői pályázatáról
21. Döntés a Hegyvidék Díszpolgára kitüntető cím adományozásáról
22. Fellebbezés elbírálása (Fiesta Partyservice Kft.)
23. Fellebbezés elbírálása (Gáspár István)

Polgármesteri beszámoló

Képviselői kérdések, közlemények

(Szavazott 15 fő: 12 igen, 3 tartózkodás)

**1. napirendi pont:** A fás szárú növények védelméről szóló új önkormányzati rendelet megalkotása

**Kovács Gergely elnök:** Az előterjesztést több olvasatban is tárgyalta a Képviselő-testület, ezért annak tartalma mindenki számára ismert. A dokumentum tartalmazza mindazon módosításokat, amik a korábban felmerült javaslatok alapján kerültek beépítésre. Az anyag megküldésre került az illetékes kormányhivatal részére, rendben lévőnek találták a rendlettervezetet. A szabályozás célja a fakivágás feltételeinek szigorítása, különös tekintettel a tájékoztatási kötelezettségek bővítésére. A rendelkezések értelmében a költési időszakban a fakivágás tiltottá válik. A rendelet hatálya kiterjed a gyümölcsfákra is, eltérő szabályozással, ami szerint a pótlási kötelezettséget nem törzsátmérő, hanem darabszám alapján kell teljesíteni. A fapótlási díj mértéke egységesen 150 százalékban került meghatározásra, függetlenül attól, hogy a fakivágás engedéllyel történt vagy engedély nélkül. A jogellenes fakivágások esetében az eljárás nem kizárólag önkormányzati rendelet alapján történik, hanem államigazgatási hatáskörben is lehetőség van szankció alkalmazására. A tájékoztatási kötelezettség részeként az Önkormányzat honlapján korábban is elérhető információk köre bővül, és tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságok, valamint a költségvetési szervek által érintett fakivágásokat is. A közterületen végzett fakivágások esetében a tervezett időpont előtt legalább három nappal a helyszínen tájékoztató tábla kihelyezése szükséges, ami alapján az eljárás azonosítható. Magánterületen a tájékoztatás módját és szükségességét a jegyző határozza meg, figyelembe véve az érintett fák mennyiségét és típusát. Az előterjesztést megtárgyalta a Jogi és Ügyrendi, valamint a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság.

**Élő Norbert képviselő, a Jogi és Ügyrendi Bizottság elnöke:** A Jogi és Ügyrendi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a rendeletalkotási javaslatot. Előremutató gyakorlatnak tartja a rendelet többszöri tárgyalását a jobb megértés és a részletek átbeszélése érdekében. A tuja kérdésében sikerült konszenzusos megoldást találni, a gyümölcsfák ügyében pedig megszűnt az, hogy ugyanakkora gyümölcsfát kelljen ültetni, mint ami kivágásra került.

**Fekete Orsolya képviselő, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke:** A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a rendeletalkotási javaslatot. Szintén jó gyakorlatnak tartja, hogy többszöri olvasatban tárgyalták a rendeletalkotást.

**Kovács Gergely elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés rendeletalkotási javaslatát.

*[A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a fás szárú növények védelméről szóló 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendeletét.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a fás szárú növények védelméről szóló 7/2026. (V. 8.) önkormányzati rendeletét.**  
(Szavazott 15 fő: 15 igen)

**2. napirendi pont:** Kerületi Építési Szabályzatok módosítása a védett értékek megőrzése érdekében

**Kovács Gergely elnök:** Mindhárom kerületi építési szabályzat módosítására tesznek javaslatot. A szabályozás célja a védett épületek megóvása, valamint annak a problémának a kezelése, hogy a jelenleg alkalmazható szankciók nem jelentenek kellő visszatartó erőt abban az esetben, ha egy védett épület elbontásra kerül vagy a tulajdonos mulasztása miatt megsemmisül. A korábbi gyakorlatban a bírságok alacsony mértékűek voltak, és bár az újjáépítési kötelezettség fennállt, az érintett tulajdonos számára ez gazdasági szempontból még így is kedvező lehetett, különösen azért, mert bizonyos esetekben az újjáépítés helyreállításnak minősült, ami kedvezőbb beépítési paramétereket eredményezett, így nagyobb szintterületi mutatót, nagyobb beépíthetőséget, nagyobb épületmagasságot és kisebb kötelező zöldfelületet tett lehetővé. Az új szabályozás értelmében, amennyiben egy telken védett épület elbontásra kerül, a telek beépítési paraméterei jelentősen korlátozásra kerülnek. A besorolás olyan mértékben szigorodik, ami nagyon alacsony szintterületi mutatót tesz lehetővé, ami egy 1000 négyzetméteres telken hozzávetőlegesen egy 100 négyzetméteres, földszintes épület létesítését engedi meg. Az érintett tulajdonost az újjáépítés kötelezettsége továbbra is terheli. Ennek teljesítése településrendezési szerződés megkötéséhez kötött, aminek keretében a beépítési paraméterek újraszabályozhatók. A feltételek meghatározása minden esetben képviselő-testületi döntés tárgyát képezi, és lehetőség van további ellentételezések előírására is. Az előterjesztés további eleme az építési szabályzat módosítása, ami a telken belüli épületek számának meghatározására vonatkozik. A jelenlegi szabályozás szerint, ha egy telken több épület a föld alatt, jellemzően mélygarázs szinten össze van kötve, azok egy épületnek minősülnek. Az építési szabályzat telkenként határozza meg az építhető épületek számát, valamint az egyes rendeltetési egységek számát, ami közvetlenül befolyásolja a kialakítható lakások mennyiségét. A módosítás célja annak biztosítása, hogy a kizárólag föld alatti összeköttetés ne eredményezze több épület egyként történő kezelését, hanem az épületek önálló egységként legyenek figyelembe

vehetők. Ennek eredményeként elkerülhető, hogy az építetők a szabályozás miatt a föld feletti elkülönítés irányába kényszerüljenek, ami külön bejáratok és úthálózat kialakítását tenné szükségessé, növelve a burkolt felületek arányát. A szabályozás bevezeti az épülettömeg fogalmát, ami az épület föld feletti részét jelenti, és ennek alapján kerül meghatározásra az épületek száma. Az előterjesztést megtárgyalta a Városfejlesztési és Környezetvédelmi, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottság.

**Élő Norbert képviselő, a Jogi és Ügyrendi Bizottság elnöke:** A Jogi és Ügyrendi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a rendeletalkotási javaslatokat. A bizottsági ülést követően plusz információ birtokába jutott, ami miatt újra fel fog szólni.

**Fekete Orsolya képviselő, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke:** A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a rendeletalkotási javaslatokat.

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás.

**Fonti Krisztina képviselő:** A módosítás következtében egy olyan telken, ahol korábban egy épületben legfeljebb három lakás volt elhelyezhető, a jövőben továbbra is három lakás létesíthető, azonban akár három különálló épületben is, amennyiben azok a föld alatt teremgarázzsal kapcsolódnak egymáshoz? A módosítás miként befolyásolja a fakivágások mértékét, különös tekintettel arra, hogy a teremgarázs nem kizárólag az épületek alatt, hanem azok között is elhelyezhetővé válhat? Szerinte ez több fakivágást fog eredményezni.

**Péterffy Márton főépítész:** A rendeletmódosítási javaslat alapja az a jogalkotói szándék, ami szerint az adott telken a rendeltetési egységek több kisebb épülettömegben jelenjenek meg, és ne egyetlen nagy tömegben kerüljenek elhelyezésre. Az épületek darabszáma korlátozott, ezért adott telken a meghatározott számnál több épület nem helyezhető el. Az építéshatóság egy ideig úgy értelmezte a szabályozást, hogy ha két épülettömeg terepszint alatt mélygarázzsal kapcsolódik egymáshoz, attól azok továbbra is két külön épületnek minősülnek. Később a jogszabály értelmezése megváltozott, ennek következtében több esetben az építetők olyan helyzetbe kerültek, hogy egy társasház esetében külön leljátót kellett kialakítani annak érdekében, hogy a két épülettömeg két külön épületként legyen értelmezhető. Ez általában nagyobb mértékű terepmozgatással és több fakivágással járhat. A terepszint alatti beépítés sok esetben nagyobb kiterjedésű, mint a terepszint feletti beépítés, ezért, ha a mélygarázs terepszint alatt nagyobb területet foglal el, az önmagában nem szokatlan. Amennyiben a terepszint alatti beépítést úgy kell megosztani, hogy az két külön épületként legyen értelmezhető, az további terepmozgatást és adott esetben további fakivágást tehet szükségessé. A módosítás eredményeként az építkezés kevesebb beavatkozással valósulhat meg, miközben az eredeti jogalkotói szándék is érvényesül, vagyis a rendeltetések továbbra is több kisebb épületben helyezhetőek el. A módosítás ugyanakkor nem teszi lehetővé, hogy a telken a megengedettnél több épület létesüljön.

**Dr. Péchy László képviselő:** Az előterjesztés és annak indokolása nem tér ki arra, hogy az önálló rendeltetési egységek maximális száma változik-e. A módosítás következtében a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma változik?

**Péterffy Márton főépítész:** A telek méretéből adódik egy számítás, tehát csak emiatt nem változik.

**Élő Norbert képviselő:** A Stromfeld Aurél út 9. szám alatti, trafóház (továbbiakban: trafóház) megnevezésű ingatlan viszonylag alacsony áron történő értékesítéséről is ma dönt a Képviselő-

testület. Az új szabályozás azt jelenti, hogy ha a trafóházat lebontják vagy áthelyezik, akkor oda több új épület építhető? A bizottsági ülésen elsősorban a tizenhat lakásos társasházakról egyeztettek. Attól tart, hogy a trafóház alacsony áron történő értékesítése, majd az építési szabályzat könnyítése lehetőséget teremtene egy építkezésre. Az szabályozási környezet kedvezőbbé válhat az építkezések számára, különösen olyan esetben, amikor egy korábban értékesített ingatlanon a beépítési feltételek később enyhülnek. Egy olyan telken, ahol korábban egy épületben legfeljebb három lakás volt elhelyezhető, a módosítás következtében lehetővé válhat-e, hogy ugyanazon a telken több különálló épület létesüljön, amik egyenként tartalmaznak egy-egy rendeltetési egységet? Így összességében több, külön értékesíthető ingatlan jön létre. A terepszint alatti közös alap vagy parkoló megléte mellett a felszínen különálló épületek kerülnek kialakításra, amik természetben megosztva külön tulajdonként értékesíthetők. A módosítás tartalmaz-e olyan garanciát, ami kizárja ezt a lehetőséget, vagyis biztosítja-e, hogy a telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma ne növekedjen a korábbi szabályozáshoz képest?

**Péterffy Márton főépítész:** A trafóház esetében az eredeti tervek is azzal számoltak, hogy egy épület, két épülettömeg és egy behajtó épülne és ennek megfelelően akartak építési engedélyt. Tekintettel arra, hogy folyamatban van egy hatósági eljárás, ezért ettől több információt a konkrét telekkel kapcsolatban nem oszthat meg.

**Élő Norbert képviselő:** Kéri zárt ülés elrendelését, mert ez annyira fontos információ, ami nélkül nem tud felelős döntést hozni.

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület zárt ülésen folytatja a munkát.

*[A Képviselő-testület a napirendi pont további tárgyalását zárt ülés keretében folytatja. A zárt ülést követően a napirendi pont tárgyalásának lezárása ismét nyilvános ülés keretében kerül sor.]*

**Péterffy Márton főépítész:** A rendelet vitatott része arra vonatkozott, hogy hány épülettömeg helyezhető el, valamint arra, hogy az épülettömegekhez kapcsolódó esetleges további építések a beruházók számára anyagi előnyt eredményezhetnek. Az előterjesztés nem bontható két külön határozati pontra, kizárólag együttesen bocsátható szavazásra, mivel egy rendelettervezet ilyen módon nem választható szét. Amennyiben a Képviselő-testület erről nem kíván dönteni, az előterjesztést le kell venni a napirendről, és egy új képviselő-testületi ülésen, új előterjesztés keretében szükséges tárgyalni. A vita arról is szólt, hogy a rendelkezés előnyt biztosíthat a beruházók számára, ezért annak későbbi kezelését és következményeit szükséges mérlegelni. A következő egy-másfél évben a településterv módosítása várható, ami során olyan projektek kialakítását támogatja, amik nem nagyobb beépítési paraméterekkel, valamint nem a kerület növényzetének és növényállományának további terhelésével vagy károsításával valósulnak meg.

**Kovács Gergely elnök:** Előterjesztőként visszavonja az előterjesztést.

**3. napirendi pont:** A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosítása

**Kovács Gergely elnök:** Átadja a szót Visi Piroska képviselő részére, hogy ismertesse előterjesztését.

**Visi Piroska képviselő:** A vagyonrendelettel kapcsolatban komoly egyeztetéseket folytattak a bizottsági ülések keretében, amikre igyekeznek részletes visszajelzést adni. Az önkormányzat vagyona nemzeti vagyon, használatát, értékesítését törvény korlátozza. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény kimondja, hogy „a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése...” A Hegyvidéki Önkormányzat is rendeletben szabályozta az önkormányzat feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló szabályokat. A tulajdonosi jogok közé tartozik az a döntés is, hogy a tulajdonos értékesíteni kívánja a vagyont, és az az eljárás is szabályozandó, hogy azt milyen formában és hogyan lehet megtenni. Az előterjesztés célja a licites eljárás rendjének Képviselő-testület általi elfogadása a vagyonrendelet mellékleteként megvalósítva a következő alapelveket: transzparencia: minden érintett számára megismerhető, egységesen kötelező érvényű folyamatok rögzítése rendelti szinten; verseny erősítése: a potenciális érdeklődők hatékonyabb segítése, a túlzó korlátozások eltörlése; költséghatékonyság: csak olyan munkafolyamatot szervezzen ki az Önkormányzat külső megbízással dolgozó szereplőre, amit nem tud saját köztisztviselőivel ellátni, mert nincs megfelelő képesítésű és tudású saját munkatársa.

Az új Önkormányzat feladatának tartotta a korábbi gyakorlat megváltoztatását, az ingatlanok értékesítésekor transzparenssebb, és minél több érdeklődőt elérő gyakorlatot szeretett volna kialakítani. Kovács Gergely polgármester hatályon kívül helyezte a korábbi licitek előkészítéséről és kezeléséről szóló utasítást 2024. november 22-től, mivel a 2024. november 18-i képviselő-testületi ülésen a 9. napirendi pont elidegenítési előterjesztéshez csatolt mellékletében szereplő eljárásrend szerinti értékesítést szavaztatott meg. A következő, 2025. május 29-i elidegenítési előterjesztésnek is voltak mellékletei, az 1. melléklet a kijelöléshez tartozó ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó nyílt licites eljárásrendet tartalmazta, ami némileg eltért a novemberi melléklettől, például 10 ezer forint helyett 30 ezer forintra emelte a licitcsomag árát. A további elidegenítésekkor az előterjesztés már nem tartalmazott sem az értékesítés eljárásrendjét tartalmazó mellékletet, sem semmilyen szöveges utalást arra, hogy az értékesítési folyamatban milyen szabályok szerint kell a licites eljárást bonyolítani. A Hegyvidéki Önkormányzatnak két rendelete van a témában, az egyik a vagyonrendelet, a másik pedig a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szól. A két rendelet egymással általános és specialitás viszonyában áll, együtt alkalmazandók. A rendeletek szerint, ha nem jelölik meg valamely tulajdonosi jog gyakorlását, annak szabályait, akkor azt a polgármester gyakorolja. Tehát azokban a kérdésekben, amikben a Képviselő-testület dönt, rendeletet alkot, azokban a polgármesternek már nincs hatásköre, de ha nincs ilyen döntés, akkor polgármesteri hatáskörben kell a szabályokat megalkotni. Az előterjesztése arra irányul, hogy pótolják a hiányzó szabályozást, mert jelenleg nincs sem a Képviselő-testület által elfogadott normatív határozat formájában, sem polgármesteri utasítás formájában hatályos szabályzat a licites hirdetések előkészítéséről, kezeléséről, a licites eljárások rendjéről. A jegyzőtől kért plusz tájékoztatást is, és az általa megküldött dokumentumok is azt igazolták, hogy csak a májusi elidegenítési egyedi határozat mellékleteként található meg egy eljárásrend, ami a májusban kijelölésre került ingatlanok értékesítési folyamatát szabályozza, illetve minden egyes ingatlanhoz külön licit szabályzatot készít a megbízott külsős ügyvéd, ami csak az egyes licitcsomagokban lelhető

fel, és csak az adott ingatlanra vonatkozik. Kovács Gergely polgármester a bizottsági üléseken hosszasan bírálta az előterjesztést, és hozta fel újra és újra, hogy a világon nincs olyan, hogy egy Önkormányzatban ilyen eljárásrendet rendeletben szabályozzanak. Technikai kérdés, hogy egy vagyonértékesítésre vonatkozó általános szabályt egy önkormányzat normatív határozattal vagy rendelettel hoz létre. Az előterjesztése arra vonatkozik, hogy hozzon íyet létre és ne egyedileg, az egyes értékesítésekhez igazítva állapítson meg ilyeneket a polgármester, amiben az egész folyamatot kiszervezi egy ügyvédi irodához, ami havi bruttó 3,8 millió forint átalányért dolgozik, ezen felül minden ingatlanértékesítés után egy százalék plusz áfát is kiszámláz. Az átalány ilyen formájában elképesztően drága és aggályos, az ezen felül fizetett egy százalék is a budapesti átlag duplája. Egy vagyonértékesítés- és licit szabályzat lehet határozat is és rendelet is. A tárgyban a jegyzőnek az SzMSz azt a feladatot adja, hogy a szakmai előkészítésről gondoskodjon, tehát segítse a hiányos jogi ismeretekkel rendelkező képviselőt abban, hogy választási felhatalmazásával élve szabályosan tudja ellátni képviselői feladatait. Meglátása szerint a vagyon értékesítésére vonatkozó szabályokat rendeletben kell szabályozni. Vannak is ilyen rendeletei a XII. kerületnek: „az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről” és az „Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról” szóló rendeletek. Az előterjesztése rendelet és nem határozat. A jegyző, aki több mint tíz évig az Alkotmánybíróság főtitkára volt, bizonyára tudja, hogy egy normatív határozat csak a jegyzőre, a hivatalra vonatkozó szabályokat állapíthat meg, de az a mód, ahogy jelenleg az ingatlanokat értékesíti az Önkormányzat, az ügyvédre, közjegyzőre, ajánlattevőkre, licitálókra is kötelező szabályokat állapít meg. Tudomása szerint ilyen szabályokat az Alaptörvény alapján csak rendeletben lehet meghatározni. Budapest XVI. kerülete egy külön fejezetben, rendeletben határozza meg a licit és a versenyeztetés szabályait. Rendeletben, mégpedig a vagyonrendelet mellékletében határozta meg az átlátható és egységes versenyeztetési szabályzatát Pesterzsébet, azaz Budapest XX. kerülete is. Kifejezetten „Versenyeztetési Szabályzatnak” hívják a rendelet mellékletében megállapított rendelkezéseket. Ezek az önkormányzatok milyen jogszabályi rendelkezést sértenek ezekkel a rendeletekkel és a kormányhivatal miért nem élt még törvényességi felhívással ezek ügyében? Ferencvárosnak MKKP-s polgármestere van és a Kutyapárt társelnöke az alpolgármester. Reméli, hogy ők is a hatályos jogszabályoknak megfelelően látják el a feladatukat. A IX. kerület is alkotott rendeletet, a címe az, hogy „rendelet az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól”. Ennek a rendeletnek a 10. § (2) bekezdése mondja ki, hogy az „önkormányzati vagyont elidegeníteni csak az e rendeletben foglalt versenyeztetési szabályok szerint lehet”. A versenyeztetési szabályokat, egészen a részletszabályokig a rendelet egyes paragrafusai szabályozzák és harminc napon belül kell a szerződést megkötöni. Ha valaki a XII. kerületi Önkormányzat licit szabályzatát próbálja megkeresni a weboldalon, akkor az utolsó találat 2020-as, ha valaki az Önkormányzat/Ingatlanhirdetések alatt szeretné megtalálni, hogy milyen feltételekkel tudna megvásárolni egy meghirdetett lakást, akkor meglepő módon csak egy licit tájékoztatót talál, hogy az online licitcsomagot hogyan kaphatja meg 38.100 forint befizetésével, illetve ezt követően a licit@hegyvidek.hu címre emailben küldött elektronikus igényléssel. Az email kihez érkezik, milyen munkatárs kezeli ezt a címet? A licit szabályzatot csak a licitcsomag megvásárlását követően ismerheti meg az érdeklődő, ha valaki nem fizeti meg a 38.100 forintot, hogy emailben elküldjék neki, az nem látja, hogy mik a feltételei az ingatlanpályázatnak. Ez a gyakorlat versenykorlátozó, és teljesen átláthatatlan. Ehhez az eleve nonszensz gyakorlathoz kapcsolódik, hogy minden értékesíteni kívánt ingatlanhoz külön licit szabályzatot készít egy külsős ügyvéd. A jelenlegi szabályok átláthatatlanok, esetlegesek, sok esetben rosszabbak, mint 2024. előtt, mivel akkor legalább polgármesteri utasítás volt a szabályzatra. Ha a májusi eseti eljárásrend szerint zajlik a licites eljárás, akkor az előkészítéstől kezdve a szerződéskötésig a teljes ingatlan-értékesítési folyamat baráti ügyvédi irodának lett kiszervezve. A licit ütemezésének és az egyedi licit szabályzatok tervezetének elkészítésétől kezdve, a közjegyző bevonásáig, a hirdetés elkészítése, az ingatlanleírások véleményezése, a licitcsomagok összeállítása. Kizárólag az ügyvédi iroda adhat

tájékoztatót az érdeklődőknek, összesíti a pályázatokat, értesíti a pályázókat a licit időpontjáról a Vagyongazdálkodási Iroda útján, aki a Pénzügyi és Költségvetési Irodától bekéri a bánatpénz befizetését igazoló banki kivonatokat. A Vagyongazdálkodási Iroda természetesen mindezekben közreműködik és az ingatlant is az ő munkatársai mutatják meg. A licitárgyalást követően az ügyvédi iroda e-mailben értesíti a Vagyongazdálkodási Iroda vezetőjét a nyertes pályázóról, aki gondoskodik róla, hogy a többiek visszakapják a bánatpénzüket. A győztes pályázó a licit napján 17:00 óráig köteles szerződést kötni, az ügyvéd pedig gondoskodik róla, hogy az elővásárlásra jogosultakhoz eljusson a szerződés, illetve benyújtja a szerződést a Földhivatalhoz. Az ügyvédeknek évente 45 millió forintot fizet az Önkormányzat a vagyongazdálkodási feladatokkal összefüggésben felmerülő feladatokért, többek között a fent felsorolt közreműködésért, mely folyamatok többsége adminisztrációs tudást igényel, vagy olyan speciális ismereteket, mellyel csak a Vagyongazdálkodási Iroda, a Városrendezési és Főépítési Iroda vagy a Városfejlesztési Iroda rendelkezik, és életszerűtlen, hogy ne az ő munkatársai válaszolják meg ezeket a kérdéseket. A válaszok továbbítása pedig szintén nem igényel ügyvédi kompetenciát. Az általánynál minden eladott százmilliónyi ingatlan után fizet az Önkormányzat további egymillió forint plusz áfa összeget. Az Önkormányzat által eladott ingatlanokra csak az Önkormányzat által leszerződött ügyvéd előtt köthető szerződés, aminek a díját is az Önkormányzat fizeti, ami az általános piaci ár duplája. Ennek a szerződésnek a megkötése előtt a polgármester 2024. decemberében úgy módosította az Önkormányzat beszerzési szabályzatát, hogy az ügyvédekkel kötött szerződésekre ne kelljen beszerzési eljárást lefolytatni. Ez a rendelkezés, hogy a vevő csak az Önkormányzat által megjelölt ügyvéden keresztül tud adásvételi szerződést lebonyolítani, sérti az általános versenyjogi szabályokat, sérti a polgári törvénykönyvet, de jó eséllyel sérti az ügyvédekre vonatkozó hivatásetikai követelményeket is. Ismerteti Kovács Gergely polgármester kritikáit és állításait az előterjesztéssel kapcsolatban, amik a bizottsági vitán hangoztak el és a saját válaszait.

„A Képviselő-testület megszavazta tavaly májusban A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat ingatlanértékesítésekkel kapcsolatos nyilvános licites eljárásának általános rendjét, ez a hatályos szabályzat.” Ez nem igaz. Egy egyedi határozati előterjesztés melléklete volt ez a szabályzat, ami nem vonatkozhat más határozatokra, ez nem normatív határozat volt. Ez abból is egyértelműen látszik, hogy mind a novemberi, mind a májusi elidegenítési előterjesztéshez mellékletként csatolva lett, de a két melléklet tartalma nem egyezik, mindkettő egyedileg lett kialakítva.

„Nem rendeletben kell szabályozni a licites eljárás rendjét, nem is így szokták szabályozni.” Az önkormányzatoknak önállósága van a szabályozásra, nagyon sok önkormányzat a rendeletében szabályozza, valamelyik pedig normatív határozatban hoz a versenyeztetésről, licitről generális szabályokat. Úgy véli, hogy rendeletben célszerűbb ezt szabályozni, mert a normatív határozatok csak Képviselő-testületre és szerveire vonatkoznak, a rendelet pedig külső szereplőkre is, magánszemélyekre és jogi személyekre. Csak rendeletalkotással lehet kötelezettségeket róni, márpedig a nyílt értékesítés eljárásrendje külső szereplőkre, mint a licitálókra, és közreműködőkre, a licitet bonyolítókra is vonatkozik.

„Miert nem a meglévő határozatot módosítjuk?” Mert nem normatív határozatot elfogadva szabályozta az Önkormányzat a licites eljárások eljárásrendjét, hanem egy konkrét elidegenítési határozat mellékletként, ami csak a határozatban szereplő ingatlanok értékesítése kapcsán bír hatással. Ha normatív lett volna, akkor lehetett volna azt módosítani.

„Nem egyértelműek a fogalmak a rendeletben, mint Hivatal, műszaki leírás.” Jelenleg mely és hol meghatározott definíciók alapján folynak a liciteljárások? Az előterjesztése nem definiálta a „Hivatal” kifejezést, nem is kell, mert ez az előterjesztés a vagyonrendelet mellékletét hozza létre, és a rendelet a 7. §-ban már definiálja a Hivatal fogalmát. Úgy olvasta a jogszabályszerkesztési szabályokban, hogy az adott fogalom a jogszabály más szerkezeti egységeiben kizárólag a meghatározott kifejezés megfelelően toldalékolva alakjában alkalmazható. A Hivatal a jogi személy, csak ő szerepelhet jogalanyként, a belső szervezeti egységekben. A jegyző hatáskörében van, hogy



kinek adja a Hivatalon belül az adott feladatot, ha szükséges a Polgármesteri Hivatal SzMSz-ében lehet rendezni. A műszaki leírásra módosító indítványt nyújtott be, amivel rendezte ezt a felvetést.

„Ismérlések vannak a rendeletben.” Például, hogy a 10/a és 11 ugyanaz. Ez nem igaz. A 10/a szerint nem tehet érvényes ajánlatot, aki határidőre nem fizette meg a bánatpénzt, ez a pályázóra ró kötelezettséget. A 11 pont szerint meg kell vizsgálni az eljárás során, hogy az adott versenytárgyalásra a pályázók befizették-e a bánatpénzt. Ez a Hivatalra ró kötelezettséget a vizsgálattal. „A 13. és 14. pont ugyanaz”, de ez sem igaz. A 13. pont a nyertes pályázóra vonatkozik, hogy ha nem köt határidőben szerződést, akkor elveszíti a bánatpénzt, míg a 14. pont a többi pályázóra, akik nem nyertek a liciten, hogy kapják vissza a bánatpénzüket.

„Megnevezték az ingatlan.com és a zenga. hu holnapokat, ahol hirdetni kell. Rendeletben nem lehet ilyen részletességgel szabályozni.” Például Zuglóban két országos napilap szerepel, szintén a rendelet mellékletében (Népszabadság, Magyar Nemzet), de ezt országos elérésű ingatlan portálra javította a módosító javaslatában.

„Nem fogalmaz egyértelműen, nem 90 napon belüli szerződéskötést, hanem 90 napon belüli teljesítést tatana célszerűnek.” Ezt is javította a módosít javaslatában.

„Indokolatlan terhet jelent és a bizalmatlanság jele, hogy két munkatártnak kell megmutatnia az ingatlanokat.” A két fős kitétel a munkatársakat védi, integritási kérdés, a belső integritási szabályok betartása miatt van szükség rá. Amennyiben bárki szabálytalansággal vagy korrupcióval vádolna köztisztviselőt, a két fő igazolni tudja egymást. Ez nem csak hazai, hanem nemzetközi gyakorlat is a köztisztviselők védelmére.

A legnagyobb vita a bizottsági üléseken az volt, hogy szükséges-e ügyvédi iroda külsős közreműködőként a teljes eljárásban és hogy ez mennyire megszokott eljárás. Nemzeti vagyonról van szó, hanyag kezelés, ha nem ügyvédi iroda csinálja, kártérítési perek várhatóak, kinek a felelőssége, ha nem ügyvéd, akinek biztosítása van. Nagyobb garanciát jelent az eljárás biztonságára, hogy ügyvédi iroda közbeiktatásával zajlik az eljárás? Amikor az Önkormányzat eladóként egy ilyen ügyletben részt vesz, akkor általános polgárjogi jogalanyként vesz részt, nincsenek rá külön szabályok. Nem indokolt, hogy eltérjenek a Ptk. irányelveitől, hogy a vevő hozza az ügyvédet, aki megszerkeszti a szerződést. Az önkormányzat részéről vagy egy jogtanácsos vagy általánydíjas külsős megbízott ügyvéd szokta képviselni az önkormányzatot, ami az 1%-os díjjal szemben jóval kedvezőbb költségintet jelentene.

A javaslata szerint az ingatlanértékesítési eljárást főszabály szerint a Hivatal munkatársai bonyolítanák le, és a licit lebonyolításához szerződéskötésre vennének igénybe külsős ügyvédi segítséget, amennyiben a Hivatalon belül nincs olyan köztisztviselő, aki felügyelni tudná jogi szempontból a szerződéskötést. Miért jó az, hogy ha valamit el kívánnak adni, akkor a leendő vevők csak egy ügyvédi irodánál tudnak az ingatlanról érdeklődni? Miért jó az, hogy csak rajtuk keresztül juthatnak információhoz? Ez az előző, a fideszes önkormányzat gyakorlata volt, hogy a licittel kapcsolatban minden információt egy ügyvédi irodától lehetett megkapni fizetség ellenében. Most új ügyvéd van és 38.100 forint megfizetését követően kaphat bárki információt a licittel kapcsolatban. Mi változott? A II. kerületben az ingatlanhirdetés fent van a honlapon, minden egyéb tájékoztatóval, licitszabályzattal, űrlappal együtt, és a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály munkatársai válaszolnak a kérdésekre. Hitel felvétele esetén 120 napon belül kell teljesítenie a licitálónak. Nem látja indokát annak, hogy ne bízzanak az Önkormányzat köztisztviselőiben. Több jogi végzettségű köztisztviselői dolgozik az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Irodájában, akik évek, évtizedek óta foglalkoznak ezzel a területtel. Náluk ki lenne tájékozottabb és felkészültebb ezekben az ügyekben? Nem gondolja, hogy külsős megbízott ügyvéd náluk hatékonyabban, olcsóbban és átláthatóbban tudná elvégezni ezeket a feladatokat. Biztos benne, hogy sikerélményt okozna a köztisztviselőknek is egy sikeres ingatlan-értékesítés, és szakmailag is felelősen, esküjükhöz híven állnak ezekhez a feladatokhoz. Ráadásul akár céljuttatást is kaphatnának többletfeladatok ellátásáért. Úgy tudja, hogy a jegyző is minden hónapban kap célfeladati juttatást a saját hivatala vezetéséért. A XI. kerületi önkormányzat is rendeletet alkotott a

versenyeztetési szabályzatról, ami a vagyonrendeletük mellékletében található, és „Versenyeztetési szabályzatnak” hívják. „A licit előkészítése és lebonyolítása a Polgármesteri Hivatalban ezzel foglalkozó köztisztviselő (a továbbiakban: vagyongazdálkodási referens) feladata.” A pályázatra benyújtott ajánlatok a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság elnöke vagy az általa megjelölt személy és az előkészítésben résztvevő polgármesteri hivatali szervezeti egység dolgozói közül legalább egy fő, továbbá az Önkormányzat által megbízott jogi képviselő vagy a Polgármesteri Hivatal egy jogász végzettségű munkatársa jelenlétében kerülnek felbontásra. Jelenleg az Önkormányzat ingatlanértékesítéséről kíván dönteni a későbbi napirendi pontokban, ugyanakkor nincs hatályos szabályozás arra vonatkozóan, hogy ezeket az eljárásokat milyen módon kell lefolytatni. Kialakult gyakorlat ugyan létezik, azonban a jelenlegi rendszer nem tekinthető megfelelően transzparensnek. A konkrét licitszabályzat minden egyes ingatlan esetében egyedileg készül el, és az nem érhető el nyilvánosan az Önkormányzat honlapján, mivel kizárólag azok kapják meg e-mailben, akik megvásárolták a licitcsomagot. Ez a gyakorlat nem segíti elő a versenyt és nem biztosít kellő átláthatóságot. Az Önkormányzat teljes vagyonrendelete átfogó felülvizsgálatra és újra szabályozásra szorul. Indokolt lehet egy új vagyonrendelet megalkotása, ami valamennyi érintett területet átgondolt módon szabályozza, akár több olvasatban történő előkészítés mellett, hasonlóan a fás szárú növények védelméről szóló rendelet előkészítéséhez. A jelenlegi javaslat átmeneti megoldásként szolgál annak érdekében, hogy legyen hatályos szabályozás az ingatlanértékesítési eljárásokra. A közpénzek felhasználása során törekedni szükséges arra, hogy az Önkormányzat feladatait minél költséghatékonyabban és hatékonyabban lássa el. Ezzel összefüggésben indokolatlannak merül fel ügyvédi iroda bevonása olyan feladatokra, mint az ingatlanhirdetések elkészítése vagy az érdeklődők részére küldött tájékoztatások továbbítása a licitcímek kezelésén keresztül. Az ilyen jellegű feladatok külső megbízással történő ellátása aránytalan költséget jelent. Mindezek alapján a Képviselő-testület támogatását kéri a rendelet elfogadásához annak érdekében, hogy az Önkormányzat érvényes licitszabályzattal rendelkezzen.

**Kovács Gergely elnök:** A bizottsági üléseken az ingatlanértékesítési eljárásokkal kapcsolatban már hosszabb ideje folyt egyeztetés, és az elmúlt másfél év során több változtatás is történt annak érdekében, hogy nagyobb verseny alakuljon ki az értékesítések során, valamint az ingatlanok kedvezőbb áron kerüljenek értékesítésre. Ennek részeként az ingatlanhirdetések megjelentek azokon az internetes felületeken is, ahol az érdeklődők általában ingatlanokat keresnek, fényképes hirdetések formájában. Ez a korábbi rendszerben nem volt alkalmazott gyakorlat, ugyanakkor így az érdeklődők előzetesen tájékozódhatnak arról, kívánnak-e licitcsomagot vásárolni. A licitcsomag díja a korábbiakhoz képest jelentősen csökkent. Új elemként jelent meg az is, hogy minden ingatlan esetében két értékbecslés készül, és a meghirdetés a két értékbecslés közül a magasabb összeg alapján történik. A rendszer kezdetben nehézségekkel működött, azonban végül eredményesen zajlottak az értékesítések, és az előző évben tervezett ingatlanok többségének értékesítése megvalósult. Az ingatlanértékesítéssel kapcsolatos számos döntés képviselő-testületi hatáskörbe került, ami korábban nem volt jellemző. Ezek az intézkedések járulnak hozzá ahhoz, hogy valódi verseny alakuljon ki, és minden érdeklődő hozzáférjen a hirdetésekhez. A módosító javaslatban egyetlen olyan pont szerepel, amiről szerinte érdemes egyeztetni, mégpedig az, hogy a licitcsomag legyen-e ingyenes. Ennek lehetősége korábban is felmerült, azonban más önkormányzatok tapasztalatai, valamint a helyi gyakorlat alapján az ingyenes licitcsomag jelentős többletmunkát eredményezett olyan érdeklődők részéről, akik később nem jutottak el a tényleges licitálásig, illetve a bánatpénz megfizetéséig sem. Ugyanakkor az ingyenes hozzáférés mellett is felhozhatók észszerű érvek. Az is elhangzott, hogy a fővárosi kerületek között kevés helyen alkalmaznak ingyenes licitcsomagot. A Főváros gyakorlata alapján a licitcsomagok értékesítése szintén díjfizetés ellenében történik, hasonlóan a kerületi gyakorlathoz. Az eredeti felvetés arra irányult, hogy a licitszabályzat rendeleti szintre kerüljön, ugyanakkor egységes licitszabályzat nem létezik, hanem minden egyes ingatlanhoz külön licitszabályzat készül, ami a licitcsomag részét képezi. Jelenleg egy licites



eljárásrend áll rendelkezésre, és az annak alapján kialakított sablon szerint készülnek az adott ingatlanhirdetéshez kapcsolódó aktuális licitszabályzatok. Az azonos jellegű ingatlanok esetében a szabályzatok tartalma lényegében megegyezik. Az ügyvédi iroda bevonása az ingatlanértékesítési eljárások során részben azért szükséges, mert az ügylet jogi ellenjegyzése kötelező. Felmerült annak lehetősége is, hogy a költségeket a vevő viselje, azonban az az álláspont alakult ki, hogy a megbízó rendelkezzen az ügyvédi iroda feladatairól és az elvégzendő munka tartalmáról. Az ügyvédi iroda alkalmazásának további indoka, hogy az érdeklődők részére minden esetben precíz és pontos tájékoztatás álljon rendelkezésre. Az eljárás során jellemzően nem kizárólag egyszerű adminisztratív kérdések merülnek fel. Fontos szempont az is, hogy valamennyi érdeklődő ugyanazokat az információkat és azonos tartalmú válaszokat kapja meg annak érdekében, hogy minden résztvevő számára egyenlő feltételek és azonos információs háttér legyen biztosított. Az eljárás során fontos szempont volt, hogy amennyiben valamely érdeklődő kérdést tesz fel, az arra adott válasz minden résztvevő számára elérhető legyen annak érdekében, hogy azonos információval rendelkezzenek. Korábban az hangzott el indokként, hogy az ingatlanok bemutatásánál két munkatárs jelenléte azért szükséges, mert egyikük a Városfejlesztési Iroda részéről az ingatlan műszaki állapotával kapcsolatos tájékoztatást nyújtja, míg a másik a Vagyongazdálkodási Iroda részéről vesz részt az eljárásban. Később ettől eltérő indokok is felmerültek, köztük az integritási szempontok és annak biztosítása, hogy ne alakulhasson ki visszaélési lehetőség. Az ingatlanbemutatás során alapvetően az történik, hogy az érdeklődők számára megnyitják az ingatlant és lehetővé teszik annak megtekintését. Ezért nem érti, hogy milyen korrupciós kockázat indokolja két személy kötelező jelenlétét. Ha minden pénzügyi vagy ügyintézési feladat esetében kettős jelenlétet kellene biztosítani, az a Polgármesteri Hivatal működésének aránytalan bővítését eredményezné. A módosító javaslat tartalmazta azt is, hogy az ingatlanokat legalább húsz napig kelljen hirdetni. Ezzel kapcsolatban elhangzott, hogy a korábbi gyakorlat szerint az ingatlanok harminc, illetve egyes esetekben negyven napig voltak meghirdetve, így a húsznapos időtartam rövidebb hirdetési időt jelentene a korábbi eljárásokhoz képest. Felmerült az a javaslat is, hogy a szerződéskötésre ne azonnal kerüljön sor, hanem hosszabb, akár harmincnapos időszak álljon rendelkezésre. A szerződéstervezet a licitcsomag részét képezi, annak tartalma előre ismert, és azon a későbbiekben érdemi módosítás nem történhet, mivel az eljárás célja az egyenlő versenyfeltételek biztosítása. Az Önkormányzat minden résztvevővel azonos feltételek mellett kíván szerződést kötni, ezért nem merült fel olyan indok, ami szükségessé tenné a szerződéskötés további halasztását, figyelemmel arra is, hogy a fizetés teljesítésének időpontja külön szabályozható. A szerződés megkötését követően jelenleg is lehetőség van hosszabb teljesítési határidő biztosítására, ami egyes esetekben akár több hónapot is jelenthet. Nem merült fel olyan indok, ami szükségessé tenné, hogy a szerződéskötésre kizárólag harminc napon belül kerülhessen sor. A rendeletek általános szabályok és normák megalkotására szolgálnak. Az egyes belső munkafolyamatok részletes lebonyolítását jellemzően nem rendeleti szinten szabályozzák, hanem eljárásrendekben vagy egyéb belső szabályozó dokumentumokban rögzítik, és az érintett szervezeti egységek ezek alapján járnak el. Bár más településeken előfordulhat eltérő gyakorlat, ez nem tekinthető általános megoldásnak. Továbbra sem merült fel olyan indok, ami az ügyvédi iroda kivonását indokolná az eljárásból. Az ügyvédi iroda szerepe abban is megjelenik, hogy az érdeklődők részére minden esetben pontos és egységes tartalmú tájékoztatás kerüljön megadásra. Amennyiben eltérő vagy pontatlan tájékoztatás történne, az az adásvételi szerződés megtámadhatóságát és akár az ügylet érvénytelenségét is eredményezhetné, ami később jelentős jogi és gyakorlati problémákat okozhatna. A módosító javaslat nem eredményezne nagyobb átláthatóságot vagy költségcsökkentést, miközben egyes elemei többletköltséget és hosszabb eljárási időt okozhatnának. Az előterjesztést megtárgyalta a Pénzügyi és Tulajdonosi, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottság.

**Élő Norbert képviselő, a Jogi és Ügyrendi Bizottság elnöke:** A Jogi és Ügyrendi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és egy igen, kettő nem és öt tartózkodással nem támogatta a

rendeletalkotási javaslatot. A Bizottság nem azért nem támogatta a javaslatot, mert a célkitűzésekkel ne értene egyet, hanem azért, mert a javaslat formájával és több részletszabályával kapcsolatban eltérő álláspontok alakultak ki. A Bizottság ülésén többféle megoldási javaslat is felmerült arra vonatkozóan, hogy milyen tartalmi elemeket kellene még a szabályozásba beépíteni. A Képviselő-testület jogosultsága annak eldöntése, hogy a különböző lehetséges változatok közül melyiket tartja megfelelőnek, ugyanakkor jelen esetben kizárólag egyetlen változat került előterjesztésre, miközben a Bizottság vitájában több eltérő elképzelés is megfogalmazódott. Az az álláspont alakult ki, hogy egy ilyen összetett és szerteágazó kérdéskört nem lehet rövid idő alatt megfelelően rendezni. Indokoltnak tartották, hogy az előterjesztést több olvasatban tárgyalja a Képviselő-testület annak érdekében, hogy pontosan meghatározható legyen, mely szabályok kerüljenek be a végleges szövegbe. Felmerült az is, hogy a jelenlegi versenyeztetési szabályzat alapvető keretei már most is rendelkezésre állnak, és lehetőség van annak további bővítésére vagy pontosítására. Ezzel kapcsolatban nyitottság mutatkozott arra, hogy részletesebb szabályok kerüljenek beépítésre, ugyanakkor fontos szempontként jelent meg, hogy az új előírások ne akadályozzák a munkafolyamatokat, és ne okozzanak hátrányt az eljárások során. További egyeztetésre és újabb tárgyalási körre lenne szükség ahhoz, hogy a szabályozás megfelelő formában kerüljön elfogadásra. A Jogi és Ügyrendi Bizottság ezért többségi döntéssel nem támogatta a javaslatot. A döntés indoka nem az alapvető célok elutasítása volt, hanem elsősorban a formai és szabályozástechnikai kérdésekben fennálló eltérő vélemények.

**Pásztor Tibor képviselő, a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elnöke:** A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság az előterjesztést részletesen megtárgyalta, ugyanakkor az egyeztetés alapját elsősorban az a változat képezte, ami hétfőn érkezett meg a Bizottsághoz. A jelenlegi verzió ehhez képest több ponton jelentősen módosult. Kikerültek belőle olyan elemek is, amik jól mutatják az eredeti, illetve részben a jelenlegi szabályozás túlszabályozott jellegét. Ilyen például az internetes felületek vagy sajtótermékek név szerinti felsorolása a rendeletben. Ezzel kapcsolatban elhangzott, hogy a zuglói szabályozásban még mindig szerepel a Népszabadság, ami 2016-ban megszűnt. Ez jól szemlélteti, hogy az ilyen részletszabályokat nem célszerű rendeleti szinten rögzíteni, mivel az elavult előírások később jogi problémákat eredményezhetnek. Felmerült annak lehetősége is, hogy egy ilyen szabályozási hiányosság alapján akár az értékesítési eljárások megtámadhatósága is felvethető lenne, amennyiben a meghirdetés nem a rendeletben szereplő felületen történik. Az ügyvédi közreműködés szükségességét azzal indokolták, hogy az ingatlanértékesítési folyamatot folyamatos és alapos jogi kontroll mellett kell lebonyolítani. Ehhez nem elegendő általános jogi végzettség vagy belső jogtanácsosi közreműködés, hanem olyan ügyvéd bevonása szükséges, aki rendelkezik a megfelelő szakmai felelősséggel, jogosultságokkal és felelősségbiztosítással is. Ennek különös jelentősége van azért, mert az Önkormányzat a nemzeti vagyon részét képező ingatlanok értékesítéséről dönt. Az is elhangzott, hogy a magánszemélyek közötti ingatlan-adásvételek nem hasonlíthatók össze az Önkormányzat vagyonértékesítési eljárásaival. Magánszemélyek közötti tranzakció esetén a hibás eljárás következményei elsősorban az érintett feleket terhelik, ugyanakkor az Önkormányzat esetében a közvagyon értékesítéséről van szó, ezért az eljárás során lényegesen szigorúbb garanciák és biztosítékok alkalmazása indokolt. Egy licites eljárás során az Önkormányzat a pályázat kiírásával olyan jogilag kötött eljárási keretrendszerbe lép, amittől a későbbiekben nem térhet el. A kiírás alapján a folyamat előre meghatározott szabályok szerint zajlik, ezért annak jogi szempontból teljeskörűen szabályozottnak kell lennie. Ezzel szemben magánszemélyek adásvételi ügyleteiben a szerződéskötést megelőzően még fennállhat a visszalépés lehetősége, amihez adott esetben bánatpénz vagy foglaló kapcsolódik, azonban az Önkormányzat esetében ilyen jellegű szabad mérlegelési mozgástér lényegében nem értelmezhető ugyanilyen módon. Az is elhangzott, hogy az előterjesztés jelenlegi szövege több olyan elemet tartalmazott, ami eltért a bizottsági ülésen korábban tárgyalt verziótól. A rendeletmódosítás kötelező tartalmi elemei között szerepel a részletes indokolás, ami az egyes szakaszokhoz kapcsolódó jogszabályi

változásokat és azok indokait ismerteti. Ezzel szemben a bizottsági tárgyalás során az indokolás jelentős része szóban került ismertetésre, írásos formában nem minden esetben állt rendelkezésre előzetesen. A rendeletmódosítás előkészítése során jó lett volna, hogy ha a részletes indokolás és a módosítás teljes szövege már a bizottsági tárgyalási szakaszban rendelkezésre áll, mivel ez tette volna lehetővé az érdemi, részletes előkészítő egyeztetést. A jelenlegi formában több javaslat csak a képviselő-testületi ülésen, szóban került ismertetésre, ami korlátozta az előzetes szakmai értékelés lehetőségét. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a rendeletmódosítást nem támogatta, a döntés egy igen, négy nem és négy tartózkodás mellett született meg.

**dr. Borsodi Klaudia, a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője:** 2024. év októberében a polgármesteri tisztség betöltését követően az a kérés fogalmazódott meg, hogy a nemzeti vagyontörvényben rögzített alapelvek figyelembevételével kerüljön sor a korábbi ingatlanértékesítési eljárásrend módosítására, valamint egy átláthatóbb, transzparensabb rendszer kialakítására. Ennek megfelelően a szakterület felé több konkrét elvárás is megfogalmazásra került, amik végrehajtásra kerültek és beépültek az új eljárásrendbe. Ennek eredményeként minden ingatlan esetében két értékbecslés készül, és az értékesítésre való kijelölés minden esetben a Képviselő-testület elé kerül, értékhatártól függetlenül. Ezzel megszűnt a korábbi osztott hatáskör a bizottság és a Képviselő-testület között, és az ingatlanértékesítési döntések teljes egészében a Képviselő-testület nyilvánossága mellett zajlanak. A hirdetési gyakorlat is módosult, a meghirdetések több fórumon és hosszabb időtartamban történnek, nem kizárólag húsznapos időszakban. Volt olyan eset, amikor a hirdetés időtartama a negyven napot is meghaladta. Az érdeklődés mértékét mutatja, hogy az év végi licitek során közel 68 licitcsomag került értékesítésre az érdeklődők részére. Ezzel párhuzamosan 2024 őszén elkészült egy új licites eljárásrend, ami a módosított működési elvekhez igazodva szabályozza az ingatlanértékesítési folyamatokat. Az eljárásrend elkészítése a hatályos jogszabályok alapján polgármesteri hatáskörbe tartozik. A polgármester ugyanakkor azt kérte, hogy az eljárásrend a lehető legraszparensabb módon, képviselő-testületi határozat formájában kerüljön elfogadásra, a korábbi, kizárólag polgármesteri utasítás helyett, ami szintén jogszerű volt. Ennek megfelelően 2024 őszén a Képviselő-testület elfogadta az eljárásrendet. Ezt követően az első licit tapasztalatai alapján, valamint az ügyvédi iroda javaslatai figyelembevételével az eljárásrend tovább pontosításra és finomításra került. A módosítások között szerepelt a hiánypótlási lehetőségek bővítése, valamint a pályáztatási eljárás szélesebb körű alkalmazása is. A kialakult gyakorlat alapján ez a 2025 májusi állapot szerinti eljárásrend tekinthető annak a szabályozási keretnek, ami alapján az Önkormányzat az ingatlanértékesítési eljárásokat lebonyolítja. Az így kialakított eljárásrend határozati formában rögzített általános szabályként működik, és a gyakorlatban is ez alapján történik az eljárások lefolytatása. Az előterjesztéssel kapcsolatban felmerült kifogások között szerepelt az is, hogy a licitszabályzat polgármesteri hatáskörben kerül meghatározásra, ugyanakkor a jelenlegi előterjesztés is ezt a hatásköri megoldást tartja fenn. A viszony a két szabályozási szint között úgy írható le, hogy létezik egy Képviselő-testület által elfogadott licites eljárásrend, ami a rendszer kereteit, alapelveit és fő eljárási szabályait határozza meg. Ez az eljárásrend tavaló a Képviselő-testület részéről lényegében minimális kifogásokkal került elfogadásra, és azóta is ez képezi az ingatlanértékesítési folyamatok alapját. Jelen módosítás ennek az eljárásrendnek a kisebb mértékű, technikai jellegű pontosítását érinti. Az eljárásrend alapján minden egyes ingatlanhoz külön licitcsomag készül, amihez kapcsolódóan egy licitszabályzat kerül meghatározásra. Ez a licitszabályzat az eljárásrend keretei között mozog, annak részletszabályait bontja ki, és alapvetően technikai, operatív jellegű rendelkezéseket tartalmaz. Tartalma nem érinti az eljárásrend lényegi elemeit, hanem az adott ingatlan sajátosságaihoz igazodó pontosításokat rögzít. Az ügyvédi iroda bevonásának kérdése ebben a rendszerben úgy merül fel, hogy az nem az eljárásrend helyettesítésére vagy kiváltására irányul, hanem annak szakmai és jogi kontrollját, valamint a részletszabályok jogszerűségének biztosítását szolgálja. A módosító javaslat egyik lényegi eleme éppen az, hogy a licites ügyintézés

feladatait a hivatal lássa el külső jogi közreműködés helyett. Ezzel szemben az az álláspont, hogy az ügyvédi iroda bevonása a jogi megfelelés, az egységes tájékoztatás és az eljárások megtámadhatóságának megelőzése szempontjából jelent garanciát, különösen olyan eljárásoknál, amik közvagyon értékesítését érintik. A hivatal esetében a módosító javaslat azt rögzíti, hogy a személyi feltételek adottak az eljárások ellátásához. Ezzel szemben jelenleg a hivatalban jogtanácsos nem dolgozik, így a jogi kontroll belső biztosítása nem áll rendelkezésre. A Vagyongazdálkodási Iroda létszáma jelenleg hét fő érdemi ügyintéző, akik éves szinten mintegy 9.600 iktatott ügyet kezelnek. Az ingatlanértékesítés ebből csak egy részterületet képez, miközben az iroda számos egyéb, tulajdonosi joggyakorláshoz kapcsolódó feladatot is ellát. A személyi feltételek biztosítása így döntési kérdés, ami alapján a jövőben kialakítható lenne a belső jogi kapacitás, azonban jelenleg ez nem áll fenn teljeskörűen. Az ügyvédi közreműködés szükségessége abból fakad, hogy az adásvételi szerződéseket jogi ellenjegyzéssel kell ellátni. Az ellenjegyzés azt tanúsítja, hogy az okirat megfelel a hatályos jogszabályoknak. A nemzeti vagyonról szóló szabályozás több esetben versenyeztetési kötelezettséget ír elő, ezért nemcsak a szerződéskötésnek, hanem az azt megelőző eljárásnak is jogszerűnek kell lennie. Az ügyvédi ellenjegyzés funkciója így nem kizárólag az adott szerződés formai és tartalmi megfelelőségének igazolása, hanem az eljárás teljes folyamatának jogszerűségi szempontú kontrollja is. Ennek célja annak biztosítása, hogy az értékesítési folyamat valamennyi szakasza megfeleljen a vonatkozó jogszabályoknak, és az eljárás később jogi szempontból ne legyen vitatható. Az Önkormányzat működése ebben a körben eltér a piaci szereplők gyakorlatától, mivel a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás szigorúbb jogi keretek között történik. Ide tartozik többek között a versenyeztetési kötelezettség, valamint az átlátható szervezetekkel való szerződéskötés követelménye. Amennyiben az átláthatósági nyilatkozat hibás vagy hiányos, az a szerződés érvénytelenségét is eredményezheti, ami súlyos jogkövetkezményekkel járhat. A beérkező megkeresések jelentős része nem kizárólag műszaki jellegű kérdésekre vonatkozik, hanem az eljárás menetére és szabályaira irányul. A kérdések kezelése központi csatornán keresztül történik, amihez az ügyvédi iroda munkatársai, a Vagyongazdálkodási Iroda kijelölt munkatársai, valamint a vezetés is hozzájárul. A korábbi időszak tapasztalatai alapján közel 500 e-mailes megkeresésre került válaszadás az ügyvédi iroda közreműködésében. Az ügyvédi iroda díjazása nem külön ügylethez kötött tétel, hanem egy komplex vagyongazdálkodási feladatellátás része, ami többféle ügýtípust is magában foglal. Az adásvételi szerződések előkészítése és ellenjegyzése ennek csupán egy eleme, és nem önálló, külön díjazási konstrukcióban jelenik meg. A szerződések előzetesen, a licitcsomag részeként kerülnek meghatározásra, és azok feltételei a későbbiekben nem módosulnak, mivel az eljárás célja az egyenlő versenyfeltételek biztosítása. A tulajdonszerzéssel kapcsolatos költségek tekintetében a gyakorlat szerint azok jelenleg is a vevőt terhelik, ideértve a földhivatali és egyéb eljárási díjakat is.

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás.

**Fonti Krisztina képviselő:** Az ingatlanértékesítési eljárásrend változtatása a polgármester felelősségének elkenését eredményezheti, márpedig az ingatlanvagyon értékesítésével kapcsolatos felelősség a polgármestert terheli, és nem indokolt annak a Képviselő-testületre történő kiterjesztése. A Fidesz frakció ezért tartózkodni fog a szavazás során.

**dr. Novák István képviselő:** A bizottsági ülésen kérdezte és a képviselő-testületi ülésen várt volna választ a jegyzőtől arra a kérdésre, hogy a Vagyongazdálkodási Irodán hány jogi végzettségű kolléga dolgozik. Mi befolyásolja, hogy adott ingatlan 30 vagy 40 napra kerül meghirdetésre? A közbeszerzések esetén ki szokta megfogalmazni az érdeklődők kérésére adandó válaszokat? Ott is ugyanolyan fontos a pontos és mindenkit érintő teljes körű tájékoztatás.

**Kovács Gergely elnök:** A közbeszerzések esetében az a válaszadó, aki a műszaki tartalmat összerakta együttműködve a Közbeszerzési Iroda vezetőjével.

**dr. Borsodi Klaudia, a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője:** Hat fő jogász dolgozik a Vagyongazdálkodási Irodán, jogtanácsosi végzettséggel vagy képzettséggel egyik sem rendelkezik. A hirdetés időtartamára nincsen szabály. Az volt a polgármester kérése, hogy a lehető leghosszabb ideig történjenek a pályáztatások, és eszerint is jár el a Vagyongazdálkodási Iroda, közel egy hónap, vagy még annál is hosszabb idő az, ameddig hirdetnek.

**Élő Norbert képviselő:** A vita középpontjában alapvetően az áll, hogy az ingatlanértékesítési eljárások lebonyolítása milyen szervezeti keretben történjen, és ezen belül milyen mértékben indokolt a feladatok hivatalon belüli ellátása, illetve külső jogi közreműködés igénybevétele. Egy ilyen horderejű szabályozási rendszer kialakítása fokozatos, többlépcsős előkészítést igényel, aminek része a hivatali szakmai álláspontok beszerzése, a jegyzői javaslat kidolgozása, valamint a bizottsági szintű többszöri megtárgyalás. Ennek célja az, hogy a végső döntés a Képviselő-testület elé már egy kellően kiérlelt, szakmailag megalapozott formában kerüljön, ahol a vitás kérdések köre már szűkebb. Az eljárás jelenlegi rendszerében a transzparencia, a versenyztetés és a nyilvánosság biztosítása kiemelt szempontként jelenik meg, beleértve az ingatlanok széles körű meghirdetését, a több értébecslés alkalmazását, valamint a képviselő-testületi döntési szintre emelt értékesítési folyamatokat. Az így kialakított rendszer költség- és hatékonysági szempontból is vizsgálatra szorul, különös tekintettel a párhuzamos szakértői és hivatali kapacitások fenntartására. A jogi kontroll biztosítása kapcsán az ügyvédi közreműködés szerepe a szerződések jogszerűségének ellenőrzése, az ellenjegyzés, valamint az eljárási és szerződéses dokumentáció megfelelőségének biztosítása. A nemzeti vagyon értékesítése során kiemelt kockázatot jelent bármely jogszabálysértés, ami a szerződés semmisségét eredményezheti, és ebből fakadóan jogvitákhoz vagy kártérítési igényekhez vezethet. A vita másik eleme a belső hivatali jogi kapacitás és a külső ügyvédi közreműködés viszonya. Az egyik megközelítés szerint a feladat hivatali keretek között, jogtanácsosi vagy belső jogi apparátus bevonásával is ellátható, míg a másik megközelítés szerint a külső ügyvédi bevonás nagyobb jogi biztonságot, egységesebb gyakorlatot és felelősségbiztosítási háttérrel jelent. Az eltérő álláspontok alapján a kérdés nem kizárólag szakmai-technikai, hanem szervezési, költséghatékonysági és kockázatkezelési szempontokat is érint, amik mérlegelése a Képviselő-testület döntési kompetenciájába tartozik. Az előterjesztést jelen formában nem tudja támogatni.

**dr. Novák István képviselő:** Két külön álláspont került megfogalmazásra. Egyrészt az a kijelentés, hogy Élő Norbert képviselő több mint negyed évszázada politikai szereplőként vesz részt a közéletben, miközben korábban az államba vetett bizalom hiányát említette, ez így ellentmondásos. A Vagyongazdálkodási Iroda dolgozóival kapcsolatban olyan állítások kerültek megfogalmazásra, amik a hivatali munka minőségét kérdőjelezzik meg. A Vagyongazdálkodási Iroda munkatársainak szakmai felkészültsége kiemelendő, különös tekintettel arra, hogy a feladatellátás során jogi és vagyonkezelési szempontból összetett ügytípusokat kezelnek. Az önkormányzati ügyfélkapcsolatok rendszerével összefüggésben az a szempont került hangsúlyozásra, hogy az eljárások során minden ügyfél egységes, azonos tartalmú tájékoztatásban részesüljön. Ez az elv mind az ingatlanértékesítési eljárásokra, mind a közbeszerzési eljárásokra vonatkozik. A közbeszerzések esetében is házon belüli szakmai apparátus, szakképzett irodavezetők és szakértők állítják össze a válaszokat és dokumentumokat. Az egyes eljárástípusok között mi indokolja azt az eltérő megközelítést, ami szerint az egyik területen a belső hivatali szakmai kapacitás elegendő, míg a másik esetben külső jogi közreműködés válik szükségessé?

**Visi Piroska képviselő:** Élő Norbert képviselő felvetésére reagál elsőként, miszerint van hatályos szabályozás a licites ingatlanértékesítések kapcsán. Nincsen, ez a legnagyobb probléma. A korábban elfogadott licites eljárási szabályozás nem általános, normatív jellegű szabályozásként került elfogadásra, hanem egy konkrét elidegenítési határozat mellékleteként. Ez azt jelenti, hogy az adott szabályzat kizárólag az adott, konkrét ingatlanértékesítési eljárásra vonatkozott, és nem általános hatállyal szabályozta valamennyi liciteljárás lebonyolítását. Jelenleg nincs olyan általános érvényű, hatályos szabályozás, ami kifejezetten a liciteljárások teljes körére alkalmazható lenne. Nem áll fenn ilyen szabályozás sem polgármesteri utasítás formájában, mint ahogyan a 2024 előtti időszakban létezett, sem normatív képviselő-testületi határozatként, sem önkormányzati rendeleti mellékletként. A jelenlegi működés alapját így lényegében a kialakult gyakorlat és az egyes eljárásokhoz kapcsolódó dokumentumok képezik. Az Önkormányzat rendelkezik önálló versenyeztetési szabályzattal? Külön ilyen megnevezésű versenyeztetési szabályzat nem létezik, ugyanakkor a licites eljárások lebonyolítására vonatkozóan van képviselő-testületi határozattal elfogadott szabályozás. Ez a szabályozás továbbra is egyedi határozathoz kapcsolódó mellékletként került elfogadásra, és ebből következően nem tekinthető általános, folyamatosan hatályos normatív szabályozásnak valamennyi jövőbeni liciteljárás tekintetében. A jelenlegi Képviselő-testület megalakulása óta már több alkalommal is született olyan döntés, ami egy konkrét ingatlanértékesítési eljáráshoz kapcsolódó szabályrendszer tartalmazzott. Először novemberben került sor ilyen döntésre egy adott értékesítési ügy kapcsán, amikor még nem állt rendelkezésre általános eljárási szabályrendszer. Ezt követően a következő, májusi értékesítési eljárás során ismét egyedi eljárásrend került elfogadásra, ami több ingatlan értékesítésére vonatkozott. Ezek a döntések kizárólag az adott értékesítési eljárásokra voltak alkalmazhatók, és nem hoztak létre általános, normatív hatályú szabályozást. Azóta ugyanakkor már két további értékesítési eljárás is lezajlott anélkül, hogy létezett volna általános érvényű, normatív formában elfogadott szabályzat, akár polgármesteri utasítás, akár normatív képviselő-testületi határozat formájában. Különbséget kell tenni az eljárásrend és a licitszabályzat között. Az eljárásrend az általános működési kereteket rögzíti, míg a licitszabályzat minden egyes ingatlan esetében külön, egyedi dokumentumként készül el. A gyakorlat szerint ennek tervezetét az ügyvédi iroda állítja össze, majd annak elfogadásáról a polgármester dönt. Az átláthatóság kérdésével kapcsolatban kifogásként merült fel, hogy ezek az egyedi licitszabályzatok nyilvánosan nem hozzáférhetők, így azok tartalma kizárólag az érintett liciteljárásban részt vevők számára válik megismerhetővé. A jelenlegi gyakorlat alapján minden egyes ingatlanhoz külön licitszabályzat készül, ami kizárólag az adott eljárásra vonatkozik. Ezek a dokumentumok nem nyilvánosan hozzáférhetők, hanem csak azok számára válnak megismerhetővé, akik megvásárolják a licitcsomagot és befizetik annak díját. Ennek következtében az érdeklődők előzetesen nem tudnak teljes körű tájékoztatást kapni az eljárás pontos feltételeiről, például a vételár megfizetésének módjáról, határidejéről vagy egyéb szerződéses feltételekről. A minimális hirdetési időtartamra vonatkozó javaslattal kapcsolatban az a pontosítás hangzott el, hogy a legalább húsz napos határidő minimumkövetelményt jelent. Ennek megfelelően a jelenlegi gyakorlat szerinti harminc- vagy negyvennapos hirdetési időtartam teljes mértékben megfelel ennek az előírásnak, mivel az nem korlátozza a hosszabb közzétételi idő alkalmazását. Az ügyvédi iroda által végzett feladatok jelentős része hivatali keretek között is ellátható lenne. Az ügyvédi iroda teljesítési jelentései és elszámolásai alapján több munkafolyamat, például a licitcsomagok előkészítése is külön elszámolás tárgyát képezi. A szükséges szakmai tudás, tapasztalat és jogi felkészültség a hivatalon belül is rendelkezésre áll, így a feladatok belső ellátása költséghatékonyabb megoldást jelenthetne. A külső ügyvédi iroda részére fizetett havi átalánydíj egy része indokolható és szükséges lehet, ugyanakkor a liciteljárások előkészítését és lebonyolítását olyan feladatkörnek tekinti, amit a hivatal saját munkatársai is el tudnának látni. Ennek alátámasztására több más kerületi önkormányzat gyakorlatát is ismertette, ahol az ingatlanértékesítési eljárások szervezését és adminisztratív lebonyolítását belső hivatali apparátus végzi. A XII. kerületben is rendelkezésre áll a szükséges szakmai tapasztalat és intézményi tudás, mivel a területen hosszú ideje dolgozó



köztisztviselők megfelelő felkészültséggel rendelkeznek az ilyen feladatok ellátásához. A hivatali munkatársak szakmai alkalmasságának megkérdőjelezése sértő és méltatlan a köztisztviselőkre nézve, különösen olyan feladatok esetében, mint például az ingatlanhirdetések előkészítése vagy az eljárási adminisztráció lebonyolítása. Az ingatlanbemutatók során indokolt lehet két hivatali munkatárs jelenléte annak érdekében, hogy vitás helyzetek esetén bizonyítható legyen, milyen tájékoztatás hangzott el az érdeklődők részére. Ennek jelentősége különösen olyan esetekben merülhet fel, amikor később jogvita vagy kártérítési igény alapjául szolgálhat az a kérdés, hogy az érdeklődő milyen információkat kapott az ingatlan állapotáról vagy az eljárás részleteiről. A két résztvevő jelenléte az eljárás átláthatóságát és bizonyíthatóságát erősítheti, függetlenül attól, hogy a helyszínen milyen részletességű tájékoztatás adható az érdeklődők számára. Az eljárás során alkalmazott gyakorlat szerint az ingatlanbemutatókon nem szükséges, hogy a jelen lévő két munkatárs ugyanazon szakterülethez vagy irodához tartozzon. A két fő jelenlétének célja az, hogy egymás számára tanúsítani tudják az elhangzottakat és a helyszínen történeteket, így később ne lehessen vitatni, milyen tájékoztatás hangzott el az érdeklődők részére. Ez különösen olyan esetekben jelent garanciát, amikor egy vesztes vagy ellenérdekelte fél utólag azt állítja, hogy az eljárás során valamilyen félrevezető vagy eltérő tájékoztatást kapott. Egyetlen munkatárs jelenléte esetén az ilyen állításokkal szembeni védekezés nehezebb lehet. Az előterjesztés nem arra irányul, hogy az ingatlan-adásvételi szerződések megkötésében ne vegyen részt ügyvéd. Az ügyvédi közreműködés továbbra is indokoltnak tekinthető, mivel az ügyvéd felelősséggel tartozik a szerződés jogszerűségéért, valamint nem kizárólag a saját megbízójának érdekeit köteles figyelembe venni, hanem a szerződés valamennyi résztvevője irányában jogszerű és tisztességes eljárást kell biztosítani. Nem jogos az a felvetés, hogy a vevő által megbízott ügyvéd kizárólag az egyik fél érdekeit szolgáló rendelkezéseket építene be a szerződésbe, mivel ez kamarai és etikai szabályokat sértene. A jelenlegi gyakorlat szerint alkalmazott, előre rögzített és utólag nem módosítható szerződésminta bizonyos esetekben versenykorlátozó hatású lehet. A banki finanszírozások során az egyes pénzügyintézetek eltérő kötelező szerződéses feltételeket írhatnak elő, amiket adott esetben szó szerint szükséges szerepeltetni az adásvételi szerződésben. Amennyiben ezek befogadására nincs lehetőség, az egyes érdeklődők számára hátrányos helyzetet eredményezhet. Bár az ingatlanközvetítői díj megtakarításra kerül, az Önkormányzat továbbra is jelentős költségeket visel az értékesítések lebonyolítása során. Ilyen költségként merült fel többek között a közjegyzői díj, az ingatlanhirdetések költsége, valamint a külső ügyvédi iroda részére fizetett átalánydíj és szerződéskötési díj. A licit eljárásokhoz kapcsolódó adminisztratív feladatok, így például a levelezés és az ügyintézés egy része belső hivatali munkatársakkal is ellátható lenne, ami költségcsökkentést eredményezhetne. Az ügyvédi közreműködés nem kizárólag külső ügyvédi iroda útján biztosítható. Több kerületi önkormányzat gyakorlatára is hivatkozott, ahol az ingatlanértékesítési eljárások előkészítését, lebonyolítását és a szerződések ellenjegyzését is belső hivatali munkatársak végzik. Mindez arra utal, hogy több önkormányzatnál működőképes gyakorlat a feladatok belső szervezeti keretek közötti ellátása.

**Élő Norbert képviselő:** Nem mondta, hogy a hivatalok vagy a hivatali dolgozók rosszul végeznék a munkájukat. Azt mondta, hogy általános tapasztalatként az állami és hivatali működéshez a közvélemény gyakran lassabb ügyintézészt társít. Ez egy alapvetően szemléletbeli és működésfilozófiai kérdés, ami az állami és a piaci szereplők hatékonyságának eltérő megítéléséből fakad. A hozzászólások során olyan állítások hangzottak el, amik szerint a hivatalok működésének kritikája egyben a köztisztviselők szakmai munkájának minősítését jelentené. Ilyen kijelentést nem tett, és az ilyen értelmezés demagóg megközelítésnek minősül. A közbeszerzési eljárások kapcsán az hangzott el, hogy az adott területen a hivatal megfelelő szakmai munkát végez, ugyanakkor a jogi kockázatok kezelésében különösen fontos szerepe van annak, hogy az eljárások mögött megfelelő felelősségbiztosítással rendelkező ügyvédi közreműködés álljon. Nemrég az Önkormányzatot jelentős összegű bírság érte olyan ügyben, ahol nem ügyvédi közreműködés történt, és így nem állt



rendelkezésre olyan felelősségbiztosítás, ami az esetleges károk fedezetét biztosíthatta volna. Ez az egyik legfontosabb érv az ügyvédi közreműködés fenntartása mellett. A korábban kiszabott mintegy 50 millió forint összegű bírság esetében nem volt lehetőség arra, hogy az Önkormányzat a felelősséget külső ügyvédi irodára hárítsa át, mivel az adott eljárás nem ügyvédi felelősségbiztosítás mellett zajlott, a bírságot ezért az Önkormányzatnak kellett megfizetnie. Mindez jól mutatja, hogy a jogi és eljárási kockázatok kezelésében milyen jelentősége lehet a külső ügyvédi közreműködésnek és az ehhez kapcsolódó felelősségbiztosításnak. A közbeszerzési területen dolgozó munkatársak szakmai munkájával kapcsolatban nem merült fel kifogás, sőt az adott csapat az egyik legerősebb szakmai felkészültségű. A probléma nem a szakmai teljesítményhez kapcsolódik, hanem ahhoz, hogy jogi hibák vagy vitás helyzetek esetén a felelősség és az esetleges pénzügyi következmények közvetlenül az Önkormányzatot terhelik. A külső ügyvédi iroda bevonása olyan esetekben jelenthet nagyobb biztonságot, amikor később jogvita, kártérítési igény vagy hatósági szankció merül fel, mivel ilyen esetekben az ügyvédi iroda felelőssége és felelősségbiztosítása is bevonható lehet. Ez az az ingatlanértékesítési eljárások kapcsán is fontos, ahol bármilyen jogi vagy eljárási probléma esetén nagyobb garanciát jelenthet a külső ügyvédi közreműködés. Amennyiben a külső ügyvédi megbízás költsége nem haladja meg érdemben a belső apparátus fenntartásának költségeit, akkor indokoltabb lehet a külső konstrukció fenntartása. A vagytonkezelési és ingatlanértékesítési rendszer jövőbeni átalakításáról részletesebb szakmai egyeztetés keretében lenne célszerű dönteni.

**Visi Piroska képviselő:** Az említett bírság kapcsán nem ügyvédi mulasztás történt, hanem az adott közbeszerzési eljárásban közreműködő szakértő nem rendelkezett felelősségbiztosítással. Ebből a szempontból nem az a meghatározó, hogy ügyvéd vagy más szakértő vesz részt az eljárásban, hanem az, hogy a közreműködő rendelkezzen megfelelő felelősségbiztosítással. Az ingatlan-adásvételi szerződések esetében az is elhangzott, hogy azokat minden esetben ügyvéd ellenjegyzí, és az ügyvédi tevékenységhez kötelező felelősségbiztosítás kapcsolódik. Ilyen típusú biztosítéki elem az ingatlanértékesítési eljárásokban mindenképpen jelen van, függetlenül attól, hogy az ügyvédet a vevő vagy az Önkormányzat bízza meg. Ebből a szempontból nincs lényegi különbség a két konstrukció között, mivel az ügyvédi felelősségbiztosítás mindkét esetben fennáll. Több önkormányzat jelenleg is olyan gyakorlatot alkalmaz, amiben az ingatlanértékesítési folyamat jelentős részét belső hivatali munkatársak végzik, miközben az adásvételi szerződésekét ügyvéd ellenjegyzí. A rendszer ilyen formában is működőképes lehet, és önmagában nem indokolt attól tartani, hogy a belső lebonyolítás miatt ne lenne biztosított a megfelelő jogi garanciarendszer.

**Kovács Gergely elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja Visi Piroska képviselő első módosító javaslatát. Átadja a szót Visi Piroska képviselő részére, aki ügyrendben kért szót.

**Visi Piroska képviselő:** Előterjesztőként befogadja az első számú módosító javaslatát és visszavonja az előterjesztéshez benyújtott második módosító javaslatát.

**Kovács Gergely elnök:** A hatályos SzMSz értelmében szavazás szükséges abban az esetben is ha a saját előterjesztéséhez módosító javaslatot nyújtott be. Szavazásra bocsátja Visi Piroska képviselő első módosító javaslatát.

*[1.3. A Hivatal előkészíti az elidegenítésre kijelölt ingatlan hirdetését, az ingatlant teljes körűen bemutató műszaki leírást, amelyben az önkormányzat a vevőket az ingatlan releváns műszaki információit bemutatja, továbbá csatolni kell az ingatlanról legalább tíz darab fényképet is.]*

*Az előterjesztés mellékletének 1. 4. 5. pontját az alábbi tartalommal kérem elfogadni:*

*„1.4.5. legalább két országos elérésű ingatlan portál weboldalan.”*

*Az előterjesztés mellékletének 2.12. pontját az alábbi tartalommal kérem elfogadni:*

„2.12. A leütéssel a licitáláson elhangzott feltételek szerinti nyertes ajánlattevőnek vételi kötelezettsége, míg az Önkormányzatnak eladási kötelezettsége keletkezik. Az értékesítendő ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevő a licitálás napját követő 30 napon belül köteles az Önkormányzattal megkötni, a vételárat a licitálás napját követő 90 napon belül köteles megfizetni.”]

## SZAVAZÁS

**1.3. A Hivatal előkészíti az elidegenítésre kijelölt ingatlan hirdetését, az ingatlant teljes körűen bemutató műszaki leírást, amelyben az önkormányzat a vevőket az ingatlan releváns műszaki információit bemutatja, továbbá csatolni kell az ingatlanról legalább tíz darab fényképet is.”**

**Az előterjesztés mellékletének 1. 4. 5. pontját az alábbi tartalommal kérem elfogadni:**

**„1.4.5. legalább két országos elérésű ingatlan portál weboldalán.”**

**Az előterjesztés mellékletének 2.12. pontját az alábbi tartalommal kérem elfogadni:**

**„2.12. A leütéssel a licitáláson elhangzott feltételek szerinti nyertes ajánlattevőnek vételi kötelezettsége, míg az Önkormányzatnak eladási kötelezettsége keletkezik. Az értékesítendő ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a nyertes ajánlattevő a licitálás napját követő 30 napon belül köteles az Önkormányzattal megkötni, a vételárat a licitálás napját követő 90 napon belül köteles megfizetni.”**

(Szavazott 15 fő: 8 igen, 1 nem, 6 tartózkodás)

*Fekete Orsolya képviselő jelezte, hogy tévesen szavazott. Kéri, hogy szavazatát „Igen” szavazatként vegyék figyelembe. A jegyzőkönyv a javított szavazati arányt tartalmazza.*

**Kovács Gergely elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja a módosítással kiegészített rendeletalkotási javaslatot.

*[A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.**

(Szavazott 15 fő: 5 igen, 5 nem, 5 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a rendeletalkotási javaslatot.

*Szünet.*

**4. napirendi pont:** A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosítása

**Kovács Gergely elnök:** Átadja a szót dr. Novák István képviselő részére, hogy ismertesse az előterjesztését.

**dr. Novák István képviselő:** Az SzMSz módosítása alapvetően két területet érint. Az egyik az ülések lebonyolításával kapcsolatos szabályozás, a másik pedig a tanácsnokok tevékenységére vonatkozó rendelkezések módosítása. A tanácsnokokra vonatkozó szabályozás szerint az SzMSz 45. § (4) bekezdése azzal egészül ki, hogy a tanácsnok feladatellátási, felügyeleti és ellenőrzési tevékenysége keretében a feladatkörébe tartozó ügyekben az Önkormányzat szerveitől, a Képviselő-testület irányítása alatt álló költségvetési szerv vezetőjétől, valamint az Önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaság vezető tisztségviselőitől felvilágosítást és együttműködést kérhet. A szabályozás szerint a polgármester megbízása alapján a tanácsnok feladatkörében eljárva képviselheti az Önkormányzatot, figyelemmel kíséri a feladatkörével összefüggő képviselő-testületi döntések végrehajtását, véleményt nyilvánít a feladatkörét érintő kérdésekben, közreműködik az önkormányzati feladatok előkészítésében, meghatározásában és végrehajtásában, valamint kapcsolatot tart a Polgármesteri Hivatal feladatkör szerint illetékes irodáival és más szervezeti egységeivel. A rendelkezés szerint közreműködik továbbá a feladatkörével összefüggő problémák feltárásában és a megoldási javaslatok kidolgozásában. Az SzMSz 45. § (5) bekezdése alapján a tanácsnok a tanácsnoki munkával összefüggésben kizárólag a Képviselő-testületnek felel, és tevékenységéről évente, a tárgyévet követő május 31-ig beszámol a Képviselő-testületnek. A módosítással kapcsolatban fontos kiemelnie, hogy a szabályozás egyetlen pontja sem biztosít olyan jogosultságot a tanácsnok számára, ami alapján a Polgármesteri Hivatal dolgozóit utasíthatná. Az a felvetés, hogy a módosítás a hivatal működésében vezetési vagy irányítási anomáliát okozna, megalapozatlannak minősül. A tanácsnok feladatköre a feladatok figyelemmel kísérésére, véleményezésére, javaslatételre és együttműködésre korlátozódik, ami nem eredményez hivatali irányítási jogosultságot. A bizottsági üléseken felmerült, hogy a megfogalmazások egyes rendelkezései ellentétesek lehetnek a vonatkozó szabályozásokkal, azonban a jegyzői álláspont szerint a hivatali dolgozók utasítására vonatkozó jogosultság nem keletkezik, így a módosítás ilyen irányú kockázatot nem hordoz. A további módosítások között szerepel, hogy a képviselők rendszeres időközönként az Önkormányzat épületében vagy az általuk meghirdetett helyen fogadóórát tartanak, ami a képviselői munka ellátását segíti. A bizottságok működésével összefüggésben a 37. § módosítása szerint a bizottság munkájához indokolt esetben külső szakértőt vehet igénybe, szemben azzal a korábbi szabályozással, ami szerint a külső szakértő igénybevételét a polgármesternél lehetett kezdeményezni. A módosítás célja a bizottsági munka egyszerűsítése és hatékonyabbá tétele, ami a döntéshozatali folyamat rugalmasabb működését szolgálja. A 16. § 5. pontjának módosítása szerint a képviselőnek a Képviselő-testület ülésén szereplő napirendi ponttal kapcsolatban írásban a polgármesterhez benyújtott kérdésére a Képviselő-testület ülésének megnyitásáig írásban, vagy az adott napirendi pont tárgyalásakor szóban kell választ adni. A polgármester ehhez kapcsolódóan olyan pontosítási javaslatot tett, ami szerint a kérdés benyújtásának határidejét az ülés előtti nap 18:00 óráig kell meghatározni, annak érdekében, hogy a válaszadás előkészítése megfelelően biztosítható legyen. A módosítás alapján a kérdések benyújtásának határideje az ülés előtti nap 18:00 óra, míg a válaszadás kötelezettsége az ülés megnyitásáig, illetve az adott napirendi pont tárgyalása során szóban is teljesíthető. A javaslat célja az eljárási rend egyértelműsítése és a válaszadási folyamat előkészíthetőségének biztosítása. A napirendi vitában való hozzászólás szabályai szerint a képviselő legfeljebb 10 perc időtartamban szólhat hozzá, azonban ezen belül több alkalommal is felszólalhat, azzal a megkötéssel, hogy az összes felszólalási idő együttesen nem haladhatja meg a 10 percet. A meghívó kézbesítésére

vonatkozó szabályozás szerint a meghívót úgy kell kézbesíteni, hogy az az ülés időpontját megelőző legalább 8 nappal a képviselők rendelkezésére álljon. A képviselő az ülés időpontját megelőző 7. napig kezdeményezheti új előterjesztés vagy tájékoztató napirendre vételét, ami alapján a meghívó ennek megfelelően kiegészítésre kerül. A 6. § (2) bekezdésének módosítása a tanácsnokokat is bevonja azon személyi körbe, akik számára az előterjesztéseket meg kell küldeni, ezáltal biztosítva a tanácsnokok feladatellátásához szükséges információkhoz való hozzáférést.

**Kovács Gergely elnök:** Az előterjesztést megtárgyalta a Jogi és Ügyrendi Bizottság.

**Élő Norbert képviselő, a Jogi és Ügyrendi Bizottság elnöke:** A Jogi és Ügyrendi Bizottság támogatta a polgármester által benyújtott módosító javaslatot. A Jogi és Ügyrendi Bizottság a módosítást nem támogatta, annak ellenére, hogy a javaslatban szereplő célkitűzésekkel több elemében egyet értett. A bizottsági álláspont szerint problémát jelent, hogy a szabályozás így több egymást követő ülésen, részletekben kerülne módosításra, ami nem biztosítja az egységes szerkezetű áttekintést. A polgármester módosító javaslata arra irányult, hogy az előterjesztésben megfogalmazott célokkal való egyetértés mellett a polgármester 2026. szeptember 30-ig nyújtson be egy egységes Szervezeti és Működési Szabályzat-módosítást, amiben a felmerült kérdések és problémák rendezett módon, átfogó szerkezetben kerülnek szabályozásra. A javaslat célja annak biztosítása, hogy az SzMSz módosításai egységes rendszerben kerüljenek áttekintésre, és ne alakuljanak ki egymásnak esetlegesen ellentmondó részletszabályok. Az egységes kodifikáció igénye annak elkerülésére irányul, hogy különböző képviselő-testületi üléseken részleges módosítások szülessenek anélkül, hogy az SzMSz teljes rendszere egyidejűleg áttekintésre kerülne. Az SzMSz koherenciája és belső összhangja így biztosítható. A tanácsnoki jogkörökkel összefüggésben felmerült értelmezés szerint a tanácsnok feladatköre a jelenlegi szabályozási keretek között nem terjed ki a Polgármesteri Hivatal dolgozóinak közvetlen utasítására, és a hivatali szervezettel való kapcsolattartás alapvetően vezetői szinten, a hivatalvezetőn keresztül valósul meg. A felvetés szerint a tanácsnoki jogosítványok kiterjesztése a jelenlegi struktúrában már olyan jellegű feladatellátást eredményezne, ami a szervezeti hierarchia átalakítását tenné szükségessé, ezért a tanácsnoki szerep és az alpolgármesteri funkció közötti különbségek értelmezése kiemelt jelentőségű. Az SzMSz-ben rendezni szükséges azt a kérdést, hogy a képviselő a feladatát érdemben el tudja látni, ugyanakkor a hivatali működésbe közvetlen beavatkozás ne történjen. Felmerül az az igény, hogy a képviselői felszólalások időkerete és annak értelmezése egyértelműen kerüljön meghatározásra. A hozzászólási idő 10 percben alkalmanként vagy összesen értendő? A kialakult értelmezés szerint a szabályozás a 10 perc összesített időkeretet jelenti, ami több felszólalás között is megosztható. A szabályozás célja a felszólalások időtartamának korlátozása a vitában való többszöri részvétel lehetőségének fenntartása mellett. Az SzMSz szabályozását oly módon kell kialakítani, hogy az a képviselő-testületi munka hatékonyságát biztosítsa, és egyben a döntéshozatali folyamat érdemi tárgyalását ne korlátozza indokolatlanul. Ennek részeként az előterjesztések, valamint a pénzügyi átcsoportosítások szabályozásának áttekintése is szükséges lehet annak érdekében, hogy azok megfelelő mélységű előkészítést követően kerüljenek a Képviselő-testület elé. Nem egyértelmű, hogy a képviselők minden esetben áttekintették-e a javasolt módosítások költségvetési hatásait, valamint az sem, hogy az átcsoportosítások a költségvetés egészének összefüggésében kerülnek-e elfogadásra. Amennyiben ez nem biztosított, az átcsoportosítások előzetes bizottsági tárgyalása indokolt lehet, ahol azok részletesebb és hosszabb egyeztetést tesznek lehetővé. A módosító javaslat szerint a polgármester 2026. szeptember 30-ig egységes SzMSz-tervezetet terjeszt a Képviselő-testület elé, ami a korábban megkezdett szabályozási munka lezárását és egységes rendszerbe foglalását célozza.

**Kovács Gergely elnök:** A módosító javaslata arra irányul, hogy folytatódjon a tavaly nyár környékén megkezdett, az SzMSz módosítására irányuló munka, különös tekintettel a különféle határidők szabályozására, így arra, hogy meddig szükséges az előterjesztéseket benyújtani. A folyamat kezdeti céljai között egyetértés volt, mivel azok alapvetően azt szolgálják, hogy a Polgármesteri Hivatalnak elegendő ideje legyen az előterjesztések elkészítésére, azok elolvasására, továbbá arra, hogy a képviselők módosító indítványokat nyújthassanak be, különösen a bizottsági tárgyalásokat megelőzően, valamint a bizottsági ülésen felmerülő szempontok alapján is. Ezeknek a feltételeknek az időben történő biztosítása szükséges ahhoz, hogy az előterjesztések megfelelően áttekinthetők legyenek. A képviselő álláspontja szerint a folyamat eredetileg közös célokra épült, azonban a konszenzus nem jött létre, ezért indokolt lenne a kérdéskörök ismételt, közös megtárgyalása, mivel az SzMSz módosításának jelenlegi, képviselő-testületi ülésre vonatkozó határidői minden képviselőt érintenek. A tanácsnokokra vonatkozó szabályozás tekintetében is szükséges a közös álláspont kialakítása, ami biztosítja, hogy a tanácsnokok érdemi munkát végezhesenek, ugyanakkor a hatáskörök és szervezeti keretek betartása is érvényesüljön, figyelemmel arra, hogy a Képviselő-testület és a Polgármesteri Hivatal állománya eltérő működési logikával rendelkezik, és a hivatali szervezeten belül meghatározott alá-fölérendeltségi viszonyok érvényesülnek. Fontos annak egyértelmű rögzítése, hogy a képviselők és a hivatali dolgozók közötti együttműködés szabályozása úgy kerüljön kialakításra, hogy az ne zavarja a hivatali működést, ugyanakkor a képviselői feladatellátás se sérüljön. A korábbi időszakban az egyeztetések informális módon zajlottak, konkrét határidők és elvárások nélkül, és a felmerülő SzMSz-pontok kiválasztása esetlegesnek tűnik, mivel egyes rendelkezések olyan kérdésekre vonatkoznak, amik gyakorlati problémaként nem jelentkeztek. Miért előnyösebb az a szabályozási megoldás, ami szerint a meghívó kiküldését követően is benyújthatók képviselői javaslatok, mivel ez a meghívó tartalmának módosulását eredményezi, ugyanakkor a Polgármesteri Hivatal számára többletfeladatot jelent az előterjesztések feldolgozása, ellenőrzése és közzététele. A folyamatok egységesebb, közösen kialakított szabályozása lenne indokolt, ami biztosítja a határidők átláthatóságát és a működés kiszámíthatóságát. A jelenlegi módosítások részlegesek és esetlegesek, ezért szükséges lenne az SzMSz teljes, egységes felülvizsgálata, ami során a Polgármesteri Hivatal és a Képviselő-testület közösen alakítja ki a végleges szabályozást, biztosítva az egységes működést és a szabályozási összhangot.

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás.

**Fonti Krisztina képviselő:** Kiemeli, hogy amikor az MKKP átvette a kerület irányítását, akkor jelentősen korlátozták a képviselők jogait, sőt még a bizottságokba se biztosították a megfelelő arányú részvételt. A Fidesz frakció nem tud támogatni egy olyan módosító javaslatot, ami nem teljes konszenzuson alapul, ezért tartózkodni fognak a szavazás során.

**dr. Novák István képviselő:** A 45. § (1) bekezdése úgy szól, hogy „a képviselő-testület a polgármesternek, bármely képviselőnek a javaslatára a képviselők között tanácsnokokat választhat a képviselő-testület által meghatározott önkormányzati feladatok ellátására felügyeletére ellenőrzésére”. A módosító indítványban szereplő kiegészítés a tanácsnok feladatellátási, felügyeleti és ellenőrzési keretein belüli jogosítványok pontosítására irányul, és nem keletkeztet új, többletjogosultságot. A szabályozás a már jelenleg is az SzMSz-ben rögzített feladatkörök részletezését és egyértelműsítését tartalmazza, különösen a felügyeleti és ellenőrzési jogosítványok gyakorlásának tartalmát illetően. A módosítás nem tartalmaz olyan rendelkezést, ami a tanácsnoki feladatellátás keretében a Polgármesteri Hivatal munkatársai számára közvetlen munkavégzési kötelezettséget írna elő vagy számukra feladatot delegálna. A tanácsnoki tevékenység nem jár együtt hivatali utasítási jogkör gyakorlásával, és nem változtat a hivatali szervezet belső munkamegosztási rendjén. Az általa javasolt szövegezés több, más fővárosi kerületben hatályos SzMSz-ben

alkalmazott tanácsnoki szabályozási elemek összevetésével és felhasználásával készült. A bizottsági ülésen hogyan zajlott a szavazás? Beadásra került egy polgármesteri módosító javaslat is.

**Kovács Gergely elnök:** A polgármesteri módosító javaslatról történt szavazás elsőként.

**dr. Novák István képviselő:** Ezek szerint második szavazásra nem került sor, de kellett volna.

**Kovács Gergely elnök:** Ha van egy előterjesztés és ahhoz érkezik be módosító javaslat, akkor elsőként a módosító javaslatról történik szavazás. Amennyiben a módosító javaslatot megszavazzák, akkor az azzal kiegészített javaslat kerül elfogadásra.

**Élő Norbert képviselő:** A felvetés arra a szavazási eljárási helyzetre vonatkozik, amikor egymással ellentétes tartalmú módosító indítványok kerülnek benyújtásra ugyanazon rendelkezéshez. Ilyen esetben az eljárási rend alapján az egymást kizáró módosítók együttes elfogadása nem lehetséges, mivel azok egyidejű alkalmazása jogilag és gyakorlati értelemben is ellentmondásos helyzetet eredményezne. Amennyiben több, egymással ellentétes módosító indítvány áll fenn, azok sorrendben kerülnek szavazásra, és rendszerint a később benyújtott vagy a Képviselő-testület által meghatározott sorrendben elsőként tárgyalt indítványról történik döntés. Ha az egyik módosító elfogadásra kerül, az ugyanazon szabályozási elemre vonatkozó, azzal ellentétes tartalmú további módosító indítvány okafogyottá válik, ezért arról már nem történik szavazás, mivel annak elfogadása a már elfogadott rendelkezéssel összeegyeztethetetlen lenne.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** A bizottsági ülés levezetésére a bizottság elnöke rendelkezik felhatalmazással. A tárgyalt ügyben a módosító indítványról történt szavazás oly módon zajlott, hogy a bizottság arról döntött, támogatja-e a módosító javaslatot. A bizottság eljárásrendje szerint ilyen esetben nem az alapelőterjesztés és a módosító indítvány közötti végleges választásról történik döntés, hanem a módosító indítvány támogatottságának megítéléséről. Az eljárás során ugyanakkor a módosított előterjesztés egészéről szóló végszavazás nem történt meg, ami szigorú eljárásjogi értelmezés mellett hiányosságnak tekinthető. A bizottság ezt követően a következő napirendi pontra tért át, így a módosított előterjesztés egészének támogatásáról szóló lezáró szavazás elmaradt. Ezzel együtt a bizottsági működés logikája alapján a módosító indítvány és az alapindítvány együttes, végleges elfogadása nem kezelhető párhuzamosan egymásnak ellentmondó tartalom esetén. A bizottsági elnök és a képviselői észrevételek abban az értelemben helytállóak, hogy a két eltérő tartalmú javaslat egyidejű, teljes körű elfogadása nem lehetséges, ugyanakkor az eljárási rend szerint a végző, összegző szavazás ténylegesen nem került lefolytatásra.

**Fekete Orsolya képviselő:** Ő két külön előterjesztést készített volna, mert a szabályozási csomag két elkülönülő tárgykört érint, egyrészt a képviselő-testületi ülések működési rendjét, másrészt a tanácsnokok feladat- és jogköreit. A tanácsnokokkal kapcsolatos szabályozási elem tekintetében szerinte egyetértés mutatkozik, ugyanakkor a kérdéskör rendezése már hosszabb ideje napirenden van, és több egyeztetési kísérlet ellenére sem jutott végleges állapotra. Felmerült, hogy a javaslat egyes elemei a gyakorlatban alpolgármesteri jellegű funkcióhoz közelítenek, ugyanakkor a szabályozás szerint a tanácsnokok nem rendelkeznek döntési jogkörrel, így az ilyen jellegű párhuzam nem tekinthető megalapozottnak. A javaslat jelen formájában nem minden elemében tekinthető végrehajthatónak, amire a jegyzői észrevétel is utalt. Melyek azok a pontok, ahol eltér az előterjesztőnek az elképzelése és a végrehajthatóság?

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Nem adna részletest választ a kérdésre. A hivatal vezetése részéről a tanácsnokokkal kapcsolatos egyeztetések során több formában is konzultáltak, beleértve az egyéni és közös megbeszéléseket, valamint az írásbeli kommunikációt is. A tanácsnokok működésével

összefüggésben az önkormányzati törvény és az SzMSz értelmezése alapján kialakított jogi és szervezeti kereteket ismertették, külön kitérve arra, hogy a tanácsnokok nem rendelkeznek hivatali utasítási jogkörrel. A Polgármesteri Hivatal részéről fennáll a készség arra, hogy a képviselők és a tanácsnokok munkáját szakmai és szervezési szempontból segítse, ugyanakkor cél, hogy a hivatali munkatársak ne kerüljenek olyan helyzetbe, amiben a közvetlen hivatali vezetőjük által meghatározott feladatellátás és a képviselői vagy tanácsnoki megkeresések között ellentmondás vagy konfliktus keletkezik. A hivatal működésének szervezeti rendje szerint a köztisztviselők az irodavezetőkön, illetve a jegyzőn keresztül kapják feladataikat, ezért alapvető elvárás, hogy a külső szereplők részéről érkező megkeresések ne sértsék vagy ne írják felül ezt a belső hierarchiát. A cél ennek megfelelően a hivatali munkatársak védelme az esetleges ellentmondó utasítási helyzetektől, valamint a feladatellátás egyértelmű és kiszámítható kereteinek biztosítása. A hivatalvezetői feladatok közé tartozik annak az együttműködési rendszernek a kialakítása, ami a Képviselő-testület tagjai és a Polgármesteri Hivatal közötti kapcsolódási pontokat egyértelművé teszi, és ezáltal jelentős mértékben csökkenti a működésből fakadó esetleges konfliktusok kialakulását. A képviselő-testület és a hivatali szervezet közötti elsődleges kapcsolati csatorna a hivatal vezetőjén keresztül valósul meg, ami biztosítja a szervezeti rend és a belső hierarchia érvényesülését. Ezzel együtt az is szerepel, hogy konkrét ügyek, projektek vagy egyedi ügyviteli kezdeményezések esetén a Polgármesteri Hivatal feladata a szakmai és adminisztratív közreműködés, beleértve a válaszadást és az eljárások megindítását is. A gyakorlatban előfordulhat, hogy képviselői megkeresésekből hatósági ügyek indulnak, ami a hivatali működés részeként kezelendő. A cél az, hogy a képviselői és hivatali együttműködés minél inkább koordinált, strukturált és együttműködésen alapuló rendszerben valósuljon meg, a hivatalvezetői szint közvetítő szerepének erősítésével.

**dr. Novák István képviselő:** 2026-ban már kétszer is módosult az SzMSz. Örömmel fogadja, ha alakul egy munkacsoport, ahol deklarálva lesznek a határidők is.

**Élő Norbert képviselő:** Szerinte a jegyző nem jól tudja a szavazás menetét. A Jogi és Ügyrendi Bizottság eljárása során nem szükséges kétszeres szavazás ugyanazon tartalmú döntési elem tekintetében. A Bizottság nem az előterjesztés teljes képviselő-testületi határozati javaslatáról dönt, hanem saját hatáskörében arról foglal állást, hogy a Képviselő-testület számára az előterjesztés megtárgyalását és elfogadását támogatja-e. Ennek megfelelően a Bizottság által meghozott döntés a képviselő-testületi döntéshozatal előkészítését szolgálja, és nem azonos a Képviselő-testület határozathozatalával. A Bizottság által elfogadott javaslat szerint az előterjesztés képviselő-testületi megtárgyalását támogatják, így bizottsági szinten végszavazásra nincs szükség. A gyakorlat is azt támasztja alá, hogy egy bizottság a saját határozati javaslatáról szavaz, ami a képviselő-testületi előterjesztés támogatására vonatkozik, és ezt követően a képviselő-testületi ülésen történik meg az érdemi döntéshozatal. A módosító indítványok befogadása és azokkal kiegészített javaslat támogatása a bizottsági eljárás része, azonban az előterjesztés egészének ismételt szavazása a bizottság szintjén nem szükséges.

**Visi Piroska képviselő:** Tisztázni kívánja, hogy egy képviselő beszélhet-e, közvetlen kapcsolatot tarthat-e főnt intézményvezetővel, meglátogathat-e egy óvodát, illetve a Polgármesteri Hivatal irodavezetőjével vagy csoportvezetőjével tarthat-e kapcsolatot.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Az intézményvezetőkkel való kapcsolattartás tekintetében a kiindulópont az, hogy az intézményvezetők felett a munkáltatói jogokat a polgármester gyakorolja. Ennek megfelelően az intézményvezetők működésével kapcsolatos alapvető munkáltatói döntések a polgármester hatáskörébe tartoznak. A képviselői kapcsolattartás intézményvezetőkkel önmagában nem kizárt, és az önkormányzati működés átláthatósága, valamint a tájékozódás biztosítása érdekében a közvetlen kapcsolatfelvétel lehetősége fennáll. Ugyanakkor ez a kapcsolat



nem érinteti a munkáltatói jogkör gyakorlását, és nem eredményezhet olyan kötelezettséget az intézményvezető számára, ami a hivatali vagy munkáltatói utasítási rendet felülírná. Amennyiben képviselői megkeresés érkezik az intézményvezetőhöz, annak kezeléséről a polgármester, mint munkáltatói jogkör gyakorlója tájékozódhat, és a szervezeti működés átláthatósága érdekében indokolt lehet, hogy az intézményvezető a megkeresés tényéről és tartalmáról tájékoztatást adjon. A Polgármesteri Hivatal működésével összefüggésben a kapcsolattartás attól függ, hogy az adott ügy milyen jellegű. Amennyiben szakmai előkészítést igénylő feladat vagy konkrét ügyintézés merül fel, az együttműködés a hivatal bevonásával történhet. Ugyanakkor ebben az esetben is alapvető követelmény, hogy a hivatalvezető, illetve a jegyző tudtával és a szervezeti rend keretei között valósuljon meg az információáramlás és az együttműködés. A kapcsolattartás nem kizárt, de annak kereteit a munkáltatói jogkör, a hivatali szervezeti rend és az önkormányzati működés belső szabályai határozzák meg, amik biztosítják, hogy a közvetlen egyeztetések ne eredményezzenek párhuzamos vagy ellentmondó utasítási helyzeteket. Jó értelemben vett szakmai érintettség fennállhat, és amennyiben folyamatos konzultáció alapján alakul egy előterjesztés, abban konszenzus esetén nem merül fel probléma. Hatósági ügyekben azonban ez teljes mértékben kizárt, ezért ilyen esetekben egy képviselő részére a Polgármesteri Hivatal munkatársai vonatkozásában még tájékoztatáshoz való jogosultság sem merül fel. Egy képviselő ezt nem feltétlenül ismeri fel azonnal, különösen akkor, ha állampolgári megkeresés érkezik hozzá például társasházi ügyben, szomszédjogi vitában vagy más olyan ügyben, amiben az érintettet sérelem érte, és az ügy kivizsgálását vagy tisztázását kéri. Egy képviselő ilyen hatósági vagy birtokvédelmi ügyekben pontosan ugyanannyi jogosultsággal rendelkezik, mint bármely más állampolgár, ezért kizárólag az általános ügynyilvánosság szabályai vonatkoznak rá. Emiatt ezek az esetek szinte minden alkalommal egyedileg bírálhatók el, általános szabály pedig nem határozható meg arra vonatkozóan, hogy egy képviselő, beleértve a tanácsnokokat is, beléphet-e valamelyik irodába, vagy közvetlen kapcsolatot létesíthet-e valamely munkatárssal.

**Kovács Gergely elnök:** A lényeg annak a munkafolyamatnak a kialakítása, ami megfelelő keretet biztosít a működéshez. Saját maga is egy adott iroda esetében nem közvetlenül az ügyintézőt keresi meg, hanem az irodavezetőn keresztül zajlik az egyeztetés, és közvetlen feladatadás sem az ügyintéző részére történik. Fontos lenne, hogy ezek a működési szabályok minden formában érvényesüljenek a tanácsnokok esetében is, amennyiben közös munkavégzés vagy együttműködés történik. Bár dr. Novák István képviselő módosító javaslata később érkezett, először arról történik szavazás, különben a polgármesteri módosító elfogadása esetén okafogyottá válna. Szavazásra bocsátja dr. Novák István képviselő módosító javaslatát.

[4.§

*A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX.26.) önkormányzati rendelet 16.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:*

*(5) A képviselőnek a Képviselő-testület ülésén szereplő napirendi ponttal kapcsolatban írásban a polgármesterhez a Képviselő-testület ülésének napját megelőző napon 18 óráig benyújtott kérdésére a Képviselő-testület ülésének a megnyitásáig írásban vagy az adott napirendi pont tárgyalásakor szóban választ kell adni.]*

## SZAVAZÁS

#### 4.§

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX.26.) önkormányzati rendelet 16.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) A képviselőnek a Képviselő-testület ülésén szereplő napirendi ponttal kapcsolatban írásban a polgármesterhez a Képviselő-testület ülésének napját megelőző napon 18 óráig benyújtott kérdésére a Képviselő-testület ülésének a megnyitásáig írásban vagy az adott napirendi pont tárgyalásakor szóban választ kell adni.

(Szavazott 15 fő: 11 igen, 4 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** Szavazásra bocsátja Kovács Gergely polgármester módosító javaslatát.

*[1. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az előterjesztésben foglaltak figyelembevételével legkésőbb a Képviselő-testület 2026. szeptemberi ülésére terjessze elő a szervezeti és működési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet tervezetét, legalább első olvasatban történő megtárgyalásra.*

*2. Az előterjesztés rendeletalkotási javaslata elmarad.]*

#### SZAVAZÁS

1. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az előterjesztésben foglaltak figyelembevételével legkésőbb a Képviselő-testület 2026. szeptemberi ülésére terjessze elő a szervezeti és működési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet tervezetét, legalább első olvasatban történő megtárgyalásra.

2. Az előterjesztés rendeletalkotási javaslata elmarad.

(Szavazott 15 fő: 7 igen, 5 nem, 3 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a módosító javaslatot. Szavazásra bocsátja a módosítással kiegészített rendeletalkotási javaslatot.

*[A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.]*

#### SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.**

(Szavazott 15 fő: 6 igen, 4 nem, 5 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a rendeletalkotási javaslatot. A polgármesteri módosító javaslat nem került elfogadásra, ami arra vonatkozott, hogy a polgármester 2026. szeptemberi képviselő-testületi ülésre első olvasatra terjessze elő az SzMSz módosítását. Ennek ellenére javasolja, hogy az SzMSz módosítás készüljön el és terjesszék be a szeptemberi ülésre.

## **5. napirendi pont:** A 2026. évi költségvetés Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületi hatáskörében történő előirányzat átcsoportosításai

**Kovács Gergely elnök:** Egy korábbi döntés alapján a polgármester átcsoportosítási lehetőségei a kerület költségvetésében jelentősen korlátozottá váltak. Azt a tájékoztatást kapta, hogy a Momentum részéről három-öt hónap szükséges annak megítélésére, hogy a jelenlegi rendszer megfelelően működik-e, és ezt követően merülhet fel módosítási javaslat kialakítása. Összesen 45 millió forint összegű átcsoportosításról nyújt tájékoztatást. A kommunikációs feladatoknál 3 millió forint dologi előirányzatról történő átcsoportosítás szerepel személyi juttatásokra. Ez elsősorban megtévesztő lehet, ugyanakkor reprezentációs költségekről van szó, amik esetében az év elején még nem volt ismert pontosan, milyen rendezvények valósulnak meg. Később derült ki, hogy bizonyos eseményeknél ilyen jellegű kiadások merülnek fel, ezért vált szükségessé az átcsoportosítás. A pénzügyi szoftverrel kapcsolatos tételnél eredetileg az Önkormányzat szerepelt volna szerződő félként, azonban később az a megoldás merült fel, hogy célszerűbb lenne, ha a Polgármesteri Hivatal lenne a szerződő fél, ezért itt is átcsoportosítás szükséges. A közművelődési feladatok és a kulturális örökség helyi védelme cím alatt szereplő előirányzatok a MOMkult épületfelújításához kapcsolódnak. Az átcsoportosítás indoka, hogy a MOMkult rendelkezik olyan beszerzési eljárásokkal és megkötött keretszerződésekkel, amik alapján a szükséges feladatok gyorsabban végrehajthatók, mint ha az Önkormányzat indítana új eljárásokat. Több esetben az indikatív árajánlatok szakaszáig is eljutottak már az előkészítések. Az intézkedések különféle biztonsági feladatok megvalósítását szolgálják, ezért az érintettek a munkálatok mielőbbi előrehaladását tartják indokoltnak. Az átcsoportosítás részben olyan tételeket is érint, mint például a Barabás Villa padjainak felújítása. A foglalkozás-egészségügyi ellátás kiadásai jelenleg az önként vállalt egészségügyi feladatok között szerepelnek, és innen 700 ezer forint kerülne átcsoportosításra a Polgármesteri Hivatal kötelező feladataihoz, az egyéb kiadások sorára. Az ötödik tétel esetében az eredeti szándék is az volt, hogy az adott előirányzat más besorolásban szerepeljen, azonban valamilyen félreértés következtében rossz helyre került. Az egyéb szociális és gyermekjóléti szolgáltatásokon belül az uniós projekthez kapcsolódó előirányzatok dologi kiadásokról személyi juttatásokra, illetve munkaadói járulékokra kerülnének át. Itt szintén reprezentációs jellegű kiadások szerepelnek, amik számviteli szempontból személyi kiadásnak minősülnek. Átadja a szót Vadász Gábor alpolgármester részére.

**Vadász Gábor alpolgármester:** A polgármester által vázolt apokalipszis nem érkezett el, ugyanis sikerült az átcsoportosításokat a Képviselő-testület felé előterjeszteni. Nem omlott le az Önkormányzat épülete sem, jelen ülés keretében jóvá fogják hagyni az átcsoportosításokat. Azért kért 3-5 hónapot, hogy megnézzék mennyire működik jól ez a beszámolási rendszer és ha esetleg bekövetkezik az a katasztrofális állapot, amire hivatkozott a polgármester korábban, akkor felülvizsgálják az álláspontjukat.

**Kovács Gergely elnök:** Annyit mondott, hogy a hivatal dolgozói számára plusz feladatot jelent az előterjesztés elkészítése a képviselő-testületi tárgyalás. Ezt az álláspontját fenntartja. Az előterjesztést megtárgyalta a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság.

**Pásztor Tibor képviselő, a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elnöke:** A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a határozati javaslatot. A költségvetésért felelős alpolgármester által ismertetett katasztrófavíziók kapcsán elmondja, hogy a 45 millió forint összegű, öt tételt érintő átcsoportosítás jelentős többletmunkát és szükségtelen adminisztratív folyamatot eredményez. A napirendi pont tárgyalása elhúzódik, ami nemcsak a Képviselő-testület munkáját érinti, hanem a Polgármesteri Hivatal dolgozóit is, akik a képviselőkkel ellentétben munkaidőn túl vannak jelen az ülésen.

**Vadász Gábor alpolgármester:** Képmutatásnak érzi az elhangzottakat. A szavazással és a két hozzászólásával együtt összesen körülbelül öt percet vesz igénybe a napirendi pont tárgyalása, nem emiatt ülnek a teremben estig.

**Pásztor Tibor képviselő:** A plusz idő nemcsak arra vonatkozik, hogy a képviselő-testületi ülés keretében megtárgyalják az előterjesztést és szavaznak róla, hanem az előkészítést, a bizottsági ülésen történő megtárgyalást.

**Kovács Gergely elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy dönt, hogy elfogadja a 2026. évi költségvetési rendelet előirányzatainak az előterjesztés melléklete szerinti átcsoportosítására tett javaslatot. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a költségvetési rendelet során következő módosításakor gondoskodjon a javaslat szerinti átcsoportosítások átvezetéséről.]*

## SZAVAZÁS

### A Képviselő-testület:

63/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy elfogadja a 2026. évi költségvetési rendelet előirányzatainak az előterjesztés melléklete szerinti átcsoportosítására tett javaslatot.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a költségvetési rendelet során következő módosításakor gondoskodjon a javaslat szerinti átcsoportosítások átvezetéséről.

(Szavazott 15 fő: 12 igen, 2 nem, 1 tartózkodás)

**6. napirendi pont:** Önkormányzati alapítású költségvetési szervek alapító okiratának módosítása (Normafa Óvoda, Családsegítő és Gyermekjóléti Központ)

**Kovács Gergely elnök:** A Hegyvidéki Családsegítő és Gyermekjóléti Központ alapító okiratában egyes kifejezések teljes formában szerepeltek, ugyanakkor a hivatalos formai követelmények alapján ezek rövidített megjelöléssel alkalmazhatók, ezért ezek javítása szükséges. Az alapító okiratok módosításai a Magyar Államkincstár részére benyújtásra kerültek, és az ellenőrzés során merültek fel azok a problémák, amik most korrekcióra szorulnak. A kifogásolt elemek részben korábban is szerepeltek az alapító okiratokban, részben pedig az új módosításokkal kerültek be. A Normafa intézmény esetében kizárólag technikai jellegű pontosításokról van szó. A kezdeténél a „Budapest Hegyvidék” megjelölést a Magyar Államkincstár nem fogadta el, ezért kizárólag a „Budapest” megnevezés használható. Emellett egy, az alapító okiratban szereplő táblázatban bizonyos alpontok nem egy sorban szerepeltek, holott az előírás szerint ezeket egy sorban kell feltüntetni. További hiányosságként merült fel, hogy az intézmény által használt ingatlanok esetében a használat jogcíme nem szerepelt az okiratban, ezért ennek pótlása is szükséges. A módosítási javaslatok ezeknek a formai és technikai korrekcióknak az átvezetésére irányulnak. Az előterjesztést megtárgyalta a Jogi és Ügyrendi, valamint a Humán Bizottság.

**Élő Norbert képviselő, a Jogi és Ügyrendi Bizottság elnöke:** A Jogi és Ügyrendi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a határozati javaslatokat.

**Kocsis Borbála képviselő, a Humán Bizottság elnöke:** A Humán Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a határozati javaslatokat.

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás.

**Fonti Krisztina képviselő:** Nem érti, hogy miért nem a területért felelős alpolgármester az előterjesztő. Kocsik Tekla alpolgármester még a Polgármesteri Hivatalban dolgozik? Van egyáltalán bármilyen feladata? Két hónapja gyakorlatilag munkavégzés nélkül veszi fel az illetményét. A Képviselő-testület két hónapja vonta meg a bizalmat Kocsik Tekla alpolgármestertől, aki azóta meg sem mer jelenni az üléseket. A polgármester mikor hívja vissza Kocsik Tekla alpolgármestert?

**Kovács Gergely elnök:** Előre jelezte Kocsik Tekla alpolgármester, hogy nem fog tudni részt venni az ülésen. A közeljövőben adnak bővebb tájékoztatást a témával kapcsolatban.

**Fonti Krisztina képviselő:** Arra a kérdésre várja még a választ, hogy dolgozik-e Kocsik Tekla alpolgármester. Bejár a hivatalba? Úgy értesült, hogy nem is nagyon jár be és nem végez semmilyen munkát, a képviselő-testületi üléseket is mellőzi. Mivel telnek a hétköznapjai?

**Kovács Gergely elnök:** Kocsik Tekla alpolgármesterként dolgozik a Polgármesteri Hivatalban és ha nem is minden nap, de bejár az épületbe dolgozni. A helyzetével kapcsolatban a közeljövőben nyújt tájékoztatást. A Képviselő-testület nem hozhat döntést az alpolgármesterrel kapcsolatban, a döntési jogkor a polgármesternél van. A jövőben, hogy ha több határozati javaslat tartozik egy előterjesztéshez, akkor külön történik a szavazás, kivéve, ha valaki kifejezetten kéri, hogy egyben történjen a szavazás.

**Fonti Krisztina képviselő:** Kéri, hogy az előterjesztéshez tartozó két határozati javaslatról egyben történjen a szavazás.

**Kovács Gergely elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatait.

*[A Képviselő-testület a Normafa Óvoda (székhely: 1121 Budapest, Normafa út 30-32.) alapító okiratát az 1. mellékletben foglaltak szerint módosítja, valamint a módosítással egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot a 2. melléklet szerint kiadja, egyúttal felbatalmazza a polgármestert, hogy az alapító okirat módosításának eredményes változásbejegyzéséhez szükséges valamennyi jognyilatkozatot tegye meg.]*

*[A Képviselő-testület a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Családsegítő és Gyermekjóléti Központ (székhely: 1125 Budapest, Szarvas Gábor út 8/C) alapító okiratát a 3. mellékletben foglaltak szerint módosítja, valamint a módosítással egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot a 4. melléklet szerint kiadja, egyúttal felbatalmazza a polgármestert, hogy az alapító okirat módosításának eredményes változásbejegyzéséhez szükséges valamennyi jognyilatkozatot tegye meg.]*

*[A Képviselő-testület a két határozati javaslatról képviselői kérésre egy szavazással döntött.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület:**

**64/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

A Képviselő-testület a Normafa Óvoda (székhely: 1121 Budapest, Normafa út 30-32.) alapító okiratát az 1. mellékletben foglaltak szerint módosítja, valamint a módosítással egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot a 2. melléklet szerint kiadja, egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy az alapító okirat módosításának eredményes változásbejegyzéséhez szükséges valamennyi jognyilatkozatot tegye meg.

(Szavazott 15 fő: 15 igen)

**A Képviselő-testület:**

**65/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

A Képviselő-testület a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Családsegítő és Gyermejköltségi Központ (székhely: 1125 Budapest, Szarvas Gábor út 8/C) alapító okiratát a 3. mellékletben foglaltak szerint módosítja, valamint a módosítással egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot a 4. melléklet szerint kiadja, egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy az alapító okirat módosításának eredményes változásbejegyzéséhez szükséges valamennyi jognyilatkozatot tegye meg.

(Szavazott 15 fő: 15 igen)

**7. napirendi pont:** A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat és a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. közötti közművelődési megállapodás módosítása

**Kovács Gergely elnök:** Elsősorban aktualizálás történik azon tárgyak vonatkozásában, amiket az Önkormányzat külön szerződés alapján adott át a gazdasági társaság részére. Ennek keretében a kapcsolódó leltár frissítése történik meg. Emellett a Polgármesteri Hivatalon belül új szervezeti egység foglalkozik a rendezvényszervezési és kulturális feladatokkal, ezért szükségessé vált az érintett szervezeti megnevezések, valamint az új vezető adatainak átvezetése és aktualizálása. A közművelődési megállapodás tartalmazza azoknak a rendezvényeknek a felsorolását, amiket az Önkormányzat a MOMkult épületében szervez, közösen valósít meg, vagy más helyszínen tart meg. Ezek döntően rendszeresen ismétlődő események. A korábbi gyakorlathoz képest az a változás kerülne visszavezetésre, hogy az év elején már a költségvetésben szerepelne az az összeg, amit az Önkormányzat a MOMkult részére fizet a kapcsolódó szolgáltatásokért. Ez az összeg külön költségvetési soron, egy összegben kerülne átadásra, így nem lenne szükség arra, hogy az egyes rendezvényekre külön szerződések készüljenek a MOMkulttal. Az új rendszer egyszerűbb működést és kevesebb adminisztrációt eredményezne. A felsorolás jelenleg még nem teljes körű, mivel nem valamennyi iroda programjai kerültek bele, ezért további módosítások még szükségessé válhatnak, illetve az is elképzelhető, hogy a rendszer csak a következő évben válik teljessé. A bizottsági ülésen Surányi Judit képviselő az adventi vásár részletes költségvetésével kapcsolatban tett fel kérdést. Úgy tudja, hogy a válasz 13 óráig megküldésre került a képviselő számára. A tavalyi költségvetés került továbbításra, míg az idei költségvetés az elfogadott megállapodás alapján 30 napon belül érkezik meg az Önkormányzathoz, és ezt követően válik továbbíthatóvá a bizottsági tagok, valamennyi képviselő. Fonti Krisztina képviselő a bizottsági ülésen arra kérdezett rá, hogy azok a díszpolgárok, akik abban az időszakban kapták meg a címet, amikor a jelenleg ismét létező díj még nem volt rendszerben, utólag részesülnek-e ebben az elismerésben. Ennek kapcsán megerősítésre került, hogy a pótlás megtörténik. A tervek szerint a jelenlegi ülésen tárgyalta idei díszpolgári címekről szóló döntés elfogadását követően egyidejűleg indul meg a beszerzés az előző év érintettjeinek díjai vonatkozásában is, így valamennyi elismerés együtt kerül megrendelésre.

Az előterjesztést megtárgyalta a Jogi és Ügyrendi, valamint a Humán Bizottság.

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás. Ennek hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület az 1. melléklet szerint módosítja a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat és a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. közötti közművelődési megállapodást és felkéri a polgármestert, hogy a módosított közművelődési megállapodást megkösse.]*

## SZAVAZÁS

### A Képviselő-testület:

66/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.

**A Képviselő-testület az 1. melléklet szerint módosítja a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat és a MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. közötti közművelődési megállapodást és felkéri a polgármestert, hogy a módosított közművelődési megállapodást megkösse.**

(Szavazott 15 fő: 15 igen)

### **8. napirendi pont:** Önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

**Kovács Gergely elnök:** A 2026. évi költségvetésben végül 1.088.500.000 forint összegben maradt ingatlanértékesítésből származó bevétel. A költségvetésben ugyan ennél nagyobb összeg szerepel, azonban ebből több mint 1 milliárd forint ténylegesen már az előző évben befolyt. Az eltérés oka, hogy a korábbi értékesítések tulajdoni lapokon történő átvezetése csak az idei évben zárult le, ezért számviteli szempontból az idei év bevételeként jelenik meg. A közel 2 milliárd forint összeg emiatt megtévesztő lehet, mivel annak ténylegesen körülbelül a fele kapcsolódik a jelenlegi évhez. Az előző évben elkészült vagyongazdálkodási terv olyan szempontokat rögzített, amik meghatározzák, mely ingatlanok kerüljenek kijelölésre értékesítésre, melyek felújítására érdemes forrást fordítani szociális bérlakásként történő hasznosítás céljából, illetve mely ingatlanok adhatók bérbe piaci alapon. A piaci alapú bérbeadásból származó bevételeket minden esetben felújításokra kívánják fordítani. Felújítási célra 300 millió forint betervezése történt. Az ehhez kapcsolódó közbeszerzési terv módosításának tárgyalását a következő hónapra halasztották, mert kedvezőbb ajánlatok érhetők el abban az esetben, ha a közbeszerzési eljárások konkrét feladatokra kerülnek kiírásra. Lehetőség lett volna egy általános, több száz tételt tartalmazó, súlyszámokkal ellátott rendszer kialakítására is, azonban végül az a döntés született, hogy a Városfejlesztési Iroda készítsen részletes, árazott költségvetéseket az egyes konkrét lakások felújítási munkáira. Ennek előkészítése időigényesebb, ezért kerül a módosítás várhatóan májusban a Képviselő-testület elé. Az is felmerült korábban, hogy a képviselők részletesebb tájékoztatást szeretnének kapni a közbeszerzési tervek és felelősségi rend elfogadásakor. A vagyongazdálkodási tervben lefektetett elvek szerint elsősorban azoknak az ingatlanoknak az értékesítése indokolt, amik felújítása aránytalanul magas költséggel járna, illetve amik elhelyezkedése vagy műszaki állapota miatt a felújítást követően sem biztosítható megfelelő lakhatási minőség. Több esetben sőt, vizesedő lakásokról van szó, ahol a problémák egy része társasházi főfalakhoz kapcsolódik, így azok megszüntetése az Önkormányzat számára csak korlátozottan vagy rendkívül költségesen lenne megoldható. A felújításra kijelölendő lakások esetében ezzel szemben fontos szempont, hogy azok viszonylag alacsony költséggel korszerűsíthetők legyenek. Célként az került meghatározásra, hogy a rendelkezésre álló forrásból a lehető legtöbb ember számára váljon biztosíthatóvá a lakhatás, ezért a gazdaságosan felújítható ingatlanok élveznek elsőbbséget. További szempont az Önkormányzat társasházakon belüli

tulajdoni aránya is. Azokban az épületekben, ahol az Önkormányzat többségi tulajdonnal rendelkezik, értékesítés nem tervezett. Figyelembe vették azt is, hogy az üresen álló lakások fenntartása önmagában is költséget jelent, mivel a közös költséget fizetni kell, továbbá a társasházak felújítási munkáihoz az Önkormányzatnak tulajdoni hányada arányában hozzá kell járulnia. Szempontként szerepelt továbbá, hogy elsősorban a kerületen kívüli ingatlanok kerüljenek az értékesítésre kijelölhető körbe. Az előterjesztés összesen tizenhat ingatlant tartalmaz. Ezek közül kettő kerületen kívüli, amik közül az egyik nem lakás, hanem üzlethelyiség. Az előterjesztésben ezen felül tizennégy kerületen belüli lakás, két üzlethelyiség – gyakorlatilag műhely –, valamint egy garázshely szerepel. Ez utóbbi korábban önálló garázs volt, azonban az építmény elbontásra került, és a társasház túlépítése miatt a garázs már nem állítható helyre, ezért az értékesítés ténylegesen csak a helyhasználatra vonatkozik.

**dr. Borsodi Klaudia, a Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője:** A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság ülésén olyan javaslat érkezett, ami szerint egy adott ingatlan magasabb értéket képviselhet. A bizottsági ülésen különböző összegek és szempontok hangzottak el, amiket az Önkormányzat továbbított a tulajdonos felé. A tulajdonos ezt követően azt jelezte, hogy jelentős mértékű áremelést nem támogat, ugyanakkor ajánlatát 18 millió forintra emelte. A döntés a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik abból a szempontból, hogy az Önkormányzat megtartja-e az ingatlant, vagy értékesíti azt. Az érintett ingatlan esetében jelenleg az Elmű által fizetett használati díj hozzávetőlegesen havi bruttó 26 ezer forint. Az értékesítés és a megtartás egyaránt megfelelő hasznosítási formának tekinthető.

**Kovács Gergely elnök:** A határozati javaslatban az egyes ingatlanok kikiáltási ára nem szerepel külön feltüntetve, ahogyan ez a korábbi gyakorlatban sem történt meg. Az árak ettől függetlenül megismerhetők a kapcsolódó dokumentumokból. Az Önkormányzat minden esetben két értékbecslést készített, és az értékesítést a magasabb becsült érték figyelembevételével próbálja megvalósítani. Az értékbecslési ár alatti értékesítésre nincs lehetőség, magasabb áron ugyanakkor lehetséges az értékesítés. Az árak határozati javaslatban történő mellőzésének oka, hogy az értékbecslések hat hónapig érvényesek, miközben az egyes dokumentumok eltérő időpontban készültek. Így előfordulhat, hogy egyes értékbecslések néhány hónapon belül lejárnak, és nem indokolt minden alkalommal új döntéshozatali eljárást lefolytatni emiatt. Az előterjesztés tartalmazza a Városfejlesztési Iroda becslését is arra vonatkozóan, hogy az egyes ingatlanok felújítása hozzávetőlegesen milyen költséggel járna. A költségvetésben szereplő, mintegy egymilliárd forintos ingatlanértékesítési bevételi cél alapján szükséges volt olyan előterjesztés összeállítása, ami megfelelő értékű ingatlanállományt tartalmaz. Az érintett iroda azokkal a szempontokkal tud dolgozni, amik az elmúlt időszak egyeztetései során eljutottak hozzá, és amik a vagyongazdálkodási tervben is rögzítésre kerültek. A képviselők részéről eltérő szempontok jelenhetnek meg az egyes ingatlanok értékesítésével kapcsolatban, amennyiben további vagy módosult elvek merülnek fel, azok egyértelműen kerüljenek megfogalmazásra az Önkormányzat számára, mivel az előkészítő munka kizárólag az ismertté tett szempontok alapján végezhető el. Az Önkormányzat jelentős üres lakásállománnyal rendelkezik, amik közül több alkalmasabb lehet értékesítésre, mint felújításra, ezért az ingatlanok kiválasztása során az a cél, hogy olyan elemek kerüljenek kijelölésre, amik értékesítését a Képviselő-testület is támogatni tudja. Kéri, hogy azok a képviselők, akik az előterjesztésben szereplő ingatlanok valamelyikének értékesítését nem támogatják, legkésőbb a következő hét közepéig jelezzék, milyen további szempontokat tartanak szükségesnek figyelembe venni. Az előkészítő munka kizárólag azokból a szempontokból tud kiindulni, amik az Önkormányzat részére megfogalmazásra kerülnek, ezért további iránymutatás hiányában nehéz más elvek szerint eljárni. Igény van rá, hogy a képviselők személyesen is szeretnék megtekinteni az érintett lakásokat. Korábban előfordult olyan eset, amikor egy e-mailos megkeresésre nem érkezett válasz, ugyanakkor az a gyakorlat, hogy bármely képviselő

megtekintheti az üres lakásokat és üzlethelyiségeket. Erre a közelmúltban is sor került, amikor Surányi Judit képviselő részére átadásra kerültek kulcsok, és az érintett ingatlanok megtekintése megtörtént. Az üres ingatlanok megismerése elősegítheti annak eldöntését, hogy melyik ingatlan alkalmasabb értékesítésre, illetve melyik megtartásra vagy más funkció kialakítására. Az együttműködés érdekében annak megjelölése is szükséges, hogy a képviselők milyen további információkat vagy szempontokat tartanak fontosnak a döntéshozatalhoz, mivel az Önkormányzat ezek biztosítására törekszik. Felmerült például, hogy a vagyongazdálkodási tervben szerepel az akadálymentes szociális lakások kialakításának szempontja is. Ezzel kapcsolatban kérdésként merült fel, hogy a Maros utcában található három lakás alkalmas-e leginkább erre a célra. Az illetékes iroda feladata volt olyan lakások felkutatása, amik megfelelőek lehetnek akadálymentes szociális lakás kialakítására, és ilyen ingatlanok összegyűjtése meg is történt. Ezek az információk és az érintett lakások megtekintési lehetősége is biztosítható a képviselők számára. Az a cél, hogy az értékesítésre vagy megtartásra kijelölendő ingatlanokról közösen kialakítható legyen egy támogatható döntés, miközben az előkészítés során az Önkormányzat a rendelkezésre álló szempontok alapján próbálja teljesíteni a költségvetésben meghatározott feladatokat. Felmerült annak lehetősége, hogy a Maros utcában található három földszinti ingatlan együttes értékesítése megfontolás tárgyát képezheti. Az előterjesztést megtárgyalta a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság.

**Pásztor Tibor képviselő, a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elnöke:** A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a határozati javaslatokat.

*dr. Harnos Andrea képviselő megérkezett a Képviselő-testület ülésére.  
A Képviselő-testület létszáma 16 fő.*

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás.

**Visi Piroska képviselő:** A jegyzőtől kér választ arra, hogy egy határozat mely esetben minősül normatív vagy egyszerű határozatnak.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Jellemzően a nevéből adódik, de általában az egyedi az konkrét ügyre vonatkozik. Írásban küld tájékoztatást a részletekről.

**Visi Piroska képviselő:** A jelenlegi ingatlanértékesítési eljárásokhoz nem áll rendelkezésre hatályos eljárásrend a licitek lebonyolítására, amit az ingatlanértékesítések során alkalmazni kellene. Az előterjesztés nem tartalmaz olyan mellékletet, ami ezt a licitrendet szabályozná. A 2025. májusi elidegenítési döntéshez kapcsolódó egyes számú melléklet egyedi határozathoz kapcsolódott, ami külön napirendi pontként került elfogadásra, és kizárólag az ott kijelölt ingatlanokra vonatkozott. Amennyiben az Önkormányzat jelenleg ingatlanértékesítést hajt végre, figyelembe kell venni, hogy nincs hatályos, általánosan alkalmazandó szabályzat arra vonatkozóan, hogyan kell a liciteket lebonyolítani. A szabályozás előkészítése ügyvédi iroda feladata lesz, ugyanakkor annak tartalma nem minden esetben kerül a képviselők elé. A normatív határozatokkal szemben az egyedi határozatok nem rendelkeznek általános érvénnyel, eltérő számozási és jogszabályi követelmények vonatkoznak rájuk, és azok elfogadásánál a jogalkotásról szóló törvény szerinti formai előírásoknak kell megfelelni. A 2025. májusi mellékletként elfogadott határozat nem felelt meg ezeknek a normatív határozatokra vonatkozó követelményeknek, nem tartalmazta az alkalmazás időbeli hatályát, és kizárólag az adott ügyletre vonatkozott. Az új kormányzat által bejelentett intézkedések, köztük a szolidaritási adó felülvizsgálata, még nem ismert hatással lesznek az Önkormányzat 2026. évi működésére, ezért a bevételi és kiadási kötelezettségek pontos feltételei jelenleg nem teljeskörűen tisztázottak. Az ingatlanértékesítési döntések előkészítése során nem áll rendelkezésre egységes koncepció arra vonatkozóan, hogy az Önkormányzat mely ingatlanokat kívánja

megtartani, felújítani vagy értékesíteni a ciklus során. Ennek hiányában szükségesnek tart egy átfogó vagyongazdálkodási irány meghatározását, ami rögzíti a hosszú távú célokat, a felhasználási elveket és az értékesítési szempontokat. A képviselői ingatlanmegtekintések kapcsán a lakások megtekintésére irányuló igények egy részére nem kapott visszajelzést, ami a képviselői egyenlőség elvének sérelmét vetette fel. Amennyiben egy képviselő nem kap lehetőséget az ingatlanok megtekintésére, az azonos elbírálás elve alapján más képviselők sem élhetnek ezzel a lehetőséggel. Az ingatlanállomány megismerése, az üres lakások és üzlethelyiségek áttekintése, valamint ezek hasznosítási lehetőségeinek közös értékelése szükséges ahhoz, hogy az Önkormányzat hosszú távú vagyongazdálkodási koncepciót alakítson ki. Cél a felújításra vagy megtartásra kijelölt ingatlanok körének meghatározása, valamint az ehhez kapcsolódó döntési szempontok egységesítése.

**Kovács Gergely elnök:** A felszólalás szerint nem hangzott el olyan információ, ami a szolidaritási adó vagy szolidaritási hozzájárulás eltörlésére vonatkozna. Egyeztetést kezdeményezett a Tisza Párt által megjelölt személlyel, aki az önkormányzati ügyekkel foglalkozik. A szolidaritási hozzájárulással kapcsolatos felvetés érdekes, tekintettel arra, hogy az Önkormányzatok egy része olyan bevételekből fizeti be ezt az összeget, amik korábban normatív támogatásként érkeztek meghatározott feladatokra. A rendszer igazságosságának megítélése vitatott, különösen annak fényében, hogy a helyi adóbevételek, ezen belül is az iparűzési adó jelentik a települések közötti pénzügyi különbségek egyik fő forrását. A lakosság tehetősége önmagában nem feltétlenül áll összefüggésben az Önkormányzat pénzügyi helyzetével. Az ingatlanértékesítési és vagyonhasznosítási lehetőségek kapcsán felmerül, hogy egyes települések rendelkeznek fejlesztési potenciállal, például új telkek kialakításával vagy ipari beruházások fogadásával, míg mások esetében ilyen lehetőségek korlátozottak. A kerület költségvetési helyzete az összehasonlítások szerint jelentősen elmarad más kerületekhez képest. A szolidaritási hozzájárulás esetleges módosításával kapcsolatban jelenleg nincs ismert, azonnal érvényesülő változás, ezért a költségvetési tervezés továbbra is a hatályos befizetési kötelezettségekkel számol. Az üres lakások és üzlethelyiségek azért szerepelnek az állományban, mert jelenlegi állapotukban nem alkalmasak rendeltetésszerű használatra. Az Önkormányzat működése során a hasznosítható ingatlanokat bérbe adja, míg a fel nem újítható vagy aránytalan költséggel felújítható ingatlanok értékesítése kerül előtérbe. Az ingatlanállomány felmérése korábban megtörtént, amiben az irodák az üres ingatlanok állapotát feltérképezték. A döntés-előkészítés során alapelveként az került alkalmazásra, hogy a magas felújítási költséggel járó ingatlanok értékesítésre, míg a kedvezőbb állapotú ingatlanok megtartásra kerüljenek. A rendelkezésre álló szempontok alapján az ingatlanok kijelölése megtörtént, ugyanakkor további döntésekhez egyértelmű, kiegészítő koncepcionális iránymutatás szükséges.

**Élő Norbert képviselő:** A szolidaritási adó eltörlésére vagy visszafizetésére vonatkozó várakozások nem megalapozottak, és a jelenlegi költségvetési helyzet mellett nem látszik reálisnak ilyen irányú változás. A költségvetési hiány mértéke alapján nem valószínű, hogy az Önkormányzat számára többletforrások visszajuttatására sor kerül, ezért a pénzügyi tervezés során a jelenlegi bevételi és kiadási keretekkel kell számolni. Az ingatlanértékesítési gyakorlat kapcsán kialakult egy elvi rendszer, ami szerint az Önkormányzat olyan ingatlanokat jelöl ki értékesítésre, amik felújítása magas költséggel jár, nem kiadhatók vagy korlátozottan hasznosíthatók, illetve amik esetében az Önkormányzat tulajdoni hányada nem meghatározó a társasházban. Az értékesítés nyilvános meghirdetéssel és licit útján történik, aminek célja a piaci ár kialakulása. Az értékbecslési árak irányadóak, ugyanakkor az értékesítés tényleges ára a piaci versenyben alakul ki. A költségvetési egyensúly biztosítása érdekében szükséges az ingatlanvagyon értékesítése, amennyiben a bevételi oldalban hiány mutatkozik. A döntéshozatal során az Önkormányzatnak figyelembe kell vennie a vagyongazdálkodási szervezet által előkészített szakmai javaslatokat, amik a vagyongazdálkodási szempontok alapján kerülnek kialakításra. A Képviselő-testület feladata ezek felülvizsgálata és jóváhagyása, nem pedig az egyes ingatlanok szakmai kiválasztásának teljes átdolgozása. Az

ingatlanok személyes bejárására van mód, ugyanakkor a döntés-előkészítés alapját elsősorban szakmai szempontoknak kell képezniük, ideértve a felújítási költségek nagyságát, a hasznosíthatóságot és a fenntarthatóságot. A lakásállomány jelentős része olyan ingatlan, ami jelenlegi állapotában nem alkalmas rendeltetésszerű használatra, ezért az értékesítés vagy felújítás kérdése minden esetben egyedi mérlegelést igényel. A trafóház ügyével kapcsolatban felmerül, hogy az adásvételi ajánlat 45 millió forintos összegben kerüljön meghatározásra, és ennek alapján induljon meg a további tárgyalás. Az értékesítés feltételeként rögzítésre kerülne, hogy amennyiben az ingatlan beépíthetősége vagy hasznosítási lehetősége bármilyen módon megváltozik, az adásvételi szerződés semmissé váljon.

**Surányi Judit képviselő:** Tanácsnokként és képviselőként is kérte a vagyongazdálkodási terv előkészítésénél, hogy az előterjesztés tárgyalása egy hónappal később történjen meg, annak érdekében, hogy a dokumentumok alaposabb áttekintésére és a tanácsnoki észrevételek beépítésére lehetőség legyen. Ennek eredményeként a vagyongazdálkodási tervbe több olyan szempont is bekerült, amik az esélyegyenlőség és a szociális bérlakás-gazdálkodás szempontjait erősítik, különösen a földszinti és alagsori lakások, a könnyen megközelíthető, tömegközlekedéshez közeli ingatlanok, valamint az egészségügyi vagy közintézményi funkciókhoz közel elhelyezkedő lakások vonatkozásában. Ezek az ingatlanok egyes esetekben alacsonyabb piaci értékűek, ugyanakkor szociális szempontból kiemelt jelentőséggel bírhatnak, különösen idősek, mozgáskorlátozott személyek vagy egyéb sérülékeny társadalmi csoportok számára. Az ingatlanok kijelölésével kapcsolatos információk időzítése nem biztosít elegendő felkészülési időt a képviselők számára. A pénteki közzététel és a hétfői bizottsági ülés közötti időszak nem teszi lehetővé az egyes ingatlanok részletes szakmai összehasonlítását és a megalapozott észrevételek megtételét. Az egyes kijelölt ingatlanok összehasonlítása csak korlátozottan lehetséges, mivel nem áll rendelkezésre teljes körű információ az összes érintett lakásról. A Maros utcai három egymás melletti ingatlan példája alapján felmerült, hogy bizonyos ingatlanok alkalmasabbak lehetnek szociális célú hasznosításra, míg mások kevésbé. A teljes ingatlanállomány ismerete nélkül nem állapítható meg egyértelműen, hogy az egyes kijelölt lakások milyen más, hasonló kategóriájú ingatlanokkal összevetve kerülnek értékesítésre. A döntéshozatali folyamatban szükséges lenne, hogy a képviselők korábban és teljesebb körűen kapjanak tájékoztatást az értékesítésre kijelölt ingatlanokról, annak érdekében, hogy szakmai szempontok alapján érdemi összehasonlítást és megalapozott döntést tudjanak hozni. A kijelölt ingatlanok kiválasztása mögött nem látható egyértelmű, átfogó koncepció, és hiányzik annak bemutatása is, hogy a kiválasztott ingatlanok helyett milyen más ingatlanok kerülnek felújításra vagy hasznosításra, valamint milyen szempontok alapján történik ezek kijelölése. Az előkészítés során nem jelenik meg kellő részletességgel az ingatlanok közötti szakmai összevetés, illetve az sem, hogy milyen alternatív hasznosítási irányok kerültek mérlegelésre. Több ingatlan esetében a felújítási költségek magasnak tűnnek az ingatlanok méretéhez és piaci értékéhez viszonyítva, ugyanakkor nem jelenik meg olyan részletes indoklás, ami a döntések gazdasági és szakmai megalapozottságát átfogóan bemutatná. Hiányzik annak ismertetése is, hogy a folyamat során történt-e civil szervezetek bevonása, pályázati források feltérképezése, önkéntes munka vagy adománygyűjtési lehetőségek vizsgálata, amik alternatív megoldást jelenthettek volna a hasznosítás vagy felújítás során. Külön szempontként jelenik meg a kulturális célú városfejlesztés kérdése, ami a Déli pályaudvar, a Városmajor és a Széll Kálmán tér közötti területre vonatkozóan korábban is felvetett javaslatokkal összhangban egy kulturális negyed kialakításának lehetőségét érinti. Bizonyos üresen álló ingatlanok, például a Városmajor utcában található üzlethelyiség vagy műhely alkalmasak lehetnek civil, kulturális vagy közösségi célú hasznosításra, amire korábban is érkeztek javaslatok. Nem látható egyértelműen, hogy az egyes képviselői vagy tanácsnoki javaslatok milyen módon épülnek be a döntés-előkészítésbe, illetve hogyan alakul ki ezekből egységes koncepció. A vagyongazdálkodási döntések ne kizárólag egyedi kijelöléseken alapuljanak, hanem átfogó, hosszú

távú, közösen kialakított szakmai és politikai koncepció mentén történjenek, ami lehetőséget biztosít a felelős döntéshozatalra és a különböző javaslatok összehangolására.

**Kovács Gergely elnök:** Javaslatot kér, hogy hogyan kezelje az Önkormányzat az értékesítésre szánt lakások eladásának prioritizálását. Az ingatlanok listáját nem előző hét pénteken, hanem már jóval korábban, februárban megküldték a képviselőknek a költségvetés tárgyalása előtt. Pont azért, hogy ha valaki szeretné megtekinteni az ingatlanokat, akkor megtehesse időben.

**Kocsis Borbála képviselő:** A Városmajor utca 32. szám alatti műhelyt, valamint a Maros utca 17. szám alatti három lakást megtekintette korábban, és ezek állapota nem indokolja az aránytalanul magas felújítási költséget. Például szerepel egy olyan lakás, ahol a probléma elsősorban penészesedés volt, aminek megszüntetése nem indokolna 18 millió forint felújítási költséget. Egyes ingatlanok állapota között jelentős különbségek vannak, ugyanakkor a megtekintett példák alapján nem minden esetben látható összhang a becsült felújítási költségek és a tényleges műszaki szükségletek között. Az Önkormányzat alapvető feladata a lakásállomány hasznosítása és a szociális bérlakások elérhetővé tétele, különös tekintettel azokra a személyekre, akik számára a lakhatás biztosítása kiemelt jelentőségű. Egyes ingatlanok állapota mellett a felújítás és az értékesítés közötti döntés szakmai megalapozottsága meghatározó. A képviselőknek jogi felelősségük is van, ugyanis az idegen vagyon kezelésével megbízott személyeknek a döntéshozatal során kellő gondossággal kell eljárniuk, és az ingatlanok értékesítéséről szóló döntések esetében a körültekintő vizsgálat elmaradása vagy a kellő ismeretek hiánya vagyoni hátrány bekövetkezésének kockázatát vetheti fel. A bírói gyakorlat szerint az ilyen jellegű döntések esetében a gondatlan eljárás jogi következményekkel járhat, amennyiben az Önkormányzatnak kárt okoz. Ezért szükséges, hogy az ingatlanok értékesítését megelőzően a képviselők megfelelő tájékoztatást kapjanak az ingatlanok állapotáról és a kapcsolódó szakmai indokokról, mivel ennek hiányában a döntéshozatal megalapozottsága nem biztosított.

**Élő Norbert képviselő:** Kéri a képviselőket, hogy amennyiben hanyag kezelést tapasztalnak, akkor haladéktalanul tegyék meg a feljelentést. Ilyen jellegű megállapítások csak megalapozott szakmai vizsgálat, dokumentált adatok és hivatalos eljárás alapján tehetők meg, és nem elegendő pusztán becslésekre vagy egyedi benyomásokra hivatkozni. Amennyiben felmerül a vagyonkezeléssel kapcsolatos szabálytalanság gyanúja, azt hivatalos úton, illetékes szervek bevonásával szükséges vizsgálni, nem pedig a képviselő-testületi vita keretében minősíteni. A Képviselő-testület tagjai számára a döntéshozatal során rendelkezésre álló információk alapján kell eljárni, és a jogi felelősség megállapítására kizárólag megfelelő eljárás keretében van lehetőség. A költségbecslések és a felújítási összegek közötti eltérések szakmai vita tárgyát képezhetik, azonban ezek nem minősíthetők automatikusan jogsértésnek vagy hanyag kezelésnek hivatalos eljárás nélkül.

**dr. Novák István képviselő:** Az előterjesztésben szereplő 18.000.000 forintos felújítási összeg nem tényleges kifizetést jelent, hanem tervezési vagy táblázatos adatként szerepel, ezért ebből önmagában nem vezethető le sem pénzügyi teljesítés, sem vagyonkezelési mulasztás. Visszatér a 300.000.000 forint összegű felújítási keret felhasználásának kérdésére, és kéri tisztázni, hogy mely ingatlanokra és milyen felújítási munkákra kívánja az Önkormányzat ezt az összeget fordítani. A felújítási program előkészítése folyamatban van, és várhatóan májusban előterjesztés formájában kerül a Képviselő-testület elé, ami a keret részletes felhasználását tartalmazza. A felújítási költségek egyes esetekben túlzottnak tűnnek a rendelkezésre álló információk, fotódokumentáció és helyszíni megtekintések alapján, ezért szükségesnek tartja a költségbecslések részletesebb és megalapozottabb felülvizsgálatát. Az ingatlanok értékesítése és felújítása során az értékbecslési adatok és a felújítási költségek összevetése alapján történik a gazdasági döntéshozatal, és ezek megfelelő megalapozottsága szükséges ahhoz, hogy a rendelkezésre álló források felhasználása

szakmailag indokolható legyen. Az értékbecslések érvényességi ideje nem egységes, egyes dokumentumok 80 napos érvényességet tartalmaznak, mások 2026. szeptemberéig, illetve 2025. szeptemberéig határozzák meg az érvényességet. Ez az eltérés értelmezési problémát vet fel, mivel a későbbi dátum ellenére korábbi évszám szerepel az érvényességi időpontként, ami belső ellentmondást jelez az értékbecslési dokumentációban, ezért annak javítása szükséges. Az értékbecslések és a felújítási költségek összevetése alapján elméletileg meghatározható lenne az ingatlanok felújítás utáni várható piaci értéke, ami összehasonlítási alapot adhat az egyes ingatlanok közötti gazdasági különbségek értékeléséhez. Példaként szerepel egy VI. kerületi, Teréz körúti, 34 négyzetméteres, földszinti, udvari, jelenleg komfort nélküli lakás, aminek négyzetméterára a felújítást követően körülbelül 1.600.000 forint. Ezzel szemben egy Böszörményi úti, körülbelül 100 négyzetméteres, utcára néző, II. emeleti lakás esetében a négyzetméterár 1.200.000 forint körül alakul a felújítást követően, miközben az előzetes felújítási költségbecslés körülbelül 50.000.000 forint. Az összehasonlítás alapján az egyes ingatlanok értéke és felújítási költsége között nem minden esetben látható egyenes arányosság, különösen a kisebb alapterületű, kedvezőtlenebb elhelyezkedésű ingatlanok esetében, ahol a négyzetméterár fajlagosan magasabb lehet, ugyanakkor ez nem feltétlenül indokolja a jelentős eltéréseket a felújítási költségekben.

**Kovács Gergely elnök:** A Városfejlesztési Iroda által készített felújítási költségbecslések szakmai megalapozottsága esetén mi legyen a további eljárás? A Városfejlesztési Iroda feladata jelenleg az, hogy tapasztalati alapon becsléseket készítsen az ingatlanok felújítási költségeire, ami nem pontos költségszámítás, hanem szakmai jellegű előzetes kalkuláció. Amennyiben ezek a becslések nem tekinthetők kellően megbízhatónak a döntéshozatalhoz, akkor szükséges megvizsgálni, hogy külső szakértő bevonásával történjen-e meg az ingatlanok felmérése és a költségek meghatározása, akár külön beszerzési eljárás keretében. Véleménye szerint ez az eljárás nem szükséges mivel a jelenlegi szervezeti egység több éves szakmai tapasztalattal rendelkezik ezen a területen. Meg kell határozni, hogy mi a cél, a meglévő szakmai becslési rendszer megerősítése, annak pontosítása vagy egy teljesen új értékbecslési rendszer kialakítása külső szereplő bevonásával.

**Pásztor Tibor képviselő:** Többször elhangzott már, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik nyilvános licites ingatlanértékesítési eljárások lebonyolítására vonatkozó szabályzattal. A Képviselő-testület körülbelül egy évvel korábban jóváhagyta a kapcsolódó általános eljárásrendet. Az eljárásrend előkészítése a polgármester hatáskörébe tartozik, ugyanakkor a Képviselő-testületnek lehetősége volt annak elfogadására, ami meg is történt. Az elfogadott általános eljárásrend a nyilvános licites ingatlanértékesítési eljárások jelenleg is alkalmazandó szabályozási alapját képezi, és hatályban van. Ennek megfelelően az ingatlanok értékesítése ezen eljárásrend keretei között történik, amit a Képviselő-testület korábban jóváhagyott.

**Vadász Gábor alpolgármester:** Indokolt lenne az ingatlanértékelések esetében keletkező eltérésekről további egyeztetést folytatni és megoldási javaslatokat kidolgozni. Nem javasolták, hogy beszerzési eljárást kell indítani és külső szakértő bevonásával szükséges felmérni az ingatlanok állapotát, valamint meghatározni a felújítási költségeket, ugyanakkor az összehasonlítható adatok alapján indokolt a téma részletesebb vizsgálata és további tárgyalása. Valóban korábban részt vett az üres ingatlanállomány áttekintésében a rendelkezésére bocsájtottak egy táblázatot, ami az ingatlanokra vonatkozó adatokat tartalmazta. A döntés-előkészítés a jelenleginél hatékonyabb is lehetne. Egy 150 soros és 30 oszlopos táblázatban olyan adatok is szerepelnek, amik a döntéshozatal szempontjából nem relevánsak, például az ügyintéző neve, ezért ez nem feltétlenül tekinthető a leghatékonyabb előkészítő anyagnak. Ugyanez vonatkozik egy nagy terjedelmű, akár 200 oldalas aktára is, amiből összeállítható lenne egy rövidebb, tömör, könnyen áttekinthető és kizárólag a döntéshez szükséges információkat tartalmazó összefoglaló anyag. Meglepő számára, hogy két közigazgatás végzettségű képviselőtársának elegendő és megfelelő megoldást jelentene, ha az

ingatlanokat piacra viszik és licit útján értékesítik. A meglévő szempontok ugyan meghatározásra kerültek, azonban ezekhez hiányoznak bizonyos értékek és súlyszámok, amik alapján rangsor állítható fel. Ha az ingatlanállomány magántulajdonban lenne, annak kezelése és értékesítése is logikus, átgondolt módon történne. A Képviselő-testületnek az Önkormányzat vezetőjeként ugyanez a feladata, vagyis a fontos szempontok meghatározása, azok súlyozása és értékelése, majd az így kialakuló sorrend alapján a döntések meghozatala. Amennyiben az ingatlanok licit útján kerülnek értékesítésre, akkor szinte mindegy, melyik ingatlan kerül eladásra, mert a piac majd meghatározza az árat. Ezzel kapcsolatban egy hasonlatot említ, ami szerint egy focicsapat esetében önmagában az, hogy a piaci szereplők jelentkeznek egy játékosért, és a legmagasabb ajánlatot tevő megszerzi őt, még nem jelenti azt, hogy a csapat hosszú távú érdekei megfelelően érvényesülnek. A játékosállomány összetétele ugyanis meghatározza a csapat lehetőségeit és az alkalmazható stratégiát. Ugyanez az elv az ingatlanállomány kezelésére is alkalmazható. Amennyiben az Önkormányzat valamennyi földszinti lakását piaci áron értékesíti, az önmagában eredményesnek tekinthető abból a szempontból, hogy a lehető legmagasabb ár realizálható, ugyanakkor a későbbiekben hiányozhatnak azok az ingatlanok, amik akadálymentesítési szempontból megfelelőek lennének. Hasonló probléma merülhet fel akkor is, ha a nagy alapterületű, jó adottságokkal rendelkező, de rossz állapotú lakások kerülnek értékesítésre. Ebben az esetben a megmaradó ingatlanállomány már nem feltétlenül lesz alkalmas arra, hogy felújítást követően magas piaci áron, hosszú távon bérbe adható legyen. Az, hogy az ingatlanok véletlenszerű kiválasztás alapján, kizárólag a legjobb piaci ár elérése érdekében kerülnek értékesítésre, nem tekinthető stratégiának és nem minősül racionális gazdálkodásnak. A meglévő szempontrendszer alapján összehasonlítható adatokat szükséges rendelkezésre bocsátani annak érdekében, hogy megalapozott döntés születessen. A jelenlegi előterjesztésben szereplő adatmennyiség, különösen egy 150 üres ingatlanból álló állomány, nem biztosít megfelelően összehasonlítható alapot a döntéshozatalhoz.

**Kovács Gergely elnök:** Több felvetéssel egyetért, ugyanakkor kéri, hogy az alpolgármester konkrétabb javaslatokat fogalmazzon meg arra vonatkozóan, milyen irányban szükséges továbbhaladni, amennyiben elégedetlenség merül fel a felújítási költségekkel kapcsolatban. Elhangzott, hogy korábban szó esett arról, hogy szükséges lenne a kérdéssel foglalkozni, megoldási lehetőségeket keresni és további vizsgálatot folytatni, azonban a továbblépéshez konkrét célokra és pontosabban meghatározott javaslatokra van szükség. A túl sok oszlopot tartalmazó táblázat értelmezésében segíthet bizonyos adatok törlése. Általános megfogalmazásokból és elvi jellegű felvetésekből már több is elhangzott, azonban a döntéshozatalhoz konkrét szempontok és meghatározható célok szükségesek. Elhangzott továbbá, hogy amennyiben a lakások kiválasztása a képviselők által javasolt szempontok alapján történik, az nem tekinthető hanyag vagy felelőtlen gazdálkodásnak. Az Önkormányzat csak azokból a szempontokból és javaslatokból tud dolgozni, amik a képviselők részéről megfogalmazásra kerülnek, ezért további, részletesebb és konkrétabb javaslatok szükségesek annak érdekében, hogy megalapozottabb döntések születessenek.

**Visi Piroska képviselő:** Kéri a jegyzőt tisztázni, hogy van-e érvényes licites értékesítésre vonatkozó eljárásrend vagy nincs. Véleménye szerint, amit 2025 májusában elfogadott a Képviselő-testület, az csak azokra a konkrét ingatlanokra vonatkozott. Az egy egyszeri határozat volt. Mikortól hatályos az eljárásrend? Vonatkozik-e a jelen eljárásokra?

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Az egy általános eljárásrend, ezt alkalmazza a hivatal.

**Visi Piroska képviselő:** Az nem egy normatív határozat és nem egy polgármesteri utasítás, az csak egy határozati javaslat.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Az egy képviselő-testületi határozat egy általános eljárásrendről. Nem arra a konkrét kilenc ingatlanra vonatkozik, amiről 2025 májusában döntött a Képviselő-testület, hanem általánosságban.

**Visi Piroska képviselő:** A jogszabály azt mondja, hogy egy egyedi határozat nem lehet jogszabály alapja, nem lehet kiterjesztően értelmezni. Ez azt jelenti, hogy a 2025 májusában meghozott határozat kizárólag azokra a konkrét ingatlanokra vonatkozik.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Nem ért egyet a felvetéssel.

**Visi Piroska képviselő:** Jelezni fogja a Kormányhivatal felé a problémát.

**Kovács Gergely elnök:** Nem érti a problémát. Van egy dolog, amiben a polgármester dönthet, de nem ez történt, hanem képviselő-testületi ülésre terjesztették elő, ami azt jelenti, hogy ez átláthatóbb és demokratikusabb megoldás.

**Visi Piroska képviselő:** Ez valóban jó lett volna, de nem ez történt, mert nem egy normatív határozatban döntött a Képviselő-testület, hanem egy egyedi döntéshez tartozó határozatban, ami arra a konkrét kilenc ingatlanra vonatkozott. A normatív határozatnak vannak meghatározott kellékei, aminek az egyedi határozat nem felel meg.

**Kovács Gergely elnök:** Az Önkormányzat ez nem így értelmezi. Visi Piroska képviselő nem a témáról beszél és már meghaladta az SzMSz szerinti felszólalási lehetőséget.

**Visi Piroska képviselő:** Mivel a polgármester megadta neki a szót, ezért felszólalt. A témához kapcsolódik, hiszen a licites eljárás szabályairól kérdez. A képviselők igyekeznek minden szabálynak megfelelően dolgozni, meghozni a döntéseket. Amint lehetőségük adódik, megtekintik az érintett ingatlanokat, hogy felelősen tudjanak dönteni és valódi stratégiát tudjanak kidolgozni.

**Élő Norbert képviselő:** Az eljárásrend megszavazása azt jelenti, hogy az mindenkor licites eljárásra vonatkozik. Eljárásrendet nem egyszeri alkalomra szavaz meg a Képviselő-testület. Amennyiben a jegyző ezt így értelmezte és eszerint jár el az Önkormányzat, akkor az így helyes. Lehet ezzel nem egyet érteni és menni a Kormányhivatalhoz, de inkább azt javasolja, Visi Piroska képviselőnek, hogy terjessze a jegyző felé, hogy újból szavazzák meg az eljárásrendet, amit már általános érvényű lenne. A kérdés a következő alkalommal ismét kerüljön napirendre, és kerüljön részletesen ismertetésre valamennyi képviselő számára, hogy az adott eljárásrend minden hasonló ingatlantípus értékesítésére egységesen alkalmazandó. Egy világos és mindenki számára egyértelmű eljárásrend kialakításával a későbbi viták megelőzhetőek lennének, valamint szükségtelenné válna a Kormányhivatal bevonása, mivel a felmerült problémák helyben rendezhetőek lennének. Vadász Gábor alpolgármester által elmondottak szerint terjesztette elő a Vagyongazdálkodási Iroda az ingatlanokat. Amennyiben a képviselők által említett szempontok és körülmények mégsem kerültek figyelembevételre, az a jövőbeni döntés-előkészítés és a Vagyongazdálkodási Iroda munkájába vetett bizalom szempontjából is problémát jelenthet. Korábban több a képviselők által fontosnak vélt szempont meghatározásra került. Ha ezek a szempontok ténylegesen nem érvényesültek az előterjesztés elkészítése során, az súlyos hiányosságra utalhat. Egyértelmű rend kerüljön kialakításra azzal kapcsolatban, hogy milyen szempontok alapján választja ki az Vagyongazdálkodási Iroda azokat a lakásokat, amik értékesítésre javasoltak, és milyen eljárásrend szerint történik az előkészítés. Amennyiben bizonyos szempontok jelenleg nem részei az eljárásrendnek, akkor azokat be kell építeni a szabályozásba. A Vagyongazdálkodási Iroda munkájáról az a feltételezés, hogy a legjobb szakmai tudása szerint jár el, ezzel párhuzamosan olyan kritikák is elhangzanak, miszerint

egy felújítási költségek jelentősen alulbecsültek. Ha ez valóban így van, akkor az az iroda munkájának szakmai megalapozottságát is megkérdőjelezi. Vadász Gábor alpolgármesternek a városfejlesztési és vagyongazdálkodási feladatköréből adódóan felelőssége van abban, hogy egyértelmű elvárásokat fogalmazzon meg az iroda irányába. Amennyiben az előterjesztések nem a meghatározott szempontok szerint készülnek, akkor az egész előterjesztés támogatása is kérdésessé válhat, ezért szükséges tisztázni, milyen szakmai indokok és módszerek alapján történt az anyag összeállítása. A felújítási költségek vizsgálata során történt részletes, tételes összehasonlítás, például annak elemzése, hogy egyes anyagok vagy műszaki megoldások milyen áron kerültek betervezésre? Egyes termékek vagy anyagok a szükségesnél magasabb árkategóriában szerepelhetnek a költségbecslésekben. Önmagában annak kijelentése, hogy egy 17 millió forintos felújítási költség túl magas, nem elegendő, hanem konkrétan meg kell nevezni azokat a tételeket, amik indokolatlanul magas költséget tartalmaznak. Ebben az esetben a Polgármesteri Hivatal irányába egyértelműen feltehető lenne a kérdés, hogy miért ilyen módon készült el a költségszámítás. Az is elhangzott, hogy amennyiben a hivatal által készített előterjesztésekben szereplő adatok szakmailag vitathatók, miközben más vélemények szerint ugyanaz a felújítás jelentősen alacsonyabb költséggel is megvalósítható lenne, az már komoly szakmai problémát vet fel. Vagy az előterjesztésben szereplő számítások megalapozottak, vagy pontosan meg kell jelölni, mely pontokon hibásak. Az is elhangzott, hogy azzal az elvvel egyetértés van, miszerint a döntés-előkészítésnek részletes és szakmailag megalapozott módon kell történnie, ugyanakkor a feltételezés jelenleg az, hogy a Polgármesteri Hivatal ennek megfelelően jár el. Amennyiben ez mégsem így van, annak egyértelmű tisztázása szükséges.

**dr. Novák István képviselő:** Ha jól érti, akkor a felújítási költségekkel kapcsolatban a Városfejlesztési Iroda felméri azokat az ingatlanokat, amik felújításra kerülhetnek, majd ezek alapján készül elő a közbeszerzési eljárás. A folyamat részeként ezt megelőzően döntés születik arról is, hogy mely ingatlanok esetében induljon el a konkrét előkészítés. Hasonló eljárásrend lenne indokolt az értékesítésre kijelölt ingatlanok esetében is annak érdekében, hogy a felújítási költségek és az egyéb kapcsolódó adatok megfelelőbb alátámasztással álljanak rendelkezésre. Nem feltétlenül ugyanabban a részletezettségben szükséges az előkészítés, mint egy teljes közbeszerzési eljárás esetében, ugyanakkor a többmilliós nagyságrendű becslésekhez részletesebb és megalapozottabb számításokra lenne szükség. Nem hanyag gazdálkodásról van szó, hanem arról, hogy a jelenleg szereplő összegek mögött nem látható megfelelő mélységű szakmai alátámasztás.

**Kovács Gergely elnök:** Egyik képviselő sem kérdezte meg, hogy mi alapján jöttek ki ezek a felújítási értékek, csak azt gondolják, hogy ez így nem jó.

**Kovács Dávid képviselő:** A jegyzőtől írásban kér állásfoglalást, hogy az Önkormányzat rendelkezik-e hatályos eljárásrenddel vagy sem.

**Vadász Gábor alpolgármester:** Több képviselő már az előző ciklusban is tagja volt a Képviselő-testületnek, és korábban nem volt jellemző az a hangnem és hozzáállás, ami a jelenlegi vitában megjelent. A korábbi városvezető és képviselők nem engedték meg maguknak ezt az arrogáns stílust. Számára nem jelent problémát egy táblázatból oszlopok vagy sorok eltávolítása vagy új adatok hozzáadása, ugyanakkor a kérdés nem erről szól, hanem arról, hogy rendelkezésre álljanak olyan összehasonlítható adatok, amik alapján megalapozott döntés hozható. Van egy olyan táblázat, ami tizenegy ingatlan esetében tartalmazza az egy négyzetméterre jutó felújítási költségeket. A táblázat alapján látható, hogy az értékbecsült ár és a becsült felújítási költség összeadását követően az egy négyzetméterre jutó végső érték ingatlanonként jelentős eltérést mutat. Ugyanabban az épületben, két földszinti lakás esetében az egyik ingatlannál a felújítás utáni fajlagos érték 1,9 millió forint négyzetméterenként, míg a másik esetében 1,5 millió forint, annak ellenére, hogy az

adottságaik hasonlóak. Nem a képviselők feladata olyan összehasonlító táblázatok elkészítése, amik az ilyen eltérések értelmezéséhez szükségesek, hanem az előterjesztéseknek kellene megfelelően strukturált és összevethető adatokat tartalmazniuk. Az, hogy kinek milyen adatokra van szüksége a döntéshozatalhoz, egyéni megközelítés és igény kérdése. Az álláspont szerint a megalapozott döntésekhez összehasonlítható adatok szükségesek. Korábban elhangzott, hogy a polgármester részéről nyitottság mutatkozik az egyeztetésekre, ugyanakkor ennek a gyakorlatban is meg kellene jelennie. A közös munka hatékonyabb lenne abban az esetben, ha lehetőség nyílna személyes egyeztetésekre azokban a témákban, amelyekben időpontkérés történt, illetve, ha az írásos megkeresésekre válasz érkezne. Nemcsak az adott ügyben, hanem más kérdésekben is elősegítené az együttműködést és az eredményesebb munkavégzést.

**Surányi Judit képviselő:** Nem gondolja, hogy neki mint képviselőnek kellett volna kezdeményeznie az adatok bekérését. Azt várja, hogy ha egy előterjesztésben szerepel felújítási költségre 17 millió forint egy 31 négyzetméteres lakás esetében, akkor legyen ott, hogy mire fordítanak ezt a pénzt. Részéről nem merült fel hűtlen kezelés gyanúja, és ilyen állítás nem hangzott el tőle. A probléma inkább abban áll, hogy megfelelő adatok hiányában a képviselő nem tud megalapozott döntést hozni, így a felelősség a döntéshozó oldalán is felmerülhet. Nem részletes, tételes költségvetésre van igény, hanem olyan nagyságrendi adatokra, amik alapján az ingatlanok és a kapcsolódó felújítási költségek összehasonlíthatók. Az előterjesztésekben több esetben még hozzávetőleges felújítási költségbecslés sem szerepel. Kitől és milyen formában kellene ezeket az adatokat kérni mivel ez a vita rendszeresen visszatér ugyanazokra a kérdésekre, például az értékesítési szempontokra és a liciteljárásokra. A képviselői és tanácsnoki szerepkörben sem egyértelmű jelenleg, milyen fórumon és milyen módon lehet hatékonyan hozzájutni a döntésekhez szükséges információkhoz. Kitől kérjen péntek este bármilyen részletes kimutatást?

**Kovács Gergely elnök:** Különbséget kell tenni a felújításra kijelölt és az értékesítésre szánt ingatlanok előkészítési szintje között. A felújítandó lakások esetében részletes, tételes felújítási költség táblázat készül, ami a közbeszerzési eljárás alapját képezi, és ami pontosan meghatározza a tervezett munkákat és azok költségeit. Az értékesíteni szándékozott ingatlanok esetében ezzel szemben nem ilyen részletességű dokumentáció az elvárás, hanem egy nagyságrendi, hozzávetőleges költségbecslés, ami arra alkalmas, hogy megállapítható legyen, a felújítás várható költsége indokolja-e az értékesítést. Ebben az esetben tehát nem egy részletes műszaki és költségvetési dokumentáció elkészítése a cél, hanem egy összehasonlításra alkalmas becslés biztosítása a döntés előkészítéséhez.

**Pásztor Tibor képviselő:** Elnézést kér Vadász Gábor alpolgármestertől, ha az ő megjegyzését találta arrogánsnak. A saját munkája arrogáns, több millió soros adatbázisokat szokott feldolgozni a munkája során, bárkinek szívesen segít egy adott táblázat feldolgozásában.

**Vadász Gábor alpolgármester:** A bizottsági ülésen és a képviselő-testületi ülésen is azt tapasztalja, hogy Pásztor Tibor képviselő nem adja meg a kellő tiszteletet. Több évtizedes önkormányzati tapasztalatára hivatkozva a jelenlegi viselkedését életszerűtlennek és nehezen értelmezhetőnek tartja. Nem barátság köti őket össze, hanem munkakapcsolat, ezért elvárja, hogy a megszólítások és a kommunikáció is ennek megfelelő formában történjen. Alpolgármesteri tisztséget tölt be, és ennek megfelelő tiszteletet vár el a hivatalos fórumokon. A munkakapcsolat keretei között elvárás, hogy a tisztségnek kijáró tisztelet megjelenjen a viselkedésben és a kommunikációban. A korábban elhangzott bocsánatkérés után is olyan viselkedés tapasztalható Pásztor Tibor képviselő részéről, ami tiszteletlennek minősül.

**Fonti Krisztina képviselő:** Pásztor Tibor képviselő saját bevallása szerint arrogáns szakmában dolgozik. Ez sok minden megmagyaráz.

**Kovács Gergely elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja Kovács Gergely polgármester módosító javaslatát.

*[1. Az előterjesztés 9–11. határozati javaslatai helyébe az alábbi határozati javaslat lép:*

*„9. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 7. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 172/10.000 eszmei hányadrésszel, a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 8. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 210/10.000 eszmei hányadrésszel és a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 9. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 123/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felbatalmazza a polgármestert arra, hogy az ingatlanok együttesen, dologösszességként történő értékesítésére irányuló nyílt versenyeztetési eljárást lefolytassa, valamint az adásvételi szerződést megkösse. Három alkalommal történő sikertelen együttes pályáztatás esetén az ingatlanok egyenként, önállóan is értékesíthetők.”*

*2. Az előterjesztés során következő határozati javaslatainak számozása értelemszerűen módosul.]*

## SZAVAZÁS

**1. Az előterjesztés 9–11. határozati javaslatai helyébe az alábbi határozati javaslat lép:**

**„9. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 7. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 172/10.000 eszmei hányadrésszel, a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 8. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 210/10.000 eszmei hányadrésszel és a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 9. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 123/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felbatalmazza a polgármestert arra, hogy az ingatlanok együttesen, dologösszességként történő értékesítésére irányuló nyílt versenyeztetési eljárást lefolytassa, valamint az adásvételi szerződést megkösse. Három alkalommal történő sikertelen együttes pályáztatás esetén az ingatlanok egyenként, önállóan is értékesíthetők.”**

**2. Az előterjesztés során következő határozati javaslatainak számozása értelemszerűen módosul.**

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 8 nem, 1 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a módosító javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti első határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a 28878/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1066 Budapest, Teréz körút 22. földszint 4. szám alatt található „lakás” megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, egyszobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 77/9980 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felbatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

### A Képviselő-testület:

67/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a 28878/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1066 Budapest, Teréz körút 22. földszint 4. szám alatt található „lakás” megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, egyszobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 77/9980 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 10 igen, 4 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti második határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7715/3/A/27 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1126 Budapest, Böszörményi út 3/A. 2. em. 27. szám alatt található „öröklakás” megnevezésű, 104 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 324/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7715/3/A/27 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1126 Budapest, Böszörményi út 3/A. 2. em. 27. szám alatt található „öröklakás” megnevezésű, 104 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 324/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 7 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti harmadik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7055/7/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 9. földszint 1. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7055/7/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Alkotás utca 9. földszint 1. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 7 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti negyedik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7044/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Greguss utca 9. földszint 4. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 37 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 280/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7044/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Greguss utca 9. földszint 4. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 37 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 280/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 7 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti ötödik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7808/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Győri út 2/B. földszint 4/B. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1+félszobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 226/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7808/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Győri út 2/B. földszint 4/B. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1+félszobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 226/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 7 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti hatodik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7695/2/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, Hertelendy utca 3. földszint 2. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 244/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7695/2/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, Hertelendy utca 3. földszint 2. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 244/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.**

(Szavazott 15 fő: 6 igen, 7 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti hetedik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6905/0/A/56 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Krisztina kert. 27. 3. emelet 36. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 70 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 + félszobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 179/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6905/0/A/56 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Krisztina kert. 27. 3. emelet 36. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 70 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 + félszobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 179/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.**

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 7 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti nyolcadik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6940/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Maros utca 15. 2. emelet 32. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 67 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 395/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6940/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Maros utca 15. 2. emelet 32. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 67 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 395/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.**

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 7 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti kilencedik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 7. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 172/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 7. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 172/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.**

(Szavazott 16 fő: 5 igen, 8 nem, 3 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti tizedik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 8. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 210/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 8. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 210/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.**

(Szavazott 16 fő: 5 igen, 8 nem, 3 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti tizenegyedik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 9. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 123/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Maros utca 17. földszint 9. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 24 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 123/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 5 igen, 9 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti tizenkettedik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7781/0/A/22 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 59/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7781/0/A/22 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 59/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 7 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti tizenharmadik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8258/1/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1124 Budapest, Kiss János altábornagy utca 55-59. A. ép. I. lh. fsz. 1A. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 66 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 500/100.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8258/1/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1124 Budapest, Kiss János altábornagy utca 55-59. A. ép. I. lh. fsz. 1A. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 66 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 500/100.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 7 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti tizennegyedik határozati javaslatot.

[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest VII. kerület, 33030/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1078 Budapest, Cserhát utca 9. I. emelet 1. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 40 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 415/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]

## SZAVAZÁS

### A Képviselő-testület:

68/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest VII. kerület, 33030/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1078 Budapest, Cserhát utca 9. I. emelet 1. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 40 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 415/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 10 igen, 4 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti tizenötödik határozati javaslatot.

[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7985/4/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1124 Budapest, Gébics utca 18. földszint 1. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 30 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 84/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]

## SZAVAZÁS

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7985/4/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1124 Budapest, Gébics utca 18. földszint 1. szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 30 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 84/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 7 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti tizenhatodik határozati javaslatot.

[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 10119/21/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, Városmajor utca 84/B. I. emelet 1. szám alatt található, „lakás” megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 1004/100.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]

## SZAVAZÁS

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 10119/21/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, Városmajor utca 84/B. I. emelet 1. szám alatt található, „lakás” megnevezésű, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 1004/100.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 7 nem, 2 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti tizenhetedik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7680/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 21. alagsor alatt található, „műhely” megnevezésű, 48 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 20/1.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7680/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 21. alagsor alatt található, „műhely” megnevezésű, 48 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 20/1.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 8 nem, 1 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti tizennyolcadik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6990/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Városmajor utca 32/A-B. alatt található, „műhely” megnevezésű, 64 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 362/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6990/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, Városmajor utca 32/A-B. alatt található, „műhely” megnevezésű, 64 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 362/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Szavazott 16 fő: 7 igen, 8 nem, 1 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A Képviselő-testület nem fogadta el a határozati javaslatot. Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti tizenkilencedik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy  
a) a Budapest XII. kerület, 8247/1/C/1 helyrajzi számon felvett, természetben a 1120 Budapest, Stromfeld Aurél út 9. szám alatti, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, trafóház megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 534/10000 eszmei hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés NM-Építő Kft.-vel történő megkötésére,*

*b) a 81/2007. (IV. 19.) Bp. XII. ker. Hegyvidék Önk. Kt. határozatot hatályon kívül helyezi.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület:**

**69/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

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

**a) a Budapest XII. kerület, 8247/1/C/1 helyrajzi számon felvett, természetben a 1120 Budapest, Stromfeld Aurél út 9. szám alatti, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, trafóház megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 534/10000 eszmei hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés NM-Építő Kft.-vel történő megkötésére,**

**b) a 81/2007. (IV. 19.) Bp. XII. ker. Hegyvidék Önk. Kt. határozatot hatályon kívül helyezi.**

(Szavazott 16 fő: 9 igen, 4 nem, 3 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** Szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti huszadik határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8700/3/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben a 1121 Budapest, Hóvirág út 40. szám alatti 15 m<sup>2</sup> alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 59/1000 eszmei hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés dr. Tóth-Mészáros Andreával és dr. Tóth Rolanddal történő megkötésére.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület:**

**70/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

**A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8700/3/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben a 1121 Budapest, Hóvirág út 40. szám alatti 15 m<sup>2</sup> alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 59/1000 eszmei hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés dr. Tóth-Mészáros Andreával és dr. Tóth Rolanddal történő megkötésére.**

(Szavazott 16 fő: 11 igen, 4 nem, 1 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** Az idej ingatlanértékesítési terv nagy valószínűséggel nem tartható a jelenlegi keretek között. Felkéri a képviselőket, különös tekintettel Vadász Gábor alpolgármestert és dr. Novák István képviselőt, hogy a következő hét folyamán konkrét javaslatokat és szempontokat küldjenek meg, amik alapján az ingatlanok kiválasztása és értékesítése végrehajtható. Határozzák meg azt is, hogy milyen szempontrendszerben gondolkodnak, az milyen struktúrában működjön, beleértve akár a táblázatos feldolgozás formáját és annak részletezettségét is. A jelenlegi szempontok alapján körülbelül száz ingatlan sorolható be abba a körbe, aminél a felújítás költsége magas, így azok értékesítése indokolt lehet, ugyanakkor ezek további szűrése és kiválasztása jelenleg nem megoldott. Az is elhangzott, hogy a további értékbecslési és műszaki felmérési folyamatok több hetet igényelnek, jelentős munka- és költségvonattal. A költségvetésben vállalt

ingatlanértékesítési kötelezettség teljesítése érdekében szükség van arra, hogy a képviselők konkrét, alkalmazható javaslatokkal segítsék a döntési mechanizmus kialakítását annak érdekében, hogy a végrehajtás elindulhasson.

*Szünet.*

**Kovács Gergely elnök:** Köszöni a választás lebonyolításában részt vevő munkatársak, a választási iroda és a választási bizottság tagjainak a kerületi választás sikeres megszervezésében végzett munkájukat; a lakosoknak pedig a magas arányú részvételt. A részvételi adatok alapján magas választási részvétel volt tapasztalható a nagyobb városok és kerületek között. A budapesti polgármesterek között körvonalazódik egy együttműködés kialakítása, aminek célja az új kormányzati ciklusban az önkormányzatok érdekeinek közös, együttműködésen alapuló képviselete.

### **9. napirendi pont:** Budapest XII. kerületének csapadékvíz-kezelési akcióterve

**Kovács Gergely elnök:** A témáról egy rövidebb, nyilvánosan publikálható változat is készül. A zöldterületekhez és a csapadékvíz-kezeléshez kapcsolódó feladatok kiemelt figyelmet kaptak, különösen az esővíz visszatartása és a villámárvizek kezelése kapcsán. A vizsgálat során azonosításra kerültek azok a pontok, utcák és csatornaszakaszok, amik nagyobb mennyiségű csapadék esetén sérülékenyek vagy problémásak. Az elkészült javaslatok között szerepelnek építési szabályzati módosításokra vonatkozó elemek is, többek között a zöldtetők, szikkasztási megoldások és egyéb csapadékvíz-kezelési előírások megerősítése. A készülő településtervbe ezek a javaslatok beépítésre kerülhetnek a főépítéssel egyeztetve. Felmerült, hogy a vízfolyási útvonalak és árkok külön jelölést kapjanak, és ezekhez építési korlátozások, például védőtávolságok vagy föld alatti beépítési korlátozások kapcsolódjanak. Kitér a már megvalósult és folyamatban lévő zöldinfrastrukturális fejlesztésekre is, többek között esőkert- és ciszterna-beruházásokra, valamint játszótérhez és közterületekhez kapcsolódó vízmegtartó megoldásokra. Ide sorolható a Pagony utcai esőkert, a kutyafuttató környezetének fejlesztése, valamint a Németvölgyi út és a Zugligeti út környékén tervezett esőkerti elemek. A vízgyűjtésből származó víz későbbi öntözési célú hasznosításának fejlesztése is része a koncepciónak, valamint társadalmi érzékenyítés és tájékoztatás is kapcsolódik a programhoz. A cél egy átfogó csapadékvíz-gazdálkodási és zöldinfrastruktúra-fejlesztési rendszer kialakítása, ami a település különböző területein egységes szemléletben kezeli a vízelvezetés, vízvisszatartás és zöldfelület-fejlesztés kérdéseit. Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás.

**Menyhárt Éva képviselő:** A csapadékvíz-visszatartási intézkedésekkel és az ezekhez kapcsolódó akciótervekkel teljes mértékben egyetért. A Pagony utca és környékén élők véleményét tolmácsolja több érintettel folytatott egyeztetések alapján. A visszajelzések szerint a kialakított esőkerti és zöldfelületi elemekkel kapcsolatban több gyakorlati észrevétel merült fel. Az egyik ilyen észrevétel, hogy az alkalmazott kavicsburkolat jellege miatt fennáll a sérülésveszély, különösen kutyák esetében, mivel az anyag élesebb szemcséket tartalmaz. Az újonnan telepített növényzet jelenlegi állapotában még nem nyújt megfelelő használati élményt, és a funkcionális zöldfelület kialakulása hosszabb időt vesz igénybe. A terület használhatósága a növényzet megerősödéséig korlátozott. A korábban szánkózásra is használt rézsűterület funkciója jelentősen csökkent, ami a családok és gyermekek részéről hiányérzetet okoz. A kutyát sétáltatók részéről is megfogalmazódott, hogy a terület elérhetősége és használható nagysága átmenetileg beszűkült, részben az ideiglenes kerítés miatt. Az érintett lakók részéről több, a kivitelezés gyakorlati használhatóságát érintő észrevétel érkezett, amik a jövőbeli hasonló projektek tervezése során megfontolásra javasoltak.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** A korábbi egyeztetések és helyszíni bejárások során, valamint a kutyatartókkal folytatott fórumokon eltérő lakossági vélemények is megjelentek a Pagony utcai esőkert és környezetének kialakításával kapcsolatban. A tapasztalat szerint több érintett kifejezetten támogatja a terület megőrzését jelenlegi, rendezett állapotában, és olyan vélemény is megfogalmazódott, ami a kutyák számára történő megnyitás ellen irányul. Más visszajelzések alapján korábban olyan egyeztetések is történtek, amik a kutyák kontrollált bejutását is támogatták, azzal a feltétellel, hogy a terület kialakítása ezt biztonságosan lehetővé teszi. A kialakítás során a nagyobb kövek és burkolati elemek szándékoltnak kerültek elhelyezésre a víz lefolyásának lassítása és az esőkert funkciójának biztosítása érdekében. A kerítés és a terület elhatárolása még további fejlesztést igényel a biztonságos használat érdekében, különösen a játszótér közelsége miatt. A növényzet fejlődésével kapcsolatban szakmai becslés szerint a teljes zöldfelület kialakulása körülbelül két évet vehet igénybe, ugyanakkor a terület hosszabb ideig tartó lezárása nem megoldás. A jelenlegi gyakorlat egy átmeneti, féléves-háromnegyed éves megfigyelési időszak, ami után a használat és a növényzet állapota alapján felülvizsgálat szükséges. A fejlesztés pilot jellegű beavatkozásként valósult meg, aminek célja a csapadékvíz-kezelési megoldás működésének és fenntarthatóságának gyakorlati tapasztalatokon alapuló értékelése, mind hidrológiai, mind fenntartási szempontból.

**Kovács Gergely elnök** Az előterjesztést megtárgyalta a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság.

**Fekete Orsolya képviselő, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke:** A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a határozati javaslatot.

**Kovács Gergely elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület Budapest XII. kerületének csapadékvíz-kezelési akciótervét az előterjesztés 1. melléklete szerinti formában jóváhagyja, és mellékletként beépíti azt Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Környezetvédelmi Programjába.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület:**

**71/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

**A Képviselő-testület Budapest XII. kerületének csapadékvíz-kezelési akciótervét az előterjesztés 1. melléklete szerinti formában jóváhagyja, és mellékletként beépíti azt Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Környezetvédelmi Programjába.**

(Szavazott 16 fő: 16 igen)

**10. napirendi pont:** Döntés a 2025. évi Társasházi felújítási pályázatra beérkezett vis maior pályázatok támogatásairól

**Kovács Gergely elnök:** A 2025. évről áthúzódó társasházi felújítási pályázat vis maior kerete tekintetében mintegy 13 millió forint összegű támogatás odaítélésére tesz javaslatot az előterjesztés. A rendelkezésre álló keretösszeg nagyságrendileg 20 millió forint, amiből a korábbi évben már felhasználásra került egy rész, így a jelen döntéssel a fennmaradó keret kerülne felosztásra. A határozati javaslat szerint az érintett társasházak a megjelölt összegű támogatásban részesülnek.

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás. Ennek hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület*

*a) úgy határoz, hogy az előterjesztés 1. mellékletét képező táblázatban szereplő társasházakat a táblázatban meghatározott összegű támogatásban részesíti,*

*b) felkéri a polgármestert, hogy a meghozott támogatási döntés szerint támogatott társasházakkal a támogatási szerződéseket kösse meg.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület:**

**72/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

**A Képviselő-testület**

**a) úgy határoz, hogy az előterjesztés 1. mellékletét képező táblázatban szereplő társasházakat a táblázatban meghatározott összegű támogatásban részesíti,**

**b) felkéri a polgármestert, hogy a meghozott támogatási döntés szerint támogatott társasházakkal a támogatási szerződéseket kösse meg.**

(Szavazott 16 fő: 16 igen)

**Kovács Gergely elnök:** A közelmúltban sor került a társasházak közös képviselői részére egy megbeszélés, ahol a Zöld Iroda és a Hatósági Iroda vezetői tájékoztatták a közös képviselőket az aktualitásokról. Nagyjából 70-80 fő jelent meg és egy párbeszéden alapuló egyeztetés zajlott. Átadja a szót Fekete Orsolya képviselő részére.

**Fekete Orsolya képviselő, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke:** A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a határozati javaslatot.

**11. napirendi pont:** Döntés az „Értékvédelmi támogatás 2026.” pályázati felhívásról

**Kovács Gergely elnök:** A védett épületek felújítására kiírt pályázat, ahol módosítás kerül bevezetésre. A támogatás feltételeként jelenik meg, hogy az érintett társasház rendelkezzen felújítási alappal, vagy vállalja annak létrehozását. Az elvárás szerint a felújítási alapba öt év alatt legalább akkora összegnek kell befolytania, mint amekkora támogatást az Önkormányzat biztosít. Ez az összeg a gyakorlatban nem jelent aránytalan terhet, ugyanakkor ösztönzi a hosszú távú, tervezett fenntartást. A cél, hogy minél több társasház rendelkezzen ilyen tartalékkal, különösen a védett épületek esetében, ahol a felújítási költségek jellemzően magasabbak. Az előterjesztést megtárgyalta a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság.

**Fekete Orsolya képviselő, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke:** A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a határozati javaslatot.

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás. Ennek hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület értékvédelmi támogatás céljára pályázatot ír ki az 1. mellékletben foglalt pályázati felhívás szerint. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a felhívás közzétételéről az Önkormányzat honlapján és a Hegyvidék Újságban.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület:**

**73/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

A Képviselő-testület értékvédelmi támogatás céljára pályázatot ír ki az 1. mellékletben foglalt pályázati felhívás szerint. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a felhívás közzétételéről az Önkormányzat honlapján és a Hegyvidék Újságban.

(Szavazott 16 fő: 16 igen)

**12. napirendi pont:** Településterv készítésének kezdeményezéséről szóló döntés megerősítése

**Kovács Gergely elnök:** Az előterjesztés technikai jellegű döntés ismételt megerősítését igényli a folyamat elindítása érdekében. Az eljárás megindításához kapcsolódóan meghatározott határidők szerint az elektronikus rendszerbe fél éven belül szükséges feltölteni a tervező személyére és egyéb adataira vonatkozó információkat. Mivel az értékhatár miatt közbeszerzési eljárás van folyamatban, a tervező kiválasztása még nem zárult le, így a szükséges adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre. Ennek megfelelően indokolt a Képviselő-testület részéről a korábbi döntés megerősítése annak érdekében, hogy az eljárás jogszerűen folytatható legyen. Az előterjesztést megtárgyalta a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság.

**Fekete Orsolya képviselő, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke:** A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság megtárgyalta az előterjesztést, és támogatta a határozati javaslatot.

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás. Ennek hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület a 261/2025. (X. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. határozatban foglaltakat megerősítve úgy dönt, hogy megkezdí a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat településterve készítését. Ezzel egyidejűleg a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az E-TÉR felületen gondoskodjon a tervezési folyamat megindításáról.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület:**

**74/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

A Képviselő-testület a 261/2025. (X. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. határozatban foglaltakat megerősítve úgy dönt, hogy megkezdi a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat településterve készítését. Ezzel egyidejűleg a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az E-TÉR felületen gondoskodjon a tervezési folyamat megindításáról.

(Szavazott 16 fő: 12 igen, 4 tartózkodás)

**13. napirendi pont:** Határozati javaslat a jegyző felkérésére a szervezetfejlesztési projektek helyzetéről adott tájékoztatásra

**Kovács Gergely elnök:** Az előterjesztést bizottság nem tárgyalta. Átadja a szót Visi Piroska képviselő részére.

**Visi Piroska képviselő:** A soron következő képviselő-testületi ülésen tájékoztatást kér a Polgármesteri Hivatalon belüli szervezetfejlesztési folyamatok alakulásáról. A kérés arra irányul, hogy a jegyző vagy Le Marietta polgármesteri tanácsadó számoljon be a hivatal működését érintő változásokról, különös tekintettel a szervezeti átalakítások és fejlesztések jelenlegi állapotára. Kér tájékoztatást, hogy a költségvetésben bérdifferentiálásra elkülönített, mintegy 108 millió forintos keret felhasználása milyen mértékben járult hozzá a hivatalon belüli bérfeszültségek kezeléséhez, a rendelkezésre álló források felhasználása eredményezett-e érzékelhető javulást a belső bérhelyzetben.

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás. Ennek hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

*[A képviselő-testület felkéri dr. Bitskey Botond jegyzőt, hogy a soron következő képviselő-testületi ülésen számoljon be a képviselőknek a szervezetfejlesztés keretében elvégzett felmérésekről, az azokból levont következtetésekről, a tervezett és az esetlegesen már megtett intézkedésekről, valamint a 108 millió forintos keret felhasználásáról. A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a soron következő képviselő-testületi ülést megelőzően a fenti tárgyban keletkezett írásos anyagokat a képviselőknek küldje meg.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület:**

**75/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

A képviselő-testület felkéri dr. Bitskey Botond jegyzőt, hogy a soron következő képviselő-testületi ülésen számoljon be a képviselőknek a szervezetfejlesztés keretében elvégzett felmérésekről, az azokból levont következtetésekről, a tervezett és az esetlegesen már megtett intézkedésekről, valamint a 108 millió forintos keret felhasználásáról. A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a soron következő képviselő-testületi ülést megelőzően a fenti tárgyban keletkezett írásos anyagokat a képviselőknek küldje meg.

(Szavazott 16 fő: 12 igen, 1 nem, 3 tartózkodás)

**Kovács Gergely elnök:** A jegyzői észrevétel a képviselői weboldalra feltöltésre került azzal kapcsolatban, hogy a Képviselő-testületnek milyen hatásköre van.

**Fonti Krisztina képviselő:** Miért a szavazás után mondja el a véleményét?

**Kovács Gergely elnök:** Erdemben nem kívánnak olyan ügyekkel foglalkozni, ami nem hatásköre a Képviselő-testületnek.

**Fonti Krisztina képviselő:** Miért a szavazás után mondja el a véleményét? A polgármester is utólag mondta el a véleményét, ezért jómagam is elmondja utólag a véleményét. Az Möt. 32. § (2) bekezdés b) pontja alapján a képviselő a képviselő-testület ülésén önkormányzati ügyekben a jegyzőtől felvilágosítást kérhet, amire az ülésen, vagy legkésőbb 30 napon belül írásban érdemi választ kell adni. Az Möt. 84. § (1) bekezdése szerint a Polgármesteri Hivatalt a Képviselő-testület hozza létre, és határozza meg annak létszámát, bércerétét és szervezeti felépítését. A Polgármesteri Hivatal szervezetfejlesztése önkormányzati ügynek minősül, így arról a Képviselő-testület részére részletes tájékoztatási kötelezettség áll fenn. Amennyiben a hivatal működésének és szervezetfejlesztésének kérdései nem tartoznak a képviselő-testület által megismerhető körbe, akkor ez más önkormányzati intézmények, így például óvodák vagy önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok működésére vonatkozó információk esetében is kérdéseket vetne fel. A vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján a felvilágosítás megadása kötelezettség, ezért a kért tájékoztatás biztosítása szükséges.

**14. napirendi pont:** Határozati javaslat az üres önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek képviselők általi megtekintetőségéről

**Kovács Gergely elnök:** Az előterjesztést bizottság nem tárgyalta. Átadja a szót Kocsis Borbála képviselő részére.

**Kocsis Borbála képviselő:** 2025 szeptemberében a jegyzőtől kérte, hogy a körzetébe tartozó üres önkormányzati lakások kulcsait megkaphassa. A lakások listája és a közös költségekre vonatkozó adatok megküldésre kerültek, azonban a kulcsok átadása nem történt meg. A kérést ismét benyújtotta októberben is, amire válasz nem érkezett. Ennek alapján azt a következtetést vontam le, hogy a kulcsokhoz nem kaphat hozzáférést. Bizonyos képviselők ugyanakkor hozzájutottak a lakások megtekintéséhez szükséges kulcsokhoz, és konkrét példa is említésre került egy Maros utcai ingatlan bejárása kapcsán. A képviselők jogosultak az önkormányzati tulajdonú ingatlanok megtekintésére, és ennek gyakorlati biztosítása nem volt minden esetben egységesen megoldott. Emiatt indokoltnak tartott egy olyan szabályozás vagy határidő meghatározását, ami biztosítja, hogy a megtekintési jogosultság ténylegesen érvényesíthető legyen, és ne maradjon bizonytalan ideig rendezetlen a hozzáférés kérdése.

**Kovács Gergely elnök:** Soha nem volt olyan szándék, hogy a képviselőket akadályozzák a lakások megtekintésében. Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás. Ennek hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

*[A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Polgármesteri Hivatal illetékes szervezeti egységei útján biztosítson lehetőséget arra, hogy a képviselők az üres önkormányzati tulajdonú lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket 2026. június 22. napjáig személyesen megtekinthessék.]*

*[A megtekintési lehetőségekről a Polgármesteri Hivatal illetékes munkatársai a pontos időpont és helyszínek feltüntetésével (hiszen sok üres ingatlan szinte szomszédos egymással, így ezek közül akár 10-15 ingatlan is megtekinthető néhány óra alatt) küldjenek értesítést minden önkormányzati képviselő részére legkésőbb 7 munkanappal a megtekintésre biztosított időpontot megelőzően.]*

**SZAVAZÁS**

### **A Képviselő-testület:**

**76/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Polgármesteri Hivatal illetékes szervezeti egységei útján biztosítson lehetőséget arra, hogy a képviselők az üres önkormányzati tulajdonú lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket 2026. június 22. napjáig személyesen megtekinthessék.

A megtekintési lehetőségekről a Polgármesteri Hivatal illetékes munkatársai a pontos időpont és helyszínek feltüntetésével (hiszen sok üres ingatlan szinte szomszédos egymással, így ezek közül akár 10-15 ingatlan is megtekinthető néhány óra alatt) küldjenek értesítést minden önkormányzati képviselő részére legkésőbb 7 munkanappal a megtekintésre biztosított időpontot megelőzően.

(Szavazott 16 fő: 14 igen, 2 tartózkodás)

**15. napirendi pont:** Felterjesztési jog gyakorlása a normatív finanszírozott óvodai csoportlétszám tárgyában

**Kovács Gergely elnök:** Az előterjesztést bizottság nem tárgyalta. Átadja a szót Sasi-Szabó Tamás képviselő részére.

**Sasi-Szabó Tamás képviselő:** A felterjesztés alapja az a tendencia, hogy a gyermeklétszám országos szinten, Budapesten pedig különösen csökkenő tendenciát mutat. Ez az önkormányzatokra egyre nagyobb finanszírozási terhet ró a jelenlegi támogatási rendszer mellett. Javaslatára szerint ugyanakkor ez a helyzet lehetőséget teremthet arra is, hogy az óvodai és korai nevelési csoportlétszámok optimálisabb kialakítása valósuljon meg, különösen a korai fejlesztési szempontok figyelembevételével. A jelenlegi, támogatott 20 fős csoportlétszám helyett 16 fős létszám kerüljön meghatározásra úgy, hogy az ilyen csoportok finanszírozását továbbra is teljeskörűen fedezze az állami normatíva. Az indítvány célja, hogy a kérdés országos szintű megfontolásra kerüljön.

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás.

**Visi Piroska képviselő:** Támogatja az előterjesztést. A témával kapcsolatban az óvodai intézményvezetőkkel, valamint szülőkkel folytatott egyeztetés során is ismertetésre került a javaslat. Az említett, az óvodai racionalizációval kapcsolatos megbeszélésen tájékoztatás történt arról, hogy a támogatott csoportlétszám csökkentésére irányuló felterjesztés előkészítés alatt áll. A visszajelzések alapján az intézményvezetők támogatandónak és szakmailag kedvező iránynak tartják a kezdeményezést.

**Élő Norbert képviselő:** Az adott előterjesztés pénteken már rendelkezésre állt, ezért lehetőség lett volna rendkívüli bizottsági ülés keretében még a képviselő-testületi ülés előtt megtárgyalni. Annak ellenére, hogy az anyag a szabályzatban meghatározott határidőhöz képest később került benyújtásra, indokolt lehetne olyan megoldást kialakítani, ami lehetővé teszi a fontosabb előterjesztések bizottsági szintű megvitatását akkor is, ha kisebb késedelemmel érkeznek be. Az ilyen szakmai jelentőségű kérdéseket érdemes lenne hivatalos keretek között, a bizottság és a Polgármesteri Hivatal bevonásával részletesebben átbeszélni, még a képviselő-testületi döntést megelőzően. Kéri, hogy a jegyző vizsgálja meg annak lehetőségét, miként biztosítható, hogy hasonló esetekben a bizottság mégis napirendre vehesse az ilyen előterjesztéseket, és ne kizárólag a képviselő-testületi ülésen kerüljön sor az érdemi vitára.

**Kovács Gergely elnök:** A képviselői előterjesztések bizottsági tárgyalása alapvetően a képviselő jelzésétől függ.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Jelen esetben az okozta a problémát, hogy az előterjesztés az SzMSz-ben meghatározott csütörtöki határidő helyett pénteken került benyújtásra. Emiatt a Képviselő-testületnek külön kell döntenie arról, hogy az előterjesztést felveszi-e az ülés napirendjére. A jelenlegi szabályozás szerint a késedelmesen benyújtott előterjesztések bizottsági tárgyalására nincs automatikus lehetőség, ugyanakkor ez a szabályozási kérdés módosítható. Óvatosan szükséges kezelni az ilyen ügyeket, mivel ellenkező esetben ismét elterjedhetne az a gyakorlat, hogy előterjesztések közvetlenül a bizottsági ülésen kerülnek kiosztásra, ami nem biztosít megfelelő felkészülési időt. Ez nem tekinthető megfelelő működési gyakorlatnak, még akkor sem, ha bizonyos esetekben indokolt lehet a rugalmasabb eljárás. Az előterjesztések bizottság elé kerülésének rendjét az SzMSz szabályozza, ami mellékleteiben meghatározza az egyes bizottságok hatásköreit, valamint azt, hogy mely ügyekben szükséges döntési vagy véleményezési jogkört gyakorolniuk. Ezek a szabályok a képviselők által benyújtott előterjesztésekre is vonatkoznak. Az utóbbi időszakban több esetben hiányzott a képviselői előterjesztések mellől a szükséges bizottsági előterjesztési javaslat. Egyes képviselők következetesen teljes dokumentációval nyújtják be előterjesztéseiket, míg más esetekben a bizottsági anyagok elkészítése a Polgármesteri Hivatal munkatársaira hárult. Ez nem megfelelő gyakorlat, ezért kéri, hogy a képviselői előterjesztések teljeskörűen, valamennyi szükséges melléklettel és bizottsági javaslattal együtt kerüljenek benyújtásra.

**Élő Norbert képviselő:** Visszatérő vita tárgya, hogy mely előterjesztések kerüljenek bizottsági tárgyalásra, ezért indokoltnak tartja annak átgondolását, hogy az egyes bizottságok pontosan milyen ügyköröket tárgyaljanak. Felmerült példaként az a gyakorlat is, ami szerint a bizottsági elnökök a testületi napirend alapján döntsék el, mely előterjesztések esetében szükséges bizottsági egyeztetés. A bizottsági tárgyalások jelentős segítséget nyújthatnak a képviselő-testületi döntések előkészítésében, különösen szakmai vagy összetettebb ügyek esetén. A bizottsági viták lehetőséget teremthetnek arra, hogy az előterjesztések szakmai megalapozottságát részletesebben áttekinthessék, és a Polgármesteri Hivatal álláspontja is korábban ismertté váljon. A támogatott óvodai csoportlétszám esetében a szakmai egyeztetés segíthette volna a döntéshozatalt. A képviselők számára célszerű lenne egységesebb formai és eljárási útmutatást biztosítani a képviselői előterjesztések benyújtásához, különösen a bizottsági tárgyalás kezdeményezésének módjáról. Egyes képviselők rendszeresen jelzik, hogy előterjesztéseiket bizottság elé is kívánják terjeszteni, ugyanakkor a késedelmes benyújtás esetén a bizottsági tárgyalás lehetősége korlátozottá válik. Az ingatlanértékesítésekkel kapcsolatos vita is ilyen, ahol a bizottsági egyeztetés hiánya miatt nem állt rendelkezésre elegendő idő és információ arra, hogy az álláspontok közeledjenek, illetve további adatigények merüljenek fel még a képviselő-testületi döntés előtt.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** A jelen ügyben a legfőbb problémát az okozta, hogy az előterjesztés késedelmesen érkezett be. Amennyiben az előterjesztés a szabályzat szerinti határidőben került volna benyújtásra, javaslat született volna arra, hogy bizottsági tárgyalásra is kerüljön.

**Visi Piroska képviselő:** Egy képviselőktől nem feltétlenül várható el olyan szintű jogi és eljárárendi ismeret, ami alapján minden esetben hibátlan és teljes körű előterjesztéseket tudnak benyújtani, illetve pontosan meg tudják határozni, hogy egy adott ügy mely bizottság hatáskörébe tartozik. A képviselők számára szükséges szakmai és adminisztratív segítséget biztosítani kell, mivel ezt a jogszabályi környezet is indokolja.

**Fonti Krisztina képviselő:** Ha Sasi-Szabó Tamás képviselő a Humán Bizottság ülésére bevitte volna az előterjesztését, akkor nem tűzhetnék volna napirendre?

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Nem.

**Fonti Krisztina képviselő:** Kéri, hogy akkor ez ügyben is egyeztessenek és legyen benne változás.

**Kovács Gergely elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

*[A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzata a Kormánytól az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerint kezdeményezi, hogy az óvodában foglalkoztatott pedagógusok átlagbáralapú központi költségvetési támogatásának kiszámítása során a csoportlétszám a jelenlegi 20 fő helyett 16 fő legyen, egyben felkéri a polgármestert, hogy a felterjesztést a nemzetgazdasági miniszternek, valamint a közigazgatási és területfejlesztési miniszternek küldje meg.]*

## SZAVAZÁS

**A Képviselő-testület:**

**77/2026. (IV. 30.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

**A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzata a Kormánytól az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerint kezdeményezi, hogy az óvodában foglalkoztatott pedagógusok átlagbáralapú központi költségvetési támogatásának kiszámítása során a csoportlétszám a jelenlegi 20 fő helyett 16 fő legyen, egyben felkéri a polgármestert, hogy a felterjesztést a nemzetgazdasági miniszternek, valamint a közigazgatási és területfejlesztési miniszternek küldje meg.**

(Szavazott 16 fő: 16 igen)

**16. napirendi pont:** Tájékoztatás a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetbeni ellátásokról szóló 2/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet módosításának hatásairól

**Kovács Gergely elnök:** A szociális rendelet változásainak rövid távú hatásairól az illetékes szakiroda táblázatot készített, amit a képviselők megkaptak. A változások március 9-én léptek hatályba, az adatok vizsgálatára pedig április 20-ig volt lehetőség, ami megközelítőleg másfél hónapos időszakot jelent. Ez az időtartam még nem alkalmas arra, hogy abból messzemenő következtetéseket lehessen levonni. A szakiroda a kérést teljesítette, a rendeletmódosítás hatásait folyamatosan figyelemmel kíséri, mivel cél, hogy a rendelkezésre álló keret felhasználásra kerüljön. Folyamatban van továbbá annak előkészítése is, hogy a támogatási lehetőségekről mindenki számára érthető és könnyen befogadható tájékoztató anyagok készüljenek. Ezek az anyagok az interneten, valamint olyan helyszíneken is elérhetőek lesznek, ahol az érintettek találkozhatnak velük. Átadja a szót Machács Mihály, a Népjóléti és Köznevelési Iroda irodavezetője részére.

**Machács Mihály, a Népjóléti és Köznevelési Iroda irodavezetője:** Az első, az értékhatárokat tartalmazó táblázat, a szociális intézmények dolgozói számára készült. Ezt a rövid, kétoldalas összefoglalót minden évben megkapják annak érdekében, hogy nyomon tudják követni a változásokat, és az információkat saját klienseik részére az Önkormányzaton és a szakirodán túl is közvetíteni tudják. A folyamatosan frissülő szabályozás követése érdekében személyes tájékoztatás történt a szociális intézmények, valamint a házi orvosok részére is. Az adatok monitorozása



folyamatos, és már látható, hogy a gyermekekhez kapcsolódó támogatások esetében várhatóan májusban javaslat készül további korlátozó feltételek megszüntetésére, illetve a jövedelemhatárok emelésére. Ez különösen aktuális a táborozáshoz kapcsolódó támogatási formák, valamint a szociális ösztöndíjak benyújtási időszakának közeledése miatt. A települési támogatások esetében kisebb változások már érzékelhetők, és megjelentek olyan esetek is, amikor korábban támogatásban nem részesülő személyek bekerültek a támogatottak körébe. A másfél hónapos időszak még nem elegendő a teljes körű monitorozáshoz. Május végére, június elejére várhatóan több adat áll majd rendelkezésre, ami alapján akár a június végi képviselő-testületi ülésre is készülhetnek korrekciós javaslatok. A dokumentumok végén található tájékoztatók tematikusan, követhető kérdéssor alapján kerültek összeállításra, és a Kommunikációs Csoporttal együttműködésben folyamatban van azok olyan szerkesztése, ami lehetővé teszi különálló tájékoztatóként, illetve összefoglaló füzet részeként történő felhasználásukat.

**Kovács Gergely elnök:** Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás.

**Élő Norbert képviselő:** Várható, hogy kimerül a keret vagy szükség lehet emelésre?

**Kovács Gergely elnök:** Másfél hónap ennek megállapítására még nem elegendő idő.

**Machács Mihály, a Népjóléti és Köznevelési Iroda irodavezetője:** Emellett számos támogatás szezonálisan jelentkezik, 7-8 hónap elteltével már jobban látható lesz a keret felhasználásának üteme.

**Visi Piroska képviselő:** A támogatások hatásainak pontosabb értékelésére ugyan inkább hét-nyolc hónap elteltével lenne lehetőség, ugyanakkor, ha csak akkor válna láthatóvá, hogy jelentős összeg maradt felhasználatlanul, ahogy az a tavalyi évben történt, már nagyon kevés idő maradna a szükséges korrekciók megtételére. Ennek érdekében született az a döntés, hogy negyedévente részletesebb adatelemzés történjen. Az első emelés már január 1-jével hatályba lépett, tehát nem kizárólag a februárban elfogadott, végül márciusban hatályba lépett módosítások jelentettek változást. A támogatási rendszer intenzív monitorozása jelenleg folyamatos, mert ez biztosít lehetőséget arra, hogy például a táboroztatáshoz kapcsolódó támogatásokhoz többen férhessenek hozzá a következő hónapban tervezett korrekciók révén, illetve szükség esetén a települési támogatások összege is emelhető legyen. A költségvetési tárgyalások során az is elhangzott, hogy a támogatási keret nem tekinthető fixnek, ezért kedvezőbb helyzetet jelentene egy kisebb túlköltség, mint az, ha a rendelkezésre álló keret jelentős része felhasználatlan maradna. A támogatások kihasználásának növelése érdekében ambiciózusabb célkitűzések születnének, és a rendszer a lehető legteljesebb felhasználásra törekedjen.

**17. napirendi pont:** Tájékoztató az óvodai rendszer átalakítását célzó előkészítő és tájékoztató anyagokkal kapcsolatos belső vizsgálatról

**dr. Bitskey Botond jegyző:** A tárgykörrel kapcsolatos konzultációk a Polgármesteri Hivatalban megkezdődtek. Az egyeztetések eredménye alapján fogja meghatározni, hogy milyen mélységű vizsgálat szükséges, ezt követően pedig tájékoztatást nyújt a Képviselő-testület részére.

**Visi Piroska képviselő:** Kéri, hogy határidő kerüljön megállapításra.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Igyekszik.

***A 18-23. napirendi pontok zárt ülés keretében kerültek megtárgyalásra.  
A zárt ülésen a Képviselő-testület a 78-83/2026. számú határozatokat hozta meg.***

*Szűnet.*

*Fonti Krisztina, Pásztor Tibor, Kocsis Borbála, Kovács Dávid, Mónus Angéla és Menyhárt Éva képviselők távoztak a Képviselő-testület üléséről. A Képviselő-testület létszáma 10 fő.*

- **Polgármesteri beszámoló**

**Kovács Gergely elnök:** A képviselői weboldalra feltöltésre került a polgármesteri beszámoló, annak tartalmát mindenki megismerte. Kérdezi a Képviselő-testület tagjait, hogy van-e kérdés, észrevétel. Ennek hiányában a képviselői kérdésekkel, közleményekkel folytatják a képviselő-testületi ülést.

- **Képviselői kérdések, közlemények**

**Fekete Orsolya képviselő:** Javasolja, hogy a képviselő-testületi ülések időpontját hozzák előbbre. Lehet, hogy ha délelőtt kezdenék az ülést, akkor nem este 10-11-ig üléseznének. Ehhez szükséges SzMSz módosítás vagy egy szavazással tudják módosítani az időpontot?

**Kovács Gergely elnök:** Nem biztos, hogy a felvetett változtatás olyan irányba mozdítaná el a folyamatokat, ami kívánatos lenne. Kezdődött már képviselő-testületi már délelőtt 10 órakor, ennek ellenére este 8 óráig tartott. Az ülések időtartama alapvetően a képviselőkön múlik, azon, hogy ki milyen hosszúságban és milyen gyakran kíván hozzászólni az egyes napirendi pontokhoz. Erre természetesen minden képviselőnek lehetősége van, ugyanakkor, ha sok és hosszabb hozzászólás hangzik el, az szükségszerűen az ülés elhúzódását eredményezi. Az SzMSz módosítás kapcsán ügyis egyeztetet a hivatal a képviselőkkel, akkor lenne érdemes erről részletesen egyeztetni. Ha tíz órát kívánnak a képviselők beszélni, akkor ez ennyi idő.

**Fekete Orsolya képviselő:** A vaddisznóhelyzettel kapcsolatos féléves értékelés, illetve tanulmány elkészült és feltöltésre került a honlapra. A tapasztalatok alapján az észlelések száma jelentősen csökkent, bár a közelmúltban ismét előfordultak bejelentések. A helyzet közelebb került a fenntartható együttéléshez. A következő időszakban már a riasztóberendezések elhelyezésének helyszíneiről és típusairól lehet gondolkodni.

**Visi Piroska képviselő:** Mikorra várható virágosztás?

**Kovács Gergely elnök:** Emlékei szerint június elején, éppen a héten egyeztetett a témáról a Zöld Iroda vezetőjével. A virágok beszerzés alatt vannak, a pontos időpontról Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője fogja tájékoztatni a képviselőket.

**Visi Piroska képviselő:** Egy lakos kereste meg, amely szerint a közmeghallgatáson kérdés hangzott el a jegyző felé a vendéglátóipari egységek parkolóhely-megváltásával kapcsolatban. A lakos azt kérte, hogy amennyiben egy tulajdonos a korábbi funkció helyreállítását kívánja megvalósítani, kapjon valamilyen kedvezményt vagy engedményt az egymillió forintos megváltási összegből. A lakos azt kifogásolta, hogy a közmeghallgatáson feltett kérdésére nem kapott választ. Az SzMSz szerint a közmeghallgatáson feltett kérdésekre választ kell adni, továbbá a Képviselő-testület tagjait is tájékoztatni szükséges az adott válaszokról. Ennek alapján kéri, hogy az érintett

lakos kapja meg a választ, valamint a képviselők is megismerhessék valamennyi olyan választ, amit más állampolgárok a közmeghallgatáson feltett kérdéseikre kaptak. Hangsúlyozta, hogy ez felelne meg a hivatalos eljárásrendnek. Az óvodakonceptióval kapcsolatos, január 24-én feltett kérdései közül a gazdálkodási kérdéskörre továbbra sem kapott választ. Emiatt közadatigénnyelssel kíván a jegyzőhöz fordulni annak érdekében, hogy a szükséges információkat és dokumentumokat megszerezze. A beszerzett dokumentumok és információk alapján egy összefoglaló jellegű jelentést kíván készíteni képviselőtársai részére, amiben ismerteti a megismert adatokat, dokumentumokat, valamint az előkészítési folyamatra vonatkozó következtetéseit.

**Dr. Péchy László képviselő:** A következő félévben komoly energetikai válság kialakulása várható Európában, ami egyes vélemények szerint a Covid-járvány utáni gazdasági nehézségeknél is súlyosabb lehet. Az Önkormányzatnak indokolt lenne időben felkészülnie egy ilyen helyzetre, és a korábbi tapasztalatokból kiindulva olyan intézkedéseket előkészíteni, amik csökkenthetik egy esetleges válság hatásait. Fontos lenne elkerülni, hogy egy ilyen helyzet váratlanul érje az Önkormányzatot.

**Kovács Gergely elnök:** Köszöni a felvetést. Bízunk benne, hogy az érkező európai uniós források megérkeznek, amik jellemzően energetikai támogatásra kerülnek felhasználásra.

**Dr. Péchy László képviselő:** Nem feltétlenül az európai uniós források pályázatára gondol, hanem a folyamatban lévő megrendelések áttekintésére. Vannak már olyan területek, ahol elfogyott a kerozin, megszűnnek járatok.

**Élő Norbert képviselő:** Az európai uniós pályázatok elérhetősége véleménye szerint korlátozott lesz, azok felhasználása már megtörtént, ezért inkább a költségvetési hiány finanszírozására lehet majd fordítani. Javasolja, hogy a polgármester és a képviselők gondolják át egy 3-4 fős képviselői bizottság felállítását, amely a Vagyongazdálkodási Iroda által rendelkezésre bocsátott felmérések alapján egy hónapon belül áttekintené az értékesítendő ingatlanokat. Így a vitás kérdések gyorsabban rendezhetők lennének, és ezt követően a Képviselő-testület döntést hozhatna, ami elősegítené a költségvetés tervezhetőségét. A jelenlegi gyakorlat mellett az egyes ingatlanokkal kapcsolatban elhúzódó viták alakulnak ki, ami megnehezíti a költségvetési döntések meghozatalát. A költségvetési helyzet szempontjából kockázatot jelent, hogy a bevételi oldalon hiány mutatkozik, miközben a döntési folyamatok elhúzódhatnak. Az ingatlanok mielőbbi piacra kerülése szükséges lenne, mivel a jelenlegi piaci körülmények között a lakások értékesítése nehezebb, mint a telkéké. A telkek korábban lekerültek az értékesítési listáról, miközben jelentős bevételi hiány keletkezik. A jövőbeli gazdasági kilátásokkal kapcsolatban inflációs növekedést és kedvezőtlen nemzetközi helyzetet valószínűsített, ami szerinte tovább ronthatja az Önkormányzat pénzügyi helyzetét. Amennyiben a későbbiekben hitelfelvétel válik szükségessé, az kedvezőtlenebb megoldás lenne, mint az ingatlanok mielőbbi értékesítése. Álláspontja szerint ezért célszerű lenne a döntéseket gyorsabban meghozni, és az ingatlanokat mielőbb piacra vinni annak érdekében, hogy a szükséges bevételek biztosíthatók legyenek.

**Kovács Gergely elnök:** Ezért kérte a képviselőktől, hogy mondják el a szempontrendszerüket, ami alapján értékesítésre kerüljenek az ingatlanok. Problémát jelent, ha valaki nem kíván együttműködni, és szándékosan kifogásokat keres, mivel ebben az esetben nehéz előrelépést elérni bármely ügyben. Ilyen helyzetben mindig találhatók újabb kifogások, amik akadályozzák a döntéshozatalt. Saját részéről a szándék az együttműködés, és törekszik arra, hogy olyan megoldási formát találjon, amiben az egyeztetések megfelelő módon lefolytathatók.

**Élő Norbert képviselő:** A Törökbálinti út és a Farkasréti tér térségének közlekedési helyzetére hívja fel a figyelmet. A forgalmi torlódások mértéke folyamatosan növekszik, és a dugó már a Jagelló útig is visszanyúlik. A forgalmi helyzet az elmúlt időszakban jelentősen romlott, és a közlekedési rendszer jelenlegi formájában egyre nehezebben kezelhető. Szükség lenne a rendőrséggel való egyeztetésre a forgalomirányítás gyakorlatának felülvizsgálata érdekében. A jelenlegi állapot a XII. kerület teljes közlekedésére is kiterjedhet, a korábbi forgalmi beavatkozások, például a jelzőlámpa működtetése, illetve annak megszüntetése sem eredményeztek tartós megoldást, a torlódások továbbra is fennállnak, különösen a Farkasréti temető környékén. A körforgalom hiánya is hozzájárul a kialakult helyzethez, és a temető megközelítése is egyre nehezebbé válik. A forgalmi viszonyok összességében a környék élhetőségét is rontják. Javasolja, hogy az illetékes iroda vizsgálja meg a kialakult forgalmi helyzetet és annak okait, valamint tegyen javaslatot a rendezés lehetőségeire.

**Kovács Gergely elnök:** A forgalomtechnikai beavatkozásokkal kapcsolatos közbeszerzési eljárás elindult, ami a forgalmi problémák kezelésére fog javaslatokat kidolgozni. Az eljárás várhatóan 2-3 hónapig tart, majd azt követően további 3-4 hónapos szakmai munka következik, aminek eredményeként egy átfogó koncepció készül el. A jelenlegi szakaszban már nem tartja célszerűnek a további közvetlen beavatkozásokat, mivel a készülő koncepció fogja megalapozni a hosszabb távú döntéseket. A körforgalom megvalósítását nem tartja biztos megoldásnak, mivel az csak a torlódások áthelyeződését eredményezné. A körforgalom kiépítése korábban magas költség miatt nem valósult meg. A XI. kerületben tervezett beavatkozások várhatóan befolyásolhatják a forgalmi viszonyokat, különösen a Gazdagréti út irányából érkező forgalom tekintetében. A részletes terveket a közútkezelőtől fogják beszerezni, és egyeztetést folytatnak az illetékesekkel a kivitelezés várható ütemezéséről. Abban bízik, hogy a tervezett beavatkozások rövid időn belül megvalósulnak, és ezek hatással lesznek a jelenlegi forgalmi terhelés csökkentésére.

**Élő Norbert képviselő:** A Gazdagréti lakótelep és a Törökbálinti út környékén fizető parkolási rendszer kialakítása hozzájárulhatna a forgalmi terhelés csökkentéséhez. Egy ilyen rendszer ösztönözhetné a P+R jellegű használatot, mivel az érkezők ott le tudnák tenni gépjárműveiket, és tömegközlekedéssel folytathatnák útjukat. Az ilyen javaslatok megfogalmazása visszatartó hatással is járhat, mivel nem kíván olyan ötleteket adni, amik később kritikát vagy konfliktust válthatnak ki. Szükségesnek tartja a kérdés vizsgálatát, különösen annak feltérképezését, hogy a XII. kerületben hol működnek vagy alakíthatók ki P+R parkolási funkciók. A forgalmi helyzet jelentősen romlott, a torlódások a Németvölgyi úttól a BAH-csomópontig terjednek. Ilyen mértékű folyamatos torlódás korábban nem volt jellemző.

**dr. Novák István képviselő:** A márciusi képviselő-testületi ülésen feltett kérdésére továbbra is várja a jegyző írásos visszajelzését. A kérdés a februári képviselő-testületi ülés elhalasztásának jogszerűségére vonatkozott. A polgármester problémásnak ítélte az előterjesztését, ami miatt a többi napirendi pont megtárgyalására se került sor.

**Vadász Gábor alpolgármester:** A Főkert a Gesztenyés kertben favizsgálati munkákat végzett, aminek eredményeként mintegy 20 fa kivágását javasolják. Ezek közül körülbelül a felét a tavaszi időszakban, sürgősen szükséges kivágni. A Főkert a vonatkozó vizsgálati adatlapokat rendelkezésre bocsátja, és a korábbi gyakorlatnak megfelelően bejárást is szerveznek. A kivágásra jelölt fák esetében a vizsgálati adatlapokat előzetesen kihelyezik, hogy azok megtekinthetők legyenek. Az Önkormányzat közreműködésével a nyilvánosság számára is szerveznek bejárást, aminek során az érdeklődők megismerhetik a vizsgálati eredményeket és azok szakmai indokait. A bemutatást a Főkert szakértő munkatársai végzik.



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

**Dr. Péchy László képviselő:** Nem okoz gondot, hogy költési időszak van?

**Vadász Gábor alpolgármester:** Az életveszély felülírja a költési időszakot.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Az új rendelet 2026. május 10-én lép hatályba és a költésre vonatkozó rendelkezések pedig szeptember elején.

**Kovács Gergely elnök:** További kérdés, hozzászólás hiányában mindenkinek megköszöni a munkát, az ülést 22 óra 30 perckor bezárja.

K. m. f.



dr. Bitskey Botond  
jegyző



Kovács Gergely  
polgármester

