



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdés alapján nyilvános ülésen történik.

Döntéshozatal módja: minősített többség.

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. évi soron következő ülésére

Tárgy:	Javaslat tulajdonosi hozzájárulás megadására az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete részére a 1037 Budapest, Viharhegyi út 4. szám alatti ingatlanon található, Óhegy Klubház melletti gondnoki lakás felújítási munkálataihoz
Előterjesztő:	Őri László alpolgármester
Előterjesztés szakmai előkészítéséért felelős:	dr. Szirti Tibor főosztályvezető, Vagyonfelügyeleti és Ellenőrzési Főosztály
Előterjesztést készítette:	dr. Buzál Attila jogi referens, Vagyonfelügyeleti és Ellenőrzési Főosztály, Vagyonfelügyeleti Osztály

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest III. kerület, belterület 16713/4 helyrajzi számú, természetben a 1037 Budapest, Viharhegyi út 4. szám alatt található, iroda, gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlant az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete (székhelye: 1037 Budapest, Toronya utca 33. nyilvántartási száma: 01-02-0000711, képviseli: Felcsuti László elnök, a továbbiakban: Egyesület) használja, 2025. május 1. napjától 2028. április 30. napjáig szóló bérleti szerződés alapján.

Az Egyesület képviselőjében Felcsuti László elnök 2026. május hó 14. napján kérelemmel fordult az Önkormányzat felé, melyben az Ingatlanon lévő, gondnoki lakásként használt „kisház” felújítási, korszerűsítési munkálatainak elvégzéséhez kérte a tulajdonosi hozzájárulás megadását.

A felújítási, korszerűsítési munkák keretében az alábbi munkálatok elvégzésére kerül sor:

- nyílászárók cseréje,
- homlokzati hőszigetelés,
- épületgépészeti munkák,
- szükséges mértékű bontási- és helyreállítási munkálatok.

A felújítási, korszerűsítési munkálatok a kérelemben foglaltak szerint nem építési engedély kötelesek. Az elvégzendő munkák részletes műszaki tartalma a jelen előterjesztés 4. mellékletét képező, műszaki elírásban található.

A felújítási, korszerűsítési munkálatok költségvetése bruttó 4.090.281,- Ft, mely összegből 4.028.000,- Ft az Önkormányzat 2026. évi költségvetésében meghatározott „Polgármesteri keret” előirányzata terhére – támogatási szerződés keretében – kerül biztosításra az Egyesület számára. A műszaki megvalósítás és a pénzügyi elszámolás végső határideje: 2027. február 14. napja.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) előzetes véleménye alapján a polgármester dönt az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatával összefüggő munkálatok – különösen átalakítás, korszerűsítés, felújítás – végzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról.

A fent leírtak alapján kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy határoz, hogy

1. tulajdonosi hozzájárulás megadását javasolja az Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete (székhelye: 1037 Budapest, Toronya utca 33. nyilvántartási száma: 01-02-0000711, képviseli: Felcsuti László elnök) részére a Budapest III. kerület, belterület 16713/4 helyrajzi számú, természetben 1037 Budapest, Viharhegyi út 4. szám alatti ingatlanon lévő gondnoki lakás felújítási, korszerűsítési munkák megvalósításához a jelen előterjesztés elválaszthatatlan mellékletét képező műszaki leírásban foglaltak szerint.
2. a felújítás, korszerűsítés megvalósítása tulajdonjogi igényt nem keletkeztet az Egyesület javára.
3. a felújítási, korszerűsítési munkák megvalósulásának helye: A kérelemben megjelölt 1037 Budapest, Viharhegyi út 4. ingatlanon található, gondnoki lakásként használt épület.
4. a tervezett felújítási, korszerűsítési munkák kapcsán esetlegesen szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése az Egyesület feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja.

5. felkéri a Polgármestert a tulajdonosi hozzájárulást tartalmazó nyilatkozat kiadására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2026. május „20”

Tisztelettel:



Óri László
alpolgármester

Mellékletek:

1. melléklet: Kérelem
2. melléklet: Tulajdoni lap másolat
3. melléklet: Térképvázlat
4. melléklet: Felújítási munkálatok műszaki leírása



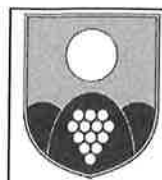
Dr. Szirti Tibor



Dr. Buzsák Átila



Dr. Kiss Annamária



ÓBUDA - HEGYVIDÉKIEK EGYESÜLETE

Alapítva: 1989

1037 Budapest, Toronya utca 33.
Telefon: +36 20-230 6994Adószám: 18088476-1-41
egyesulet@ohegy.hu; www.ohegy.hu**Budapest Főváros III. kerület****Óbuda-Békásmegyer Polgármesteri Hivatal****Vagyongfelügyeleti és Ellenőrzési Főosztály**

dr. Szirti László főosztályvezető

Kelt: 2026. május 12.

Tárgy: Óhegy Klubház – Kisház állagmegóvása

Tisztelt Főosztályvezető úr!

Egyesületünk által bérelt 1037 Budapest, Viharhegyi út 4. (Toronya utca 33.) alatti Óhegy Klubház melletti Kisház, mely gondnokaink lakásaként funkcionál, romlott állapotban van.

A Kisház bejárati ajtaja, és kapcsolt gerébtokos ablakai az elmúlt 50 évben – többszöri, szakszerű javítgatások ellenére is - elhasználódtak, esőzéskor befolyik a víz. Valamint a kisház homlokzati falai 12 cm és 25 cm vastag hőszigetelés nélküli téglafalak, melyek megemelik a fűtési költségeket, a gondnokunk gyermekes családja pedig küzd a falak penészesedésével. Az elmúlt hideg tél kihívásai arra kényszerítettek, hogy a ház tönkrement nyílászáróit lecseréljük, homlokzati falait hőszigeteljük. Ebben kértük, és kaptuk meg Polgármester úr támogatását.

Az ablakok cseréjére, az azt kísérő kőművesmunkákra, továbbá a homlokzati hőszigetelésre és festésre, valamint a Klubház vízszerezésére több kivitelezőtől árajánlatokat kértünk. A felújítás költségei a kedvezőbb árajánlatok alapján:

Meglévő ablakok bontása és műanyag ablakok elhelyezésének költsége (Bukó-Nyíló Kft. árajánlata alapján)	753.594.-
Ablakcserével járó kőművesmunkák költsége, kiegészítő falazat, nyílásáthidaló, vakolat. (Manuál Bt. árajánlata alapján)	238.900.-
Homlokzati hőszigetelés, és homlokzatfestés költsége teljes homlokzati felületen a kőművesmunkák költségével. (Manuál Bt. árajánlata alapján)	2.028.200.-
Klubház piszuár csaptelepeinek cseréje, és azzal járó vízvezeték kibontása, és a bontott felületek csempézése (Manuál Bt. árajánlata alapján)	200.000.-
nettó összesen:	3.220.694.-
áfa 27%:	869.587.-
bruttó összesen:	4.090.281.-

A fenti munkálatokhoz kérjük szíves hozzájárulásukat, tisztelettel:


Felcsuti László
elnök - építészmérnök
Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete
1037 Budapest, Toronya utca 33.
+36 30-230 6994

ÓBUDA- HEGYVIDÉKIEK
EGYESÜLETE
1037 Budapest, Toronya u. 33.
Adószám: 18088476-1-41

Mellékletek:

Műszaki leírás.pdf (2026.04.27.)

Nyíló-Bukó Kft. árajánlata.pdf (2026.03.25)

Manuál Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. árajánlata.pdf (2026.03.27.)

EMEF Kft. Hőtérvkép-Kisház hőhidak.pdf

2. melléklet



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260514/4703
2026.05.14



Oldal 1/1

Budapest III ker.
Belterület, 16713/4 helyrajzi szám

1037 BUDAPEST III KER., TORONYA UTCA 33.
1037 BUDAPEST III KER., VIHARHEGYI ÚT 4.
Budapest III ker., Belterület, 16713/4

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
9003/2006

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
-	Kivett / iroda, gazdasági épület, udvar	0	1016	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
87239/1994/1992.07.07

Tulajdonjog

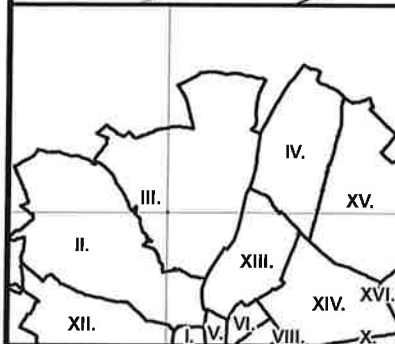
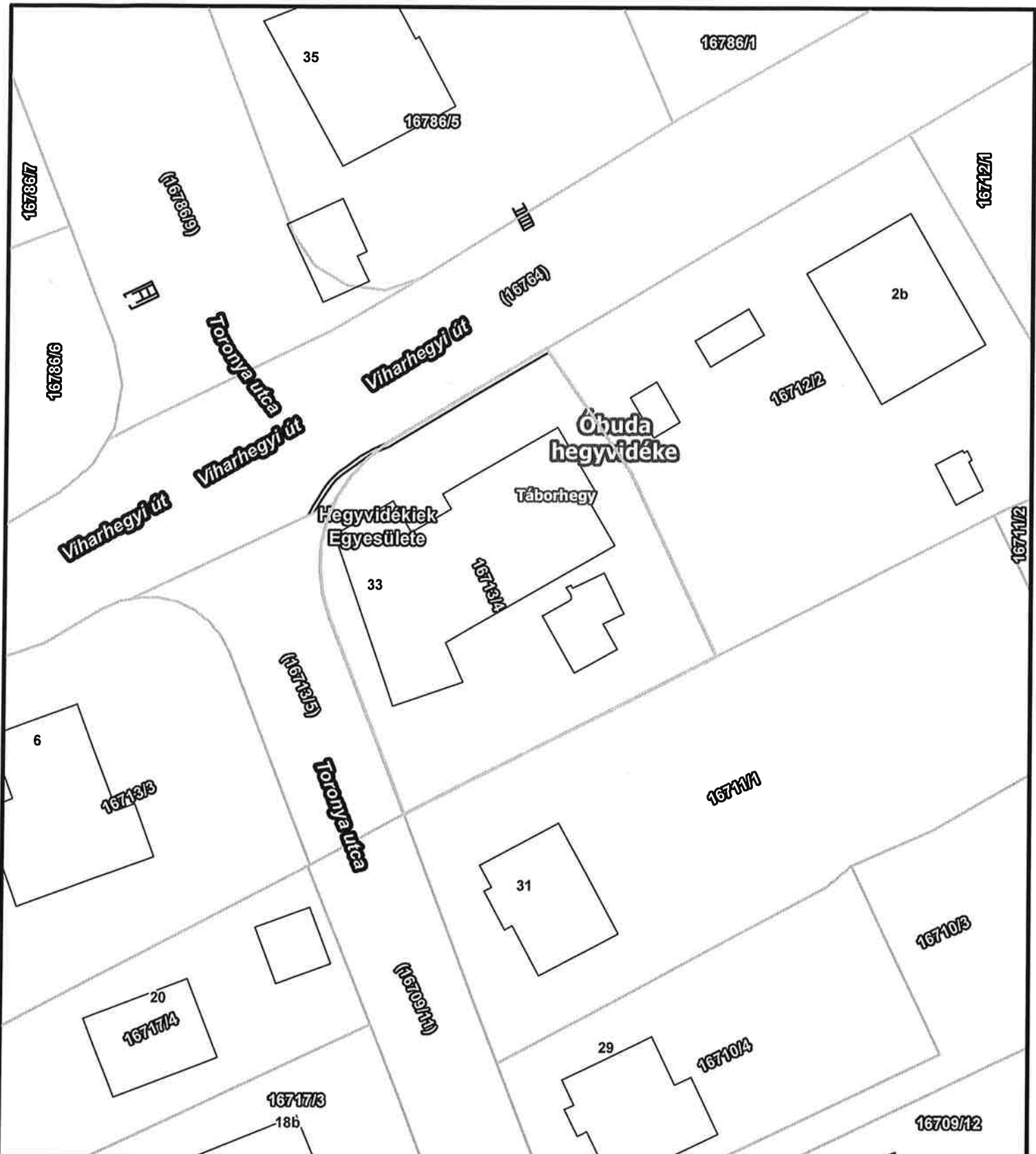
Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: -, 87239/1994/1992.07.07
1991.évi XXXIII.tv.1.§. tulajdonba adás
Név: III.KER. ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Fő tér 3.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest III. Kerület - Óbuda-Békásmegyer Polgármesteri Hivatal



1:500

0 25méter

Készítette: FÖLDHÁZINÉ MAJLÁTH Ilona (Vagyongel)

Az adatszolgáltatás nem teljes körű! További információkért olvassa el az építési szabályzatokkal kapcsolatos helyi rendeleteket!

MŰSZAKI LEÍRÁS

Óhegy Klubház melletti Kisház állagmegóvása

1037 Budapest Toronya utca 33.

Hrsz: 16713/4

Előzmények: Az Egyesület használatában lévő, az Önkormányzat tulajdonát képező, Óhegy Klubház melletti Kisház gondnoki lakásként funkcionál.

A Kisház bejárati ajtaja, és kapcsolt gerébtokos ablakai az elmúlt 50 évben – többszöri, szakszerű javítgatások ellenére is - elhasználódtak, esőzéskor befolyik a víz. Valamint a kisház homlokzati falai 12 cm és 25 cm vastag hőszigetelés nélküli téglafalak, mely megemeli a fűtési költségeket. Nagy hideg esetén a falak belső felületein kicsapódik a víz, a bentlakó gyermekes család pedig küzd a falak penészesedésével. Az elmúlt hideg tél kihívásai miatt elkerülhetetlen a ház nyílászáróinak cseréje, homlokzati falainak, földemnek hőszigetelése. Döntésünket a melléklet hőtérkép is alátámasztja.

Nyílászárók cseréje: A meglévő kapcsolt gerébtokos nyílászárók helyére Berg System típusú, Schuco nyílászárók kerülnek, 5 légkamrás ablak- és ajtótokokkal, és 6 légkamrás ablak- és ajtószárnyakkal, fehér színben. A homlokzati hőszigetelés miatt a tokkiegészítést kell alkalmazni. Az ablakszárnyakban argon gázzal töltött, két rétegű üvegezés készül.

A konyhaablak a bojler miatt nem felel meg a rendeltetésszerű használatnak, mérete aránytalanul nagy, ezért helyére kisebb méretű, 1,20 cm szélességű ablak kerül. Az ablaknyílás csökkenése miatt a 12 cm-es falazatot kisméretű téglával kell kiegészíteni, melyre az áthidalók támaszkodnak. Mivel az elbontásra kerülő ablak felső tokja a földemet is tartja, ezért az ablak felett Porotherm A-12 áthidalót kell elhelyezni.

A szoba elbontásra kerülő ablaka felett szintén nincs áthidaló, ezért a 95 cm szélességű ablak felett is Porotherm A-12 áthidalót kell elhelyezni, mely a nyílásméretet csökkenti.

A bejárati ajtó jelenleg rögzítése nem szakszerű, ezért az új ajtó elhelyezése előtt a falazat javítására és az áthidaló ellenőrzésére, megerősítésére van szükség.

A nyílászárók cseréit követően, mind a belső, mind a külső falfelületeken vakolatjavításokat, pótlásokat és festési munkálatokat kell elvégezni.

Homlokzati hőszigetelés: Az épület változó vastagságú falazattal készült, feltehetően mindig a funkcionális célokhoz igazodóan. A szobafalak 38 cm vastagságú, a konyhafalak és az előszobafalak 12 cm és 25 cm vastagságú vakolt téglafalak. A falak hőszigetelése a helyiségek funkcióihoz igazodóan 10 cm vtg. Austrotherm AT-H80 hőszigetelő lemezzel készül, ragasztóhabarcsba ágyazott üvegszövettel, vékonyvakolat fedőréteggel. A holmolzaton lévő elektromos vezetékek védelme 5 cm ásványgyapot hőszigetelő lemezzel történik, felette 5 cm Austrotherm AT-H80 lemezzel takarva, 10 cm szélességben.

Az épület lábazatán vízálló, 10 cm vtg XPS hőszigetelés készül, 15 cm mélyen a járda alá süllyesztve, ragasztóhabarcsba ágyazott üvegszövettel, vékonyvakolat fedőréteggel. A süllyesztés miatt a járda 20 cm szélességben bontandó, majd 10 cm szélességben az aljzat kellő tömörítésével pótlendő.

Csatlakozó munkálatok a Klubházban: A férfi mosdó piszuárjainak csaptelepei nem működnek. Cseréje szükséges. A csaptelepek bontását megelőzően, felmérés szerinti

hosszban, 20 cm szélességben a csempeburkolat bontandó, majd a csaptelepek és a két piszuár között – a csaptelepek szakszerű csatlakoztatása miatt - a csővezeték cserélendő.

A gépészeti munkálatokat követően a csempeburkolat pótlendő, a színe az üzemeltetővel egyeztetése határozandó meg.

Készült 2026 április 27.



Felcsuti László
elnök - építész
Óbuda-Hegyvidékiek Egyesülete
1037 Bp. Toronya utca 33.