



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mőtv. 46. § (1) bekezdés alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség*

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. évi soron következő ülésére

Tárgy:	Az óvodai intézményhálózat átszervezése folytán megüresedett, 1032 Budapest, Törzs utca 2. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlannal kapcsolatos tulajdonosi döntés meghozatala
Előterjesztő:	Őri László alpolgármester
Előterjesztés szakmai előkészítéséért felelős:	dr. Szirti Tibor főosztályvezető Vagyongfelügyeleti és Ellenőrzési Főosztály
Előterjesztést készítette:	dr. Buzál Attila jogi referens Vagyongfelügyeleti és Ellenőrzési Főosztály, Ellenőrzési Osztály
Az előterjesztést tárgyalja:	Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság
Egyeztetve:	Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály Főépítész és Várostervezési Iroda Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 355/2025. (XII.18.) számú határozatában döntött a fenntartásában működő óvodai intézményhálózat átszervezéséről, amelynek során a 1032 Budapest, Törzs utca 2., a 1033 Budapest, Szerűskert utca 37., a 1035 Budapest, Kerék utca 12-14., és a 1039 Budapest, Viziorgona utca 1. szám alatti ingatlanokban 2026. július 31. napjával megszűnt az óvodai feladatellátás.

A megüresedett ingatlanok fenntartása, állagmegóvása jelentős költségvetési forrást igényel, esetleges állagromlásuk rontja a településképet, ezért a funkcióváltóztatással együtt járó jövőbeni hasznosításuk kulcskérdés az Önkormányzat számára.

A 1032 Budapest, Törzs utca 2. és a 1035 Budapest, Kerék utca 12-14. szám alatti ingatlanok az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, míg a 1033 Budapest, Szerűskert utca 37. és a 1039 Budapest, Viziorgona utca 1. szám alatti ingatlanok Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában állnak és az Önkormányzat külön (közfeladatellátási) megállapodás alapján használja azokat.

A 1033 Budapest, Szerűskert utca 37. és a 1039 Budapest, Viziorgona utca 1. szám alatti ingatlanok hasznosítása kapcsán a Fővárosi Önkormányzattal előzetes egyeztetések vannak

folyamatban. Az egyeztetések nyomán ezen ingatlanok funkcióváltására, hasznosítására vonatkozó döntési anyag előterjesztése a 2026. novemberi képviselő-testületi ülésre tervezett. I. 2026.08.01. napjától hasznosított, saját tulajdonú ingatlan:

1035 Budapest, Kerék utca 12-14. (hrsz.: 18075/5, 7938 m², kivett 'óvoda, udvar')

A Képviselő-testület 39/2026. (III.9.) számú határozatában döntött arról, hogy a 1035 Budapest, Kerék utca 12-14. szám alatti ingatlan óvodai feladatellátásra használt ingatlanrészét 2026. augusztus 1. napjától az Észak-Budapesti Tankerületi Központ (a továbbiakban: Tankerület) részére adja használatba, ahol a Tankerület a Budapest III. Kerületi Óvoda, Általános Iskola, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény (1035 Szellő u. 9-11.) feladatellátási helyeként a többi gyermekkel együtt nem nevelhető, sajátos nevelési igényű gyermekek óvodai nevelésével járó köznevelési alpfeladatokat fog ellátni. Az ingatlan Tankerület részére történő használatába és birtokba adásával az integráltan nem nevelhető óvodáskorúak számára további férőhelyek létesítésére nyílt lehetőség. Az ingatlan célszerű, ésszerű és az Önkormányzat érdekeivel összhangban álló hasznosítása megtörtént, az ingatlanban a továbbiakban is közfeladatellátás történik.

II. Hasznosításra javasolt saját tulajdonú ingatlan:

1032 Budapest, Törzs utca 2. (hrsz.: 16998/12, 3600 m², kivett 'óvoda, udvar')

A tárgyi ingatlan – központi elhelyezkedése és műszaki állapota okán – a funkcióváltás lehetőségeit vizsgáló előzetes szakmai vélemény alapján alkalmas arra, hogy a jelen előterjesztés elkészítésének időpontjában Óbuda-Békásmegyer Közterület-felügyelet elnevezésű önkormányzati intézmény (a továbbiakban: ÓBKF) végleges és megnyugtató elhelyezését az Önkormányzat a saját tulajdonát képező ingatlanban, költséghatékony módon biztosítsa.

Az ÓBKF 1032 Budapest, Törzs utca 2. szám alatti ingatlanban történő elhelyezése lehetővé teszi azt, hogy az ÓBKF a 1033 Budapest, Mozaik utca 7. szám alóli bérleményből olyan központi fekvésű helyszínre költözhessen, amelynek megközelíthetősége, kialakítása összhangban áll a kerület lakossági igényeivel, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy az ÓBKF dolgozóinak elhelyezése mellett az ügyfélszolgálat hatékony, ügyfélbarát módon történő kialakítása és működtetése is modern, korszerű körülmények között történjen meg.

A 1032 Budapest, Törzs utca 2. szám alatti ingatlan közterületfelügyeleti feladatok ellátására történő alkalmassá tétele érdekében készült előzetes szakmai véleményt az ÓBKF által meghatározott kritériumlista alapján az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. munkatársai állították össze. Az ingatlan funkcióváltásával kapcsolatos szakmai-műszaki leírás a jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az ingatlan területe 3600 m², a kétszintes felépítmény szintenkénti alapterülete kb. 350 m². Az ÓBÉSZ szerint Ln-T/AI/SZ-E3, azaz szabadonálló ellátási alapintézmény, terepszint feletti 14 m legnagyobb magassággal, 35%-os beépítési mértékkel 0,5-ös parkolási szintmutatóval, 25%-os zöldfelületi mutatóval. Az ingatlanon lévő felépítmény közepes műszaki állapotú.

A szakvélemény alapján összességében megállapítható, hogy az ingatlan alkalmas arra, hogy abban az ÓBKF „front-office” és „back-office” feladatellátásával kapcsolatos feltételek megteremtése (beleértve a külső munkahelyen dolgozók részére az öltözők és szociális helyiségek kialakítását és az eszközök biztonságos tárolását is) biztosítható legyen.

Figyelemmel arra, hogy a 1032 Budapest, Törzs utca 2. szám alatti ingatlan műszaki átalakítása, felújítása a szükséges közbeszerzési eljárások lefolytatása mellett is hozzávetőlegesen 1,5-2 év alatt lebonyolítható, így az ÓBKF végleges elhelyezése már középtávon is megvalósítható.

A fent leírtakra figyelemmel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

1. támogatja az Óbuda-Békásmegyer Közterület-felügyelet jövőbeni feladatellátási helyeként történő kialakítása érdekében a 1032 Budapest, Törzs utca 2. szám alatti ingatlan funkcióváltásával kapcsolatos műszaki előkészítő munkálatok megkezdését (beleértve a helyszíni felméréseket, a szükséges hatósági, közmű- és egyéb engedélyezési eljárások folytatását, továbbá a műszaki tervezésre irányuló beszerzési eljárás előkészítését);
2. tulajdonosi hozzájárulását adja az 1. pont szerinti tevékenységek elvégzéséhez,
3. az 1. pontban foglalt feladatok végrehajtásával az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t bízza meg;
4. megbízza továbbá az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t, hogy a tulajdonosi döntés meghozatalát követően haladéktalanul gondoskodjon a 1032 Budapest, Törzs utca 2. szám alatti ingatlan őrzéséről, a felmerülő hibaelhárítási-, állagmegóvási- és vagyonvédelmi feladatok ellátásáról, továbbá 2027. január 01. napjától a felmerülő közüzemi költségek viseléséről, és felhatalmazza az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy ezen feladatok ellátása érdekében szükséges szerződéseket megkösse;
5. létrehozza az 1. pont szerinti feladat pénzügyi fedezetének biztosítása érdekében az Önkormányzat 2026. évi összevont költségvetésében „Törzs utca 2. szám alatti ingatlan fejlesztése – tervezés, műszaki előkészítés” kiadási költségvetési sort 35 000 000,- Ft összegű előiránnyal;
6. a 4. pontban írt feladatvégrehajtás 2026. évi pénzügyi fedezetének megteremtése érdekében megemeli a „Kezelési és bonyolítási díjak, számlázott K.14.01.01.02. kiadási költségvetési sort” 2.000.000,- Ft-tal,
7. az 5. és a 6. pontok szerinti kiadási költségvetési sorok fedezetét a „K.05.04.14.04.01. Általános tartalék” kiadási költségvetési sorról biztosítja;
8. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az 5-6. pontban foglalt döntéseknek az Önkormányzat 2026. évi összevont költségvetéséről szóló 22/2025. (XII.19.) önkormányzati rendeletének soron következő módosításakor történő átvezetéséről.

Felelős: 1 - 2., és 5 - 8. pontok: Polgármester
3 - 4. pontok: Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója
Határidő: 1 – 7. pontok: folyamatos
8. pont: költségvetés következő módosításának időpontjában

Budapest, 2026. október „09.”

Tisztelettel:


Öri László
alpolgármester


Dr. Dallos András
2026.10.08


Dr. Buzál Attila


Dr. Szirti Tibor

3


Füzes Márta
2026.10.08

TVB ok 2026.10.08. Fgér v.


G. Csorba Mariann
2026. 10. 08.

Mellékletek:

1. melléklet: 1032 Budapest, Törzs utca 2. szám alatti ingatlan átalakításának szakmai-műszaki leírása

Törzs utca 2. szám alatti ingatlan funkcióváltásának lehetőségeit vizsgáló előzetes értekezés

A 16998/12 helyrajzi számon található ingatlan óvodaként funkcionált és ennek következtében minden adottság ezen funkció támogatásához került kialakításra:

- közműcsatlakozások és rendelkezésre állások
- telek kialakítása, felszereltsége, zöldfelület
- közútcsatlakozások kialakítása
- épület belső helyiségkiosztása, burkolása, falfelületek
- épületen belüli gépészeti és elektromos kialakítások úgy, mint radiátorok, szaniterek, klimatizálása, dugaljok, stb...

A telek 3600 m² területű, 100%-os önkormányzati tulajdonban áll. Építési övezet Ln-T/AI/SZ-E3, azaz szabadonálló ellátási alapintézmény, terepszint feletti 14 m legnagyobb magassággal, 35%-os beépítési mértékkel 0,5-ös parkolási szintmutatóval, 25%-os zöldfelületi mutatóval.

Az ingatlan telke és épülete közepes állapotú, jelen funkció üzemeltetés karbantartási jellegű munkákkal megtartható.

Előzetes megkeresés alapján 2026.07.22., 08:00-kor Óbuda-Békásmegyer Közterület-felügyelet (OBKF) jelenlétében helyszínbemjárást tartottunk műszaki előzetes szemrevételezéssel, aminek célja az volt, hogy felsővezetői kérés alapján OBKF a megszűnő óvodai funkciót követően át tud-e költözni tárgyi ingatlanba, illetve milyen kötelező műszaki, költségvonazati és ütemezésbeli keretek kialakítása szükséges ehhez.

A bemjáráson az óvoda gondnoka biztosította a bejutást minden fontos helyiségbe, illetve ismertette a fennálló problémák. Ezen felül OBKF egy kritérium listát készített előzetesen, amely azokat a számukra nélkülözhetetlen igényeket tartalmazza, amellyel működésüket biztosítani tudják.

Az intézmény statikai, külső közmű adottságain változtatás nem szükséges. Továbbá az épület külső homlokzatai jó állapotban vannak csak úgy, mint az épületen belüli gépészeti és elektromos szerelvények és kiállások. Ezek állapotjavítása, karbantartása indokolt. OBKF működéséhez viszont meghatározásra kerültek a következő kritikus igények:

- parkoló kialakítása 20 férőhellyel, mely magába foglalja elektromos autótöltési lehetőség kötelező biztosítását is, ezáltal a már ennél a pontnál szükségessé váló elektromos hálózat bővítést is
- a parkoló kialakításával átalakítás szükséges a meglévő közútcsatlakozási pontnál, új, nagyobb kapu, ferdeszegély, teljes vízelvezetés kialakítása telken és közútcsatlakozásnál

- a parkoló kialakítása így csapadékvízkezelést, olajfogókkal ellátva, elektromos új nyomvonalkiépítést jelent, amelyhez szükséges felmérni az előre nem látható telken belüli közműveket, illetve a külső közművekre történő csatlakozáshoz közműszolgáltatói egyeztetést és befogadói nyilatkozatokat is indokoltak
- a funkcióváltás miatt az épületen belül is szükségesek nem karbantartási és felújítási munkák úgy, mint a jelenlegi helyiségkiosztás teljes átalakítása, az igényelt kiosztásnak megfelelően. Ez az építészeti munkán kívül magával hozza a meglévő gépészeti csövek, elektromos kábelezések, kiállások áthelyezést, átalakítását, statikai felülvizsgálatot a tartószerkezeti érintettség miatt főleg a meglévő óvodai gyermek vizesblokkok átalakítása miatt. Az egyik legfontosabb tényező egy funkcióváltás során megvalósítandó belső szerkezeti átalakítás során a tűzvédelmi szakaszhatárok felmérése, amely egy kétszintes intézmény esetében biztosan nem a legalapvetőbb kategóriába tartozik – bár ez függ a funkciótól, a bent tartózkodók létszámától is.
- a működéshez szintén szükséges szerverszoba kialakítása, amely új gyengeáramú rendszer kialakítását indokolja a helyiség hűtésével együtt. A meglévő kábelcsatornák nem tudják befogadni a rack-szekrényektől induló kábeleket, így új nyomvonal, földem és faláttörések kialakítása szükséges szintén.
- térfigyelő helyiség kialakítása, amely főleg elektromos eszközöknek – úgy, mint monitorok – biztosít helyet. Erre vagy külön helyiséget szükséges kialakítani, vagy az udvaron konténer elhelyezésével tudjuk biztosítani. Ez a szoba kerülne összekötésre a szerverszobával.
- a meglévő pincerendszer kerülne felhasználásra raktározás funkciónak, azonban az jelenleg beázik az udvar felé eső falfelületen. A korábbi beázások ugyan újrafestéssel kezelve lettek, de a falszerkezet roncsolódott, így ennek nem csak esztétikai, hanem statikai vonzata is előfordulhat. A beázás az épület lábazat mellett található pinceátszellőztető aknáktól származhatnak. Ennek megoldása szintén alapvető, így az érintett szerkezet vízszigetelése és javítása szükséges a meglévő átszellőző aknák szigetelésével együtt.
- közművek tekintetében felül kell vizsgálni az új funkció által megkövetelt létszámot, benttartózkodási időt, elektromos igényeket, melyek közül az utolsó esetben biztosan szükséges bővítés

Megállapítható, hogy nettó 60 000 000 HUF alatti beruházással nem biztosíthatók a fent rögzített átalakítások, így műszakilag ezen irány választását nem támogatom.

Kiviteli tervek készítése építész, elektromos, gépész, statikus, tűzvédelem, villámvédelem, út- mélyépítész, közmű tervezési szakágakkal	3 hónap tervezési idő a szükséges engedélyek és hozzájárulások beszerzés végett	>20 000 000, azaz közbeszerzési értékhatárt meghaladó tervezés
műszaki tartalom megvalósítása – bútorozástól függően	6 hónap	Parkoló kialakítás vízelvezetéssel, elektromos munkákkal, közmű- és közútcsatlakozásokkal ~ 40 000 000 HUF Építészeti munkarész, helyiségek kialakításához, bontással és visszaépítéssel ~ 70 000 000 HUF Elektromos munkák szerverszobával, térfigyelő szobával ~ 30 000 000 HUF Gépészeti munkák csak a vizesblokkok átalakításával, helyiségkiosztás módosítása miatt szükséges gépészeti átalakításokkal ~ 20 000 000 HUF Statikai, tűzvédelmi, és villámvédelmi igények ~ 30 000 000 HUF Konténerek kialakítása (konténer vásárlással) ~ 40 000 000 HUF Épületben lévő lépcsőház megszüntetése, és új, külső homlokzati lépcső kialakítása ~ 30 000 000 HUF Összesen ~ 260 000 000 HUF
1. pontban részletezett műszaki tartalom műszaki ellenőrzése	-	~ 4 000 000 HUF
Hatósági, közbeszerzési, közműfejlesztési díjak	-	~ 3 000 000 HUF
Összesen		nettó 300 000 000 HUF becsülten

Műszakilag ezekkel a kondíciókkal valósítható meg az a minimális igény, amely OBKF részéről megfogalmazódott. Átfutási időket tekintve érdemes megjegyezni a beszerzéseket és szerződéskötéseket, amelyek tapasztalat alapján 3 hónap tervező

beszerzése, kivitelező beszerzése (ez alatt már futtatható a műszaki ellenőr beszerzése is) 4 hónap. Ezt követően tud megindulni a kivitelezési rész 6 hónappal.

Döntést és az épület kiürítését követően a következő idővonal valósítható meg:



Budapest, 2026. 10. 07.

.....
Keresztes Zoltán

Óbudai Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.
Műszaki osztályvezető

.....
dr. Horváth Orsolya

Óbudai Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.

Vezérigazgató
1. BUDAI
1033 Budapest, Mozalk utca 7.