BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

ALPOLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

Az előterjesztés tárgyalása a Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján ***nyilvános ülésen*** *történik.*
A döntéshozatal módja: ***minősített többség***

ELŐTERJESZTÉS

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

Előterjesztés tárgya: Pályázati felhívás közzététele szociális lakbért fizető bérlők részére ablakok és erkélyajtók cseréjére
Előterjesztő: Őri László alpolgármester
Előterjesztést készítette: Izsák Szabolcs Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. lakásgazdálkodási osztályvezető
Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője: Dr. Horváth Orsolya Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgató
Előterjesztés egyeztetve: Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály, Lakásügyi Főosztály
Előterjesztés tárgyalására meghívottak: -
Véleményező Bizottság: Szociális Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság

Tisztelt Bizottság!

Mellékelten megküldöm a Képviselő-testület soron következő ülésén tárgyalandó előterjesztést.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2024. (XI. 7.) önkormányzati rendelet 64. § (1) bekezdés b) pontja és a 2. melléklet 3. pont 3.1.21. alpontja alapján az előterjesztést véleményezni szíveskedjen.

Kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy határoz, hogy javasolja a Képviselő-testületnek a *„Pályázati felhívás közzététele szociális lakbér fizetők részére ablakok és erkélyajtók cseréjére”* című előterjesztés megtárgyalását és a képviselő-testületi előterjesztés szerinti tartalommal történő elfogadását.

Budapest, 2026. november 18.

Őri László
alpolgármester

Mellékletek:
Az előterjesztő által aláírt képviselő-testületi előterjesztés másolata

Fejér v.
T4130 érk. 2026.11.18.

Dr. Dallos Andrea
2026.11.18.

ÓVNZRT.
2026.11.18.

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

ALPOLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

Az előterjesztés tárgyalása a Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján ***nyilvános ülésen,*** *a Mötv. 48.§ (1) bekezdés alapján* ***nyílt szavazással történik.***

A döntéshozatal módja a Mötv. 50. §-a alapján ***minősített többség***

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. évi soron következő ülésére

Előterjesztés tárgya: Pályázati felhívás közzététele szociális lakbért fizető bérlők részére ablakok és erkélyajtók cseréjére
Előterjesztő: Őri László alpolgármester
Előterjesztést készítette: Izsák Szabolcs Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. lakásgazdálkodási osztályvezető
Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője: Dr. Horváth Orsolya Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgató
Előterjesztés egyeztetve: Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály, Lakásügyi Főosztály
Előterjesztés tárgyalására meghívottak: -
Véleményező Bizottság: Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság, és Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. novemberi ülésén tárgyalja.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) alapfeladatai közé tartozik a kerület tulajdonában lévő lakások és helyiségek állagának megóvása, karbantartása. Ennek keretében jelen előterjesztés egy olyan értéknövelő, állagmegóvást biztosító beruházás megvalósítását célozza, amely közvetlenül a szociális lakbért fizető bérlőket érinti, tekintettel a bérlők alacsony jövedelmi helyzetéből adódó kiszolgáltatottságára.

Az ablakok cseréje nemcsak jelentős komfortérzetet növelő tényező, hanem érdemben hozzájárul az épületek energetikai hatékonyságához, a fűtési költségek csökkenéséhez, a lakások biztonságához és hosszú távú értékmegőrzéséhez is, ezáltal az Önkormányzat vagyonkezelési érdekeit is szolgálja.

A Vagyonkezelő részletes felmérést végzett a kerületben szociális lakbért fizető bérlők által lakott 167 bérlakás nyílászáróinak állapotáról és típusáról. 153 lakásban (91,6%) a nyílászárók teljes egészében korszerűtlen fa szerkezetűek, amelyek cseréje energetikai és állagmegóvási szempontból elkerülhetetlen. 13 lakásban (7,8%) vegyes (részben már cserélt) nyílászáró található. Tégla épületben található: 90 lakás (53,9%) – ezek döntően egyedi méretezésű ablakokkal és kőműves kávajavítási igénnyel rendelkeznek (amelyből 56 lakás 1 szobás). Panel épületben található: 76 lakás (45,5%) – tipizált, szabványos panel nyílászárókkal és erkélyfalakkal. A felmérés kimutatta, hogy a szociális bérlakások jelentős része tömbösítve, egy-egy épületen belül halmozódik (pl. Pacsirtamező utca, Lajos utca, Szentendrei út, Víziorgona utca, Margitliget utca).

A hatályos jogszabályi környezet alapján a bérlemény nyílászáróinak a karbantartása, javítása és cseréje főszabály szerint a bérlőt terheli. Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló 9/2026. (IX.03.) önkormányzati rendeletének jelenleg hatályos 51. §. szerint azonban egyedi méltánylást érdemlő esetben a Vagyonkezelő előterjesztése alapján a Bizottság ettől eltérően rendelkezhet. A Képviselő-testület a 9/2026. (IX. 3.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló döntésével - elfogadása és hatálybalépése esetén - az új szabályozás lehetőséget biztosít arra, hogy az Önkormányzat pályázati úton, a szociális lakbér fizetésére jogosult bérlők esetében a nyílászárók cseréjének költségeit részben vagy egészben átvállalja. A jelen pályázati kiírás e tervezett rendelkezést veszi figyelembe és alkalmazására a rendeletmódosítás hatálybalépését követően kerülhet sor.

A tervezett beruházás **nettó 20.000.000,- Ft (azaz bruttó 25.400.000,- Ft).** amelyből a tervek szerint mintegy 25–35 lakás nyílászárócseréje valósulhat meg. A pályázat nyerteseinek önrészt nem kell vállalniuk, a teljes költséget az Önkormányzat viseli. A transzparens, kedvező és ellenőrzött egységárak biztosítása érdekében a kivitelezési munkák nem egyedi árajánlatkérés alapján, hanem **a Vagyonkezelő hatályos közbeszerzési keretszerződésének terhére és keretei között** fognak megvalósulni.

Tekintettel arra, hogy jelen előterjesztés tárgyát képező pályázat kiírásának és lebonyolításának célja, hogy a szociális lakbért fizető bérlői réteg minél szélesebb körében, a lehető legrövidebb időn belül sor kerülhessen az energiatakarékosabb nyílászárók beépítésére, ezért javasoljuk, hogy a pályázaton kizárólag azok a szociális lakbért fizető bérlők vehessenek részt, akik esetében a nyílászárók cseréjének megvalósítása nem igényel engedélyezési eljárás lebonyolítását, településképi bejelentést, tervezői bevonást, továbbá a nyílászárók és környezetük megközelíthető lakáson belülről, nincs olyan akadályozó tényező – mint bútorok, lomok, szemét – amely akár az ütemezést, akár a költségvetést hátrányosan befolyásolná.

Fenti pályázati feltétel teljesülése mellett a pályázat benyújtásának szigorú és a rászorultságot biztosító feltételeire vonatkozóan a Vagyonkezelő azt javasolja, hogy csak azon szociális lakbért fizető bérlők legyenek jogosultak a részvételre:

1. akik **legalább 3 éve megszakítás nélkül szociális lakbérfizetőnek** minősülnek (biztosítva a valóban tartósan rászorulói kört);
2. lakbér- és közüzemi hátralékkal nem rendelkeznek, és ezt hitelt érdemlően igazolják;
3. továbbá az elmúlt 3 évben együttélési szabályok megsértése miatt nem került sor a bérleti szerződés felmondását megelőző felszólításra.

A pályázatokat a Vagyonkezelő Lakásgazdálkodási Osztálya fogadja be, melynek során pontozásos rangsort állít fel a beérkezett érvényes pályázatok között. A pontozás során kiemelt súllyal veszi figyelembe a **csere műszaki indokoltságát** (korszerűtlen fa nyílászárók előnyben részesítése), valamint a **tömbösítési (épület-összevonási) szempontokat**, amellyel egyszerre több lakás felújításakor optimalizálhatók a felvonulási és kivitelezési költségek.

A Képviselő-testület támogatása esetén a pályázati felhívás várhatóan **2027. január 15-én** jelenne meg az Önkormányzat és a Vagyonkezelő honlapján, valamint az Óbuda Újságban. A pályázat benyújtásának határideje tervezetten **2027. február 15. napja**. A pályázatok elbírálásáról a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság a Vagyonkezelő előterjesztése alapján a **2027. áprilisi ülésén** döntene. A Bizottság döntéséről a pályázat résztvevőit a Vagyonkezelő értesíti.

Az ablakok cseréjére 2027. május 1. napjától kezdődően folyamatosan kerülne sor, a munkák várhatóan 2027. december 15. napjáig befejeződnének.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassa az előterjesztésben foglaltakat az alábbi határozati javaslatok elfogadásával.

Határozati Javaslat

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

1. hozzájárul, hogy az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. a szociális lakbért fizető bérlők részére ablakok és erkélyajtók cseréjére pályázatot írjon ki jelen előterjesztés melléklete szerinti tartalommal;

   Felelős: Polgármester

   Határidő: elfogadást követően azonnal

2. felhívja az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy a pályázati felhívást – az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló 9/2026. (IX. 3.) önkormányzati rendelet vonatkozó módosításának hatálybalépését követően – 2027. január 15. napján tegye közzé az Önkormányzat és a Vagyonkezelő honlapján, valamint az Óbuda Újságban.

   Felelős: Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

   Határidő: 2027. január 15.

3. felkéri az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjon a pályázatok befogadásáról, a pályázatok elbírálásának előkészítéséről és a Bizottság elé terjesztéséről, a bizottsági döntésről történő tájékoztatásról, valamint a támogatott nyílászárócserék előkészítéséről, megszervezéséről, lebonyolításáról, valamint a műszaki ellenőrzéséről és elszámolásáról.

   Felelős: Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

   Határidő: 2027. május 1-től folyamatosan

Budapest, 2026. november 18.

Őri László
alpolgármester

Melléklet:

- **1. melléklet: pályázati felhívás;**
- **2. melléklet: pályázati adatlap**

Dr. Dallos Andrea
2026.11.18.

TKBO-ek. 2026. 11. 18.

ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.
1033 Budapest, Mozaik utca 7., postacím: 1300 Budapest 3., Pf.: 39.
telefon: +36 1 430 3460, fax: +36 1 430 3462, e-mail cím: info@ovzrt.hu
adószám: 23445079241, cégjegyzékszám: 01-10 047113

PÁLYÁZATI ADATLAP

külső nyílászárók (ablakok és erkélyajtók) cseréjére szociális lakbért fizető bérlők részére

Pályázó adatai

Név: .....
Születési név: .....
Anyja neve: .....
Születési hely, idő: .....
Lakcím: .....
Telefonszám: .....
E-mail cím: .....

Bérlemény adatai

Bérlemény címe: .....
Épület típusa: [ ] Tégla épület [ ] Panel épület
Bérleti szerződés száma: .....
Bérleti jogviszony kezdete: ..... Bérleti jogviszony vége: .....
Meglévő nyílászárók állapota: [ ] Korszerűtlen fa nyílászáró [ ] Vegyes (részben cserélt)
Pályázat benyújtásának időpontja (hivatal tölti ki): 2026. ..... hó .... nap .... óra ..... perc

Nyilatkozatok

Alulírott pályázó kijelentem, hogy:

☐ a bérleményhez kapcsolódóan sem lakbér-, sem közüzemi hátralékom nincs, ezt 30 napnál nem régebbi igazolással alátámasztom,

☐ a bérlemény bérleti díja legalább 3 éve megszakítás nélkül szociális alapú lakbér megállapításával kerül számlázásra

☐ az elmúlt 3 évben nem kaptam felszólítást együttélési szabályok megsértése miatt,

☐ nyilatkozom, hogy a pályázathoz kapcsolódó adatkezelési tájékoztatót megismertem, és hozzájárulok ahhoz, hogy az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. a pályázat elbírálása érdekében a szükséges adatokat kezelje, valamint helyszíni műszaki szemlét végezzen,

☐ vállalom az együttműködést a Vagyonkezelővel és a kivitelezővel a helyszíni felmérés, előkészítés és kivitelezés során,

☐ tudomásul veszem, hogy hiányos vagy a feltételeknek meg nem felelő pályázat érvénytelen.

Különös méltánylást érdemlő körülményeim:
.....
.....
.....

Kelt: ....., 2026. ..... hó ..... nap

.....
Pályázó aláírása

ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.
1033 Budapest, Mozaik utca 7., postacím: 1300 Budapest 3., Pf.: 39.
telefon: +36 1 430 3460, fax: +36 1 430 3462, e-mail cím: info@ovzrt.hu
adószám: 23445079241, cégjegyzékszám: 01-10 047113

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

szociális lakbért fizető bérlők részére külső nyílászárók (ablakok és erkélyajtók) cseréjére

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének .....számú döntése alapján pályázatot hirdet az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások külső nyílászáróinak (ablakok és erkélyajtók) cseréjére a szociális lakbért fizető bérlők részére.

A pályázat benyújtásának határideje: 2027. február 15.
Helye: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálati irodájában (1033 Budapest, Mozaik utca 7.), vagy elektronikus úton a palyazat@ovzrt.hu e-mail címen.

A pályázat keretösszege nettó 20.000.000 Ft (bruttó 25.400.000 Ft)

A pályázat benyújtásához szükséges:

- a pályázati adatlap hiánytalan kitöltése és aláírása,
- legalább 3 éve megszakítás nélkül a lakbér szociális alapon kerül megállapításra
- 30 napnál nem régebbi igazolás a közüzemi és lakbérhátralék-mentességről,
- nyilatkozat arról, hogy az elmúlt 3 évben nem történt a bérleti szerződés felmondását megelőző felszólítás együttélési szabályok megsértése miatt,
- nyilatkozat az együttműködésről a Vagyonkezelő szakmai stábjával a helyszíni műszaki felmérés során.

A pályázati adatlap letölthető az Önkormányzat és a Vagyonkezelő honlapjáról (www.obuda.hu, www.ovzrt.hu), illetve átvehető az ügyfélszolgálaton.

Érvénytelen az a pályázat:
amelyet a pályázat benyújtására megadott határidőn túl nyújtottak be,
amelyet nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon adtak be,
amely hiányosan került benyújtásra,
ha a pályázó a pályázati feltételeknek nem felel meg (hátralék, felszólítás, bérleti jogviszony hiánya).

A pályázati eljárásban hiánypótlásra nincs lehetőség.

A pályázat elbírálása
A pályázatok elbírálását az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. készíti elő a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság (SZELB) részére.
A határidőben beérkezett érvényes pályázatok külön bírálati és pontozási szabályzat alapján kerülnek rangsorolásra.

A pontozás során kiemelt jelentőséggel bír:

1. A meglévő nyílászárók műszaki állapota (a 100%-ban korszerűtlen fa ablakok előnyt élveznek);
2. Épület-összevonási / tömbösítési bónuszpont (amennyiben ugyanabból az épületből több bérlő pályázik);

3. Időrendiség / benyújtási sorrend bónuszpont (a korábban benyújtott érvényes pályázatok előnyben

részesítése).A döntést a Bizottság a 2027. április ülésén hozza meg. A pályázók írásbeli értesítést kapnak, és a Vagyonkezelő egyezteti velük a kivitelezés helyszíni ütemezését.

A megvalósítás:

A külső nyílászárók cseréje 2027. május 1. és 2027. december 15. között, ütemezetten valósul meg.

A munkát a Vagyonkezelő által lefolytatott beszerzés során kiválasztott kivitelező végzi. A bérlőknek önrészt nem kell vállalniuk, a beruházás 100%-ban önkormányzati támogatásból valósul meg.

A Vagyonkezelő a kivitelezés során teljes körű ügyintézést, kőműves helyreállítási koordinációt és műszaki ellenőrzést biztosít.