Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata
Gazdasági Bizottság

Jegyzőkönyv
készült a **Gazdasági Bizottság 2025. szeptember 9-én**
13.00 órakor tartott **rendes** üléséről

Ülés helye: Polgármesteri Hivatal II. emeleti ülésterme
Budapest IX. ker. Bakáts tér 14.

Jelen vannak: Rácz Györgyike elnök
Mathauser Tünde
Szántai Zsombor
Torzsa Sándor
Mezey István
Boroznaki Gergely
Gergely Andrea
Pusztai Bence
Takács Máriusz tagok

Hivatal részéről: Reiner Roland alpolgármester, Kovács András alpolgármester, dr. Szüts Korinna jegyző, Janitz Gergő Vagyongazdálkodási Iroda irodavezető, Nehéz Jenő informatikus, Kardosné Terebes Tímea Szervezési Csoport csoportvezető, Czeizberger Krisztina jegyzőkönyvvezető.

Meghívottak: Hanák Gábor, Gyurákovics Andrea, Kállay Gáborné önkormányzati képviselők.

Rácz Györgyike: Sok szeretettel köszöntök mindenkit a Gazdasági Bizottság 2025. szeptember 9-i ülésén. Megállapítom, hogy a Bizottság 9 fővel határozatképes, az ülést 13.02 órakor megnyitom. Először az lenne a kérdésem, hogy a napirenden zártan tárgyalandó napirendi pontokhoz van-e valakinek olyan kérése, hogy zárt ülésen tárgyaljuk ezeket? Nem, nincsen. Akkor a tájékoztató anyagok közül kéri valaki valamelyiknek a napirendre vételét? Ha senki, akkor kérem a Bizottságot, hogy szavazzon a napirendről!

GB 111/2025. (IX.9.) sz. határozat

Napirend:

1./ Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának 2025. évi költségvetési rendelet módosítása
136/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

2./ Üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vagy tulajdonjogának átruházására irányuló pályázat kiírása
142/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

3./ Nem lakás céljára szolgáló helyiségek közérdekű tevékenység végzése céljára történő kijelölése
143/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Döme Zsuzsanna és Kovács András alpolgármesterek

4./ Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadása
144/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

5./ Nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlemények után fizetendő bérleti díj összegének mérséklése
Sz-210/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

6./ Budapest Főváros Kormányhivatala által tett törvényességi felhívás
162/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

7./ A Budapest, IX. Drégely u. 10. (hrsz.: 37842) és Drégely u. 12. (hrsz.: 37841) sz. alatti ingatlanok együttes elidegenítése
156/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Reiner Roland alpolgármester

8./ Szociális alapon bérbeadott lakás elidegenítése
Sz-208/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

9./ Szociális alapon bérbe adott lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés határozatlan időre történő megkötése
Sz-207/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

10./ Lakás bérbeadása a Lakásrendelet 35. § (4) bekezdése alapján
Sz-209/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

(9 igen, egyhangú)

A szavazásban 9 bizottsági tag vett részt:

Boroznaki Gergely	Igen
Gergely Andrea	Igen
Mathauser Tünde	Igen
Mezey István	Igen
Pusztai Bence	Igen
Rácz Györgyike	Igen
Szántai Zsombor	Igen
Takács Máriusz	Igen
Torzsa Sándor	Igen

NAPIRENDI PONTOK TÁRGYALÁSA:

1./ Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának 2025. évi költségvetési rendelet módosítása
136/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Rácz Györgyike: Érkezett egy írásbeli módosító az előterjesztőtől, úgyhogy a szavazásnál majd, mivel a saját módosítóját befogadta, a kettőről együtt fogunk szavazni. Nem látok hozzászólást ehhez a napirendi ponthoz. De igen.

Torzsa Sándor: Én abban a hitben voltam, hogy el is mondja mi van a módosító javaslatban és azért vártam ilyen türelmesen és lennének kérdéseim. Az első, hogyha jól értelmezzük a költségvetés módosítást akkor 214 millió forint van a fejlesztési tartalékba, és most jött hozzá a módosító javaslat. Ez tovább növeli, hogyha jól értjük a módosító javaslatot. Ez egy gigantikus pénz, ami tartalékba van téve. Az lenne a kérdésem Alpolgármester úr, hogy mi célból van ekkora fejlesztési tartalék? Emlékszünk, a Fudan telkek után az Önkormányzat kapott

kártalanítási pénzt, ami nem csekély összegű, de ezt nem látjuk, hogy ez beérkezett volna a költségvetésbe, ennek az az oka, hogy nem érkezett be, vagy az az oka, hogy mi nem látjuk ezt a dolgot? A Haller parknak a dolgáról beszéltünk már a bizottsági ülésen, azt nem ismétlem meg, ha jól értelmezzük, akkor 400 millió forint kerül be a Vágóhíd utca fejlesztésébe, és a Marhagödör típusú történetekhez. Itt rögtön lenne kérdésem, hogy ott a vállalkozókkal történt egy megállapodás, aminek része volt az, hogy fizetnek a Vágóhíd utca tervezéséhez, illetve a török, ott egy kulturális központot ad át az Önkormányzatnak a működtetésébe, a víztoronyba. Mi van ezekkel a megállapodásokkal, ezek hol tartanak, az ebből származó pénzügyi bevételek, megérkeztek és ezért tud egyébként elindulni ez a fejlesztés? Van egy 73 millió forint, valamilyen parkolási szoftver vagy valami ilyesmi típusú dolog a költségvetésben, az mi?

Reiner Roland: A tegnap kiküldött módosító az pont, hogy a fejlesztési tartalékból tesz át az általános tartalékba, tehát azt nem növeli, hanem csökkenti, de kétségtelenül az elmúlt évekhez képest egy nagyobb fejlesztési tartalékot tud számon tartani az Önkormányzat. Alapvetően, ahogy a neve is mutatja, ezt azért tartjuk külön, hogy ne működési kiadásokra menjen el, hanem legyen meg annak a lehetősége, hogy a következő évnél ezeket fejlesztésre tudjuk költeni. Ez az összeg sok vagy kevés, nyilvánvalóban, hogyha így az elmúlt évekhez nézzük, akkor ez szép 100 millió forintos összeg. Hogyha nyilván az ember átváltja önkormányzati bérlakás felújításba, vagy bérházfelújításba, akkor már ez az összeg rögtön kisebb lesz. Fudan telkekkel kapcsolatos kártérítés, ez már a májusi költségvetés módosításnál beépítésre került a költségvetésbe. Ott elmondtuk, hogy az államháztartási könyvelés szempontjából annak ellenére, hogy ezeket mi tudjuk, hogy telkek voltak, de mégsem a telekeladáson vannak feltüntetve, hanem ha jól emlékszem, akkor az egyéb bevételeknél az az összeg, ami ennek a bevételnek a kiadási oldala, az jellemzően a bérházépítéses sorokra lett még májusban bekönyvelve. Vágóhíd, Marhagödör, 400 millió forint. Igen, ez a török beruházóval tavaly kötött megállapodás második részlete. Ők ott akkor a szerződést vagy a képviselő-testületi döntést követően 100 millió forintot, majd most augusztusban egy második 400 millió forintot fizettek be azért, hogy ez a munka elkezdődhessen. A Marhagödör felújításának tervezése koncepciótervi fázisban van. Tehát egy koncepcióterv készült, ezt követően lesz engedélyes kiviteli fázis. Itt nyilván az időzítés lesz egy nagy kérdés, ennek a résznek a felújítását, azt érdemben befolyásolja, hogy maga a beruházás, ami a telek közvetlen közelében van, az meddig tart, illetve milyen ütemezéssel fog tartani, hiszen ott maga a török beruházásnak a véghatárideje. Ha jól tudom, az ilyen 2030. körüli, mire azt ők teljesen befejezik. Nyilván mi szeretnénk abba az irányba menni, hogy a térnek azt a felét, ami azzal van egy vonalban, amit már nem használnak, ott esetleg ezt a munkát már meg lehessen csinálni. A kulturális együttműködés, ha nekem jók az emlékeim, akkor ez a beruházás területén található víztoronyra vonatkozott. Miután nem áll úgy még a beruházás, hogy ott azt a víztornyot egyébként át lehessen adni a közforgalom számára kulturális célra, ezért nem tudok arról, hogy ilyen típusú döntés, tárgyalás született volna, hogy mi legyen az a kulturális tartalom, amivel az Önkormányzat feltöltheti azt a helyet. Az utolsó kérdés a parkolási informatikai dolog, azt viszont nem tudom, hogy micsoda. Ott, ha mond egy sorszámot vagy valamit, akkor meg tudom nézni. Jó?

Torzsa Sándor: Igen. Annál pont nem írtam föl a sorszámot, megnézem a képviselő-testületi ülésig annak a költségvetési sornak a sorszámát. A nekem örök klasszikus kérdések, a 3114. egyéb ingatlanokkal kapcsolatos kiadások, illetve a 300201-es a szakmai feladatok költségvetési sor, a tavaly májusi adathoz képest, ami 93 millió forint volt, azért eléggé nagyot nőtt. Azért itt minimum kellett volna legalább valamilyen indoklás, nem Alpolgármester úr, hogy mi az oka ennek a növekménynek, mert a normális mértéktől eltérő ez. A költségvetés elfogadásakor is kértem erről a két sorról egy külön tájékoztatót is, persze megígérték, hogy kapom, hát nem kaptam. Most is szeretnék kérni erről a két sorról egy külön tájékoztatót, mert azért ez eléggé soknak tűnik. Tisztelettel, de próbálom értelmezni, amit Alpolgármester úr mondott. Tehát beállítunk a költségvetésbe 400 millió forintot egy olyan beruházásra, ami lehet, hogy 2030-ban fog elindulni. Próbálom értelmezni, amit Alpolgármester úr mondott, hogy itt el fog indulni valamikor valami még belátható időn belül. Alpolgármester úr, amit elmondott az azt jelenti, hogy ebben az évben biztos, hogy nem lesz ott elindítva a beruházás, már csak hogyha most nem abba kapaszkodunk bele, hogy a török mikor végez, csak abba, hogy koncepcióterv szintnél tart a dolog. Az, hogy kiviteli engedélyes tervek legyenek, az jó esetben is 2026. év vége, de inkább 2027. év eleje, és akkor most betesszük a 400 millió forintot erre a fejlesztésre. Nem biztos, hogy ez így kerek nekem, de lehet. Majd elmondja Alpolgármester úr, miért kerek ez a dolog.

Reiner Roland: Jegyző asszony felírta a két sorszámot, akkor ezt tényleg küldjük meg Képviselő úrnak. De egyébként elmondom, mert erre nyilván én is rákérdeztem, hogy miért kellene megint ezt a sort megnövelni. Ide könyvelünk el olyan típusú közmű kiadásokat, amik az Önkormányzat számára jelentősen nőttek, mint vízdíj,

csatornadíj, illetve ide könyvelünk el olyan típusú rehabbal összefüggő kiadásokat, amikor mondjuk egy kiürített épületből le kell kötni a lakásokat, lekötni az áramhálózatról és így tovább. Ez a két dolog, ami miatt nő, de nyilván elsősorban a vízdíj az, ami nagyon sok. A Vágóhíd utcai vagy a Marhagödör, tehát egyrészt hova máshova tehetnénk azt a 400 millió forintot, amikor ezt erre a célra kaptuk. Betehetnénk a 7-es vagy a 6-os táblába, a céltartalékba. Nem gondolom, hogy igazából van érdemi különbség, hogy céltartalékon van, vagy egyébként be van könyvelve arra a sorra, ahova tartozik és ahonnan egyébként például a tervezési szerződést már lehetett kötni, vagy nem tudom, hogy mire vonatkozik a kérdés, de majd akkor Képviselő úr elmondja. Az időzítéssel kapcsolatban én úgy látom, hogy a jelenlegi ütemezés szerint nagyjából egy év alatt, egyébként egy év alatt megvan az engedélyes kiviteli terv, egy év alatt elkészül azzal az oldallal a török beruházó, amelyik a Vágóhíd felőli oldala. Gyakorlatilag a térnek az egyik felét a felújítását, 2 éven belül meg lehet kezdeni. Idáig még 2 év hozzáadódott, ezt tudom mondani. A másik felére viszont nem tudok vállalást tenni, mert ez tényleg attól is függ, hogy milyen ütem szerint megy az építkezés. Az előzetes tárgyalásokon, hiszen nyilvánvalóan ezt a tervet részben egyeztettük a beruházóval, az volt a mondás, hogy egy ilyen U alakban van, tehát elindultak a Vaskapu, Vágóhíd saroktól jönnek le és a végén, úgy fejezik be. Elvileg nem kell 2030-ig várni a teljes felújítással, de elképzelhető, hogy 2027. az első ütem, 2029. év a második ütem.

Gyurákovics Andrea: Nekem először lenne egy technikai kérdésem, segítsen nekem Alpolgármester úr. Mivel napirend előtt nem kapok szót, mivel nem vagyok bizottsági tag, most vagyok kénytelen megkérdezni a közbeszerzési értékhatár és a beszerzési értékhatár most mennyi? Ez egy teljesen technikai kérdés a részemről. Viszont olvastam itt, hogy a Börzsöny utcai rendelőfelújításnál ott csökkentve lett a költségvetési előirányzati sor. Itt ez pontosan mit jelent, hogy miért került ez csökkentésre, mi ennek az indoka? Illetve lehet-e már valamit tudni az Óbester utcai beruházással kapcsolatosan, hol áll, mi a mostani helyzet, kell-e lesz-e ezzel kapcsolatosan költségvetés módosítás, vagy a mostaniban már valamilyen szinten benne van? Mit látunk mi és mi az, amit Önök látnak?

Reiner Roland: Az értékhatárra vonatkozó kérdésre azt Jegyző asszony fogja megválaszolni, mert ő ezt jobban tudja. A Börzsöny utca 19. esetén a rendelő felújítási sor csökkentése mögött a fordított ÁFA adózás miatt van ez a csökkentés, tehát az igazából átkerül egy másik sorra, mert itt az Önkormányzat fizeti be az ÁFÁ-t. Az óvodával kapcsolatban, be van állítva a költségvetésben a megítélt támogatásnak, hogy 50%-ról dönt, vagy pontosabban az ütemezés szerint 50% van idén a költségvetés szerint. Ebből vannak az előkészítő munkák, ami most jelenleg a tervpályázat kiírása ennek van egy minimális költsége. Ott a győztes pályázóval, illetve ott lesznek, amiket megvételre javasolhat a zsűri, ennek lesznek költségei, megvannak a bontásnak a tervei, tehát ezt nyilván nem akarjuk. Amíg a tervezés zajlik, addig se legyen már ott ez az épület, ezek a költségek lesznek így a következő pár hónapban, ezeknek pedig megvan a fedezete.

dr. Szüts Korinna: A közbeszerzési értékhatárokat fogom mondani Képviselő asszonynak. Január elsejétől emelkedtek ezek. Árubeszerzés, illetve a szolgáltatásbeszerzésnél, klasszikus árajánlatkérőnek minősülünk, ott 20-20 millió forint+ÁFA az, ami a közbeszerzési értékhatár vonatkozásában az irányadó, építési beruházásnál pedig 60 millió forint+ÁFA minden. Ez alatti beszerzés vonatkozásában pedig a belső beszerzési szabályzatunk az irányadó.

Torzsa Sándor: Nézze Alpolgármester úr, azért fontos ezt kitisztázni, hogy most mi van ezzel a Vágóhíd utcával, mert el lehet költeni azt a 400 millió forintot, nem probléma az, hogy elköltődik, hogyha az Önkormányzat az arra az évre kötelezettségvállalást terhel 400 millió forint erejéig erre a jogcímre, amelyik évben meg fog ez valósulni. Tehát más célra is fel lehet ezt használni, ha van mellék kötelezettségvállalás betéve a 7-es táblára, de ezt pontosan tudja egyébként szerintem Alpolgármester úr. Nekem még egy kérdésem van, és csak azért nem kértem föl az ÁSZ jelentést a napirendek közé, mert itt is meg tudom kérdezni ezt a kérdést. Ugye az ÁSZ jelentésben van egy olyan típusú boncolgatás, hogy nekünk keletkezik valamennyi iparűzési adókötelezettségünk nem nekünk, hanem akiktől be tudjuk ezt szedni, és azoknak csak 1%-a teljesül valójában. És vannak az ÁSZ jelentésben számok, hogy ez mekkora mértéket tesz ki. De, ami nem világos az ÁSZ jelentéséből, és én tényleg már próbáltam gyertyaülésből is nézni az ÁSZ jelentést, hogy ezt megértsem, hogy ez mire vonatkozik, hogy ez a 2 milliárd forint, az összes, tehát az előző évek felhalmozott összes be nem hajtott követelése, ez a 2 milliárd forint, vagy minden évben keletkezik 2 milliárd forintnyi be nem hajtható, vagy be nem fizetett követelés, mert az ÁSZ jelentésből nem egyértelmű, hogy mi a helyzet. Tehát magyarul az a helyzet, hogy lenne 8 milliárd forintnyi adófizetési kötelezettség, de ebből 6 milliárd forint folyik be a kasszánkba, 2 milliárd forint pedig valamilyen oknál fogva nem.

Vagy befolyik mintegy 7,5 milliárd és hozzárakódik félmilliárd forint a nagy kalaphoz. Ez az, ami nekem nem tiszta az ÁSZ jelentésből, hogy akkor most melyik, melyik?

dr. Szüts Korinna: Köszönöm szépen, ezzel kapcsolatban kis türelmet kérnék Képviselő úrtól, mert utána kell néznem, hogy pontosan milyen számok és hogy szerepelnek az ÁSZ jelentésben és akár Képviselő úrnak külön vagy a képviselő-testületi ülésen erre tudok majd válaszolni.

Torzsa Sándor: Köszönöm szépen mindenféleképpen, mert ebből következik egy következő kérdés majd nyilván logikusan, tehát ez számomra ez most nagyon fontos lenne, hogy Jegyző asszony ezt megnézze, mert azért itt ez egy érdekes történet tud lenni, és nem egy elhanyagolható 2 milliárd forint, lássuk be.

Rácz Györgyike: Több kérdés, észrevétel nincs, kérem, szavazzunk a 136/2025. sz. előterjesztés döntési javaslatáról.

GB 112/2025. (IX.9) sz. határozat
A Gazdasági Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 136/2025. sz. – "Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának 2025. évi költségvetési rendelet módosítása" című – előterjesztés döntési javaslatát.
Határidő: 2025. szeptember 11.
Felelős: Rácz Györgyike elnök

(6 igen, 2 nem,1 tartózkodás)

A szavazásban 9 bizottsági tag vett részt:

Boroznaki Gergely	Igen
Gergely Andrea	Igen
Mathauser Tünde	Igen
Pusztai Bence	Igen
Rácz Györgyike	Igen
Szántai Zsombor	Igen
Takács Máriusz	Nem
Torzsa Sándor	Nem
Mezey István	Tartózkodott

2./ Üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vagy tulajdonjogának átruházására irányuló pályázat kiírása
142/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Rácz Györgyike: Kérdés, észrevétel nincs, kérem, szavazzunk a 142/2025. sz. előterjesztés döntési javaslatáról. Torzsa képviselő bocs, tényleg nem érzem, hogy túl gyors lettem volna, tekintve, hogy kétszer is elmondtam, mivel először nem volt bekapcsolva a mikrofon, úgyhogy most tényleg nem érzem úgy, hogy elkapkodtam volna.

Kérdés, hozzászólás nem volt, a Bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 113/2025. (IX.9) sz. határozat
A Gazdasági Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 142/2025. sz. – "Üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vagy tulajdonjogának átruházására irányuló pályázat kiírása" című – előterjesztés döntési javaslatát.
Határidő: 2025. szeptember 11.
Felelős: Rácz Györgyike elnök

(5 igen, 1 tartózkodás)

A szavazásban 6 bizottsági tag vett részt:

Rácz Györgyike	Nem szavazott
Takács Máriusz	Nem szavazott
Torzsa Sándor	Nem szavazott
Boroznaki Gergely	Igen
Gergely Andrea	Igen
Mathauser Tünde	Igen
Pusztai Bence	Igen
Szántai Zsombor	Igen
Mezey István	Tartózkodott

3./ Nem lakás céljára szolgáló helyiségek közérdekű tevékenység végzése céljára történő kijelölése
143/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Döme Zsuzsanna és Kovács András alpolgármesterek

Rácz Györgyike: 3. napirendi pontunk nem lakás céljára szolgáló helyiségek közérdekű tevékenység végzése céljára történő kijelölése. Ezt a napirendi pontot a Szociális és Egészségügyi Bizottság 8 igen mellett támogatta. Erről tájékoztatom a Bizottságot és Torzsa képviselő urat.

Torzsa Sándor: Köszönöm szépen a szót. Azért eléggé példátlan az, hogy a napirendi ponthoz nem biztosítják egy képviselőnek a hozzászólást, ez eddig nem nagyon fordult elő, még szerintem a Fidesz alatt sem. Ha Mezey lett volna a bizottsági elnök, akkor valószínűleg előfordult volna, de szerencsére olyan magasságig nem tört soha, hogy nekem bizottsági elnököm lett volna. Összességében én azt mondom, és ne bízzák el magukat, hogy ez nem egy rossz anyag. És akkor ennyit a dicséretekről, most jöjjenek a kritikai észrevételek. Először is azért Alpolgármester úr talán emlékszik rá, amikor én 2019-ben vagy utána azért rendszeresen kiszámoltam azt, hogy mekkora vesztesége van az Önkormányzatnak. Nem ennél vagyunk még? Bocsánat.

Rácz Györgyike: Képviselő úr értem a kritikáját, de cseppet sem érzem jogosnak, hiszen kettőször is elmondtam az előző napirendi pont címét. Bőven lett volna rá ideje, hogy gombot nyomjon. Én értem, hogy egy picit így a nyárba mindannyian bele vagyunk punnyadva, köszönöm szépen. Kérdés észrevétel nincs, kérem szavazzunk a 143/2025. sz. előterjesztés döntési javaslatáról. Remélem, hogy ezt most jól detektáltam, úgyhogy kérem a Bizottságot, hogy szavazzon róla.

GB 114/2025. (IX.9) sz. határozat
A Gazdasági Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 143/2025. sz. – "Nem lakás céljára szolgáló helyiségek közérdekű tevékenység végzése céljára történő kijelölése" című – előterjesztés döntési javaslatát.
Határidő: 2025. szeptember 11.
Felelős: Rácz Györgyike elnök

(8 igen, 1 tartózkodás)

A szavazásban 9 bizottsági tag vett részt:

Boroznaki Gergely	Igen
Gergely Andrea	Igen
Mathauser Tünde	Igen
Mezey István	Igen
Pusztai Bence	Igen
Rácz Györgyike	Igen
Szántai Zsombor	Igen
Torzsa Sándor	Igen
Takács Máriusz	Tartózkodott

4./ Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadása
144/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Rácz Györgyike: A következő napirendi pontunk a 4-es Ferencváros Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadása.

Gergely Andrea: Én csak meg akartam kérni Torzsa Sándort, hogy örüljön, de már örült az előbb, úgyhogy erről lemaradtam.

Rácz Györgyike: Mezey képviselő urat látom előbb. Tessék.

Mezey István: Köszönöm a szót. Sajnos egy hétvégi elfoglaltságom miatt nem tudtam ezzel az anyaggal kellő mennyiségű időt tölteni, ezért majd a testületi ülésen, ahol szintén tárgyaljuk, fogok részletekbe menni. Itt most csak egy kérdést hoznék a Bizottság elé. Az ehhez hasonló tervekhez képest egy komoly újdonság jelenik meg, a tömbrehabilitációnak lezáró dátuma, ami kétségtelen újdonság, az a 2035-ig való lezárása. Viszont az anyag tartalmazza azt is, hogy például az egész gazdasági tervnek egy jelentős része egy ingatlangazdálkodási kérdés is, hiszen ez a legnagyobb olyan típusú vagyontárgy az Önkormányzat vagyonelemei között, ami döntő tulajdonképpen, hogy a saját önkormányzati tulajdonú épületekkel, ezeken belül lévő lakásokkal mi történik. Ambiciózusnak gondolom a 2035-öt hiszen a 2019. és 2024. közötti időszakban 12%-kal ugyan csökkent a lakásállomány, de értelemszerűen nem kell, hogy ez elfogyjon 2035-ig. Ugyanakkor az is látszik, hogy mennyi lakással vagyunk képesek adott időn belül foglalkozni, egyáltalán én nem szeretném, persze sokszor ki tudtuk nyitni azt a témát, hogy mennyire állt le a tömbrehabilitáció, de valóban azért talán abban van egyfajta konszenzus közöttünk, hogy kevés olyan önkormányzati beruházásban épülő bérlakás van, ami összességében a teljes bérlakás kérdést a felújítandó épületek lakáskérdését megoldaná. Tehát egyértelműen maga az anyag is többször utal arra, hogy a bérlők kiköltöztetése egy felújítandó épületből nehézségekbe ütközik, pont azért, mert az Önkormányzatnak nincsen megfelelő mennyiségű saját használható bérlakása, tehát nem rendelkezik ilyennel. Ezért én ezt ambiciózusnak látom különösen, hogy maga az anyag is kitér arra, hogy most azok a külső források, amik korábban a tömbrehabilitációnál jelentős motorként tudtak mind a fővárosi, mind az európai uniós pályázatokon keresztül bejönni, ezek most nincsenek. Én még egy szempontot azért mindenképpen szeretnék behozni véleményként, az anyag többször lakhatási válságról beszél. Azért az elmúlt napokban, mondhatom így, napokban történt egy olyan típusú változás a lakhatási kérdés megoldására, itt a nagyon kedvezményes 3 % -os hitelre gondolok, ami azért mindnyájan azt gondoljuk, talán politikai hozzáállástól függetlenül, hogy jelentősen befolyásolja az ingatlanpiacon, illetve a kereslet-kínálati oldalon lévő dolgokat. Értelemszerűen nem elvárható, hogy erre az anyag részletesen tudjon reflektálni, de én mindenképpen megvárnám ennek a hatásait, és valószínűleg egy év múlva lesz az, amikor ennek pontosan látjuk már akár a ferencvárosi ingatlangazdálkodásra gyakorolt hatását, de mindenképpen egy olyan rész, ami most jelenleg hiányzik az anyagból, és azt gondolom, hogy azért erősen befolyásolja az úgymond a bérlői és a nekünk a tulajdonosi szándékokat, lehetőségeket.

Torzsa Sándor: Alpolgármester úrnak, nekem volt többször olyan jelzésem, hogy mekkora vesztesége van az Önkormányzatnak itt az ingatlangazdálkodásában, és maradjunk annyiban, hogy eléggé tagadott Alpolgármester úr, és nem nagyon fogadta el a számításaimat. Az első olyan dokumentum, ahol az Önkormányzatnak a vezetése elismeri, hogy bődületes és nagyon komoly vesztesége van azzal, hogy ő ingatlanokkal gazdálkodik, szerintem ez már egy eredmény, hogy legalább a tagadásból eljutottunk odáig, hogy ez létezik. A másik ilyen típusú történet, hogy igen bár pontosan tudom azt, hogy nem az én mániám, meg nem a szocialisták mániája miatt lett az Önkormányzatnak egyáltalán valamilyen ilyen típusú dokumentuma. Azért, mert az ÁSZ elmarasztalta az Önkormányzatot ezzel kapcsolatosan, hiszen kellett volna ilyennek lenni. Nem gondolom azt, hogy a városvezetés azért csinálta meg ezt a dokumentumot, mert ezzel valóban egyébként egy munkát, egy végiggondolást, egy folyamatot elvégzett volna, hanem sokkal inkább azért, hogy az ÁSZ jelentésének megfeleljünk. Az szerintem nagyon helyes, hogy az anyag külön kezeli a lakásokkal kapcsolatos történeteket, és nagyon helyes, hogy a helyiségekkel kapcsolatos történeteket szétszedi. Bár az anyagban az első helyen a lakások vannak, de én a másodikkal hadd kezdjem és hadd hívjam föl a Bizottságnak a figyelmét arra az adatra a helyiségeknél, hogy 2024-ben a nem lakás céljára szolgáló helyiségekből a hasznosított négyzetméterszám az 33.653 darab. Az ebből folyó bevétel, ami beérkezik az Önkormányzat kasszájába, az 354,9 millió forint. Hogyha ezt a négyzetméterszámot

elosztjuk a bevétellel, osztjuk 12-vel akkor kijön az, hogy egy hasznosított négyzetméterből az Önkormányzatnak 878 forint bevétele van havonta. Hogyha levonjuk a bevételből a kiadásainkat, akkor ki fog jönni az, hogy a nyeresége az Önkormányzatnak, amit profitál a helyiséggazdálkodásból, az 493 forint per négyzetméter. És érdemes ide citálni, mellé tenni az Önkormányzat közterület-használati engedélyéről szóló rendeletnek azt a mellékletét, ami a havi közterület-használati engedélyek díját mutatja. Nézzük meg mondjuk egy pavilon esetében, ahol az Önkormányzat nem ad semmit hozzá, csak a területet, egy hónapban a négyzetméter per hó 11 000 forint, vagy 7100 forint vagy 2400 forint. Tehát itt azért van szerintem egy igen komoly gazdálkodásbeli probléma, hogy a helyiségekből a nettó bevételünk 496 forintra jön ki, és értem pontosan azt, hogy ebben benne vannak azok a kedvezményes bérleti díjú, meg egyéb típusú helyiségek is a hasznosított bérleti díjban. De azért ha fölmegyünk mondjuk például a Zenga.hu-ra ami egy kifejezetten kereskedelmi célú üzlethelyiségekkel foglalkozó kereső portál, ingatlanportál, ott 3500 forint négyzetméteráron per hónap kínálják a legolcsóbb ferencvárosi üzlethelyiségeket. A legolcsóbbat, ezt a négyzetméterszámot beszorozzuk 3500-ra tehát a legeslegolcsóbb piacon elérhető bérleti díjjal, akkor 1,4 milliárd forint bevételünk kéne, hogy legyen az üzlethelyiségekből. Tehát elképesztő az, hogy most a lakásokról még nem beszéltünk, tehát én azt gondolom, hogy a helyiséggazdálkodásunkban szerintem van egy elképesztő nagy lyuk. Nonszensz egyébként, hogy a közterület-használatból nagyobb négyzetméter bevétele van az Önkormányzatnak, mint a helyiségből. Ez valahol, valamilyen szinten elképesztő rossz aránytalanságot mutat. Majd folytatom, hogyha kapok még szót.

Rácz Györgyike: Most válaszol Alpolgármester úr, vagy a következő kérdés után? Igazából inkább vélemény volt.

Boroznaki Gergely: Én csak pár dologban reagálnék, ezen a bizottsági ülésen is többször elhangzott, hogy nincs ingatlangazdálkodási koncepció a kerületnek, és akkor is elhangzott válaszként, hogy a koncepció maga létezett. Lehet, hogy nem volt így összefoglalva dokumentum szinten, hiszen azért nyilvánvalóan újdonságok szerintem azért egyikünket sem értek ebből a dokumentumból. Tehát ez nagyjából rögzítése volt annak, amilyenek a jelenlegi irányok, a 2035. év pedig egyébként szerintem is ambiciózus céldátum. Igazából azt hiszem, hogyha nincs egy céldátum egy dokumentumban, akkor nincs mihez igazodni. Nyilvánvalóan azért 10 év alatt nagyon sok minden történhet, milyen források vannak, milyen költségemelkedések vannak, akár az építőipari inflációtól kezdve minden. Nyilvánvalóan mostantól lesz mihez igazodni, illetve én még annyit tennék hozzá, hogy ennek a 3 %-os hitelprogramnak valóban nem látjuk még az eredményeit, de mivel ez alapvetően kínálat, bocsánat, egy kereslet növelés, keresletélénkítés, annak a jelei az már látszanak, hogy valószínűleg azért fel fogja hajtani az ingatlanárakat, hacsak ezt nem tudja követni rövid időn belül a kínálati növekvés is, de ez igazából a bérlakásrendszert így annyira azért nem érinti itt a kerületben. Csak ennyit szerettem volna hozzátenni, vagy reagálni az elhangzottakra.

Torzsa Sándor: Köszönöm szépen. Nézze, amikor Gegesy Ferenc 2010-ben átadta a kerületet Bácskai Jánosnak, akkor adott egy tervdokumentációt a tömbrehabilitációról. Az utolsó ház 2022-ben került volna átadásra. Ahhoz képest egy igen jelentős csúszás az a 2035., tehát nem ambiciózus, hanem igen komoly, szerintem lassú és gyenge ütem, de ez már egy más típusú kérdés. Önök ennyit tudnak. Lakás, azt írja az anyag, hogy az önkormányzati lakásainkat igazából 3 kategóriába lehet lényegében tekintve sorolni. Az egyik kategória az üresen álló lakások, ezekkel értelemszerűen nincsen dolog, mert egy része az használhatatlan, ezt pontosan értjük. A másik ez a nagyobb százalék, ami szociális bérlakásként van kiadva ez 93 %, és a maradék 7 % az ami kvázi, ha jól értem, legalább önköltségi vagy piaci alapon van bérbe adva. Most ez az a pont, amikor az van leírva egy anyagba, hogy 93 % az önkormányzati bérlakásoknak a száma. Akkor nem lehet csak és kizárólag gazdálkodási szempontok szerint vizsgálni onnantól kezdve ezt a kérdést, mert azért szociális bérlakás, hogy vannak szociális szempontok, és azt írja az anyag, hogy fölül kell vizsgálni a szociális rászorultsági szempontot. Ezt szeretnék, ez a tervük. Na most, hogyha van egy szociálpolitikai intézkedés, és valaki 10 évvel ezelőtt kapott lakást, és még mindig ugyanúgy rászorult, mint 10 évvel ezelőtt, akkor az egy nem jó szociálpolitikai intézkedés volt. Ez logikus. Ha meg ugyanúgy, hogyha nekem van egy szociálpolitikai intézkedésem, hogy adok egy lakást és azzal a céllal adom, hogy te egyről a kettőre tudjál lépni és te 10 év alatt nem léptél egyről a kettőre, akkor ez nem volt egy jó szociálpolitikai intézkedés. Ha pedig az egyről- kettőre lépett és már nem szociálisan rászoruló, de még nyilván nem annyira tudott az életében előre haladni, hogy el tudjon költözni az önkormányzati bérlakásból, akkor mi a helyzet? Szóval itt azért a szociálpolitikai lábát nem vizsgálni ennek a történetnek szerintem önmagában azt megítélni, hogy most akkor abban a pillanatban valaki, amikor készül egy felmérés, rászoruló vagy nem rászoruló, szerintem egy nagyon nehéz és visszás kérdés. Alpolgármester úrnak is mondtam, hogy külön-külön kérek szót, másrészt az, hogy ki hogyan és milyen jogcímen jutott önkormányzati bérlakáshoz, most jelen esetben szociális

bérlakáshoz, az Alpolgármester úr is tudja, hogy igen szerteágazó volt. Például lehet venni bérleti jogviszonyt, tehát én meg tudok venni valakitől egy bérleti jogviszonyt, adok érte egy öröklakást, nem szociális alapon jutottam egyébként ahhoz a bérleti jogviszonyhoz, de nekem ez innentől kezdve attól is egy szerzett jogom, én ezért fizettem. Tehát hogy mivel adható, kereskedhető ezért, ilyen szempontból ez egy nagyon nehezen értelmezhető történet. Akkor most ezt mi alapján, meg hogyan tudjuk egyébként felülvizsgálni? Abban én szerintem nincsen köztünk vita Alpolgármester úr, hogy az önkormányzati bérlakásban tartósan bent ragadnak emberek, ez nem jó. Tehát ez világos ez a történet, csak abban van vita köztünk, legalábbis ebbe az anyagba egész biztos, hogy van vita köztünk, hogy hogyan jutunk el addig a pontig, hogy ezek az emberek ki tudnak költözni a szociális bérlakásból. Én azt gondolom, hogy nem az a megoldása ennek a történetnek, hogy bérleti díjat emelünk, hogy fölülvizsgálgatunk vagy stb. stb. Többször elmondtam, hogy a szociális munka, a szociális városrehabilitáció ennek útja és módja, ahol igenis egyébként van egy mentorálás, van egyfajta támogatás abban, hogy az egyénnek azt tűzzük ki célul, hogy te most laksz egy penészes rossz lakásba, de hogyan tudod azt elérni, hogy te akár egy jobb önkormányzati bérlakásba tudjál költözni, vagy akár egy magánlakást tudjál vásárolni, de ez szociális munka nélkül nem fog menni, és egyébként meg van is igény. Látjuk azt a szociális bérlakásban lakókból, hogy szeretnének elkerülni ezekből a rossz minőségű lakásokból, legalábbis a döntő többségük. Most az egyetlen alternatíva előttük, mert nincsen mögé téve érdemi szociális munka, hogy várnak az Önkormányzatra, hogy kapjanak tőlük egy lakást, ez az egyetlen alternatíva, amit kínálunk nekik, mert nincsen mellétéve, még egyszer mondom, ez a szociális program.

Mezey István: Remélem, nem voltam félreérthető, de valószínűleg biztos, hogy nem mondtam egy részét annak, amit gondoltam. 2035-ös ambiciózus cél. Nem az ambícióval van probléma. Az szerintem sose baj, ha egy Önkormányzat ilyen típusú tervezésben ambiciózus, inkább csak én ezt egyetlen módon látom kivitelezhetőnek. Sőt, az még 2035-ig sem feltétlenül tart. Ha mi minél több lakót megpróbálunk pénzért elköltöztetni a kerületből, akkor gyorsan kiürül egy ház. Ha a kiürült házat akár félig, akár teljesen üresen mi eladjuk, akkor hirtelen kikerül a mi lehetőségeink, illetve rehabilitációs problémáink közül, és ezzel a módszerrel nagyon gyorsan lehet haladni, de szerintem ez nem jó irány. Én nem szeretném, ha ez így történne. Már most, a ma tárgyalt részekben is benne van, hogy az üres épületek eladásával lehet. Mindig része volt a tömbrehabilitációnak Ferencvárosban az, hogy épületeket, telkeket adtunk el, és ott magánberuházásban ház épült. Önmagában az, hogy ilyen van, az nem probléma, tehát ezt szeretném jelezni, hogy ne a demagóg mezőre fussunk csak kizárólag. Ennek mindig volt egy aránya, tehát volt valami, amit megpróbáltunk saját hatáskörben tartani, értelemszerűen az építészeti értékek, saroképületek stb., amik kifejezetten meghatározzák egy település szerkezetét. Ezt mindenképpen inkább a felújítandó kategóriába és a kevésbé mondjuk izgalmas homlokzatok vagy stb., ott már szóba került, és elég gyakran eladásra került a telek vagy még a felépítményes ház, és akkor maga a kivitelező vagy a tulajdonos bontotta el. Szóval mondom, ez nem, probléma, de én ebben a rövid, rehabilitációs szempontból rövid 10 évben csak ilyen módon tudom elképzelni azt, hogy mi tulajdonképpen ezt a problémát földolgozzuk. Ezzel én így nem tudok egyetérteni ezzel a kiegészítéssel.

Reiner Roland: Akkor én szerintem innen folytatom, innen kapcsolódok rá. Az anyag szerintem egyértelműen kimondja, hogy továbbra is az a cél, hogy a felújításra kijelölt, tehát a lakásrendelet mellékletében elvégeztük ezt a munkát, hogy mi az, ami bontandó, mi az ami felújítandó, ezáltal megőrzendő, ezt a szemléletet továbbra is fenn kívánjuk tartani. Nem gondolkodunk abban, hogy az építészeti értéket képviselőházakat is adott esetben eladnánk vagy elbontanánk, de az kétségtelen, hogy a rehabilitáció során az valóban mindig egy fontos bevételi forrás volt, hogy milyen mennyiségű épületet vagy pontosabban építési telket lehet eladni. Ebben az elmúlt 5 évben hol akarat, hol piaci szándék nem volt. Tehát lássuk be, hogy ebből a szempontból az elmúlt 5 év az nem hozott valójában annyi bevételt, mint amennyit hozhatott volna. Azt gondolom, hogy akkor visszakapcsolódjak az első hozzászólásához, például az Otthon Start programnak bízzunk benne, hogy lesz egy olyan hatása, hogy indulnak új építkezések, amiknek köszönhetően a mi telkeink iránti érdeklődés is adott esetben meg fog nőni. Ezáltal teremtve egy plusz bevételi lábat a rehabilitációhoz. Nyilván amikor ezt a 2035-ös dátumot az ember leírja, akkor pontosan tudja, hogy sokkal könnyebb opponálni, mint hogy mondjam, támogatólag fellépni ezzel kapcsolatban. De azt tudjuk mondani, hogy az elmúlt 1- 2 év kiürítéssel, építéssel kapcsolatos számait, hogyha kivetítjük, akkor azt látjuk, hogy ez egy befutható pálya. Tényleg nyilván van egy csomó dolog, amit én is el tudnék mondani, hogy hol vannak ebben veszélyek, de azt tudom mondani, hogy látjuk ebben a realitást, és nem, nem azon az áron, hogy ez egy lakosságcserét jelentsen, vagy azon az áron, hogy irreális magasságba feltolt megváltási árakat, hanem azt a nagyjából kialakult arányt, ami a lakást választók és ezáltal a kerületben maradók, illetve a pénzbeli megváltást tartók arányában nem egy drasztikus elmozdulást feltételez. Torzsa képviselő úrnak egyrészt ez az

egész nem lakáscélú helyiséghasználattal kapcsolatban, persze nyilván, hogyha ezeket a számokat az ember megnézi, akkor lehet egy ilyen érvet hozni, csak szerintem ez kicsit olyan, minthogyha azt mondaná, hogy az Önkormányzatnak van egy évben nem tudom 400 millió forint bevétele közterületfoglalásból és akkor fogja magát és elosztja ezt a számot azzal, hogy hány négyzetméter közterület van. Bocsánat tehát, hogy a helyi, tehát a nem lakáscélú helyiségeknek egy része az nem piaci alapon van hasznosítva, de akkor nem tudom, hogy azt Irodavezető úr tud-e mondani nagyjából arányt, hogy abból a négyzetméterből, amennyit Képviselő úr mondott, abból mennyi az, ami piacilag van hasznosítva, mennyi az ami kedvezményes helyiségnek van, és mennyi az, amiben egyébként a mi saját intézményeink vannak adott esetben. Ha jól tudom, az is oda számolódik, tehát a különböző társasházakban lévő, egyébként önkormányzati irodák, nem tudom a Közterület-felügyelet esetén van ilyesmi, azok is oda tartoznak mert lehet, hogy ha azt a számot nézzük meg, akkor már azért közelíteni fog. Nem tudom, hogy mi lesz a pontos szám, csakhogy biztos, hogy azt a teljes összeget elosztva a teljes bevétellel, az szerintem az egy torz osztási művelet. Az, aki 10 éve még mindig rászoruló, az egy rossz szociálpolitika. Emlékszem, hogy valami hasonló megjegyzés volt még, amikor talán a FESZGYI igazgatójának választása volt, és ott is emlékszem, hogy többen felhúzták a szemöldöküket, hogy ez azért így nem ennyire fekete-fehér dolog. De nyilván, ha akarom, tudom úgy érteni, hogy a Képviselő úr természetesen arra gondol, hogy hát 10 év alatt nem sikerült valakit jobb helyzetbe juttatni, akkor az mindenkinek a kudarca nyilván így akkor tudom ezt értelmezni. Csakhogy ezt egy olyan kontextusban mondta, mintha azt akarta volna alátámasztani, hogy a felülvizsgálatnak nincs értelme, vagy nem jó, vagy nem tudom, miközben szerintem pont abból fog tudni kiderülni, hogy valaki mondjuk 10 év alatt hova jutott, hogyha volt egy korábbi döntés és aztán 10 évvel később felülvizsgálják. Megjegyzem, ezt nem mi találtuk ki, a lakástörvényben benne van a felülvizsgálat, hogy szerintem az pont arra lesz egy, hogy mondjam egy mérőszám tulajdonképpen, hogy ki milyen helyzetbe jutott. Szerintem ez az anyag sem titkolja, hogy igen, Ferencvárosban különösen van egy ilyen elképesztő nehézség abban, hogy folyamatosan ezt a szociális szót használjuk hivatkozásként olyan meglévő jogviszonyokra is, amiknek igazából nyilván adott esetben 1989 előtti, adott esetben vásárlással van, tehát nem lehet ebben, hogy mondjam nem rendet rakni egy ponton, és ha erre az az eszköz, hogy megvizsgáljuk a szociális rászorultságot, akkor azt gondolom, hogy azokkal a célokkal, amit Képviselő úr megfogalmazott, azok összhangban vannak. Nincsenek? Akkor majd elmondja, hogy miért nincsenek.

Boroznaki Gergely: Igazából csak arra reagálnék, hogy szerintem a szociális lakásban való lakás, az tipikusan nem olyan, amikor mondjuk akár, hogyha más szociális területeket nézünk, mondjuk egy drogrehabilitációnál, vagy valahol, hogy mondjuk egy hónapig, vagy másfél évig valakinek a hóna alá nyúlnak és akkor megpróbálják olyan helyzetbe juttatni, ahonnan önerejéből már tovább tud jutni. Én úgy gondolom, hogy a lakhatását, például egy gyermekeket egyedül nevelő szülőről van szó, vagy hogyha mondjuk egy teljes családról, de a jövedelem nem éri el a rászorultsági szintet. Igazából szerintem ez tipikusan, hogy valakinek hiába dolgoznak akár mind a ketten, de lehet, hogy valaki mondjuk munkanélküli, vagy mondjuk leszázalékolt stb., stb. Tehát lehet, hogy 5-6-7-8-9-10 éven keresztül is fönnállhat olyan állapot, hogy ők most nem tudják megfizetni az egyre jobban növekvő lakhatási költségeket. És itt nemcsak a lakásvásárlásról, vagy a lakásbérlésről van szó, ami szerintem egyetértünk benne, hogy tényleg brutális mértékben emelkedik, a fővárosban meg különösen. A IX. kerület meg ráadásul szintén egy ilyen kiemelt terület ebből a szempontból. Úgyhogy én azt gondolom, hogy ez, hogyha valaki akár még 10 év után is szociális lakásban lakik, nem a kudarcának fognám föl, vagy a rendszer kudarcának igazából. Simán lehet, hogy egy 20 éven keresztül is fönnállhat olyan állapot, hogy valaki jogosult az élet, a bevétele, vagy a családi állapota alapján, hogy szociális lakásban lakjon. Nem szerintem teljesen félreérted ezt az egészet. Szerintem amit Alpolgármester úr is mondott, hogy ezt a rászorultságot rendszeresen felülvizsgáljuk és csak azok kapják meg, akik erre rászorultak, azt én nagyon tudom támogatni. Illetve simán el tudok képzelni olyan helyzetet, hogy 10 év alatt mind a 10 alkalommal valaki a rászorultságát tudja bizonyítani a jövedelmi helyzet alapján. Köszönöm szépen.

Janitz Gergő: Itt a piaci alapon hasznosított helyiségek összhelyiségszámhoz való hasonlításával kapcsolatban, ez az anyag 19. oldalán olvasható. Torzsa képviselő úr a 2024. évvégi adatokat említette a táblázatból, ott a táblázatok alatt van egy egymondatos magyarázat, ahol föltüntetjük, hogy a 353 darab összhelyiségből mindössze 226, tehát durván a kétharmada volt piaci alapon hasznosítva. Ezt az adatot még jórészt torzítja az alapterület tekintetében, hogy nyilván az intézményi elhelyezés, orvosi rendelők, hivatali helyiségek, FESZOFE Kft., egyéb cégjeink elhelyezése az alapterületben jóval nagyobb, tehát gyakorlatilag a piaci alapon hasznosított helyiségeknek az összes alapterülete szerintem a 30%-a nincs az összes helyiségünk alapterületéhez képest, ha összehasonlítjuk. Ezzel árnyalva ezt a, talán 878 forintot mondott, akkor lehet, hogy ha beszorozzuk néggyel, már mindjárt ott vagyunk a Zenga.hu oldalon található 3500 forintnál.

Torzsa Sándor: Én pontosan tudom azt, hogy mit jelent a hasznosított, meg hogy milyen jogcímek vannak benne. Én azt a tényt rögzítettem le, hogy az Önkormányzatnak a helyiségeiből, a hasznosítottból 463 forintnyi nyeresége van, pont. Az összes többi történetet én mindent értek, de ez a tényadat. És amikor azt kezdjük el vizsgálgatni, hogy miért van egyébként vesztesége az Önkormányzatnak abból, hogy ingatlangazdálkodik, akkor ez az egyik tényadat, hogy ennyi bevételünk van ebbe a történetbe, és konkrétan, hogyha piaci alapon lenne a teljes négyzetméter kiadva, akkor pedig lenne 1,4 milliárd forint bevétele az Önkormányzatnak. Magyarul nyereséges lenne az ingatlangazdálkodás, én ezeket állítottam, tehát hogy azt keressük, hogy hol vannak azok a problémák, ami miatt az Önkormányzat ingatlangazdálkodása veszteséges. Az egyik, hogy innen vesz ki forrásbetétel nélkül pénzt az Önkormányzat ebből a rendszerből, és ez itt tetten érhető ezen a ponton. Ez körülbelül több mint 1,1 milliárd forintnyi forráselvonás történik ezen a megoldáson keresztül ebből a szektorból. Én ezt próbáltam bemutatni, vagy bebizonyítani, mindent tökéletesen értek. Tehát, hogyha mellé lenne téve a finanszírozási lába, az ingatlankasszába bele lennének téve ezek a pénzek, amik most nincsenek beletéve, akkor megérkeznénk egyébként ehhez, és bőven tudná a szociális bérlakásoknak a veszteségét is, ami önmagában egyébként nyilván egy veszteséges műfaj, finanszírozni a helyiséggazdálkodást. Én erre próbáltam csak fölhívni a figyelmet. Én elhoztam egy könyvet, ez a „Dzsumbuj-ról" szól, ez a IX. kerületben volt egy híres, hírhedt önkormányzati bérházakból álló lakótelep, és azért hoztam el ezt a könyvet, hogy javasoljam Önöknek, hogy tényleg olvassák el, mert akkor pontosan értenék azt, hogy miért problematikus az, amit Önök itt leírtak ebbe az anyagba a szociális bérlakásokkal kapcsolatosan. Tehát a Dzsumbujnál is rendszeresen előfordult az, hogy bizony-bizony, ha megnézték a Dzsumbujban élőknél a különböző életszínvonalbeli mutatókat, akkor magasabb életszínvonalbeli mutatót mutatott, mint az átlag lakosságé. Tehát azt lehetett mondani ez alapján, hogy a Dzsumbujban lakók gazdagok, és voltak ilyen időszakok is, amikor ez egy igaz állítás volt a Dzsumbujban lakókra, de minden egyes alkalommal, amikor történt valamilyen társadalmi válság, a Dzsumbujban élők zuhantak a legnagyobbat vissza. Sokkal mélyebbre csúsztak vissza, mint a társadalom döntő többsége, azért, mert az esetek 99,9%-ában azért itt nagyon gyenge lábakon álló egzisztenciák voltak és nagyon könnyen vesztették el azt a pici előnyüket, amit sikerült nekik összegyűjteniük, akár a társadalommal szemben. Tehát magyarul lefordítva persze, megvizsgálnak most egy szociális bérlakásban lakót, lehet, hogy az fog kijönni egyébként az ő esetében, hogy igen, most ő az életének abban a szakaszában van, hogy nem lenne egyébként rászorult a szociális bérlakásra, de azért nem lehet ezt kész tényadatként és ez alapján elviselni, vagy elbírálni egy szociális lakásigényt, mert lehet, hogyha mondjuk 3 év múlva vizsgálják ugyanazt a családot, akkor meg masszívan egyébként rászoruló, mert az itt lévő egzisztenciák azok nagyon instabilak, nagyon borulékonyak. Tehát sérülékenyek, azért kellene egy filmet nézni ebben a történetben, nem egy pontot, egy vizsgálati pontot, hanem egy szakaszt, egy folyamatot, hogy hogyan jutnak el odáig, mert akkor tudnak egyébként valóban most a szó jó értelmébe vett társadalmi rehabilitációt végrehajtani. Tehát egy pontos mintafelvétel a szociális szektorban, gazdasági szektorban értelmezhető, de a szociális szektorban nem értelmezhető, az csak egy adott pillanatfelvétel.

Gyurákovics Andrea: Egy apró megjegyzésem lenne, hogy ez a Vagyongazdálkodási terv elsősorban a szociális alapú bérlakásoknak a jogosultságáról szól, ha jól vettem ki. Tehát az kerül majd felülvizsgálatra, hogy ki az, aki erre jogosult, ki az, aki nem. Én azért elgondolkoznék és lehet, hogy ezt javaslatként tenném, hogy szerintem érdemes lenne a piaci alapú bérlakások környékén is körülnézni egy kicsit, hogy vajon akik piaci alapú bérlakásokban élnek, azok a nyilatkozatban megfeleltek szerint valóban ott élnek-e, abban a lakásban nincs kiadva albérletbe az a lakás és ő közben máshol lakik. Nem véletlenül mondom ezt. Nem véletlenül. Tehát javasolnám a piaci alapú bérlakásoknak a jogosultságának a felülvizsgálatát is. Lehet, hogy érdekes dolgokat találnának itt az Önkormányzat háza táján. Ez az egyik. A másik, hogy ez a Vagyongazdálkodási terv, hogy elkészült, ezt általában a ciklus elején szokták elkészíteni. Én a tartalmi összefoglalóban látom, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvényre hivatkozva készült most el ez a vagyongazdálkodási koncepció. Kérdezem én, hogy miért most? Tehát mi ez a lélektani pillanat, hogy most 2025. szeptemberében készül el ez az anyag és mondjuk nem év elején, vagy a tavalyi év végén és akkor még több idő lett volna erre a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció kidolgozására. Tehát mi ez a pillanat, hogy miért most van a testület előtt, mert erre vonatkozóan nem találtam indoklást az előterjesztésben.

Mezey István: Csak egy apró pontosítás, itt Torzsa képviselő említette, hogy Gegesy Ferenc, Ön 2020-at mondott, de valószínűleg 2010-re gondolt, hogy akkor adta át az Önkormányzatnak, de semmi baj, nem a dátum miatt akartam kijavítani. Lehet, hogy volt 2010-ben Gegesy polgármester úrnak 2022-ig befejezendő rehabilitációs terve, de ezt nem adta át. Egyébként pedig csak szeretném jelezni, hogy már 2010-ben a választás előtt lehetett sejteni, hogy az a fővárosi forrás, ami a kerületektől elvon és nagy mennyiségben Ferencvárosba viszi át a pénzt, és itt

abból a fővárosi pénzből valósul meg a rehabilitáció, amit tulajdonképpen a kerületek, jó részben más kerületek adnak össze, hogy ez a rendszer meg fog szűnni. Ezt már akkor lehetett tudni, hogy a polgármesterek, mármint a többi polgármester nem kifejezetten érdekelt abban, hogy a saját költségvetéséből a ferencvárosi rehabilitációt egy fővárosi pályázaton keresztül támogassa. Úgyhogy szerintem én ha jól emlékszem, Gegesy polgármester úr is ezt pontosan tudta, hogy ez a fővárosi rendszer, ami kétségtelenül a Ferencváros számára rendkívül kedvező volt, ez nemsokára meg fog szűnni és lám-lám ez be is következett. Úgyhogy én azt gondolom, hogy ha volt is ilyen terve, akkor mi azt nem láttuk, nem kaptuk meg Képviselő úr és egyébként is valószínűleg forrás hiányában ez a terv ez csak elképzelés volt, amit én is biztosan papírra tudtam volna akkor vetni.

Torzsa Sándor: Ezt a forrást úgy hívták, hogy József Attila terv. Ez egy európai uniós pályázat volt, amit az Önkormányzat megnyert, majd Önök egy gombnyomással visszaadták a teljes forrást. Ez a teljes Gát utca rehabilitációját tartalmazta volna. Utána egy sokkal szoftosabb csomagba beadták ugyanúgy a József Attila-tervet, aminek lényegesen kisebb műszaki tartalma volt, de hát erre már kiemlékszik ugye Mezey úr, rajtam kívül? Na és akkor visszatérve az ingatlangazdálkodási koncepcióhoz, tehát azt ígértem Alpolgármester úr, hogy visszafelé haladok. Szóval az alapvető kiindulási pont, hogy hogyan kellene eljutni, hogyan kellene ebbe az ingatlangazdálkodásba nekünk valamiféle, mármint Önkormányzatnak nekünk rendet kialakítani, azt is szerintem visszafeléről kellene meghatározni. Én egy nagyon nagy hiányosságnak gondolom, hogy nincsen meghatározva az majd 2035-ben hány darab önkormányzati bérlakást szeretne üzemeltetni az Önkormányzat. Tehát az helyes, hogy meg van határozva az a céldátum, vagy az a szám, hogy mikor akarják befejezni a tömbrehabilitációt, most én nem fogok ezen vitatkozni egyébként, hogy ez gyors, lassú legyen. 2035 értsünk ebben egyet, hogy addig fejezzük be, de emellé a dátum mellé hiányzik a darabszám, hogy hány darab lakásra lenne szükség, és ez azért egy fontos szempont szerintem, mert ebből nagyon, de nagyon sok minden finanszírozási kérdés meghatározható lenne. Például hány darab lakás az, ami elbontható, mondjuk ez nagyjából a bontandó házaknak a számából egyébként következik, de ebből következik egy másik történet, hogy hány darab lakást kell felújítani, ugye értelemszerűen. A másik, hogy mennyi az a lakásállomány, ami eladható, tehát ami konkrétan bérlő által eladhatunk. Ezeknek a számoknak, tehát, hogyha ez megvan, akkor tudunk egy költségvetési kalkulációt is mellé tenni, meg azt is, hogy körülbelül mennyi az, amivel pozitív lesz majd egyszer a kassza. Tehát ezek nélkül a számok nélkül ez egy ilyen kicsit ilyen jövőbe mutató valami lesz majd, és tényleg végezetül többet nem kívánok ezzel kapcsolatosan elmondani, szóval ez az anyag műfaját tekintve egy nagyon jó hivatali vázlat. Ilyet szokott csinálni a Hivatal a döntéshozóknak, de az a politikai munka, hogy ezt végiggondolják és most a szó jó értelmében ebből politikai programot alkotnak, ebből politikai cselekvések kiolvashatóak lennének az anyagból, ami van is szerintem, az nagyon gyenge. Tehát ez a kollégium, már bocsánat, ez az ingatlangazdálkodáshoz azért lássuk be, hogy túl sok köze nincs, de ami van az mind-mind látszik, hogy a Hivatalból kijött történet és a politikai munka része nincsen elvégezve. Én most mondok egy példát, hogy milyen típusú politikai programokat olvastam volna ebbe az anyagba szívesen, amit meghirdetnek. Például írják azt, hogy nagyon sok olyan helyiségünk van, amit nehezen tudunk, vagy nehéz bérleti díjba kiadni, magasak a bérleti díjak stb., stb. Akkor miért nem indít az Önkormányzat mondjuk a fiatal vállalkozókkal vagy valamelyik egyetemmel közösen kezdő startup vállalkozóknak kedvezményes bérleti díjú helyiségpályázatot, egy tízéves konstrukcióban, ahol a kezdeti időszakban kedvezményes bérleti feltételekkel adjuk, majd évről évre növekszik a bérleti díj, majd az utolsó 5 évben meg a piaci árat éri el a bérleti díj. Tehát ez egy program, ez egy politikai program, nem kell ezzel egyetérteni, de az ilyen típusú megoldások azok, amelyeket én nagyon hiányolok ebből az anyagból. Ez még csak egy példa volt, nem kell ezzel egyetérteni, az nem politikai program, amiben úgy fogjuk egyébként az összegeket növelni, hogy értékbecslő határozza meg az ingatlannak az árát, ez nem politikai program, ez egy hivatali technokrata gondolkodás, de a politikai program az, ami azt a célt szolgálja, hogy a társadalmi hatások is meglegyenek, és ez ne önmagában egyébként egy ilyen hivatali működés legyen.

Reiner Roland: Az volt a kérdés, hogy miért most készült el, ez az egyik kérdés. Itt volt egy külső határidő, az ÁSZ vizsgálatból fakadt, amit Torzsa képviselő úr tudott, úgyhogy szerintem ez nem volt titok, de ez az egyik. A másik, hogy ezt a ciklus elején szokás elfogadni. Szerintem még a ciklus elején vagyunk, hiszen az első év még nem volt meg. És mi volt még a kérdés? Torzsa Sándornak a politikai program iránti igénye az annyira kicsit így elvitte a figyelmemet, hogy bocsánat, nem figyeltem, de ha megismétli, akkor megpróbálok válaszolni és elnézést.

Gyurákovics Andrea: Közben a telefon nyomkodás Alpolgármester úr, nem segíti a kommunikációt és a bizottsági munkát. Szóval a kérdéseim azok voltak, hogy miért most? De hát akkor ezek szerint erre megkaptuk a választ. Azért ez jó lett volna, ha mondjuk az benne van, hogy volt egy ÁSZ jelentés is és annak milyen megállapításai

voltak, mert erről egy árva szó nem esik ebben a dologban, vagy legalábbis a tartalmi összefoglalóban, és ott milyen megállapítások születtek? Mondjuk, aki nem olvasta azt az ÁSZ jelentést akkor az tudja, hogy miről szól az, mert az elég érdekes felvetéseket tett. A ciklus elejét azt értelmezhetjük így is, úgy is. A harmadik kérdésem pedig az volt, hogy ha jól vettem ki, akkor ez a tervezet, ez a szociális alapú bérlakásoknak a jogosultságát kívánja majd ellenőrizni és én azt a javaslatot, vagy felvetést tettem, hogy lehet, hogy érdemes lenne a piaci alapú bérlakásokkal is foglalkozni és ne kifejezetten csak a szociális alapúakkal.

Reiner Roland: Én azon a részen bólogattam, de akkor most itt a mikrofonba is mondom, hogy egyetértek, hogy annak a felülvizsgálata az ugyanolyan szükséges.

Rácz Györgyike: Kérdés, észrevétel nincs, kérem, szavazzunk a 144/2025. sz. előterjesztés döntési javaslatáról.

Több kérdés, hozzászólás nem volt, a Bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 115/2025. (IX.9) sz. határozat
A Gazdasági Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 144/2025. sz. – "Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadása" című – előterjesztés döntési javaslatát.
Határidő: 2025. szeptember 11.
Felelős: Rácz Györgyike elnök

(6 igen,1 nem, 2 tartózkodás)

A szavazásban 9 bizottsági tag vett részt:

Boroznaki Gergely	Igen
Gergely Andrea	Igen
Mathauser Tünde	Igen
Pusztai Bence	Igen
Rácz Györgyike	Igen
Szántai Zsombor	Igen
Torzsa Sándor	Nem
Mezey István	Tartózkodott
Takács Máriusz	Tartózkodott

5./ Nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlemények után fizetendő bérleti díj összegének mérséklése
Sz-210/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Rácz Györgyike: 5-ös napirendi pontunk, nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlemények után fizetendő bérleti díj összegének mérséklése. A következő javaslatot teszem, hogy az első mellékletben foglalt előterjesztéshez 35% díjmérséklést, a második mellékletben pedig 50% díj mérséklést javaslok a Bizottságnak, és a két díjról külön fogunk szavazni.

Gyurákovics Andrea: Kérdezem, hogy mi ennek a különbségtételnek az oka? Ugyanis míg a 2-es esetében a bérlő a bérleti díj összegének 62,5%-os mérséklését kéri, ehhez képest ő kap 50%-ot. Az 1-es mellékletben szereplő, ez a Ráday u. 16., ő 70%-os mérséklést kér, és ő csak 35%-ot kap. Mi volt a szempont? Szeretném megkérdezni Elnök asszonytól, aki tette a javaslatot, hogy mi ez differencia?

Rácz Györgyike: Igen, a második esetben azt vettük figyelembe, hogy a kerületben egyedülálló módon olyan kulturális értéket képvisel a magyar dzsessz programokkal, amit szándékozunk is folytatni, hogy kulturális értékként ezt figyelembe vettük. A másik pályázónál viszont valóban veszteség éri azzal, hogy a házban felújítás folyik, de alapvetően ő bevételt szerezhetett volna ezalatt a terasztól eltekintve is, tehát ételkiszállítás stb. más módokon is mérsékelhette volna az így keletkezett veszteségét, és ezt vettem figyelembe a javaslattételemnél. Természetesen, ha Önöknek más javaslata van, arról is dönthetünk.

Gyurákovics Andrea: Magyarra lefordítva, egy olyan vendéglátóipari egységnél, aki terasz nélkül, de nyitva van, próbál nyitva lenni és az önhibáján kívül, mert ez valljuk be, az önhibáján kívül, hogy mégis egy jó irány, hogy a ház megújul, de sajnos neki ez egy veszteség, hogy nincs terasza. Neki kevesebb kedvezményt adunk, mint annak, amelyik be van zárva tehát semmilyen kulturális tevékenységet nem folytat, mert már lassan egy éve be van zárva, de majd azt fogja, ezért ő magasabb mérséklést kap. Hát ne haragudjon, de ez valahogy nekem nem jön össze. Nekem pont fordítva lenne, ha valaki próbál nyitva lenni egyébként, és az önhibáján kívül még van egy hátráltató körülmény, ami egyébként majd pozitív lesz, hiszen neki is a teraszrésze a későbbiekben sokkal jobban fog kinézni egy felújított háznál, kevesebb kedvezményben részesül az Önkormányzat részéről, mint egy bezárt hely, amit a tulajdonosa vagy a bérlője eladásra kínált. Tehát ő nem is akarta folytatni ezt a dolgot, mert ki volt téve a tábla, meg is volt hirdetve. Nem kevés pénzért, sőt a környezetében lévő vendéglátó egységeknek a vezetőinek átadásra is kínálta, tehát ő ezt a tevékenységet, maradjunk annyiban, hogy nem teljesen 100%-ig akarta ő ezt folytatni. Most erre hivatkozva ő kap egy magasabbat, mert egyébként továbbra sincs nyitva, miközben a Ráday u. 16-ban a vendéglátóhely megpróbál nyitva maradni. Tehát én értem, hogy ez Önöknek nem számít semmit és ezt odatették Önök elé és majd ezt meg fogják szavazni. Tehetünk módosító javaslatot? Igen, akkor teszek módosító javaslatot, és egyformán, miszerint ne tegyünk különbséget vendéglátóhelyek között, legyen mind a kettőnek az 50%, ha Önöknél ez a fő csapásirány. Akkor ne tegyünk különbséget. Van itt elég különbségtétel a kerületben, akkor ne tegyünk, akkor a Ráday utcában csináljuk azt, hogy mindenki egyforma, de azért, mert valaki be van zárva és valamit csinált, meg majd valamit fog csinálni, ne vicceljünk már.

Torzsa Sándor: Én szeretném megkérdezni Irodavezető úrtól, hogy ha van ilyen típusú információja, akkor kérem, ossza meg a Bizottsággal, hogy ezek a cégek az elektromos művektől hány százalék áramszámla kedvezményt kaptak, hogy nem tudnak működni? A gázművektől kaptak-e ilyen típusú kedvezményt, a csatornázási művek adott-e esetlegesen ilyen típusú támogatást? Az is érdekelne, hogy mi mint tulajdonos a társasháztól kaptunk-e közös költség kedvezményt? Nekünk nem kell kifizetni a teljes közös költséget, tehát hogy van-e ilyen típusú esetlegesen kedvezmény, hogy kapunk-e ilyet, mert én szerintem nem egy természetes dolog az, hogy van egy üzleti szerződés kötve az Önkormányzattal, bármelyik féllel, hogyha mondjuk ez a cég elmenne az elektromos művekhez, hogy bocsánatot kérek, de én nekem most ott házat újítanak föl, ezért csak a villanyszámlának a felét fizetném be, ugye nem probléma, akkor valószínűleg az elektromos művek írna neki egy igen veretes hangvételű levelet. Bocsánatot kérek, de hogyha ez a Gazdasági Bizottság és ezek a helyiségek üzleti alapon vannak bérbe adva, akkor üzleti alapon kell szerintem ezt megközelíteni. Nem tudom azt elképzelni, azokat a helyzeteket, abban az esetben szerintem kell nekünk bérleti díjkedvezményt adni, amikor az elektromos művek is ad áramszámla kedvezményt, amikor a csatornázási művek is ad kedvezményt, hovatovább nekünk a társasháznak nem kell kifizetni a közös költségünket. Az összes többi eset az onnantól kezdve nem gazdasági típusú mérlegelés, hanem ki tudja milyen megfontolás alapján születik. Egyébként meg pontosan tudható, hogy amióta tagja vagyok ennek a Bizottságnak, az ilyen típusú kedvezmények adása ellen vagyok. Egyetlenegy esetben vagy két esetben szavaztam azt hiszem meg, amikor a mi hibánkból nem tudta a bérlő egyébként megfelelően használni a helyiséget, mert minekünk volt valami csőtörés, amit mi nem javítottunk ki. Abban az esetben indokolt, de abban az esetben, amikor nem az Önkormányzat, tehát nem a bérbeadó a hibás azért, mert a bérleményt ő nem tudja rendeltetésszerűen használni, akkor bocsánatot kérek, de az Elektromos Művek is pont ugyanazt mondaná. Bocsánat, de én nekem ahhoz mi közöm van, hogy ott társasházat újítanak föl?

Rácz Györgyike: Igen, Jegyző asszony fog válaszolni.

dr. Szüts Korinna: Irodavezető úr helyett hadd mondjam én, hogy nem rendelkezünk ilyen típusú információkkal, de szerintem ezt Képviselő úr tudja, úgyhogy köszönöm szépen.

Boroznaki Gergely: Én Torzsa Képviselő úrnak szeretnék válaszolni. Igazából azt hiszem kétféle tulajdonosi szemlélet létezik. Nyilvánvalóan beszéltünk nagyon sokat ilyen szociális dolgokról. Nyilván hogyha üzleti célról van szó, elképzelhető, hogy vállalkozó kerülhet egy időszakra olyan helyzetbe, hogy szívesen folytatná a vállalkozási tevékenységét, de valamiért nehezebb helyzetbe kerül. Egyébként Gyurákovics képviselő asszonynak mondom, én az előterjesztésből úgy látom, hogy próbál nyitva tartani de zárva van. Úgy tudom, hogy próbált a társasházzal egyeztetni, hogy kisebb felvonulási területtel, egy kisebb teraszt tudjon kibérelni. Erre ugye nála a társasház nem adott lehetőséget, és akkor így döntött a bezárás mellett. Pont egyébként előzetesen mi is beszéltük, hogy nyilván a házhoz szállítás van, főleg egy belső kerületben, Foodora, Wolt, nyilván belső helyiség elképzelhető, hogy dönthetett volna úgy, hogy nyitva marad. Igazából én, amikor úgy érveltem a Bizottság többi tagja előtt, hogy

szerintem, hogyha egy jól körülhatárolt időszakra tudunk olyan kedvezményt nyújtani, ami úgymond a túlélését segíti a vállalkozásnak, mely ne felejtsük el, hogy adót fizet, munkát ad, tehát igazából lehetünk mi a vállalkozások meg az üzleti szféra ellenségei, de igazából ezzel csak azt érjük el, hogy ha így eggyel kevesebb adófizetőnk marad itt, akkor azzal nem vagyunk sokkal beljebb igazából. Úgyhogy igazából ezért döntöttünk úgy, hogy akkor legyen az a 30%, az 50%-nál pedig kifejezetten ezt a kulturális értéket tartottuk szem előtt valónak, de hát ezért vagyunk itt, hogy beszélgessünk ezekről.

Takács Máriusz: Az IF jelenlegi tulajdonosa még mindig Hoffmann úr és épp eladja a cégét, az IF Kft-t, de ő kér még tőlünk kedvezményt a ki nem nyitott helyiségre. Majd a következő tulajdonos, aki épp megveszi a helyet, ő nem kap semmilyen kedvezményt, csak az épp boltot lehúzó Hoffmann urat fogjuk, vagy hát az IF Kft-t, aminek Hoffmann úr jelenleg még a tulajdonosa, támogatni ezzel. Ez az egyik kérdésem, hogy jól értem-e, hogy ez van leírva itt az IF kérelmében. Ha jól láttam, Hoffmann úr megbízásából írta az ő ügyvezetője alá ezt a kérelmet. Tehát én úgy értelmezem, hogy ez az IF Kft. Ez továbbra is még Hoffmann úr tulajdona, csak azt állítja, hogy eladás alatt áll. Oké, de ő biztosan nem fogja már megnyitni, ha jól értem. Tehát egy olyan céget jelenleg úgy támogatunk, hogy a jelenlegi tulajdonos biztos nem fogja már kinyitni? A másik kérdésem, hogy jelenleg az IF Kft-nek van-e bértartozása felénk? Azt akartam elmondani, hogy nagyon fontos és szép dolog, én szeretem. És akkor erre nekünk van egy struktúránk, hogy hogyan támogatjuk a kiemelt kulturális értékű szervezeteket helyiséggel. Kijelöljük kulturális célra, majd odaadjuk 10%-ért cserébe, erre van egy ilyen mechanizmus az Önkormányzatnál. Tehát támogathatok én mindenkit hasamra ütött módon 50%-kal, 35%-kal most a gazdasági érdekeink ellen beszéljek, mert azt mondom, hogy akkor, ha ezt a megoldást választaná az Önkormányzat, akkor még kevesebb pénzt kapna az IF bérletéért, de hogy ezt szabályozatlanul, mérhetetlenül beárazhatatlanul teszünk ilyen engedményeket, ez nem az átláthatóságot szolgálja.

Torzsa Sándor: Nézze Boroznaki úr, itt azért nagyon sok vállalkozó járt itt a bizottsági üléseken, és nem tudom, gondolom Ön is pénzügyi területtel foglalkozik, legalábbis a hozzászólásai alapján nekem ez tűnik fel. Ha valaki vállalkozó és pénzügyi nehézségben van, és van neki mondjuk egy tartozása, és az Önkormányzat erre azt mondja, hogy van 10 millió forint tartozásod, ezt 36 hónap alatt törlesztőrészletekben fizesd ki, azzal ad magyarul az Önkormányzat egy kamatmentes hitelt ennek a vállalkozónak. Ez egy segítség, a vállalkozó ennek örülne. Itt voltak a vállalkozók nagyon sokan, akiknek én ezt a javaslatot megfogalmaztam, hogy nem engedjük el, hanem ez lenne, ha látta volna a fejüket, hogy föl voltak háborodva ettől a javaslattól. Nagyon sok esetben nem arról van szó ezeknél a vállalkozóknál, hogy ne tudnák egyébként kifizetni ezt, hanem nagyon is racionális üzleti megfontolásból jönnek el ide, mert ha kérvénnyel én meg tudom felezni a bérleti díjamat, miért ne felezném meg? Kérvénnyel el tudok intézni 3-4 millió forintot, amit nem kell befizetnem, mért ne intézném el. Tehát nem feltétlenül az a vállalkozónak a szándéka, hogy ő tényleg bajban van, hogy ott tényleg probléma van. Hát megnézzük. Csendben jegyzem meg, hogy az a vállalkozó, aki itt előadta és nem kapta meg a Bizottságtól a bérleti díjkedvezményt, meg a mai napig bérlője annak a helyiségnek, mai napig működik az a helyiség, mai napig minden gond nélkül megy ez. Tehát azért ez nem feltétlenül mondjuk annyira vegytiszta történet. Én azt gondolom, hogy nem vállalkozásellenes az, hogyha van egy következetes nem. Tehát, ha van egy szerződés, azt teljesíteni kell, abban lehet egyébként szerintem engedmény, hogy akkor a felhalmozott tartozást, azt milyen ütembe fizesse meg valaki, de szerintem nincsen olyan gazdasági szereplő, aki követeléseket, csak így bemondás, 50%-os követeléseket, hát ugye, ha egy cégnél valaki elér mondjuk 10% fizetési kedvezményt, maga is tudja, ez egy óriási nagy dolog. Mi meg 50%-ot adunk bemondásokra nem úgy, hogy egyébként azért mert, írt egy kérvényt. Jó, én is írok egy kérvényt a nem tudom én az Elektromos Műveknek, hogy most én nem szeretném befizetni az elektromos számlát. Hát most érti ezt a problémát én nekem, én ezért vagyok ilyen óvatos ezzel a történettel. A másik, amit itt pedzegetnek, Gyurákovics illetve Takács képviselő asszony, illetve úr, hát bocsánatot kérek, de ezerszer beszéltük ezt a bizottsági ülésen, hogy az ellen a biznisz ellen kellene egyébként föllépnie az Önkormányzatnak, hogy adják-veszik a Ráday utcai bérleti jogainkat és ebből jó nagy pénzeket akasztanak le bizonyos vállalkozói szereplők és akkor most meg ezt a folyamatot támogatjuk még bérleti díjkedvezménnyel. Szóval én nem tudom mi a francnak fogadunk el akkor ingatlangazdálkodási koncepciót.

Reiner Roland: Az előterjesztővel egyeztetve levesszük napirendről ezt a döntést és jövő alkalommal behozzuk újra.

Gyurákovics Andrea: Csak annyi kérdésem lenne, hogy a következő hónapban, októberben jön vissza a bizottsági és képviselő-testületi ülésre? Itt a kérelmeknél van egy kezdő és egy végdátum, akkor ilyenkor ez tolódik,

vagy az ugyanaz fog maradni? Például a Day Kft. november 30-ig kérte a kedvezményt, a mérséklést, míg az IF júliustól egy éven keresztül kérte a mérséklést. Tehát, hogy ezek maradnak ugyanúgy, vagy teljesen átdolgozásra kerül az előterjesztés?

Reiner Roland: Ezt még nem tudjuk, a kérelemtől függ.

Rácz Györgyike: Akkor levesszük a napirendet.

A napirend levételre került, a Bizottság a napirendi ponttal kapcsolatban határozatot nem hozott.

6./ Budapest Főváros Kormányhivatala által tett törvényességi felhívás
162/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Rácz Györgyike: A következő napirendi pontunk a 6-os, a Főváros Kormányhivatala által tett törvényességi felhívás.

Torzsa Sándor: Szerintem ez egy iskolapéldája annak, amikor van egy hivatal és ez hogyan csinál egyébként magából hülyét. Már most bocsánat és elnézést kérek a kifejezésekért, de ha emlékeznek egyébként az előzményekre, akkor a Kormányhivatal az SZMSZ-szel kapcsolatosan tett egyébként egy 7 vagy 8 pontos észrevételi javaslatot és most már van 3 pont, amiben teljesen jelentéktelen pont, ami problémája van az SZMSZ-szel de én ez az én álláspontom szerint ezek az ügymenet szempontjából szerintem teljesen jelentéktelen pontok. Én igazából nem értem a városvezetést, hogy mi a francnak levelezget még a Kormányhivatallal és ezt a 3 pontot miért nem vezetik át? Nem tudom, hogy Jegyző asszony mióta dolgozik Önkormányzatok környékén, bár úgy emlékszem, hogy inkább Minisztériumok környékén dolgozott, de amikor a Kormányhivatalok előtt Közigazgatási Hivatalok voltak és azok látták el az Önkormányzatoknak a törvényességi észrevételét. Minden Önkormányzatban gyakorlatilag, ha jött egy közigazgatási hivatali észrevétel, akkor mindenki a sarkára állt és összehúzta magát, hogy Atyaúristen, ezt végre kell hajtani, mert olyan szintű tisztelete volt a Közigazgatási Hivataloknak és tényleg olyan szintű észrevételeket tettek, ami tényleg probléma volt. De igaz, akkor szakemberek is vezették a Közigazgatási Hivatalokat, nem politikai kinevezettek. Most ott van egy politikai vezető ezen a történeten. És egyébként szerintem ezzel, hogy akkor most már csak 3 hiba van az SZMSZ-ben szerintem sokkal több hiba van, de ez egy más kérdés. 3 hiba van az SZMSZ-ben 4 meg nem hiba. Kérem ezzel hülyét csinál magából a Kormányhivatal, de ez legyen az ő problémájuk, én meg a városvezetést továbbra sem értem, hogy tényleg három jelentéktelen történet ez, miért nem ért vele egyet és kész.

dr. Szüts Korinna: Biztos a képviselő-testületi ülésen is el fog hangozni, amit mondott Képviselő úr. Azért reagálnék rá, amit mondott azzal abszolút egyetértek, hogy 10-15 évvel ezelőtt sokkal színvonalasabb észrevételek érkeztek a Kormányhivatalok részéről. Én azt gondolom, hogy nem az a kérdés, hogy most végrehajtjuk, hanem egyszerűen jogilag nem helyes, amit a Kormányhivatal jelenleg mond. Az, hogy a honlapon történő kihirdetésre szerintük, az Mötv. szerint nincs lehetőség, én azt gondolom, hogy nonszensz. Ha továbbra is fönntartják, akkor majd a bíróság el fogja dönteni, hogy lehetőség van-e egy kihirdetésre az Önkormányzat honlapján vagy se, amivel egyébként számos önkormányzat él. Nem tudom, hogy miért jutott erre a következtetésre a Kormányhivatal, mindenesetre én azt gondolom, hogy jogilag nem megalapozott. Ezt a javaslatot tettem a városvezetés részére, és ezt elfogadták, úgyhogy ez innen jön.

Torzsa Sándor: Jegyző asszony pontosan tudja azt, hogy az életben, főként jogalkalmazóként nagyon sokszor van olyan, például mi kettőnk között is, hogyha mondjuk én kérek egy jogi értelmezést, és kapok Jegyző asszonytól egy jogi értelmezést, ami szerintem butaság, akkor én kénytelen vagyok elfogadni azt, mert egyszerűbb, fölösleges is egyébként ebbe több kört futni, mert nincs olyan nagy jelentősége ennek a történetnek önmagában. Most van a Kormányhivatalnak egy álláspontja, Önnek van egy jogi értelmezése, és a Kormányhivatalnak is van jogi álláspontja, én most nem fogom ezt a jogi vitát eldönteni, hogy kinek van igaza. Szerintem vannak esetek, amikor tényleg nincsen jelentősége, a mindennapi működés szempontjából, tényleg szerintem semmi jelentősége nincsen abban, hogy van egy hirdetőtábla az Önkormányzatban és ott kifüggesztés, és még a honlapra is kikerül, vagy hogy a Polgármester összehívhat-e bizottságokat. Ha a Polgármesternek össze kell hívni bizottságokat, akkor

nagyon nagy baj van. A külsős bizottsági tagoknak a vagyonnyilatkozat-tétel szabályozva van az SZMSZ-ben, ezektől az Önkormányzat, egyébként jól is működne, meg rosszul is működne az Önkormányzat, tehát én ezért nem értem ezt a levelezgető tagozatot. De mindegy, levelezgessünk, ha ez a javaslat. Én a módosítás mellett lennék, azt menjünk, nem kell bíróság meg izé, hovatovább a bíróságnak költségei vannak, de hát most ennek meg nincs, hogyha ezt végrehajtjuk, aztán jó napot.

dr. Szüts Korinna: Egyetlen megjegyzést szeretnék csak tenni, hogy a Kormányhivatal jelenlegi észrevételei közül a legjobban engem a honlappal kapcsolatos kihirdetési felület bánt. Ha ebbe az irányba megyünk, akkor az azt jelenti, hogy visszafelé haladunk az időben. A Magyar Közlöny is elektronikusan létező digitális felület, ahol egyértelműen beazonosítható, hogy mi a kihirdetésnek a dátuma. Ha én „kiböködöm" az Önkormányzat hirdetőtáblájára, nekem azt igazolnom kell tudni, hogy akkor történt a kihirdetés, mert a kihirdetés dátuma az, ami a joghatás kiváltására alkalmas. Én ezért nem értem a Kormányhivatal ezen észrevételét, és ez túlmegy azon, hogy ez most egy levelezgetés. Azt gondolom, hogy nem érthető a Kormányhivatal részéről, ráadásul az Mötv. alapján nem levezethető, és nem gondolnám, hogy visszafelé kéne haladnunk az időben.

Több kérdés, hozzászólás nem volt, a Bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 116/2025. (IX.9) sz. határozat
A Gazdasági Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 162/2025. sz. – "Budapest Főváros Kormányhivatala által tett törvényességi felhívás" című – előterjesztés döntési javaslatát.
Határidő: 2025. szeptember 11.
Felelős: Rácz Györgyike elnök

(5 igen, 1 nem, 2 tartózkodás)

A szavazásban 8 bizottsági tag vett részt:

Boroznaki Gergely	Igen
Gergely Andrea	Igen
Mathauser Tünde	Igen
Pusztai Bence	Igen
Rácz Györgyike	Igen
Mezey István	Nem
Takács Máriusz	Tartózkodott
Torzsa Sándor	Tartózkodott
Szántai Zsombor	Távol

7./ A Budapest, IX. Drégely u. 10. (hrsz.: 37842) és Drégely u. 12. (hrsz.: 37841) sz. alatti ingatlanok együttes elidegenítése
156/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Reiner Roland alpolgármester

Rácz Györgyike: A következő napirendi pontjaink azok zárt ülésen tárgyalhatóak, úgyhogy én is kérem a Bizottságot, hogy a vita során a személyes adatokra ügyeljenek. Következő napirendi pontunk a 7-es Drégely utca 10. és Drégely utca 12. alatti ingatlanok együttes elidegenítése.

Torzsa Sándor: Nem találok benne személyes adatot, de figyelek a személyes adatokra. Nem fogjuk támogatni, és nem azért nem, mert a telekeladást nem támogatjuk úgy önmagában, meg ezt a folyamatot, sőt Alpolgármester úr, még akkor volt köztünk politikai konszenzus, amikor ezt a házat kiürítettük és azzal a céllal ürítettük ki, hogy ezt az ingatlant értékesítsük és visszategyük a tömbrehabilitációba. Ami nem helyes ezzel kapcsolatosan nekünk, az a brutálisan magas beépíthetőségi szintmutató, tehát az 5-ös mérték. Oda szó szerint egy monstrumot lehetséges építeni. Még azt mondom, hogy lehet emellett is érvelni, mert akkor az Önkormányzatnak lehetne belőle egy szép, tisztességes nagy bevétele. De, ami mellé van téve bevételszám, az 5-ös területi szintmutató mellé, azért az nem olyan nagy pénzösszeg. Külső telkek értéke magasabb, mint ezeknek a belsőknek. A Vágóhíd u. 10. az 500 millió forint, ez akkor egy kicsit ellentmondásos. Azt is értem, hogy lábon adjuk el most az épületet, tehát magyarul a bontási munkálatok a vállalkozót terhelnék. Na erre mondom azt, hogy ne. Akkor is, ha elképzelhető az Önök

fejében lehetséges vállalkozó, aki pályázhat erre a történetre. Nagyon, de nagyon sok problémája volt mindig az Önkormányzatnak, amikor lábon adott el épületeket. Alpolgármester úr is biztos emlékszik a Viola utcára, hogy megvolt a befektető, leírta az Önkormányzat, hogy ilyen fejlesztési kötelezettség, olyan fejlesztési kötelezettség, amolyan fejlesztési kötelezettség, ekkorra kell elbontani, akkorra kell elbontani. És az épület ott maradt 10 évre. Lett ott egy drogtanya, hajléktalantanya. Egymillió probléma lett ott, mert nem bontották el az épületet. Tudom, hogy az Önkormányzatnak van belőle kvázi költsége, hogy elbontja ezt az épületet, és hogy érdemben nem növeli a telek értékét. Annyival nem növeli a telek értékét, hogy feltétlenül ezzel megéri az Önkormányzatnak a szó jó értelmében piszmognia. Egyébként a vállalkozó valószínűleg olcsóbban el tudja bontani, mint mi. Akkor is a kockázat ott fog maradni. A Fidesz is, Gegesyék is mindig csináltak ilyen jóindulatú, tényleg jóindulatú hozzáállást az építőiparhoz, lásd a Lónyay u. 26. eladását. A vége mindig az lett, hogy szégyenkezés meg magyarázkodás meg kellemetlen szituációk. Ha mindenféleképpen ragaszkodik a városvezetés ahhoz, hogy márpedig nem elbontva eladni a telket, akkor én azt nagyon javaslom megfontolásra, hogy a tulajdonjog csak akkor kerüljön bejegyzésre, ha az épületek elbontásra kerültek. Tehát addig nincs tulajdonjog átadás. Birtokjogot át lehet adni, de tulajdonjogot csak akkor, miután elbontotta a vállalkozó az épületet. Ezt én mindenféleképpen javaslom megfontolásra.

Reiner Roland: Sajnálom, hogy Képviselő úr nem tudja támogatni, hiszen annak idején, amikor a Vágóhíd u. 10. eladása volt, akkor elmondta, hogy milyen rossz, hogy ezeket adjuk el ahelyett, hogy kiürített épületek alatt lévő telkeket adnánk el, csak akkor épp a Sobieski utcát használta hivatkozási pontként. Én azt gondolom, hogy ez teljesen ugyanaz az eset, tehát tényleg nem látom, hogy ezt miért nem lehet támogatni, de hát szíve joga. A felépítménnyel kapcsolatban már legutóbb volt arról szó, de egyébként Képviselő úr is hozott érveket arra, hogy miért praktikus az, ha az új tulajdonos bontja el. Valóban a költségét is egyébként csökkenti, de van egy nagyon praktikus szempont, hogy mi lebontjuk. Ahhoz, hogy értékesíteni tudjuk az épületet, ahhoz fel kell tölteni. Jellemzően egy vállalkozó úgy kezdi az építkezést, hogy kiás 1-2-3 emelet mélységet, visszatöltjük azt a gödröt, ami környezetterhelést okoz egy szűk belvárosi környezetben. Szerintem tényleg objektíve értelmes érvek vannak azzal kapcsolatban. Az árral kapcsolatban nyilván nem mondom el megint, hogy ingatlanbecsléseket szoktunk készíteni, abból jön ki egy ár. Most ebből a szempontból is még van egy plusz érvem, amit tudok mondani. Az előterjesztésben hivatkozott szomszédos telek kikiáltási árát határozta meg az MNV Zrt., ez az ár most fölötte van. Azt gondolom, hogy jó eséllyel a végső ár ennél lényegesen tud magasabb lenni. A harmadik az építési kötelezettség valóban, ez szerintem jogos félelem. Erre úgy reagál az előterjesztés, hogy a korábbi gyakorlat, ami egy viszonylag kis összegű kötbér befizetését írta elő amennyiben elmarad az építéshez kapcsolódó második mérföldkő teljesülése, az építési engedély, használatbavételi engedély, ez most egy jóval nagyobb, a vételár 20%-áig tartó összeg. Tehát ezzel lényegesen nagyobb összeget teszünk az ablakba annak érdekében, hogy ez a beruházás megtörténjen. Azt gondolom, hogy minden olyan körülményt, amit egyébként abba az irányba lehet vinni, hogy ez a fejlesztés tényleg megtörténjen, azt az Önkormányzat most ezzel a koncepcióval, vagy ezzel a kiírással teljesíti. Őszintén azt gondolom, hogy jót tenne a környéknek, jót tenne a városi rehabilitációnak, ha ez a két fejlesztés egy időben meg tudna valósulni és nyilván lakások jönnének létre azon a környéken.

Mezey István: Itt azért most elég világosan látszik, hogy az ilyen típusú eladások a rehabilitációban inkább az itt élők kiköltöztetését jelentik, hiszen a pénzbeli térítést a Drégely u. 10. esetében még nem is tudjuk, hiszen augusztus hónapban kezdődött. Az a vélelmem van, hogy nagyjából hasonló arányban, inkább pénzbeli térítéssel az itt élők elkerülnek a kerületből. Erre utaltam, hogy én ezt a folyamatot nem tartom helyesnek, és miután a pénzbeli térítésből jelentős mennyiségben nem a kerületben vásárolnak lakást az itt élők, ez nyilvánvalóan egy lakosságcseréhez vezet. Ezért nem tudom támogatni sajnos ezt a koncepciót.

Torzsa Sándor: Alpolgármester úr, én értem az érveit, tehát félreértés ne essék, csak Ön is értse az én érveimet. Arra szeretném fölhívni a figyelmüket, hogy ennek vannak veszélyei, és mérlegeljék azt, hogy ezeket a veszélyeket hogyan lehet minimalizálni. Én erre mondtam egy javaslatot. Nem is kell ezzel egyetérteni, hogy a tulajdonjog akkor kerül átírásra, amikor az épületek el vannak bontva. Onnantól kezdve vannak problémák, ezt mérlegeljék. Ha esetlegesen lyukra futnak, hát az Önök problémája. Illetve pontosabban onnantól kezdve addig az egy pontig az Önök problémája, egy másik ponttól kezdve meg az itt lakók problémája, ezután meg a kerület problémája. Alpolgármester úr, Ön sokat beszél a tömbrehabilitáció céljairól, de egy célt soha nem említ, vagy kettőt. Volt egy olyan célja, hogy a sűrű beépítettségű belvárosi szerkezetet megváltoztassa és lehúzza a szintmutatót 3,5 környékére ezekben a tömbökben. A másik ilyen, hogy zöldfelületek jöjjenek létre. Ezzel - ne haragudjon - az 5-ös beépíthetőségi szintmutatóval való eladás ellentmond, ezért nem támogatom. Nagyon sokat beszélgetünk arról,

meg a különböző bizottságokon, hogy ide mi fog épülni, meg oda mi fog épülni. Egy dologról nem, hogy a zöldfelületek hol lesznek ebben a kerületben. Hol fognak élni az emberek, hol lesz nekik életterük, és amikor majd Külső-Ferencvárosról beszélgetünk, ott is már minden be van tervezve, hogy be lesz építve, de hol lesz park, hol lesz zöldterület, ahol lesz az embereknek kvázi jó minőségű életük? Ha egy olyan förmedvényt hozunk létre, ahol gyakorlatilag egy négyzetméternyi zöld sincsen, az nem egy jó város. Ebben értsünk egyet kérem, Alpolgármester úr! Tehát az 5-ös területi szintmutatót nagyon javaslom végiggondolni. Legalább 4-re de 3,5-re érdemes lenne visszahúzni, a másiknál pedig egyszerűbb megfogadni szerintem, amit mondtam, hogy a tulajdonjog csak a bontás után kerül átadásra. Ez nem okoz szerintem egy olyan vállalkozónak problémát, aki tényleg el akarja kezdeni a beruházást. Annak a vállalkozónak problémát okoz, aki igazából befektetési céllal kezdi el, és ehhez semmi köze nincsen, nem is akar elkezdeni ott építkezni. Annak, aki csak megveszi a telket befektetési céllal, hogy trükközzön, annak problémát fog okozni.

Takács Máriusz: Az egyik kérdésem egy kicsit technikai jellegű. Ha lebontjuk az épületet, elbontjuk, akkor miért kell utána a gödröt betemetnünk? Ugyanúgy föl fogunk húzni az üres telek mellé egy kerítést. Ha most van mögötte egy gödör, mert elbontottuk, és innen fogja majd a vállalkozó folytatni, ha otthagyjuk neki a gödröt, többet ér kb. a telek számára, mert kevesebbet kell építenie. Ha betemetjük, akkor nyilván nekünk többen volt, meg neki is a kör végén, akkor minek temetjük be. Mondták, hogy kimossa a talajt. Az aggodalom abban, hogy ezek a házak állnak, nekem leginkább az, hogy a Drégely utcában elég kellemetlen patkányhelyzet alakult ki az utóbbi években. A szemközti oldalon a paneles társasházak iszonyú pénzt és energiát áldoztak, egy éven át küzdöttek, hogy egy hatalmas patkánykolóniát az előttük lévő betonrétegek alatt megpróbáljanak felszámolni. 1-2 évig most még ott áll ez a kettő kiürített ház. Hát barátaim, azt a helyzetet senkinek nem kívánom, ami a Drégely utcában és a környékén ki fog alakulni. Ez egy komoly probléma. Az az utca egyébként is Ferencváros egyik legkeményebb utcája, egyik legnehezebb utcája. Az Önkormányzat akkor tenne jót ezzel az utcával azon kívül, hogy kettő nehéz házat kiürített, ha ezeket a házakat lebontaná minél előbb.

Reiner Roland: Ha Pataki vezérigazgató úr itt lenne, lehet, hogy szebben meg tudná fogalmazni, de az a lényeg, hogy az ingatlannyilvántartásnál a bejegyzést nem vezetik át, amíg az épületnek a pinceszintje nincs betöltve, feltöltve szintig. Ezért van ez a probléma.

Gyurákovics Andrea: Az előterjesztésben van egy dolog, amire már többen hivatkoztak, hogy a Dandár u. 23. szám alatti ingatlant a Magyar Állam idén augusztusban értékesítette. Tudjuk ott, hogy lakóház épülne? Van már arról információnk, hogy ott mi épül, mert ez a bekezdés úgy folytatódik, hogy a beruházással kapcsolatosan, tehát azt lenne jó most eladni minél gyorsabban. Akkor egyszerre a beruházással, az azzal járó kellemetlenség tulajdonképpen egy időben folytatódjon le. Ha nem tudjuk, hogy oda mi épül, akkor ezt így nem tudom értelmezni. Akkor lehetne, ha tudjuk, hogy lakóház, középület, park, diákszálló, nem tudom mit szeretnének oda építeni. Van bármiféle kapcsolatfelvétel az Önkormányzat és a Dandár u. 23. új tulajdonosa között, hogy adott esetben ő szándékozik-e vagy kíván-e ajánlatot tenni erre a 2 épületre? Igen, ez a postaépület, adott esetben ezt egy egész tömbben kezelni, és bármiféle együttműködést kialakítani az új tulajdonossal.

Reiner Roland: Megkerestük az MNV-Zrt, hogy megtudjuk, ki lett a vevő. Még egyelőre nem kaptunk választ, de bízzunk benne, hogy a következő hetekben ez a válasz megszületik és akkor nyilvánvalóan fel fogjuk hívni a figyelmét arra, hogy ez a lehetőség megvan azzal együtt, hogy neki ugyanúgy pályáznia kell, mint bármilyen más szereplőnek. A lakásfejlesztéssel kapcsolatban: annyival egészíteném ki, amit az előterjesztésben írtam. Az alapján, amit mondjuk az elmúlt 1 évben láttunk, hogy gyakorlatilag minden beruházói szándék lakásépítésre vonatkozik, és korábban mondjuk hotelfunkciót képzelt el, akár hotelre építési engedélyt kapott beruházók is annak a vizsgálatát végzik el, hogy ezeket hogyan lehet lakáscélra átalakítani. Ezért én azt gondolom, hogy nem egy elrugaszkodott elképzelés, hogy vélhetően itt is lakáscélú beruházás lesz, de garancia ebben az értelemben nincs.

Gyurákovics Andrea: Jó lett volna tudni, de talán lehet még csütörtökig megérkezhet a képviselő-testületi ülésig a válasz, és akkor már okosabbak vagyunk. Nem véletlenül kérdeztem ezt, ugyanis azt gondolom, hogy miután ez egy gazdasági bizottsági ülés, nekünk, a Bizottságnak a pénzügyi szempontok az elsődlegesek és a képviselő-testületnek is, hiszen ő is erről fog tárgyalni. Láttam, hogy van két ingatlan értékbecslés, ami közel nagyjából ugyanarról az összegről szól. Gyanítom, hogy ezt egy tömbben kezelné az Önkormányzat és erre lenne bármiféle módja vagy lehetősége, akkor valószínűsítem, hogy akár magasabb vételárat is lehetne kitűzni. Szerintem nem köt bennünket semmi egy ingatlan értékbecslés végeredményéhez. Azt gondolom, hogy itt az elsődleges cél az, hogy

ha már ezek eladásra kerülnek, akkor magasabb vételárat tegyünk ide. Főleg a Drégely u. 10-12. esetében, ahol az ingatlan értékbecslők is leírják, hogy azért ez egy központban található, nagyon jó helyen lévő két ingatlan vagy telek. Tulajdonképpen már telekről kell, hogy beszéljünk, hiszen bontandó épületek vannak rajta. Mindenféle szempontból nagyon jó helyen van, beruházás és egyéb más szempontokat is figyelembe véve. Azt gondolom, hogy akkor, ha az Önkormányzat a saját érdekeit veszi figyelembe, akkor az árnál megmondom őszintén, megvárnám a Dandár u. 23. beruházóját, mit szeretne ott, milyen elképzelései vannak, és ahhoz alkalmazkodva - ha persze neki is pályázni kell, van pályázati szándéka - magasabb vételárban meghirdetni ezt a két telket. Ezt mindenképpen átgondolásra javasolnám.

Reiner Roland: Egy dologra akartam reagálni, amit Mezey képviselő úr mondott. Gyorsan megnéztem, hogy fogalmaz pontosan a szöveg, és valóban abból, ahogy azt a kiürítésre való összeget nevesíti és mellesleg megjegyzi, hogy még 4 lakó van a Drégely u. 12-ből, valóban lehet az a látszat, hogy tulajdonképpen az a folyamat van, amit Ön mondott, hogy itt mindenkit pénzért úgymond kivásárolnak és elmennek. De nem, valójában a 36 lakott lakás esetén, ahogy a táblázatot látom, 18 db cserelakás és 14 db pénzbeli megváltás volt, tehát a fele-felénél egy picit többen maradtak a kerületben.

Rácz Györgyike: Több kérdés, észrevétel nincs, kérem, szavazzunk a 156/2025. sz. előterjesztés döntési javaslatáról.

GB 117/2025. (IX.9) sz. határozat
A Gazdasági Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a 156/2025. sz. – "A Budapest, IX. Drégely u. 10. (hrsz.: 37842) és Drégely u. 12. (hrsz.: 37841) sz. alatti ingatlanok együttes elidegenítése" című – előterjesztés döntési javaslatát.
Határidő: 2025. szeptember 11.
Felelős: Rácz Györgyike elnök

(5 igen,1 nem, 2 tartózkodás)

A szavazásban 8 bizottsági tag vett részt:

Boroznaki Gergely	Igen
Gergely Andrea	Igen
Mathauser Tünde	Igen
Pusztai Bence	Igen
Rácz Györgyike	Igen
Torzsa Sándor	Nem
Mezey István	Tartózkodott
Takács Máriusz	Tartózkodott
Szántai Zsombor	Távol

8./ Szociális alapon bérbeadott lakás elidegenítése
Sz-208/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Rácz Györgyike: A Szociális és Egészségügyi Bizottság 8 igen mellett fogadta el ezt a javaslatot. Kérdés, észrevétel nincs, kérem, szavazzunk az Sz-208/2025. sz. előterjesztés döntési javaslatáról.

Hozzászólás nem volt, a Bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 118/2025. (IX.9) sz. határozat
szociális alapon bérbeadott lakás elidegenítéséről
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága hozzájárul a Budapest IX. ker., szám alatti lakás bérlő részére 17.450.000,- Ft kedvezményes vételáron történő elidegenítéséhez.

Határidő: 2025. december 31.
Feladatkörében érintett: a Vagyongazdálkodási Iroda vezetője
a Gazdasági Iroda vezetője

(8 igen, egyhangú)

A szavazásban 8 bizottsági tag vett részt:

Boroznaki Gergely	Igen
Gergely Andrea	Igen
Mathauser Tünde	Igen
Mezey István	Igen
Pusztai Bence	Igen
Rácz Györgyike	Igen
Takács Máriusz	Igen
Torzsa Sándor	Igen
Szántai Zsombor	Távol

9./ Szociális alapon bérbe adott lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés határozatlan időre történő megkötése
Sz-207/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Rácz Györgyike: Kérdés, észrevétel nincs, kérem, szavazzunk az Sz-207/2025. sz. előterjesztés döntési javaslatáról.

Kérdés, hozzászólás nem volt, a Bizottság az alábbi határozatot hozta:

GB 119/2025. (IX.9) sz. határozat
szociális alapon bérbe adott lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés határozatlan időre történő megkötéséről
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága hozzájárul, hogy a 1096 Budapest IX. kerület, épület 3. emelet 3. szám alatti lakásra a lakásbérleti szerződés határozatlan időre megkötésre kerüljön.
Határidő: 2025. október 15.
Feladatkörében érintett: a Vagyongazdálkodási Iroda vezetője

(8 igen, egyhangú)

A szavazásban 8 bizottsági tag vett részt:

Boroznaki Gergely	Igen
Gergely Andrea	Igen
Mathauser Tünde	Igen
Mezey István	Igen
Pusztai Bence	Igen
Rácz Györgyike	Igen
Takács Máriusz	Igen
Torzsa Sándor	Igen
Szántai Zsombor	Távol

10./ Lakás bérbeadása a Lakásrendelet 35. § (4) bekezdése alapján
Sz-209/2025. sz. előterjesztés
Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Rácz Györgyike: Kérdés, észrevétel nincs, kérem, szavazzunk az Sz-209/2025. sz. előterjesztés döntési javaslatáról.

GB 120/2025. (IX.9) sz. határozat
lakás bérbeadásáról a Lakásrendelet 35. § (4) bekezdése alapján
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága
1./ a GB 96/2025.(V.13.) számú határozatát visszavonja
2./ a Budapest, IX. kerület [redacted] szám alatti összkomfortos lakást [redacted] részére piaci alapon határozatlan időre bérbe adja.
Határidő: 2025. október 15.
Feladatkörében érintett: a Vagyongazdálkodási Iroda vezetője

(8 igen, egyhangú)

A szavazásban 8 bizottsági tag vett részt:

Boroznaki Gergely	Igen
Gergely Andrea	Igen
Mathauser Tünde	Igen
Mezey István	Igen
Pusztai Bence	Igen
Rácz Györgyike	Igen
Takács Máriusz	Igen
Torzsa Sándor	Igen
Szántai Zsombor	Távol

Rácz Györgyike: Köszönöm a Bizottság mai munkáját, az ülést 14.58 órakor bezárom.

k.m.f.

Mathauser Tünde
bizottsági tag

Rácz Györgyike
elnök

Czeizberger Krisztina
jegyzőkönyvvezető

Ellenjegyzem:

Dr. Szüts Korinna
jegyző