1. melléklet a 293/2025. (X. 16.) KÖKT határozathoz



BUDAPEST FŐVÁROS
X. KERÜLET
KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT

INGATLANKONCEPCIÓ
2025

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. október 16-ai ülésén a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Ingatlankoncepciójáról szóló 293/2025. (X. 16.) KÖKT határozattal fogadta el a dokumentumot.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Ingatlankoncepció 2025

dokumentumot készítette:

Kőbányai Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1107 Budapest, Ceglédi út 30.

Szabó László vezérigazgató

2025

TARTALOMJEGYZÉK

AZ INGATLANKONCEPCIÓ ELKÉSZÍTÉSÉNEK FOLYAMATA, CÉLJA 5

ELŐZMÉNYEK 8

KŐBÁNYA TÖRTÉNETE 8

KŐBÁNYA VÁROSRÉSZEI 9

KŐBÁNYA A STATISZTIKAI ADATOK TÜKRÉBEN 9

Területnagyság, elhelyezkedés 9

Lakónépesség 10

Az Önkormányzat lakás- és helyiségállományának alakulása 10

A JELENLEGI HELYZET ÁTTEKINTÉSE 12

LAKÓ- ÉS NEM LAKÓINGATLANOK, VALAMINT A TÁRSASHÁZAK 13

Saját Ingatlanok 13

Közös Ingatlanok 16

Társasházak 17

LAKÓ- ÉS NEM LAKÓÉPÜLETEK, VALAMINT A TÁRSASHÁZAK MEGOSZLÁSAI 26

A Lakó- és Nem lakóingatlanokon, valamint a Társasházak ingatlanán álló épületek építési év szerinti megoszlása 26

A Lakó- és Nem lakóingatlanok, valamint a Társasházak műemléki védettség szerinti megoszlása 27

A Lakó- és Nem lakóingatlanok, valamint a Társasházak építési övezet szerinti megoszlása 28

A Lakó- és Nem lakóépületek, valamint a Társasházak vizesedési problémával való érintettsége 29

A Lakó- és Nem lakóépületek, valamint a Társasházak hőszigetelés szerinti megoszlása 30

LAKÁSOK 31

Kőbánya lakásállományának alakulása 31

A Lakások számának alakulása 31

A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása 32

A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 33

A Lakások szobaszám szerinti megoszlása 35

A Lakások összes alapterületének komfortfokozat szerinti megoszlása 38

A Lakások alapterület szerinti megoszlása 38

A Lakásban lakók életkor szerinti megoszlása 41

HELYISÉGEK 41

A Helyiségek számának alakulása 41

A Helyiségek épületfajta szerinti megoszlása 42

A Helyiségek elhelyezkedés szerinti megoszlása 43

A Helyiségek rendeltetés szerinti megoszlása 44

A Helyiségek alapterület szerinti megoszlása 46

TELKEK 47

A Telkek beépítettség szerinti megoszlása 51

A Telkek építési övezet szerinti megoszlása 52

LAKÁSGAZDÁLKODÁS ÁTTEKINTÉSE 52

A lakásbérleti szerződések lejárat szerinti megoszlásának alakulása 53
Üres Lakások 54
A Lakbérek alakulása 55
Lakásgazdálkodási bevételek alakulása 56
Lakásgazdálkodási kiadások alakulása 58
A Lakásokkal kapcsolatos hátralékok alakulása 61
HELYISÉGGAZDÁLKODÁS 64
Üres Helyiségek, Területek 65
A Helyiség- és területbérleti díjak alakulása 67
Helyiséggazdálkodási bevételek alakulása 68
Helyiséggazdálkodási kiadások alakulása 70
A helyiséggazdálkodással kapcsolatos hátralékok alakulása 72
ÖSSZEGZÉS 74

AZ INGATLANKONCEPCIÓ ALAPELVEI ÉS KIEMELT CÉLJAI 76

AZ INGATLANKONCEPCIÓ HASZNOSÍTÁSI JAVASLATAI 77
SAJÁT INGATLANOK 78
KÖZÖS INGATLANOK 79
TÁRSASHÁZAK 80
TELKEK 81

AZ INGATLANKONCEPCIÓ VÉGREHAJTÁSÁNAK FELADATAI 81

AZ INGATLANKONCEPCIÓBAN MEGHATÁROZOTT FELADATOK VÉGREHAJTÁSÁÉRT FELELŐS 83

AZ INGATLANKONCEPCIÓBAN MEGHATÁROZOTT FELADATOKRÓL VALÓ BESZÁMOLÁS 83

1. MELLÉKLET az ingatlankoncepcióhoz 85
SAJÁT INGATLANOK
Hasznosítási javaslatok összefoglaló tábla
KÖZÖS INGATLANOK
Hasznosítási javaslatok összefoglaló tábla
TÁRSASHÁZAK
Hasznosítási javaslatok összefoglaló tábla
TELKEK
Hasznosítási javaslatok összefoglaló tábla

AZ INGATLANKONCEPCIÓ ELKÉSZÍTÉSÉNEK FOLYAMATA, CÉLJA

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**) lakáskoncepcióját (a továbbiakban: **Lakáskoncepció 2012**) a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: **Vagyonkezelő**) 2012-ben készítette elő.

A Lakáskoncepció 2012 a koncepció készítésének célját az alábbiak szerint fogalmazta meg: *„A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a kizárólagos tulajdonában lévő lakások (a továbbiakban: Lakások), illetve Lakások összessége (a továbbiakban: Lakásállomány) vonatkozásában nem rendelkezik olyan dokumentummal, amely a jelenlegi helyzet áttekintésével, a körülmények ismeretében (ami – többek között – magába foglalja a Lakások mennyiségi-, minőségi-, műszaki-, valamint a Lakásokkal kapcsolatos tervszerű gazdálkodás módjának vizsgálatát, a lakásbérleti díjak (a továbbiakban: Lakbér), valamint a lakásfenntartási támogatási rendszer áttekintését), megfogalmazná az Önkormányzat lakásgazdálkodásának céljait, illetve meghatározná azokat a feladatokat, amellyel a lefektetett célok a legoptimálisabb mértékben, módon és időben valósulhatnak meg, az Önkormányzat anyagi lehetőségei és eszközei figyelembe vételével.”*

A Lakáskoncepció 2012 dokumentumot az Önkormányzat Képviselő-testülete a 2013. januári ülésén tárgyalta, és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat lakáskoncepciójáról szóló 5/2013. (I. 24.) KÖKT határozattal elfogadta.

A Vagyonkezelő a Lakáskoncepció 2012 végrehajtásának 2013. évi tapasztalatairól az Önkormányzat Képviselő-testülete 2014. március 20. napján tartott ülésére készített tájékoztatót, amit az Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalt.

Az ingatlanállomány teljes körű megismerése érdekében a Vagyonkezelő a 2013. évben elkészítette az Önkormányzat helyiségkoncepcióját (a továbbiakban: **Helyiségkoncepció**).

A 2014. évben a Vagyonkezelő – az Önkormányzat Képviselő-testülete határozatának megfelelően – elkészítette a Lakáskoncepció 2012 felülvizsgálatát (a továbbiakban: **Lakáskoncepció 2014**), melyet a Képviselő-testület a 2015. februári ülésén tárgyalt és a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Lakáskoncepciójának felülvizsgálatáról szóló 46/2015. (II. 19.) KÖKT határozatával elfogadott.

A Lakáskoncepció 2014 elkészítésének célja volt, hogy rögzítse a Lakáskoncepció 2012 elkészítése óta eltelt időszakban történt változásokat, vizsgálja meg a Lakáskoncepció 2012 végrehajtásának megvalósulását, továbbá amennyiben szükséges, a változásokat figyelembe véve tegyen javaslatot.

Az Önkormányzat ingatlangazdálkodási döntései előkészítését az elmúlt években a Lakáskoncepció 2012, a Helyiségkoncepció és a Lakáskoncepció 2014 dokumentumok segítették.

A három jelentős dokumentum elkészítése óta eltelt időszakban lezajlott, az önkormányzati ingatlangazdálkodást is befolyásoló változásokra tekintettel a Vagyonkezelő a bérbeadással vagy egyéb módon hasznosítható, forgalomképes ingatlanokkal kapcsolatos információkat egybegyűjtve végezte el a három dokumentum felülvizsgálatát és egyesítését, és készítette elő az Önkormányzat egységes ingatlankoncepcióját (a továbbiakban: **Ingatlankoncepció**).

Az Ingatlankoncepcióban használt fogalmak meghatározása

Lakás: az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás;
Lakásállomány: a Lakások összessége;
Saját Ingatlan: az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlan;
Közös Ingatlan: az Önkormányzat résztulajdonát képező osztatlan közös tulajdonú ingatlan;
Lakó- és Nem lakóingatlan: a Saját Ingatlan és a Közös Ingatlan együtt;
Lakó- és Nem lakóépület: a Saját Ingatlanon és a Közös Ingatlanon lévő lakóépület és nem lakóépület;
Társasház: az Önkormányzat tulajdonával érintett társasház vagy lakásszövetkezeti ingatlan;
Lakástörvény: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény;
Lakásrendelet: a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet;
Lakbér: a Lakás bérleti díja;
Helyiség: az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség;
Helyiségállomány: a Helyiségek és Területek összessége;
Telek: az Önkormányzat kizárólagos vagy résztulajdonában lévő beépítetlen vagy egyéb, speciális hasznosítású, magántulajdonú felépítménnyel terhelt ingatlan;
Terület: a Saját Ingatlanon, Közös Ingatlanon, Társasházban vagy Telken bérbeadással hasznosított ingatlanrész.

Az Ingatlankoncepció elkészítése során a Vagyonkezelő áttekintette a Lakások, a Helyiségek, a Területek és a Telkek 2024. december 31-ei fordulónap szerinti helyzetét.

Az Ingatlankoncepció az aktuális helyzet áttekintésével és a körülmények feltárásával – amely magában foglalja a Lakások, a Helyiségek és a Területek mennyiségi, minőségi és műszaki vizsgálatát, valamint a Lakásállománnyal és a Helyiségállománnyal kapcsolatos tervszerű gazdálkodás módjának, a Lakbérnek és a helyiségbérleti díjaknak a vizsgálatát – segíti az ingatlanokkal kapcsolatos információk áttekintését, és az Önkormányzat anyagi lehetőségeinek és eszközeinek figyelembevételével javaslatokat fogalmaz meg az Önkormányzat ingatlangazdálkodási feladatainak végrehajtásához azzal a szándékkal, hogy a célok a legkedvezőbb módon és mértékben, belátható időtávon belül megvalósulhassanak.

Az Ingatlankoncepció elkészítésekor, a Lakásállomány és a Helyiségállomány vizsgálata során a Vagyonkezelő áttekintette a Lakásoknak, a Helyiségeknek és a Területeknek helyet biztosító Saját Ingatlanokat, Közös Ingatlanokat, valamint az ezeken az ingatlanokon található Lakó- és Nem lakóépületeket, továbbá a Társasházakban található Lakásokat és Helyiségeket. Az Ingatlankoncepció kitér a Telkek vizsgálatára is.

Az Önkormányzat tulajdonában álló Lakások és Helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeit – a **Lakástörvény** mellett – a **Lakásrendelet**, míg az Önkormányzat tulajdonában álló Területek és Telkek bérbeadásának feltételeit a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat vagyonáról szóló 23/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) szabályozza.

Az Ingatlankoncepció többéves munka és sok egyeztetés eredménye. A dokumentum készítése alatt a folyamatos változást is magában hordozó ingatlangazdálkodási tevékenység eredményeként változott, változik a Lakás- és Helyiségállomány és sok egyéb tényező is, a hitelesség és az összehasonlíthatóság érdekében azonban az adatokat egy adott időponthoz

kellett rendelni. Erre tekintettel a dokumentumban szereplő, a statisztikai áttekintést segítő, saját nyilvántartásból nyert adatok a 2024. év december 31. napjához rendelt állapotot mutatják, az egyes ingatlanokhoz tartozó hasznosítási javaslatok a 2025. szeptember 30-ai állapothoz igazodnak.

ELŐZMÉNYEK

KŐBÁNYA TÖRTÉNETE[1]

Budapest X. kerülete egészen a XIX. század végéig önálló település volt, és az 1950-es évekig a főváros peremkerületének számított. Ez a kép mára jelentősen megváltozott, hiszen a város mértani középpontja jelenleg Kőbányán található.

A kerület történetét a legutóbbi időkig jelentősen meghatározó Kewer (Kőér) hegy első említése IV. Béla egy adománylevéléből maradt ránk. A „hegy" 147 méteres magasságával valóban kimagasodik a Pesti-síkságból, s a névből következtetve már a XIII. században ismerték kőbányáit. Az itt található mészkő a földtörténeti középkorban keletkezett, amikor a Kárpát-medence nagy részét tenger borította. Ez a terület valószínűleg egy tengeröböl lehetett, ahol a mészvázas csigák maradványai nagy mennyiségben rakódtak le. A mészkőrétegekre az újkorban agyag rakódott le.

A Pest városától távol eső bányákban már a XVII. századtól intenzív kitermelés folyt, amit a gyarapodó város építőanyagigénye csak növelt az évszázadok során. Írás van például arról, hogy az 1600-as években a kecskeméti református templom falához innen szállították a követ a budai pasa külön engedélyével. A jól fűrészelhető, faragható mészkőből emelték többek között a Magyar Tudományos Akadémia palotáját, az Egyetemi Könyvtárat és a Lánchíd pilléreinek felső részét. A kezdetleges módszerekkel, kissé szervezetlenül végzett kitermelés a XIX. század végére veszélyessé tette a bányászatot, ezért 1890-ben rendeletben tiltották meg a további munkát.

A hegybe vájt üregek és pincék azonban megmaradtak, és alapul szolgáltak az ide települő borászat és a sörfőzés számára. A hatalmas pincerendszer a mai Kőrösi Csoma Sándor út és Kolozsvári utca találkozásánál kezdődik, itt van a legnagyobb bejárata, és teljes hossza elérheti a 33 km-t is. Még ma is vannak feltérképezetlen részei.

A bányászaton kívül a szőlőtermesztés is virágzott a környéken. A pestiek mint kellemes kirándulóhelyet és helyi borvidéket tartották számon a régi Kőbányát. Két szőlőhegy volt a környéken, az Ó-hegy és az Új-hegy, mindkettő helyét ma városrész- és utcanevek őrzik. Az Ó-hegy tetején áll az ekkori borászat talán utolsó helyi emléke, a Csősztorony.

Kőbánya elfelejtett nevezetességei közé tartozott a sertéskereskedelem. Amikor a XVIII. században Pesten megtiltották a sertések tartását, a sertéskereskedők nagy része a mai kőbányai vasútvonal mentén vásárolt telkeket a hizlaldák számára. A legnagyobb telepek a Kápolna utca és a Vaspálya utca környékén voltak, ennek emlékét őrzi a Mázsa tér és Mázsa utca név is. A hizlaldák mellett szállodák is épültek az ide látogató kereskedők számára. A sertéstenyésztésnek végül az 1895-ös sertésvész vetett végett.

Kevesen tudják, hogy a X. kerület területén épült meg az ország első lóvontatású vasútja is. Valójában egy újszerű megoldásról, úgynevezett „lebegővasútról" van szó. Ennek lényege az volt, hogy a kerekek nem a talajon, hanem a föld felett, gerendákon elhelyezett síneken futottak. A vasút a kőbányák és Pest összeköttetését biztosította, valamint a tervezett Pest–Debrecen vasútvonal „kísérleti példányának" szánták. Az ötlet nem vált be, mert gyakoriak voltak a meghibásodások, és a szerkezet életveszélyes volt, ezért egy évvel az 1827-es avatóünnepség után le is bontották a vasutat.

A szőlőhegyek környékén fekvő földeket az 1850-es években kezdték kiparcellázni. Kőbánya fejlődése új lendületet vett ebben az időben. Miután 1872-ben Budapest

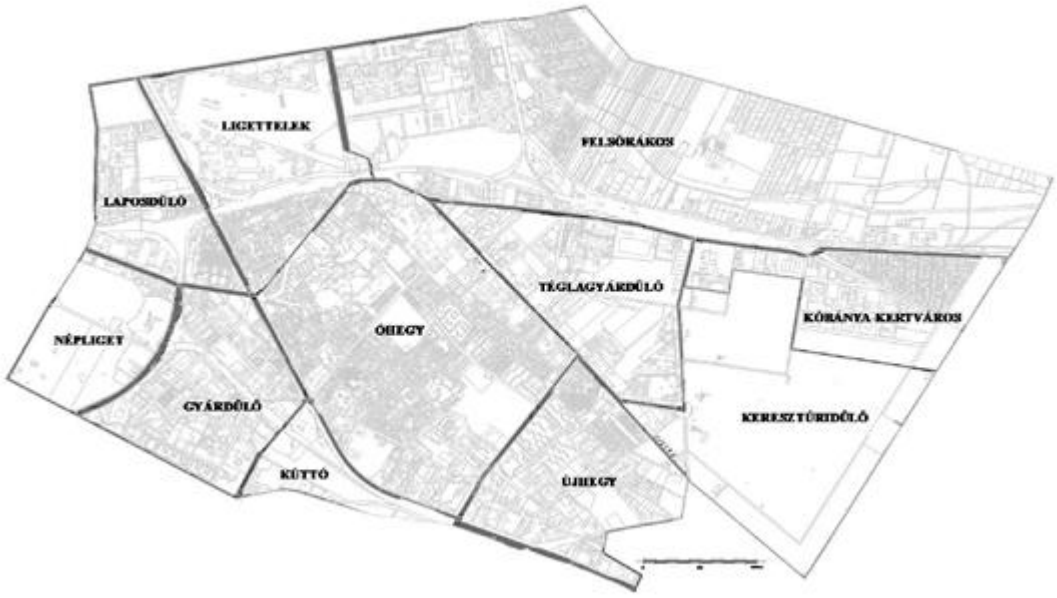
[1] https://www.kobanya.hu/?module=news&fname=keruletunk-tortenet

megalakulásával a főváros tizedik kerülete lett, folyamatosan és rohamosan kezdett nőni a lakosainak száma. 1869-ben 4353-an laktak Kőbányán, ez a szám 1910-re 51 034-re módosult. A hihetetlen fejlődés rengeteg gonddal járt. A növekedés ellenére egész Budapesten a X. kerületben volt a legrosszabb az iskolai helyzet. Mindössze három iskola működött a kerületben, és a tanköteleseknek csak 56%-át íratták be iskolába. A helyzet megoldására 1904-ben gimnáziumot alapítottak Kőbányán. A lakosok nagy része munkás volt, akik az újonnan ide települt gyárakban dolgoztak. Ekkor alakultak ki azok a nyomortanyák és bádogvárosok, melyek egészen a 60-as évekig rányomták bélyegüket a „munkáskerületre". A súlyos lakásproblémákat a 70-es, 80-as években állami lakásépítésekkel próbálták megoldani. Ekkor épültek a kerület nagy lakótelepei.

Az 1800-as évek derekától számos nagy gyár alakult Kőbányán. A Rákos-patak és a Kerepesi út találkozásánál állt hajdan Széchenyi István malma. A XIX. század legelején alakult az első téglagyár, a Drasche, ezt vette át 1868-ban a Kőszénbánya' s Téglagyár Társulat Pesten. A híres kőbányai sörgyárak alapjait az 1850-es években rakták le, ekkor kezdte meg működését a Perlmutter, a Barber és a Klusemann-féle serfőző. A Perlmutterből lett a későbbi Dreher gyár, a másikból pedig az Első Magyar Részvény Serfőző. 1906-ban alapított Richter Gedeon híres gyógyszerész gyárat a Gyömrői úton, mely a rendszerváltás óta ismét viselheti a nevét.

KŐBÁNYA VÁROSRÉSZEI

Kőbánya tizenegy kisebb-nagyobb városrészre oszlik, melyek elhelyezkedését az 1. ábra mutatja be.



1. ábra

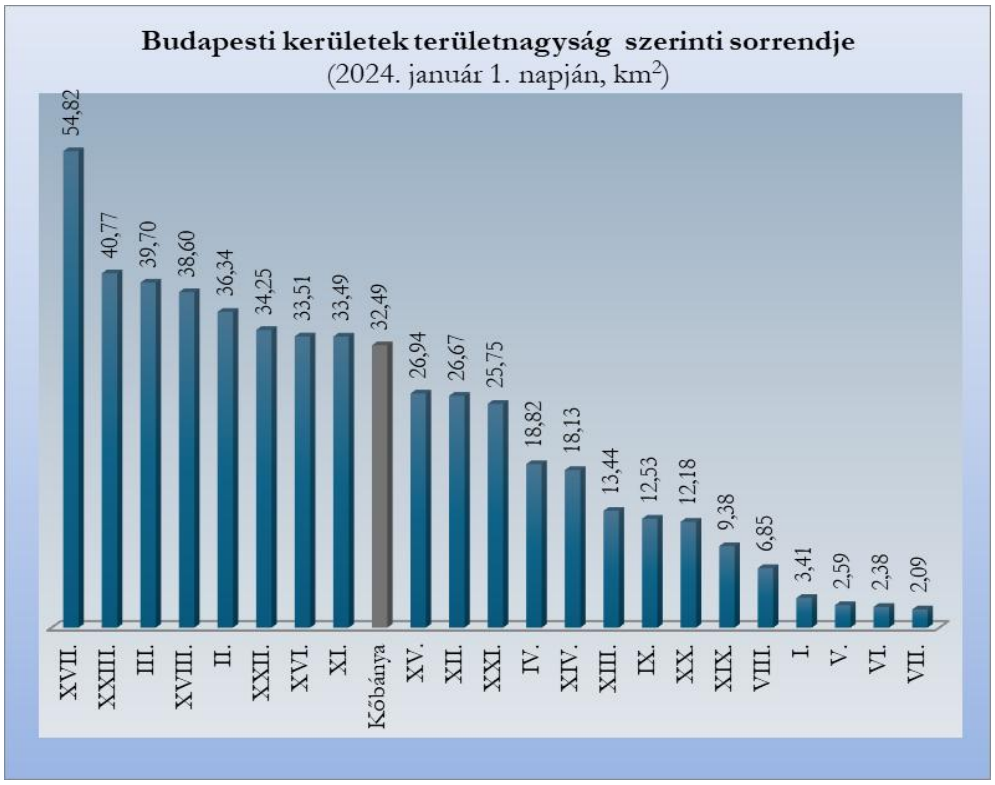
KŐBÁNYA A STATISZTIKAI ADATOK TÜKRÉBEN

Területnagyság, elhelyezkedés

A 32,49 km^2 területű Kőbánya Magyarország fővárosának, Budapestnek a X. kerülete, ahol a főváros mértani középpontja található. Mint az az alábbi, 1. diagramból látható,

Kőbánya – területének nagysága alapján – Budapest huszonhárom kerülete közül a kilencedik helyet foglalja el.

1. diagram



forrás: KSH

Lakónépesség

Az 1910-es évekhez képest – amikor Kőbánya lakossága 51 031 fő volt – az iparosodásnak és az 1970-80-as évek lakásépítési dömpingjének köszönhetően a lakosság száma az 1990. évre már közel kétszeresére, 96 843 főre emelkedett. A lakónépesség növekedése a rendszerváltást követően – a gazdasági átalakulásnak is köszönhetően, amikor gyárak, üzemek szűntek meg – megtorpant, majd a lakosságszám csökkent. A korábban „munkáskerület"-ként emlegetett városrészből a 2000-es évek elején megindult az elvándorlás. Ennek fő oka a lakáspiaci árrobbanás, illetve a kedvező lakáshitelezési rendszer volt, ami a lakosság egy részének az agglomerációba áttelepülését eredményezte. Kőbánya lakónépessége a KSH 2024. évi adatai szerint 74 503 fő volt.

Terület	Lakónépesség					Népsűrűség
	1990	2001	2011	2020	2024	2024
	január 1. napján					
(km²)	(fő)					(fő/km²)
32,49	**96 843**	**79 202**	**80 845**	**77 764**	**74 503**	**2 293**

forrás: KSH *1. tábla*

Az Önkormányzat lakás- és helyiségállományának alakulása

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény többek között a kerületi önkormányzatok

tulajdonába adta a korábban tanácsi kezelésben lévő bérlakás- és helyiségállomány egészét. Így a korábban a kerületi ingatlankezelő vállalat kezelésében álló állami lakásvagyont az Önkormányzat részére adták át. Ez a folyamat az 1990-es évek közepére zárult le, s ezzel párhuzamosan – a Lakástörvény által előírt kötelező elidegenítési kötelezettség alapján – indult el Kőbányán is a dömpingszerű lakásértékesítés.

A lakásprivatizáció a Lakástörvény hatályba lépésével – amely vételi jogot biztosított a lakásbérlők szinte egészének – ekkor új lendületet kapott.

A lakásprivatizáció ezen kezdeti szakaszában – a Lakástörvény rendelkezései miatt – az Önkormányzatnak nem volt lehetősége a lakások eladásával kapcsolatban differenciálni a tulajdonában lévő lakások között, ráadásul a lakásállomány nagysága eleve lehetetlenné tette az érdemi felmérést. A törvényi kötelezettség alapján lebonyolított bérlakás-értékesítés – ami rendkívül gyors ütemben történt – végeredményeként az önkormányzati lakások száma jelentősen csökkent. A nem értékesített lakások nagy része általában olyan lakóépületben volt, amely valamilyen okból átmeneti tiltólistán szerepelt. Később azonban az ezen a tiltólistán szereplő lakások jelentős részére is feloldották a tilalmat, és az igénylők a lakásokat az eredeti kedvezményekkel vásárolhatták meg.

A folyamat hatására a vagyonátadáskor az Önkormányzat tulajdonába került 19 888 lakásból 2012. január 1. napjára mindössze 2495 maradt önkormányzati tulajdonban. Az ezt követő több mint egy évtizedben a Lakásállományt úgy darabszámában, mint összetételében több ingatlangazdálkodási intézkedés alakította – mint pl. a MÁV-telepi ingatlanok megszerzése és egyéb Lakások (ideértve a Hős utca 15/A-B szám alatti lakóingatlan kiürítési projektjéhez kapcsolódóan vásárolt Lakásokat is) vásárlása, valamint több rossz műszaki állapotú lakóingatlan kiürítése, értékesítése –, melynek eredményeként a Lakásállomány 2024. december 31. napjára 2188 Lakásra csökkent.

Több mint harminc éven át nem épült Lakóépület, illetve Lakás, és a Lakóépületek közel 65%-a 1941 előtt létesült. A már a vagyonátadáskor is rossz műszaki állapotú Lakóépületek és Lakások közül – mivel az Önkormányzat több évtizeden keresztül az állagmegóvási, felújítási feladatait a ráfordítások gazdaságtalansága miatt nem vagy a hiányzó forrás miatt csak elenyésző mértékben tudta teljesíteni –, több száz lakást kellene az állományból kivonni és felszámolni.

Az állami lakásépítések lezárultát követően, a 2000-es évek elején indult el az Önkormányzat komplex programja, melynek keretében – elindítva a kerületi ingatlanállomány rehabilitációs folyamatait – a Kőrösi Csoma Sándor úton megépült a ma „100 lakásos”-ként emlegetett, Lakásokat és Helyiségeket is magában foglaló Társasház. Bár a száz új Lakás megépítése a Lakásállomány összetételét még jelentősen nem változtatta meg, a másfél szobástól a három szobásig terjedő, 41 és 90 m^2 közötti alapterületű Lakásokkal mindenképpen előre jelezte a távlati célt. Emellett a kormányzat által meghirdetett pályázati lehetőségekkel élve további, kisebb-nagyobb lakásépítési (a Kolozsvári utcában 84 szociális Lakás építése, a Mádi utcában 10 Lakás), illetve komplex épületfelújítási (a Füzér utcai, a Hölgy utcai stb.) beruházást is megvalósított az Önkormányzat.

A tömeges elvándorlás megállítására még viszonylag időben reagálva az Önkormányzat lépéseket tett, és tesz ma is, hogy a városrehabilitációs program végrehajtásával, kedvezőbb lakhatási körülmények és élhetőbb környezet biztosításával, az infrastruktúra megújításával, fejlesztésével maradásra, sőt betelepülésre ösztönözzön minél több, akár az első lakás megszerzésében érdekelt fiatalt.

Kőbánya teljes lakásállományának arányszámaihoz viszonyítottan azonban más arányok mutatkoznak a Lakásállományban. Az évtizedekkel ezelőtti mennyiségi lakáshiány

felszámolása során épített szoba-konyhás Lakások aránya a teljes állományhoz viszonyítva még napjainkban is közel 48%-os. Ez a körülmény a műszaki problémákon túl nehezíti az Önkormányzat hatékony lakásgazdálkodását. Az Önkormányzathoz eljutó lakásmobilitási kérelmekből is kiderül, hogy a mai kor igényei szerint a nagyobb alapterületű, szobaszámú, családok számára élhetőbb lakások iránti igény jelentősen megnövekedett. A mai elvárásoknak már nem megfelelő lakások felszámolása és élhetőbb otthonok kialakítása érdekében önkormányzati vagy bérlői saját forrás bevonásával a megüresedő bérlakások újbóli hasznosítására alternatívát jelenthet a szomszédos lakások összevonása is.

A Lakásokhoz hasonlóan – szintén az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény szabályai szerint – került az Önkormányzat tulajdonába az azt megelőzően tanácsi kezelésben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség- és egyéb ingatlanállomány. Az addig a kerületi ingatlankezelő vállalat által kezelt állami nem lakás céljára szolgáló helyiségvagyon, az Önkormányzat részére átadott ingatlanvagyon esetében – a lakások privatizációjával párhuzamosan – az értékesítés jogi feltételeinek biztosítása (társasházalapítás) mellett számos nem lakás céljára szolgáló helyiséget is értékesített az Önkormányzat az 1990-es években és azt követően. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a Lakástörvény nem biztosított vételi jogot a helyiségbérlők részére, vagyis nem volt jogszabály által előírt elidegenítési kötelezettsége az Önkormányzatnak. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítési szándéka esetén azonban a helyiség bérlőjét elővásárlási jog illette meg. A vagyonátadástól napjainkig – ha nem is olyan mértékben, ahogyan ez a Lakásoknál bekövetkezett – a Helyiségállomány is jelentősen lecsökkent, és 2024. december 31. napjára 824 Helyiség maradt.

A JELENLEGI HELYZET ÁTTEKINTÉSE

Kőbánya teljes lakásállománya ha kis mértékben is, de folyamatosan növekszik. A KSH tájékoztatása szerint 2024. január 1. napján a kerületben 41 416 lakás (2013. január 1. napján 38 493 lakás) volt. Az elmúlt években a kerület több pontján megvalósult – és a jelenleg zajló – lakóházépítések ezt az állományt tovább bővítették, bővítik. A KSH 2024. január 1. napjára vonatkozó adataival összevetve a kerület teljes lakásállományához viszonyítottan a Lakások aránya alacsony, nem éri el a kerületi teljes lakásállomány 6%-át.

A Lakások mintegy 52%-a ugyan Lakóépületben található, árnyalja azonban a képet, hogy a Lakásokat és kisebb-nagyobb számban Helyiségeket is magában foglaló Lakóépületek több mint 65%-a az 1940-es éveket megelőzően épült, és jelentős számban nem lakóövezetben, hanem ipari, kereskedelmi funkciójú létesítmények közé beékelődve helyezkedik el. Az építés évéből és technológiájából adódó műszaki problémák miatt az Önkormányzat kiemelt figyelmet fordít arra, hogy az ilyen problémákat magukban hordozó ingatlanokkal kapcsolatos döntések (megtartás, szanálás, elidegenítés) miként illeszkednek a távlati lakásgazdálkodási, ingatlanfejlesztési tervekbe.

Az Önkormányzatnak ma már nincs törvényi kötelezettsége a Lakások kedvezményes értékesítésére. Az értékesítési kötelezettség és a Lakástörvény által szabályozott értékesítési feltételrendszer megszűnését követően a Lakásrendelet módosításai (szigorúbb feltételek, magasabb eladási ár) az értékesítési szabályokat – nemcsak a Lakások, de a Helyiségek esetében is – már a piaci feltételekhez igazították, melynek következtében a vételi szándékok, illetve a megvalósult adásvételek száma is jelentősen lecsökkent.

Az Önkormányzat Ingatlankoncepciója kidolgozásához, illetve alapelveinek meghatározásához, a feladatok megfogalmazásához, továbbá a jelenlegi helyzet jobb megismeréséhez szükséges megvizsgálni a Lakó- és Nem lakóingatlanok, a Lakó- és Nem lakóépületek, a Társasházak, a Lakások, a Helyiségek, a Területek

és a Telkek különböző statisztikai és műszaki adatait, valamint a lakás- és helyiséggazdálkodással kapcsolatos különféle gazdasági és pénzügyi adatokat.

LAKÓ- ÉS NEM LAKÓINGATLANOK, VALAMINT A TÁRSASHÁZAK

Saját Ingatlanok

A 2. tábla részletezi a Lakásoknak (idesorolva az önkormányzati fenntartású intézményben vagy az önkormányzati tulajdonú iskolaépületben található szolgálati lakásokat is) és a Helyiségeknek helyet biztosító Saját Ingatlanokat. A Saját Ingatlanok hasznosítási javaslatait bemutató részletesebb tábla az 1. mellékletben található.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
1.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.
2.	Óhegy	41683	Alkér u. 19.
3.	Gyárdűlő	38342/5	Árpa u. 24.
4.	Ligettelek	39102	Bánya u. 7.
5.	Ligettelek	39154	Bánya u. 10.
6	Ligettelek	39142	Bánya u. 20. (Liget u. 29.)
7.	Óhegy	41411	Bánya u. 32.
8.	Kőbánya-Kertváros	42526/410	Bársonyvirág u. 2/b
9.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c
10.	Gyárdűlő	38320/5	Bihari u. 15.
11.	Óhegy	41132	Bodza u. 34.
12.	Óhegy	41047	Bodza u. 46.
13.	Óhegy	41048	Bodza u. 48.
14.	Óhegy	41043/3	Bodza u. 50.
15.	Óhegy	41772	Bolgár u. 10.
16.	Óhegy	41552	Cserkesz u. 39.
17.	Óhegy	41559/2	Cserkesz u. 45/b
18.	Óhegy	41679	Cserkesz u. 68.
19.	Óhegy	41622	Cserkesz u. 73.
20.	Óhegy	41624	Cserkesz u. 77.
21.	Óhegy	41669	Cserkesz u. 80.
22.	Óhegy	41404	Előd u. 12., Bebek u. 1.
23.	Ligettelek	38981	Endre u. 8/b
24.	Felsőrákos	39210/17	Fehér u. 20.
25.	Ligettelek	39051/1	Füzér u. 23.
26.	Ligettelek	38998	Füzér u. 38.
27.	Ligettelek	38994	Füzér u. 42.
28.	Óhegy	41820	Gergely u. 6.
29.	Óhegy	41870	Gergely u. 30.
30.	Óhegy	41726	Gergely u. 31.

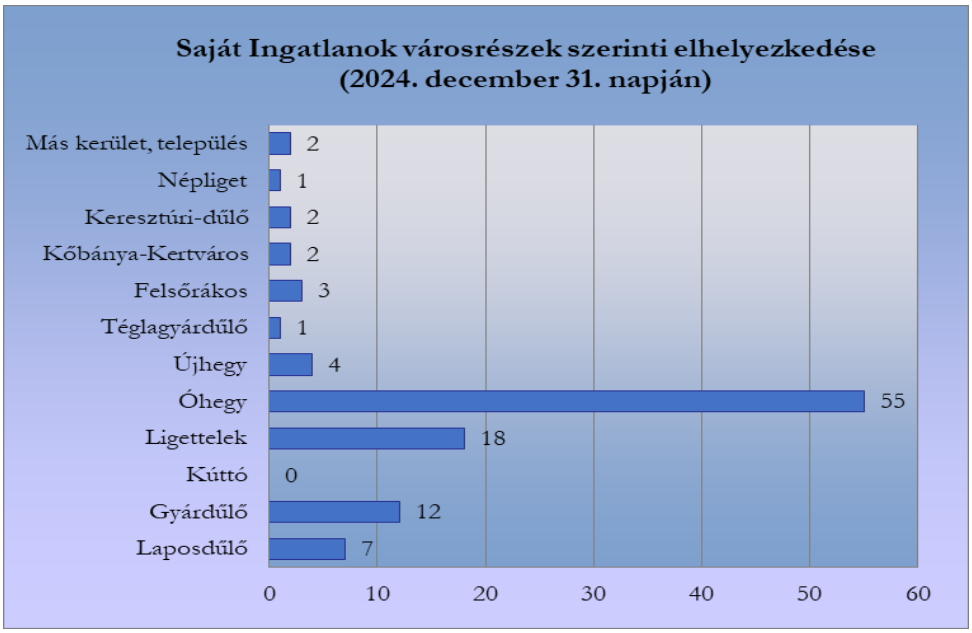
Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
30.	Óhegy	41726	Gergely u. 31.
31.	Óhegy	41889/1	Gergely u. 46.
32.	Felsőrákos	39210/47	Gépmadár u. 2-8.
33.	Óhegy	41634	Gyömrői út 57.
34.	Óhegy	42254	Gyömrői út 66.
35.	Ligettelek	39093	Halom u. 4.
36.	Ligettelek	39068/2	Halom u. 7/b
37.	Ligettelek	39068/1	Halom u. 9.
38.	Ligettelek	39173	Harmat u. 7.
39.	Óhegy	41451/6	Harmat u. 23/b
40.	Óhegy	41332/6	Harmat u. 26.
41.	Óhegy	41315	Harmat u. 31.
42.	Óhegy	41460/9	Havas Ignác u. 1.
43.	Ligettelek	39009/1	Hölgy u. 21.
44.	Ligettelek	38954	Hölgy u. 22.
45.	Ligettelek	38970	Hölgy u. 40.
46.	Laposdűlő	38916/7	Hungária krt. 1-3.
47.	Laposdűlő	38916/8	Hungária krt. 1-3.
48.	Laposdűlő	38916/9	Hungária krt. 1-3.
49.	Laposdűlő	38916/10	Hungária krt. 1-3.
50.	Laposdűlő	38916/11	Hungária krt. 1-3.
51.	Laposdűlő	38916/12	Hungária krt. 1-3.
52.	Laposdűlő	39900/11	Hungária krt. 5-7.
53.	Óhegy	41018/2	Jászberényi út 13/b-c
54.	Kőbánya-Kertváros	42540	Jászberényi út 147.
55.	Óhegy	41671/1	Kada u. 27-29.
56.	Óhegy	41676	Kada u. 34.
57.	Felsőrákos	42778	Keresztúri u. 102/a
58.	Ligettelek	39160	Kolozsvári u. 29-31.
59.	Újhegy	42408	Korall u. 45.
60.	Keresztúridűlő	42556	Korányi Frigyes erdősor 1.
61.	Ligettelek	38946	Korponai u. 11.
62.	Ligettelek	38944	Korponai u. 13.
63.	Népliget	38440/25	Kőbányai út 47.
64.	Óhegy	41723	Kőér u. 32.
65.	Óhegy	41724	Kőér u. 34.
66.	Óhegy	41883	Kőér u. 40.
67.	Óhegy	41882	Kőér u. 42.
68.	Óhegy	41881	Kőér u. 44.
69.	Óhegy	41880	Kőér u. 46.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
70.	Óhegy	41879	Kőér u. 48.
71.	Óhegy	41878	Kőér u. 50.
72.	Óhegy	41876/1	Kőér u. 54/a
73.	Téglagyárdűlő	41021	Maglódi út 5.
74.	Újhegy	42511/1	Maglódi út 32-38., Újhegyi út 55.
75.	Óhegy	41037/5	Maglódi út 49-51.
76.	Újhegy	42559	Maglódi út 143.
77.	Óhegy	41014/10	Maláta u. 14.
78.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.
79.	Óhegy	41203/7	Mádi u. 86-94.
80.	Óhegy	41155	Mádi u. 120.
81.	Óhegy	41153	Mádi u. 126.
82.	Óhegy	41174/8	Mádi u. 139.
83.	Gyárdűlő	38400/43	Mázsa tér 7.
84.	XX. kerület	177478/0	Nagysándor József u. 40/b
85.	Óhegy	42027/4	Óhegy u. 1/b
86.	Ligettelek	39177	Ónodi u. 10.
87.	Óhegy	41898	Petrőczy u. 21.
88.	Óhegy	41868	Salamon u. 5.
89.	Óhegy	41863/7	Salamon u. 15.
90.	Óhegy	41089/7	Sibrik Miklós út 76-78.
91.	Keresztúridűlő	42514	Sírkert u. 27.
92.	Óhegy	41037/2	Sörgyár u. 42.
93.	Óhegy	41220	Sörgyár u. 49/a
94.	Gyárdűlő	38378	Szállás u. 14/a
95.	Gyárdűlő	38315/68	Szárnyas u. 1.
96.	Gyárdűlő	38315/74	Szárnyas u. 5.
97.	Óhegy	41940	Szlávy u. 37/c
98.	Óhegy	41939	Szlávy u. 39.
99.	Újhegy	42309/34	Újhegyi sétány 14/a
100.	Balatonlelle	3057	Úszó u. 5.
101.	Gyárdűlő	38315/43	Üllői út 118.
102.	Gyárdűlő	38315/69	Üllői út 128.
103.	Gyárdűlő	38315/72	Üllői út 134/a
104.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.
105.	Óhegy	41534	Vaspálya u. 11.
106.	Gyárdűlő	38315/30	Zágrábi u. 10.
107.	Gyárdűlő	38315/49	Zágrábi u. 13.

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *2. tábla*

A Saját Ingatlanok Kőbányán belüli, városrészek szerinti, illetve Budapest egyéb kerületében vagy más országrészen belüli elhelyezkedését az alábbi, 2. diagram szemlélteti.

2. diagram



A 2. diagramból látható, hogy a Saját Ingatlanok (107 db) 79%-a három városrészre (Óhegy, Ligettelek, Gyárdűlő) koncentrálódik (ebből pedig 51% Óhegyen található), a további 21%-ból 19% hét kőbányai városrészben, illetve 2% Budapest más kerületében és vidéki településen (Balatonlelle) található.

A Saját Ingatlanok darabszáma az elmúlt tíz évben összességében jelentősen nem változott, meg kell azonban említeni, hogy a csökkenést eredményező lakóépület-kiürítéseket és értékesítéseket ellensúlyozta – és ezzel a Lakásállomány és a Helyiségállomány változását is magával hozta – a Hungária körút, Salgótarjáni út és Zách utca által határolt úgynevezett MÁV-telep ingatlantömbjének a Magyar Állam tulajdonából az Önkormányzat általi tulajdonba vétele, valamint további lakó- és nem lakóingatlanok (XX. kerület, Nagysándor József u. 40/b, Bársonyvirág u. 2/b, Zágrábi u. 10., Hős utca 15/A-B kiürítéséhez kapcsolódó lakások) megvásárlása.

Közös Ingatlanok

A 3. tábla mutatja be a Lakásoknak és a Helyiségeknek helyet biztosító Közös Ingatlanokat. A Közös Ingatlanok részletesebb, a hasznosítási javaslatokat is bemutató táblája az 1. mellékletben található.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
1.	Óhegy	41446	Bánya u. 37., Halom u. 40., Halom u. 40/a, Ihász u. 30., Ihász u. 28/a, Előd u. 9., Ászok u. 1-3.
2.	Kőbánya-Kertváros	42526/328	Bojtocska u. 1-3.
3.	Kőbánya-Kertváros	42526/303	Borsika u. 19/a-b
4.	Ligettelek	39172	Harmat u. 5.
5.	Ligettelek	42111/1	Harmat u. 105.
6.	Kőbánya-Kertváros	42526/215	Hárslevelű u. 17-19.

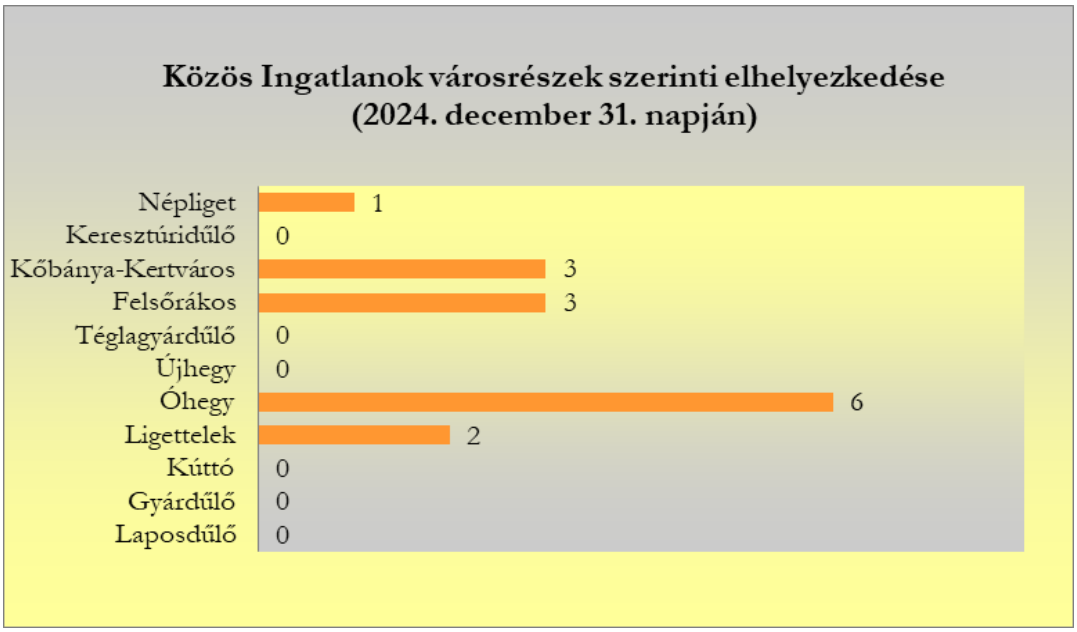
Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
7.	Felsőrákos	40988/25 (/24)	Jászberényi út 86/b
8.	Felsőrákos	40832	Juhász u. 41.
9.	Óhegy	41040	Kada u. 149.
10.	Felsőrákos	40690/3	Kerepesi út 81.
11.	Népliget	38442/10	Könyves Kálmán krt. 15-17.
12.	Óhegy	41032	Maglódi út 23. 25., 29.
13.	Óhegy	41014/8	Maláta u. 10.
14.	Óhegy	41151	Mádi u. 132.
15.	Óhegy	41070	Sibrik Miklós út 94. (Maglódi út 101.)

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *3. tábla*

A Közös Ingatlanok (15 darab) öt városrészben helyezkednek el, jelentős részük (80%) azonban – ahogy a Saját Ingatlanoknál – itt is három városrészre (Óhegy, Felsőrákos, Kőbánya-Kertváros) koncentrálódik, a Közös Ingatlanok 40%-a Óhegyen található.

A Közös Ingatlanok Kőbányán belüli, városrészek szerinti elhelyezkedését az alábbi, 3. diagram szemlélteti.

3. diagram



Társasházak

A 4. tábla összesíti a Lakásoknak és a Helyiségeknek helyet biztosító Társasházakat. A Társasházak hasznosítási javaslatait is leíró, részletesebb táblája az 1. mellékletben található.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
1.	Újhegy	42309/28	Agyagfejtő u. 18-20.
2.	VIII. kerület	34725	Alföldi u. 16-18.
3.	Óhegy	41685/1	Alkér u. 16.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
4.	XX. kerület	177682	Attila u. 56.
5.	Ligettelek	39016/9	Állomás u. 1-25.
6.	Ligettelek	38942	Állomás u. 2., Korponai u. 18.
7.	Ligettelek	38949	Állomás u. 6.
8.	Ligettelek	39043	Állomás u. 18.
9.	Ligettelek	39044	Állomás u. 20.
10.	XIX. kerület	166285	Árpád u. 154.
11.	XX. kerület	177507	Baba u. 92.
12.	XX. kerület	177838/1	Barkó u. 4.
13.	VIII. kerület	35405	Baross u. 122.
14.	Ligettelek	39158	Bánya u. 2.
15.	Ligettelek	39100	Bánya u. 3.
16.	Ligettelek	39157	Bánya u. 4.
17.	Ligettelek	39101	Bánya u. 5.
18.	Ligettelek	39144	Bánya u. 18.
19.	Újhegy	42309/39	Bányató u. 2., 4., 6.
20.	Újhegy	42309/40	Bányató u. 8., 10.
21.	Újhegy	42309/41	Bányató u. 12., 14.
22.	Újhegy	42309/55	Bányató u. 22., 24., 26., 28.
23.	Gyárdűlő	38431/31	Bihari u. 14/a
24.	Gyárdűlő	38431/24	Bihari u. 14/d
25.	Gyárdűlő	38320/3	Bihari u 17.
26.	Óhegy	41771	Bolgár u. 8.
27.	Óhegy	41540/116	Bolgár u. 13.
28.	Óhegy	41538	Cserkesz u. 15.
29.	Óhegy	41539	Cserkesz u. 17.
30.	Óhegy	41540/45	Cserkesz u. 25/b
31.	XIV. kerület	39470/85	Csertő u. 18-20.
32.	Laposdűlő	38911/33	Csilla u. 2/a, 2/b, 2/c
33.	Laposdűlő	38911/35	Csilla u. 3.
34.	Laposdűlő	38911/37	Csilla u. 4/a, 4/b, 4/c
35.	Laposdűlő	38911/38	Csilla u. 5/a, 5/b, 5/c, 5/d
36.	Laposdűlő	38911/40	Csilla u. 6/a, 6/b
37.	Laposdűlő	38911/42	Csilla u. 7.
38.	Laposdűlő	38911/44	Csilla u. 8/a, 8/b
39.	Laposdűlő	38911/46	Csilla u. 9/a, 9/b, 9/c, 9/d
40.	Laposdűlő	38911/48	Csilla u.10/a, 10/b, 10/c, 10/d
41.	VIII. kerület	35913	Csobánc u. 6.
42.	XX. kerület	176349	Damjanich u. 66.
43.	VII. kerület	33344	Dembinszky u. 37.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
44.	XV. kerület	87496	Dobó u. 30.
45.	Újhegy	42309/2	Dombtető u. 2., 4.
46.	Újhegy	42309/3	Dombtető u. 6., 8.
47.	Újhegy	42309/4	Dombtető u. 10., 12.
48.	Ligettelek	38988	Endre u. 7/a, 7/b
49.	Ligettelek	38979	Endre u.12.
50.	Gyárdűlő	38431/12	Fokos u. 1.
51.	Gyárdűlő	38431/22	Fokos u. 13.
52.	XIII. kerület	26085/104	Forgách u. 32.
53.	Ligettelek	39042	Füzér u. 19/a
54.	Ligettelek	39072	Füzér u. 29/b
55.	Ligettelek	39073	Füzér u. 31.
56.	Ligettelek	39074	Füzér u. 33.
57.	Ligettelek	39002	Füzér u. 34/a
58.	Ligettelek	38997	Füzér u. 38/a
59.	Ligettelek	38997	Füzér u. 54/a
60.	Óhegy	41828	Gergely u. 14.
61.	Óhegy	41751	Gergely u. 17.
62.	Óhegy	41853	Gergely u. 26.
63.	Óhegy	41884	Gergely u. 36.
64.	Óhegy	41885	Gergely u. 38.
65.	Óhegy	41888	Gergely u. 44.
66.	Óhegy	41911	Gergely u. 52.
67.	Óhegy	41942	Gergely u. 62.
68.	Óhegy	41945	Gergely u. 68.
69.	Óhegy	41671/9	Gergely u. 82-84., 86-88., Kada u. 43.
70.	Óhegy	42137/86	Gergely u. 108/d
71.	Újhegy	42309/69	Gergely u. 114., 116., 118.
72.	Laposdűlő	38924/34	Gép u. 7.
73.	Laposdűlő	38924/56	Gép u. 15., Luca köz 5-7., Doba u. 10.
74.	Laposdűlő	38924/67	Gép u. 17., Doba u. 3-5-7.,
75.	Felsőrákos	39210/43	Gépmadár u. 3., 5., 7.
76.	XIII. kerület	27646	Gömb u. 7.
77.	Újhegy	42309/66	Gőzmozdony u. 1., 3.
78.	Újhegy	42309/67	Gőzmozdony u. 2., 4., 6., 8.
79.	Újhegy	42309/65	Gőzmozdony u. 10., 12., 14., 16.
80.	Újhegy	42309/70	Gőzmozdony u. 18., 20.
81.	Felsőrákos	39210/42	Gyakorló köz 3., 5., 7.
82.	Felsőrákos	39210/147	Gyakorló u. 2.
83.	Felsőrákos	39210/114	Gyakorló u. 3.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
84.	Felsőrákos	39210/116	Gyakorló u. 5.
85.	Felsőrákos	39210/51	Gyakorló u. 6., 8., 10., 12., 14., 16., 18., 20., 22., 24., 26., 28.
86.	Felsőrákos	39210/117	Gyakorló u. 7.
87.	Felsőrákos	39210/119	Gyakorló u. 9.
88.	Felsőrákos	39210/120	Gyakorló u. 11.
89.	Felsőrákos	39210/122	Gyakorló u. 13.
90.	Felsőrákos	39210/123	Gyakorló u. 15.
91.	Felsőrákos	39210/125	Gyakorló u. 17.
92.	Felsőrákos	39210/126	Gyakorló u. 19.
93.	IX. kerület	38236/746	Gyáli út 21-23. 4. épület
94.	IX. kerület	38236/752	Gyáli út 21-23. 3. épület
95.	Óhegy	41617	Gyömrői út 39.
96.	Óhegy	41631	Gyömrői út 49.
97.	Ligettelek	39053/4	Halom u. 13/a
98.	Ligettelek	39052	Halom u. 15.
99.	Ligettelek	39185	Harmat u. 10-12.
100.	Óhegy	41397/7	Harmat u. 16/a-b
101.	Óhegy	41332/5	Harmat u. 26/a
102.	Óhegy	41301/2	Harmat u. 42.
103.	Óhegy	41203/39	Harmat u. 72., 74.
104.	Óhegy	41203/23	Harmat u. 76., 78.
105.	Óhegy	41105/4	Harmat u. 142., 144., 146., 148.
106.	Óhegy	41105/5	Harmat u. 150., 152., 154., 156.
107.	Óhegy	41105/15	Harmat u. 162., 164.
108.	Újhegy	42309/10	Harmat u. 172., 174., 176., 178., 180., 182., 184., 186., 188.
109.	Felsőrákos	39210/8	Hatház u. 1., 3., 3/a, 5., 5/a, 7., 7/a, 9., 11.
110.	Ligettelek	39012	Hölgy u. 15.
111.	Ligettelek	38952	Hölgy u. 18.
112.	Ligettelek	39010	Hölgy u. 19.
113.	Ligettelek	38955/1	Hölgy u. 24/a
114.	Ligettelek	38956	Hölgy u. 26.
115.	Ligettelek	38987	Hölgy u. 29-31.
116.	Ligettelek	38969	Hölgy u. 38.
117.	VII. kerület	33793	Hutyra Ferenc u. 6-8.
118.	Óhegy	41302/7	Ihász köz 8.
119.	Óhegy	41540/52	Ihász u. 4/b
120.	Óhegy	41744	Ihász u. 5.
121.	VIII. kerület	36097	Illés u. 18.
122.	XIX. kerület	164350/7	Jókai u. 26., Jáhn Ferenc u. 25., 27.
123.	Óhegy	41614	Kada u. 19.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
124.	Óhegy	41605	Kada u. 20.
125.	Óhegy	41613	Kada u. 21.
126.	Óhegy	41607	Kada u. 24.
127.	Óhegy	42087/5	Kada u. 98.
128.	Óhegy	41203/38	Kada u. 116., 118.
129.	Óhegy	41203/42	Kada u. 120-122.
130.	Óhegy	41453/4	Kápolna tér 3.
131.	Óhegy	41510/6	Kápolna u. 1., 3., 5., 7., 9., 11., 13., 15., 17., 19., 21., 23.
132.	Óhegy	41811	Kápolna u. 25.
133.	Óhegy	41540/96	Kelemen u. 1/c
134.	Óhegy	41549	Kelemen u. 5.
135.	Óhegy	41749	Kelemen u. 14.
136.	Óhegy	41850	Kelemen u. 21.
137.	Óhegy	41837	Kelemen u. 32.
138.	Óhegy	41955/1	Kerámia u. 2., 4., 6., 8., 10., 12., 14., 16.
139.	XIV. kerület	31989/8	Kerepesi út 54.
140.	Óhegy	41203/30	Kéknyelű u. 4., 6., 8., 10., 12., 14.
141.	Óhegy	41203/33	Kéknyelű u. 7.
142.	Ligettelek	39080/1	Kolozsvári u. 13.
143.	Ligettelek	39171/2	Kolozsvári u. 39-43.
144.	Újhegy	42409	Korall u. 43.
145.	Ligettelek	38972/10	Korponai u. 2.
146.	Ligettelek	38960	Korponai u. 9.
147.	Keresztúridűlő	42509	Kozma u. 15.
148.	XV. kerület	81868	Körvasút sor 55.
149.	Óhegy	41872/1	Kőér u. 11.
150.	VIII. kerület	36078	Kőris u. 3/b
151.	Óhegy	39031/3	Kőrösi Csoma sétány 3.
152.	Ligettelek	39027/1	Kőrösi Csoma sétány 4.
153.	Ligettelek	39030	Kőrösi Csoma sétány 8.
154.	Óhegy	41464/9	Kőrösi Csoma Sándor út 1., 3., 5., 7., 9., 11., 13., 15., 17., 19., 21., 23., 25., 27.
155.	Óhegy	39031/6	Kőrösi Csoma Sándor út 2-4.
156.	Ligettelek	39130	Kőrösi Csoma Sándor út 18-20.
157.	Ligettelek	39186/1	Kőrösi Csoma Sándor út 40.
158.	Óhegy	41400/1	Kőrösi Csoma Sándor út 41.
159.	Óhegy	41397/2	Kőrösi Csoma Sándor út 43-51.
160.	Óhegy	41105/3	Lavotta u. 1., 3., 5., 7.
161.	Óhegy	41105/2	Lavotta u. 9., 11., 13., 15.
162.	Újhegy	42309/38	Lenfonó u. 2., 4.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
163.	Újhegy	42309/37	Lenfonó u. 6., 8.
164.	Újhegy	42309/36	Lenfonó u. 10., 12.
165.	Ligettelek	41507/2	Liget tér 1.
166.	Óhegy	41507/1	Liget tér 2.
167.	Ligettelek	38957	Liget u. 1/c
168.	Ligettelek	39086	Liget u. 20.
169.	Ligettelek	39106	Liget u. 26.
170.	Ligettelek	39146	Liget u. 30.
171.	Ligettelek	39140	Liget u. 31.
172.	Ligettelek	39148	Liget u. 32.
173.	Ligettelek	39151	Liget u. 38.
174.	Ligettelek	39152	Liget u. 40.
175.	VIII. kerület	35728/27	Losonci tér 3.
176.	Laposdűlő	38924/54	Luca köz 2., Csákó köz 7., Nyerő u. 6.
177.	VIII. kerület	35359	Lujza u. 1/c
178.	VIII. kerület	35370	Lujza u. 12.
179.	VIII. kerület	35373	Magdolna u. 42.
180.	Téglagyárdűlő	40991/24	Maglódi út 10/a, 10/b
181.	Óhegy	41069	Maglódi út 99.
182.	Újhegy	42428/1	Maglódi út 103/a-107/b, Szegély u. 2-16.
183.	Óhegy	41369	Maláta u. 13.
184.	Óhegy	41372	Maláta u. 17., Mádi u. 10.
185.	Óhegy	41793	Martinovics tér 4/a
186.	Óhegy	41808	Martinovics tér 7.
187.	Óhegy	41809	Martinovics tér 8.
188.	Óhegy	41397/3	Mádi u. 3/a, 3/b, 3/c
189.	Óhegy	41339	Mádi u. 15/b
190.	Óhegy	41203/46	Mádi u. 84/b
191.	Óhegy	41105/6	Mádi u. 157., 159., 161., 163.
192.	Óhegy	41105/7	Mádi u. 165., 167., 169., 171.
193.	Óhegy	41896	Márga u. 16.
194.	Óhegy	41899	Márga u. 18.
195.	Óhegy	42094/2	Medveszőlő u. 1., 2., 3., 4., 5., 6.
196.	Óhegy	41540/35	Mongol u. 4.
197.	Óhegy	41540/69	Mongol u. 25.
198.	Óhegy	41637	Noszlopy u. 20.
199.	Óhegy	41640	Noszlopy u. 26.
200.	Laposdűlő	38924/60	Nyerő u.10., 8., Luca köz 1., 3., Csákó köz 9.
201.	Óhegy	41335	Nyitra u. 3.
202.	Újhegy	42309/61	Oltó u. 2., 4., 6., 8.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
203.	VIII. kerület	38791	Orczy út 40.
204.	Óhegy	41988/1	Óhegy u. 41.
205.	Óhegy	41400/18	Ónodi köz 2.
206.	Óhegy	41400/21	Ónodi köz 3-5.
207.	Ligettelek	39162/2	Ónodi u. 1., Kolozsvári u. 33., 35.
208.	Ligettelek	39163	Ónodi u. 3.
209.	Ligettelek	39164	Ónodi u. 5.
210.	XIV. kerület	31182	Öv u. 152.
211.	XIX. kerület	165619	Petőfi u. 67.
212.	Óhegy	41861/2	Petrőczy u. 3.
213.	Óhegy	41987/4	Petrőczy u. 38/a
214.	Óhegy	41928	Petrőczy u. 39.
215.	Óhegy	41986	Petrőczy u. 40.
216.	Óhegy	41985	Petrőczy u. 42.
217.	Laposdűlő	38911/29	Pongrácz út 9. VII. épület
218.	Laposdűlő	38911/31	Pongrácz út 9. XVII. épület
219.	Laposdűlő	38924/69	Pongrácz út 17/B, Doba u. 2., Nyerő u. 5., 7., 9.
220.	Óhegy	41796	Román u. 2.
221.	Óhegy	41784	Román u. 10.
222.	Óhegy	41783	Román u. 12.
223.	Óhegy	41533	Román u. 20.
224.	Óhegy	41855	Salamon u. 4.
225.	Laposdűlő	38911/8	Salgótarjáni u. 47.
226.	Laposdűlő	38911/10	Salgótarjáni u. 49.
227.	Laposdűlő	38911/13	Salgótarjáni u. 51.
228.	Laposdűlő	38911/14	Salgótarjáni u. 53.
229.	Laposdűlő	38911/16	Salgótarjáni u. 55/a, 55/b
230.	Laposdűlő	38911/18	Salgótarjáni u. 57.
231.	Laposdűlő	38911/20	Salgótarjáni u. 59.
232.	Laposdűlő	38911/22	Salgótarjáni u. 61.
233.	Laposdűlő	38911/24	Salgótarjáni u. 63/a, 63/b, 63/c, 63/d
234.	Újhegy	42428/3	Sibrik Miklós út 75-83., Gyalog u. 2-10., Szegély u. 1-7.
235.	Óhegy	41237	Sörgyár u. 35.
236.	Óhegy	41037/3	Sörgyár u. 44.
237.	Óhegy	41037/4	Sörgyár u. 46., 48., Kada u. 142.
238.	Óhegy	41043/1	Sörgyár u. 52-54.
239.	Óhegy	41054	Sörgyár u. 75-77., 79-81.
240.	Óhegy	41072	Sörgyár u. 80., Szentimrey út 19., 21., 23/a, 23/b
241.	Gyárdűlő	38431/25	Szállás u. 11/a
242.	Gyárdűlő	38431/26	Szállás u. 11/b

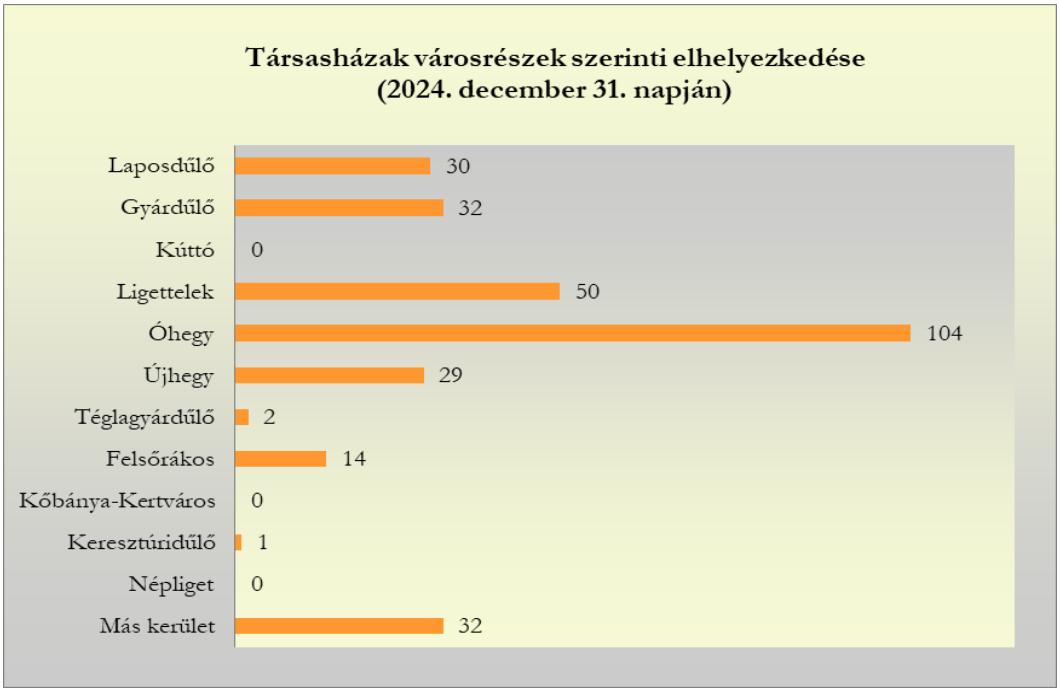
Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
243.	Gyárdűlő	38431/3	Szállás u. 11/c
244.	Gyárdűlő	38375	Szállás u. 16/b
245.	Gyárdűlő	38369/22	Szállás u. 28.
246.	Gyárdűlő	38428/4	Szállás u. 32-34.
247.	Gyárdűlő	38315/66	Szárnyas u. 2/a, 2/b, 2/c
248.	Gyárdűlő	38315/60	Szárnyas u. 3.
249.	Gyárdűlő	38315/65	Szárnyas u. 4/a, 4/b, 4/c
250.	Gyárdűlő	38315/64	Szárnyas u. 6.
251.	Gyárdűlő	38315/63	Szárnyas u. 8.
252.	Gyárdűlő	38315/62	Szárnyas u. 10.
253.	Gyárdűlő	38315/61	Szárnyas u. 12.
254.	Gyárdűlő	38315/59	Szárnyas u. 14.
255.	Gyárdűlő	38315/58	Szárnyas u. 16/a, 16/b, 16/c
256.	Gyárdűlő	38315/57	Szárnyas u. 18.
257.	Gyárdűlő	38315/56	Szárnyas u. 20.
258.	Gyárdűlő	38315/55	Szárnyas u. 22.
259.	Gyárdűlő	38315/54	Száva u. 2/a, 2/b, 2/c, 2/d
260.	Újhegy	42428/5	Szegély u. 11., Gyalog u. 12.
261.	Ligettelek	39114	Szent László tér 22.
262.	Óhegy	41203/28	Szőlőhegy u. 9.
263.	Újhegy	42309/45	Szőlővirág u. 2., 4., 6.
264.	Újhegy	42309/46	Szőlővirág u. 8., 10.
265.	Újhegy	42309/47	Szőlővirág u. 12., 14.
266.	Újhegy	42309/30	Szövőszék u. 2., 4.
267.	Újhegy	42309/29	Szövőszék u. 6., 8., 10., 12.
268.	Újhegy	42309/31	Szövőszék u. 14., 16.
269.	XV. kerület	81887	Szűcs István u. 27/b
270.	Újhegy	42428/8	Takarék u. 2-18., Gyalog u. 1-17.
271.	Téglagyárdűlő	41003/2	Tárna u. 4.
272.	Újhegy	42309/50	Tóvirág u. 2., 4.
273.	Újhegy	42309/49	Tóvirág u. 6., 8.
274.	Újhegy	42309/48	Tóvirág u. 10., 12., 14.
275.	Újhegy	42309/42	Újhegyi sétány 12.
276.	Újhegy	42309/27	Újhegyi sétány 16.
277.	XVII. kerület	121127/42	Újlak u. 90-104.
278.	Gyárdűlő	38315/39	Üllői út 120-122.
279.	Gyárdűlő	38315/41	Üllői út 124/a, 124/b
280.	Gyárdűlő	38315/70	Üllői út 130.
281.	Gyárdűlő	38315/73	Üllői út 134.
282.	Gyárdűlő	38315/76	Üllői út 138.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Épület címe
283.	XXI. kerület	209863	Vasas u. 59-61.
284.	Laposdűlő	38924/30	Vaskő u.1., 3., 5., Gép u. 5.
285.	Laposdűlő	38924/92	Vasláb u. 3., Kistorony park 4.
286.	Laposdűlő	38924/86	Vasláb u. 9., Kisbacon u. 2., Kistorony park 1.
287.	XX. kerület	177879/1	Vágóhíd u. 18-26.
288.	Laposdűlő	38924/48	Vécs köz 2., 4., Szita köz 1., 3., Nyerő u. 4.
289.	Óhegy	41203/18	Vörösdinka u. 3.
290.	Óhegy	41203/17	Vörösdinka u. 7.
291.	Óhegy	41203/20	Vörösdinka u. 9.
292.	Gyárdűlő	38315/47	Zágrábi u. 9.
293.	Gyárdűlő	38315/48	Zágrábi u. 11.
294.	Gyárdűlő	38315/53	Zágrábi u. 19.

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *4. tábla*

A Társasházak városrészek szerinti, illetve Budapest egyéb területein belüli elhelyezkedését a 4. diagram szemlélteti.

4. diagram



Kőbánya három városrészében nincs, míg kettőben csak egy, illetve kettő Társasház található. Ahogy a Lakóingatlanok esetében, úgy a Társasházak esetében is elmondható, hogy többségük (52%) Óhegyen és Ligettelken, ebből 35% Óhegyen található. Bár az elmúlt évtizedben számos Társasházban a Lakások vagy a Helyiségek értékesítése miatt megszűnt az Önkormányzat tulajdonrésze, az ingatlangazdálkodás során több, akár kerületen kívüli Társasházban szerzett tulajdonrészt az Önkormányzat. A Társasházak 11%-a (harminckettő Társasház) van Kőbányán kívül, Budapest más kerületeiben (VII. - 2 darab; VIII. - 10 darab; IX. - 2 darab; XIII. - 2 darab; XIV. - 3 darab; XV. - 3 darab; XVII. - 1 darab; XIX. - 4 darab; XX. - 5 darab Lakás).

LAKÓ- ÉS NEM LAKÓÉPÜLETEK, VALAMINT A TÁRSASHÁZAK MEGOSZLÁSAI

A Lakó- és Nem lakóingatlanok körében bemutatott és a tulajdonviszonyok szerint csoportosított ingatlanokon belül az adott ingatlan jellege szerint megjelennek a Lakóépületek és a Nem lakóépületek is. Míg a Lakóépületben esetenként nem csak Lakás, hanem Helyiség is található, addig a Nem lakóépületek kizárólag Helyiségeket foglalnak magukban (kivételt képeznek ez alól azok a Saját Ingatlanban lévő intézményi épületek, ahol szolgálati Lakást hasznosít az Önkormányzat).

Gyakran előfordul, hogy az adott ingatlanon két vagy akár több önálló épület áll. Példaként említhetők a Maglódi út 32-38. - Újhegyi út 55. szám alatti ingatlanon álló lakótömb vagy az úgynevezett S1 területen álló lakó- és nem lakófunkciójú épületek.

A Saját Ingatlanon és a Közös Ingatlanon álló Lakó- és Nem lakóépületekkel ellentétben, ahol (a Közös Ingatlanokat tekintve egy-két kivétellel) az épületben található összes Lakás, illetve Helyiség az Önkormányzat tulajdonát képezi, a Társasházban árnyaltabb a kép. A Társasházak többségében kisebb számú, esetenként csak egy-egy Lakás, illetve Helyiség képezi az Önkormányzat tulajdonát.

(darab)

Év	Saját Ingatlan vagy Közös Ingatlan		Társasház	
	Lakóépület	Nem lakóépület	Lakóépület	Nem lakóépület
	december 31. napi állapot			
2024	208	68	340	9

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *5. tábla*

A Nem lakóépületek többsége a Közös Ingatlanok csoportjában van, hiszen itt jelennek meg az S1 fejlesztési területen álló épületek.

A Lakó- és Nem lakóingatlanokon, valamint a Társasházak ingatlanán álló épületek építési év szerinti megoszlása

A Lakó- és Nem lakóingatlanokon álló, valamint a Társasházak épületei az építési idejükből, az építés idején alkalmazott technológiából, majd az azt követően megvalósult karbantartási, felújítási munkák teljesítéséből (vagy azok elmaradásából) adódóan jelentősen eltérő műszaki állapotúak.

A sok évtizeddel vagy akár 100 évvel ezelőtti építkezések idején alkalmazott technológiák, illetve a beépített anyagok és szerkezetek avulása az idő előrehaladtával a Lakó- és Nem lakóépületek műszaki állapotának romlását eredményezheti [pl. a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya (vizesedés, penészesedés) egy-egy épületben komoly használati problémát okozhat]. Ebből eredően a nem megfelelő műszaki állapotú Lakóépületeket, illetve az azokban lévő Lakásokat és Helyiségeket a privatizáció során nem vagy csak részlegesen értékesítették, és az ezt követő időszakban elmaradt felújítások miatt jelenleg is erősen leromlott műszaki állapotban vannak. Ez alól kivételt képez az a néhány Lakóépület, amelyek teljes felújítása, utólagos talajnedvesség elleni szigetelése megtörtént, később azonban éppen ezért nem értékesítette az Önkormányzat a bennük lévő Lakásokat.

A következő, 6. tábla összesíti a Lakásokat és a Helyiségeket magukban foglaló ingatlanokat tulajdoni kategóriánként, bemutatva, hogy a Saját Ingatlanokon és a Közös Ingatlanokon álló épületek, valamint a Társasházak épületei milyen korúak, azokat mikor létesítették (ha egy ingatlanon belül több épület van, akkor az adott ingatlan csak egy építési időszakban szerepel).

(darab)

Építés éve	2024. december 31.		
	Saját Ingatlan	Közös Ingatlan	Társasház
1800-1899	18	1	8
1900-1910	38	4	51
1911-1920	14	5	45
1921-1930	10	1	31
1931-1940	4	1	39
1941-1950	2	-	8
1951-1960	11	1	28
1961-1970	1	-	14
1971-1980	5	2	45
1981-1990	1	-	15
1991-2000	-	-	-
2001-	3	-	2
n.a.*	-	-	8
Összesen:	**107**	**15**	**294**
* nincs adatunk az épületek építési évéről			

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *6. tábla*

A tulajdonviszony szerinti három csoportba sorolt Lakó- és Nem lakóingatlanok épületei az építés időpontját tekintve széles skálán mozognak, kijelenthető azonban, hogy a Lakó- és Nem lakóingatlanokon álló épületek 65%-a (270 épület) 1941 előtt épült, és csak három Saját Ingatlanon álló Lakóépület (Bársonyvirág u. 2/b, Kolozsvári u. 29-31. és Mádi u. 120.), valamint két Társasház (Kőrösi Csoma Sándor út 40. és Gergely 108/d) létesült a 2000-es években.

A Lakó- és Nem lakóingatlanok, valamint a Társasházak műemléki védettség szerinti megoszlása

A Lakó- és Nem lakóingatlanokon álló, valamint a Társasházak épületei építési idejének megismerését követően érdemes megvizsgálni az ingatlanok egyéb paramétereit, így például a műemléki védettségét, hiszen egy-egy épület állagmegóvásának, felújításának feltételeit az értékvédelmi előírások jelentősen befolyásolhatják.

Kőbánya egyes részein még napjainkban is felfedezhetőek az elmúlt évszázadok építészeti emlékei, így számos épület és egyes utcarészletek (a múlt idők hangulatát megidézendő és megőrzendő) műemléki védettséget élveznek. A védettséget élvező épületek, épületegyüttesek között jelentős számú a Saját Ingatlanban vagy a Közös Ingatlanban, esetleg Társasházban lévő épület. Az ilyen védettséget élvező Lakóépületek közül néhány az elmúlt évtizedekben megújult (pl. Füzér u. 38., Füzér u. 42., Halom u. 9., Hölgy u. 21.), de még számos védett épület vár felújításra.

A 7. tábla szemlélteti, hogy a tulajdonosi viszonyokból eredően az Önkormányzat érdekeltségébe is számos helyi, fővárosi, esetleg nemzeti emléki védettségben érintett ingatlan tartozik. Fontos megemlíteni, hogy néhány ingatlan esetében a műemléki védettség nem az ingatlanon álló összes épületre, építményre, hanem csak egyes épületekre vonatkozik.

(db)

Megnevezés	Fővárosi helyi emlék		Kerületi helyi emlék			Nemzeti emlék	Nincs védettség
	Épület-együttes	Építmény	Egyedi érték	Területi érték	Egyedi és területi érték		
Saját Ingatlan	5	1	9	2	6	-	84
Közös Ingatlan	-	-	2	-	-	1	12
Társasház	23	6	10	6	34	-	215
összesen:	**28**	**7**	**21**	**8**	**40**	**1**	**311**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *7. tábla*

A műemléki védettséggel bíró Lakó- és Nem lakóingatlanok túlnyomó többsége – lévén ezek a területek Kőbánya történelmi városrészei – az Óhegy és Ligettelek városrészekben helyezkedik el.

A műemléki védettségből eredő előírások az egyes Lakó- és Nem lakóépületek karbantartási, felújítási feladatainak teljesítését – úgy időben, mint a ráfordítandó költségek tekintetében – megnehezíthetik, mivel a speciális előírások okán a műszaki munkálatok az Önkormányzat részéről az átlagosnál nagyobb, esetenként akár gazdaságtalan mértékű ráfordítást igényelhetnek.

A Lakó- és Nem lakóingatlanok, valamint a Társasházak építési övezet szerinti megoszlása

Kőbánya településszerkezete és építési övezetek szerinti besorolása az egyes területeken elhelyezkedő ingatlantömbök hosszú évtizedek alatt kialakult használati módjából adódóan rendkívül változatos. Ennek köszönhetően az Önkormányzat tulajdonában álló Lakó- és Nem lakóingatlanok egy része is olyan területen helyezkedik el, ahol az adott ingatlan fennálló funkciója nem az építési övezetbe illő. Az alábbi, 8. tábla bemutatja a Saját Ingatlanok, a Közös Ingatlanok és a Társasházak építési övezetek, illetve övezetek szerinti megoszlását.

(db)

Építési övezet	Saját Ingatlan		Közös Ingatlan		Társasház	
	Lakóépület	Nem lakóépület	Lakóépület	Nem lakóépület	Lakóépület	Nem lakóépület
Lk, Ln	56	12	6	-	249	5
Vi, I	16	3	2	1	24	-
Vt	1	-	-	-	9	-
Gksz	15	-	3	-	7	-
Ev, Köu, Zkp	4	-	3	-	-	-
Összesen:	**92**	**15**	**14**	**1**	**289**	**5**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *8. tábla*

A 8. táblát áttekintve látható, hogy a Lakóépületet magában foglaló, azaz elsődlegesen lakhatási funkcióval üzemeltetett Saját Ingatlanok, Közös Ingatlanok, valamint a Társasházak többsége (Saját – 79%, Közös – 57%, Társasház – 97%) lakóövezetben, városközponti, illetve esetenként lakóház létesítését is engedélyező intézményi övezetben helyezkedik el.

Az elmúlt több mint egy évtized ingatlangazdálkodási és hasznosítási döntéseinek eredményeként egyfelől a lakóépületek leromlott műszaki állapota miatt, másrészt az építési övezetbe nem illeszkedő funkció megszüntetése (kereskedelmi, gazdasági tevékenységre kijelölt területen lakófunkció megszüntetése) érdekében számos Lakóingatlan kiürítése

megtörtént (pl.: Gyömrői út 88/A-B, Vaspálya u. 57., Vaspálya u. 58.), és az ingatlanok értékesítésével, a rajta álló épületek bontásával egy, az övezetnek megfelelő ingatlanfejlesztés valósulhatott meg.

Említést érdemel ugyanakkor, hogy a lakófunkcióval hasznosított ingatlanok egy része még jelenleg is a tényleges funkcióval nehezen összeegyeztethető építési övezetben vagy övezetben (Gksz, Ev, Köu, Zkp stb.) helyezkedik el. Ezen ingatlanok esetében a távlati ingatlanhasznosítási tervek kialakítása során mérlegelendő az adott ingatlan hosszabb távú, továbbiakban is lakóépület céljára történő hasznosítása, esetleg annak kiürítése és az ingatlan övezetnek megfelelő funkcióval történő más célú hasznosítása.

A Nem lakóépületként üzemeltetett ingatlanok esetében az építési övezet és az abból adódó környezet – az esetleges fejlesztési lehetőségek korlátaitól eltekintve – kevésbé jelent hátrányt.

A Lakó- és Nem lakóépületek, valamint a Társasházak vizesedési problémával való érintettsége

Elsősorban a Lakóingatlanok üzemeltetése során okoz kiemelt problémát, hogy az 1950-es éveket megelőzően épült épületekben nincs vagy az idők során elhasználódott a talajnedvesség elleni szigetelés. A kerület több pontján jelenlévő magas talajvíz a szigeteletlen épületekben elhelyezkedő Lakásokban és Helyiségekben is vizesedési problémákat okoz.

A következő, 9. tábla átfogó képet ad arról, hogy az egyes ingatlankategóriákban hány ingatlan esetében jelent problémát és igényelne – jellemzően épületszintű – műszaki beavatkozást az ingatlanon álló Lakóépület talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódódó vizesedése.

(darab)

Megnevezés	2024. december 31.		
	Saját Ingatlan	Közös Ingatlan	Társasház
Talajnedvesség elleni szigetelés hiánya	66	7	61

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *9. tábla*

A mérések szerint a fővárosban Kőbánya az ötödik helyen áll azon területek sorában, ahol magas a talajvíz. A magas talajvízszintet jelzi, hogy egyes Lakóépületek pincéjében időszakosan – esős időszakban akár nagyobb mértékben is – megjelenik a víz, ami az épület falában felszívódik, és hosszú távon károsítja az épületszerkezeteket is.

A 9. tábla adatai különösen figyelemre méltók abban a tekintetben, hogy a Saját Ingatlanok csoportjában lévő 107 ingatlan 62%-ában (ingatlanonként esetenként több épületben is) kisebb-nagyobb mértékben jelentkezik a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódó vizesedés, salétromosodás a Lakásokban.

A vizesedési problémák mérséklése érdekében a Vagyonkezelő a Lakások üzemeltetése során minden bérlő részére átad egy lakáshasználati útmutatót, amelyben felhívja az ilyen adottságú épületekben lakók figyelmét a Lakásokban alkalmazható falfestési és burkolási technológiákkal, a használható anyagokkal kapcsolatos tudnivalókra (pl. műanyag alapú falfesték használatának vagy a lakás belső terében gipszkarton burkolat beépítésének tiltása).

A talajvíz – akár alápincézett épületben is – lakószintre történő felszívódását a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya vagy avultsága mellett elősegítik azok az engedély nélküli beavatkozások is, mely során pl. a lakók a pincei szellőzőket a lakásaik kifűtöttségi hatékonyságának javítása érdekében engedély nélkül lezárják ezzel megakadályozva a falakba felszívódó nedvesség természetes elpárolgását és a pince szellőzésének lehetőségét is.

A szigetelés nélküli épületek többségében a probléma csak az épület teljes, új vagy újbóli talajnedvesség elleni szigetelésével lenne orvosolható, amely műszaki beavatkozás azonban jelentős ráfordítást igényelne az Önkormányzat részéről, és sok esetben az épület egyéb műszaki adottságai, állapota miatt ezt a többnyire gazdaságtalan beruházást nem célszerű elvégezni.

A bérlők nem megfelelő fűtési és szellőztetési szokásai tovább ronthatják a szigetelési hiányosságokkal rendelkező Lakások állapotát. A Lakásokban lakók egy része – jellemzően korlátozott anyagi lehetőségeik miatt – a téli időszakban nem fűti kellő mértékben a Lakását, a nyílászárókat eltorlaszolja, befedi, így a rendszeres szellőztetés is elmarad. A falakban felszívódó nedvesség és a lakáshasználat során keletkező pára (főzés, fürdés, mosás, ruhaszárítás) – különösen, ha fűtés hiánya mellett a gyakori szellőztetés sem biztosított – a Lakások penészedését eredményezi.

A Lakó- és Nem lakóépületek, valamint a Társasházak hőszigetelés szerinti megoszlása

Az energiafelhasználás hatékonysága és az ingatlanüzemeltetési költségek csökkentése érdekében az elmúlt évek során országos szinten egyre több ingatlan hőszigetelése valósult meg.

Az Önkormányzat saját vagy résztulajdonát képező ingatlanokon álló épületek hőszigetelésének meglétét – ingatlancsoportonként – a 10. tábla mutatja be.

(db)

Hőszigetelés mértéke	2024. december 31.		
	Saját Ingatlan	Közös Ingatlan	Társasház
Hőszigetelt	2	-	44
Részlegesen hőszigetelt	-	-	14
Nem hőszigetelt	105	15	236
Összesen:	**107**	**15**	**294**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *10. tábla*

A Saját Ingatlanok és a Közös Ingatlanok épületeinek utólagos hőszigetelése – a műemléki védettségükből adódó szabályok miatt vagy az épület teljes felújításának hiányában, esetleg más célú hasznosítási terveinek okán – nem készült el. A Saját Ingatlanok közül csak az új építésű Kolozsvári u. 29-31. és Mádi u. 120. szám alatti épületek hőszigeteltek. A 10. táblában ugyanakkor látszik, hogy jelentősebb számban vannak olyan Társasházak, ahol pályázati forrásból, saját erőből, illetve hitelfinanszírozással részben (végfalszigetelés), esetleg teljeskörűen elvégezték a lakóépület utólagos hőszigetelését.

Az épületek részleges vagy teljes körű hőszigetelése a Társasházak mindössze 20%-ában (többségében a paneles vagy csúsztatott zsalus technológiával épült épületeken) valósult meg. A hagyományos építési móddal létesült Társasházakban az épület hőszigetelése az esetek egy részében a lakóközösség teherviselő képességének hiányában vagy az épület műemléki védettségéből adódó korlátozás miatt nem valósulhatott meg.

A régi építésű Társasházak egy részében ugyanakkor találkozhatunk olyan esetekkel, ahol egy épületen belül néhány albetét tulajdonosa saját költségen a saját lakásának határolófalait utólagos hőszigeteléssel látta el. Ez a részleges hőszigetelés – még ha többnyire a Társasház udvari homlokzatán valósult is meg – az épület egységes képének megjelenését, a településképet rontja, és az épületszerkezetben hosszabb távon akár további műszaki károsodást is előidézhet.

LAKÁSOK

A Lakó- és Nem lakóingatlanok, az azokon álló Lakó- és Nem lakóépületek és a Társasházak számba vételét és sajátosságainak vizsgálatát követően a Lakások helyzetét is meg kell vizsgálni.

Kőbánya lakásállományának alakulása

A KSH adatai (11. tábla) alapján Kőbánya lakásállománya kisebb-nagyobb mértékben, de évről évre gyarapodik, ami 2024. január 1. napján 41 416 lakást jelentett. Ugyanezen fordulónapon Budapest lakásállománya 969 208 darab volt. Ebben az időpontban Budapest kerületeinek sorában Kőbánya volt a tizedik legnagyobb lakásállománnyal rendelkező kerület.

X. kerület	Lakás-állomány	Lakásállományból			
		egy-	két-	három-	négy-
		szobás			
	(darab)	(%)			
2001. február 1.	34 484	…..	…..	…..	…..
2008. január 1.	36 552	21,2	47,5	24,8	6,6
2009. január 1.	37 353	21,2	47,4	24,8	6,6
2013. január 1.	38 493	20,0	47,5	24,4	8,1
2021. január 1.	39 792	19,6	47,2	24,4	8,8
2022. január 1.	40 960	18,7	44,1	26,0	11,2
2023. január 1.	41 412	18,7	44,0	26,1	11,2
2024. január 1.	41 416	18,7	44,0	26,0	11,3

forrás: KSH *11. tábla*

A 2024. évi adatok szerint a kerületi lakásállományban jelentős többséget képviselnek a kétszobás (44%), valamint a háromszobás (26%) lakások, a kerületi lakások jelentős hányada, közel 20%-a azonban csak egyszobás. Az elmúlt évek során épült új lakások gyarapítják és megújítják, de összetételében jelentősen nem módosítják a kerületi lakásállományt.

A kerületi lakásállomány nagyobb arányban magántulajdonú társasházi lakásokból, családi házakból áll. A KSH adataival összevetve 2024. január 1. napján a kerületi lakásállománynak csak mintegy 5,3%-át képezik a Lakások (2024. január 1. napján 2 196 Lakás).

A Lakások számának alakulása

Kőbánya lakásállományának növekedésével ellentétben a Lakások száma – az 1990-es években lebonyolított állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba adást követően, elsősorban a törvényileg előírt kötelező lakásprivatizáció eredményeként – az elmúlt évtizedekben kezdetben gyorsabb ütemben, napjainkban minimális mértékben csökkent.

1998-tól 2008-ig majdnem felére (5025 darabról 2739 darabra), míg – a MÁV-telepi és a Hős utcai projekt keretében megvásárolt Lakások tulajdonjogának megszerzése ellenére, a kerületfejlesztési tervek megvalósításához kapcsolódóan lebonyolított lakóépület-kiürítések és értékesítések miatt – 2024. december 31. napjára 2360 darabra csökkent a Lakások száma, melyből 172 lakás a lakásállományból kivonásra került, ezért ezeket a statisztikában a Helyiségek között szerepeltetjük.

(db)

Év	december 31-ei állapot
2012	2495
…	…
2019	2536
2020	2344
2021	2341
2022	2336
2023	2196
2024	2188

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *12. tábla*

A 12. táblában bemutatott időszakban a Lakások számának változását – a hatékonyabb ingatlangazdálkodás biztosítását célzó döntések eredményeként – a Lakások elidegenítése, összevonása, bontása, építése, megvásárlása, illetve a lakásgazdálkodási döntésből adódó Lakásállományból való törlés is indokolja.

Az 1998. év előtt, illetve az 1998-2008. évek között lezajlott értékesítési dömpinget követően, a 2008. évtől már kisebb mértékben csökkent a Lakásállomány.

Az elmúlt több mint két évtizedben a Lakások számának csökkenésében tapasztalható lassulást a Lakóépületek műszaki állapota (a jó állapotú ingatlanok eladásra kerültek, a rossz állapotúak tilalmi listára), a Lakásrendelet változása (szigorúbb feltételek, magasabb eladási ár), valamint a Lakáskoncepció 2012 és a Lakáskoncepció 2014 dokumentumokban megfogalmazott célok megvalósítása érdekében alkalmazott célorientált ingatlangazdálkodási gyakorlat magyarázza. A 2022. és 2023. évek közötti jelentősebb változást a Hős utca 15/A-B Társasház lakásainak a Magyar Állam részére történő átadása indokolja.

A lakásértékesítés feltételeit szabályozó önkormányzati rendelet 2007. évben történt módosítása folytán a vételár a forgalmi érték 16,5%-áról a 33%-ára emelkedett, mely a vásárlási hajlandóság visszaesését okozta. A lakásértékesítési szabályokat ezt követően jelentősen megváltoztatta a 2012. november 1. hatályba lépett Lakásrendelet.

Bár az elmúlt egy évtizedben az Önkormányzat Lakást csak elenyésző számban értékesített, a hosszútávú lakásgazdálkodási szempontok figyelembevételével az elidegenítési szabályokat, illetve az ehhez kapcsolódó vételárfizetési feltételeket a Lakásrendelet 2023. májusi módosításával tovább finomította.

A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása

A Lakások lakóépület-fajta szerint kategorizálva két nagy csoportba sorolhatóak (13. tábla), a Lakóépületben (a Saját Ingatlanban és a Közös Ingatlanban lévő Lakások, a továbbiakban a táblákban és diagramokban: ÖL) és a Társasházban (a továbbiakban a táblákban és diagramokban: TH) található Lakásokra.

(db)

Lakóépületben (ÖL)	Társasházban (TH)	Összesen
1133	**1055**	**2188**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *13. tábla*

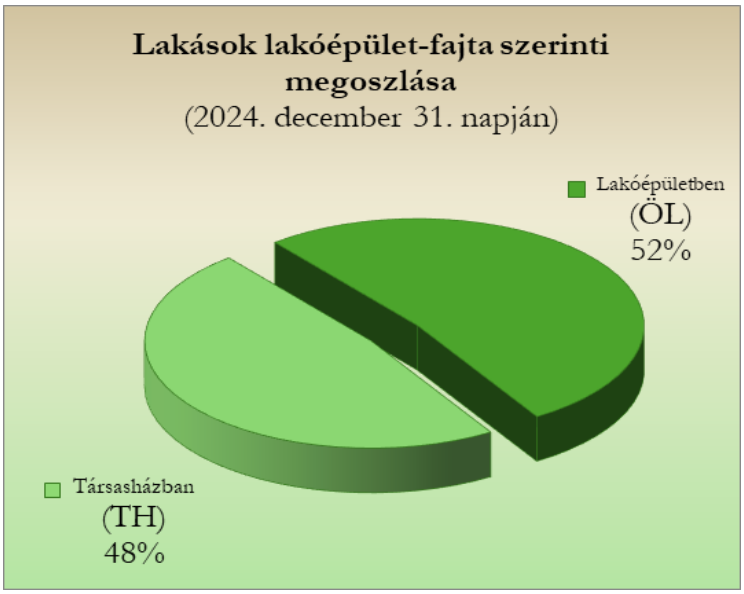
A Saját Ingatlanhoz sorolt oktatási-, nevelési intézményekben található Lakások jelenleg szolgálati Lakásként hasznosítottak. Az ilyen típusú Lakásokat a megüresedést követően – az eddigi gyakorlat szerint – az Önkormányzat a lakásgazdálkodásból kivonta, és az így felszabaduló helyiségcsoportot az oktatási-, nevelési tevékenység fejlesztése érdekében a továbbiakban az intézmény bővítése céljára biztosította (pl. tornaszoba, fejlesztőhelyiség stb.).

A Lakások között – az oktatási-, nevelési intézményekben található szolgálati Lakások (2024. december 31. napján 5 darab) mellett – a Lakásállományban további, korlátozottan hasznosítható Lakások is vannak, melyekre pl. a fegyveres testületek (Büntetés-végrehajtás, Készenléti Rendőrség, Budapesti Rendőr-kapitányság) jogszabály vagy önálló megállapodás alapján határozott vagy határozatlan idejű bérlőkijelölési joggal rendelkeznek. 2024. december 31. napján a bérlőkijelölési joggal érintett Lakások száma 55 darab.

Az Önkormányzat a közigazgatási területén a Budapest Főváros X. kerület lakosságának érdekében tevékenységet folytató költségvetési szerv vagy gazdálkodó szervezet, illetve a vele közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személy részére önkormányzati szolgálati lakást biztosíthat. 2024. december 31. napján a nem intézményben elhelyezkedő önkormányzati szolgálati Lakások száma 34 darab.

A Lakások mintegy 52%-a Lakóépületben, míg közel 48%-a Társasházban helyezkedik el (5. diagram).

5. diagram



A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása

A Lakások adottságai a hasznosítási lehetőségeket és a hasznosításuk során elérhető bevételek nagyságát is számottevően befolyásolják. A kedvezőbb paraméterekkel rendelkező, korszerűbb Lakások könnyebben és folyamatosan hasznosíthatók.

A 14. tábla ingatlancsoportonként és ezen belül komfortfokozati kategóriák szerint mutatja be az Önkormányzat 2024. december 31. napján rendelkezésre álló Lakásállományát.

(db)

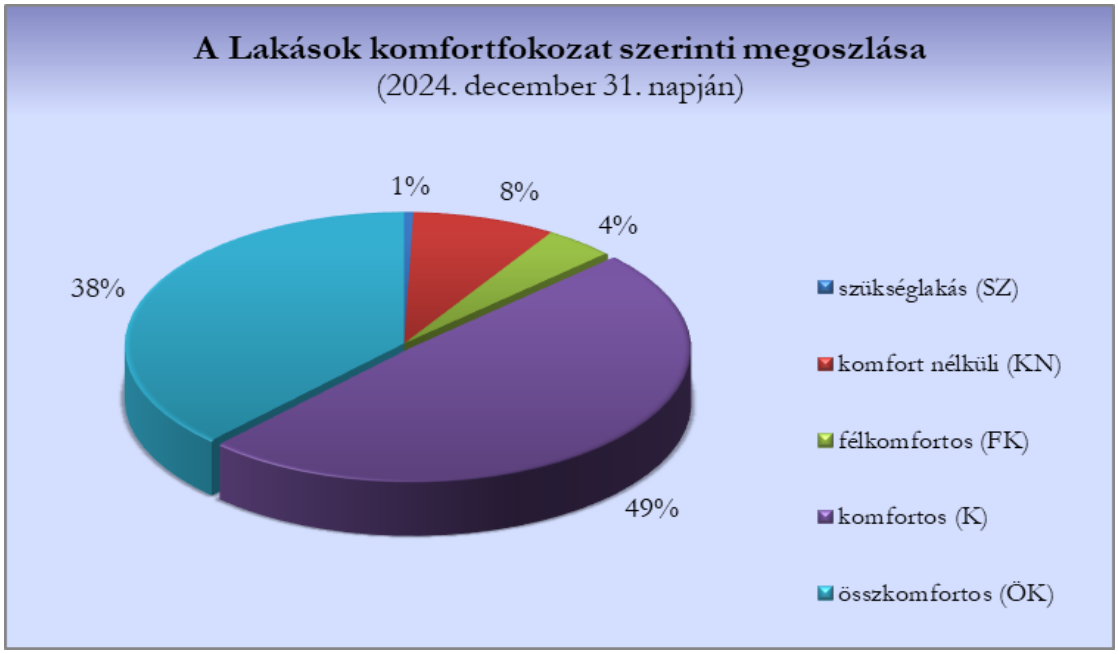
Megnevezés	Szükséglakás (SZ)	Komfort nélküli (KN)	Félkomfortos (FK)	Komfortos (K)	Össz-komfortos (ÖK)	Összesen
ÖL	9	146	35	663	280	1133
TH	3	38	54	410	550	1055
Összesen:	**12**	**184**	**89**	**1073**	**830**	**2188**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *14. tábla*

A 2024. év végén a Lakásállomány mintegy 13%-a (285 darab) szükség- (a továbbiakban a táblákban és a diagramokban: SZ), komfort nélküli (a továbbiakban a táblákban és a diagramokban: KN) vagy félkomfortos (a továbbiakban a táblákban és a diagramokban: FK), míg a 87%-a (1903 darab) komfortos (a továbbiakban a táblákban és a diagramokban: K) vagy összkomfortos (a továbbiakban a táblákban és a diagramokban: ÖK) Lakás.

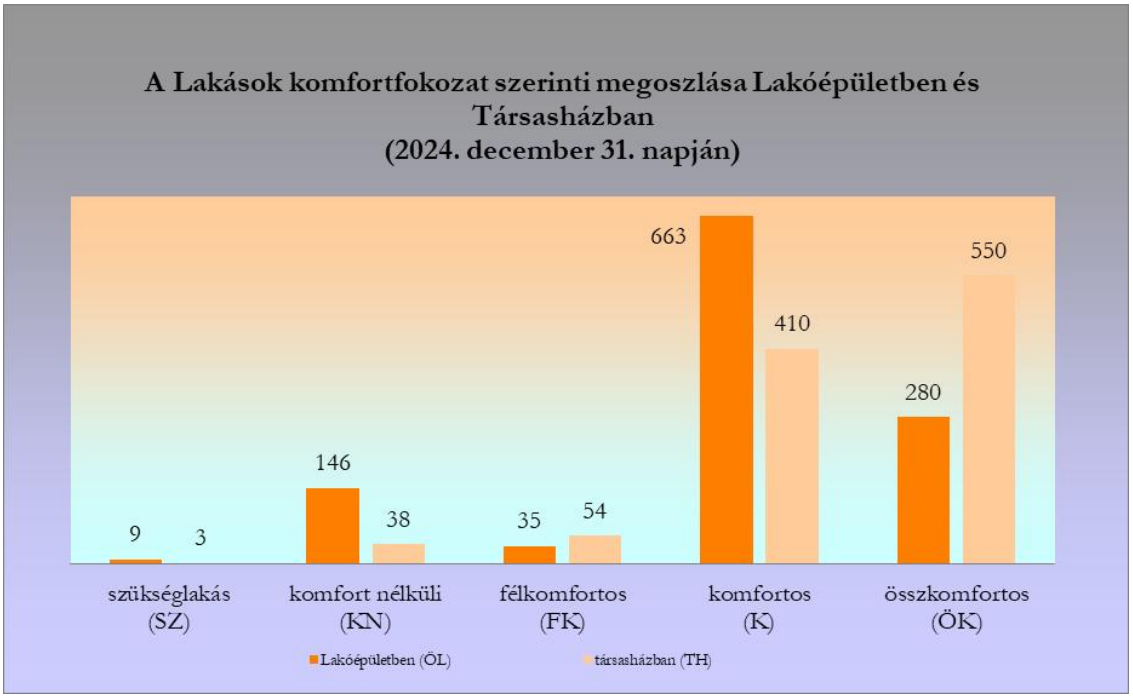
A Lakáskoncepció 2012 készítése idején ezek az arányok még másként alakultak, hiszen akkor még a Lakásállományban sokkal jelentősebb mértékű (35 %) volt a komfortos komfortfokozatot el nem érő Lakások aránya. Az alacsony komfortfokozatú Lakások számának csökkenése egyfelől a lakóépületek kiürítése során a kedvezőtlen adottságú lakások lakásgazdálkodásból történő kivonásának, esetleges értékesítésének, de ezen túlmenően számos Lakás esetében az adott lakás hasznosítását megelőző, komfortosítással egybekötött felújítás eredménye.

6. diagram



A 6. diagram a Lakások komfortfokozat szerinti megoszlását mutatja be, míg a következő, 7. diagram a Lakások ingatlancsoportok és azon belül komfortfokozat szerinti megoszlását szemlélteti.

7. diagram



Alacsonyabb komfortfokozatú (SZ, KN, FK) Lakás nagyobb számban van Lakóépületben, mint Társasházban, ugyanakkor a magasabb komfortfokozatú (K, ÖK) Lakások esetében a Lakóépületben és a Társasházban lévő Lakások száma közel azonos. Az összkomfortos Lakások száma a Társasházakban mintegy kétszerese a Lakóépületben lévőknek.

A Lakások szobaszám szerinti megoszlása

A Lakások szociális alapú bérbeadása elsősorban a lakhatási nehézségek megoldását, a rászorulók támogatását célozza. Az elmúlt évtizedekben ugyanakkor a Lakásban élők vagy a Lakást igénylők részéről – különösen családok esetében – egyre nagyobb a kereslet a minimum két lakóhelyiséget elérő vagy azt meghaladó Lakások iránt. A Lakásállomány szobaszám, komfortfokozat és azon belül ingatlancsoport szerint megoszlását a 15. tábla mutatja be.

(db)

Megnevezés		0,5	1	1,5	2	2,5	3	>3	Összesen
		szobás							
SZ	ÖL	4	4	1	-	-	-	-	9
	TH	1	2	-	-	-	-	-	3
	Összesen:	**5**	**6**	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12**
KN	ÖL	-	123	11	10	2	-	-	146
	TH	-	36	2	-	-	-	-	38
	Összesen:	**-**	**159**	**13**	**10**	**2**	**-**	**-**	**184**
FK	ÖL	1	27	3	3	1	-	-	35
	TH	-	29	17	7	-	1	-	54
	Összesen:	**1**	**56**	**20**	**10**	**1**	**1**	**-**	**89**
K	ÖL	-	396	61	170	17	18	1	663
	TH	-	260	70	66	8	6	-	410
	Összesen:	**-**	**656**	**131**	**236**	**25**	**24**	**1**	**1073**

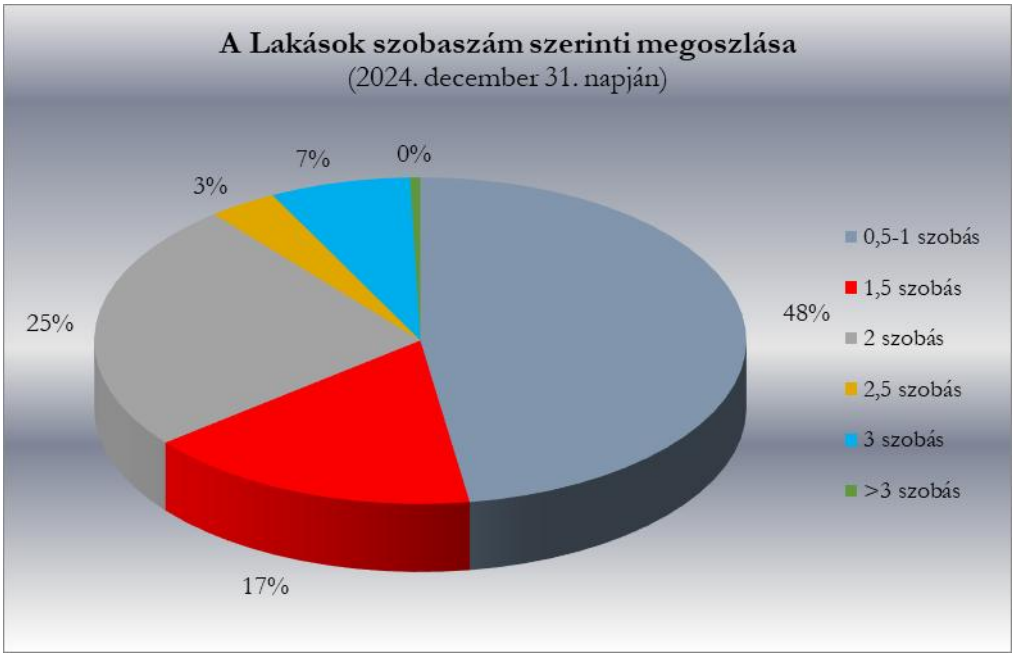
Megnevezés		0,5	1	1,5	2	2,5	3	>3	Összesen
		szobás							
ÖK	ÖL	-	80	77	83	19	16	5	280
	TH	-	78	123	204	28	112	5	550
	Összesen:	**-**	**158**	**200**	**287**	**47**	**128**	**10**	**830**
ÖL összesen:		5	630	153	266	39	34	6	1133
TH összesen:		1	405	212	277	36	119	5	1055
Mindösszesen:		**6**	**1035**	**365**	**543**	**75**	**153**	**11**	**2188**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *15. tábla*

Az elmúlt tíz évben a Lakásállomány szobaszám szerinti összetételében csak kisebb mértékű, de kedvező elmozdulás történt. A 2012. év adataihoz viszonyítottan, amikor még a Lakások több mint fele fél- vagy egyszobás (1341 db) volt, a 2024. év végére az ebbe a kategóriába tartozó Lakások száma 1041 darabra csökkent. A jelentős mértékű csökkenés oka, hogy az Önkormányzat számos szükséglakást és egyszobás, alacsony komfortfokozatú lakást értékesített vagy kivont a lakásgazdálkodásból.

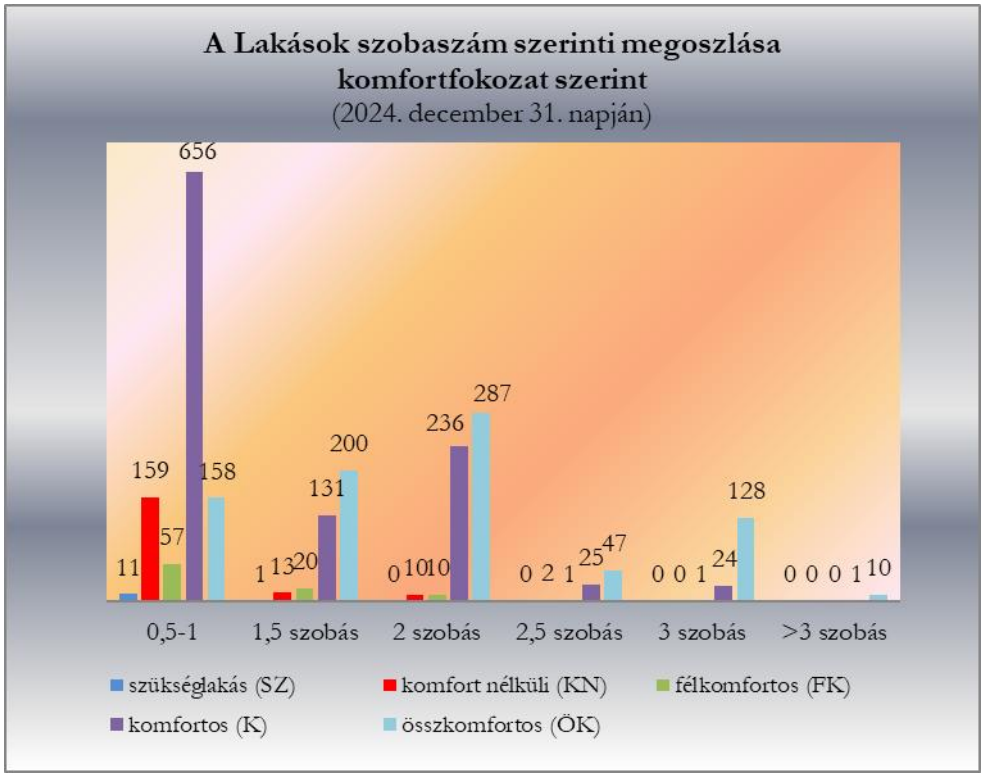
Napjainkban – a kor igényeinek megfelelően – a szociális alapú bérbeadás során a 1,5-2 szobás lakások iránt mutatkozik igény. Fontos azonban megemlíteni, hogy számos 1,5 szobás Lakás alapterülete nem éri el a 40 m^2-t. A 8. diagramon is látható, hogy a teljes Lakásállományt tekintve a Lakások 64%-a (1406 darab) másfélszobás vagy annál kisebb.

8. diagram



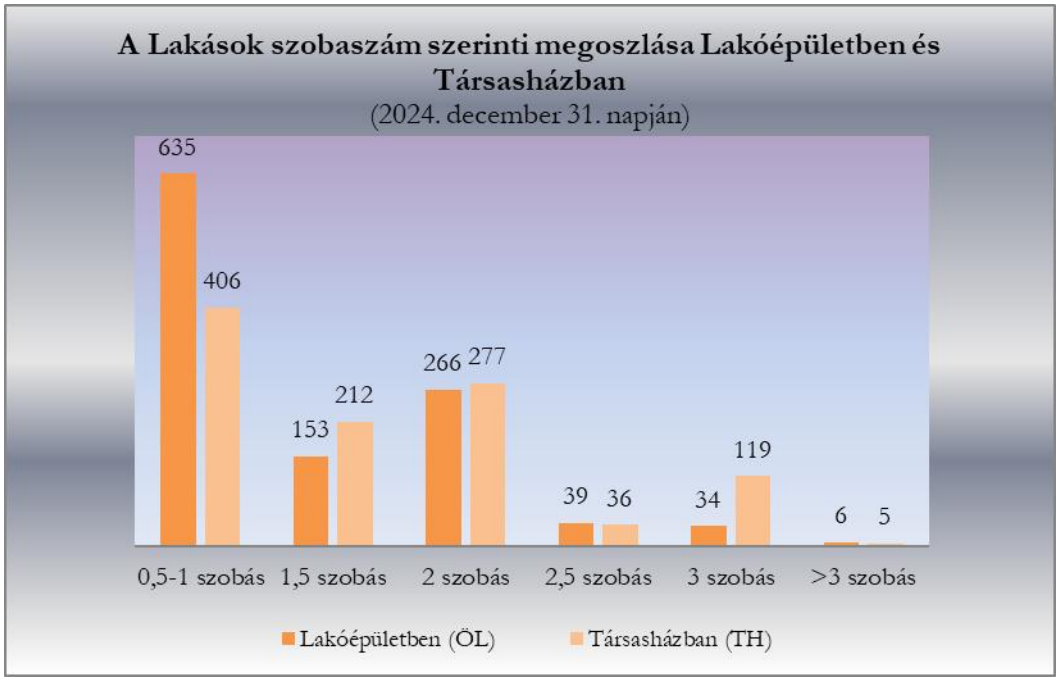
A 9. diagram szemlélteti, hogy az egyszobás Lakások mintegy 78%-a komfortos vagy összkomfortos. Ugyanez a mutató a másfél-, kétszobás vagy ennél nagyobb szobaszámú Lakások 95%-os arányával (K – 36%, ÖK – 59%) jóval kedvezőbb képet mutat. A Lakásállományban még mindig jelentős arányban (13%) vannak az alacsonyabb komfortfokozatú Lakások. Ezek egy része esetében a megüresedést követően, az újbóli hasznosítás keretében a paramétereinek fejlesztésével (lakásösszevonás keretében szobaszámnövelés, komfortfokozatnövekedést eredményező korszerűsítés) javítható a Lakásállomány összetétele.

9. diagram



A 10. diagram a Lakások két lakóépület-fajta közötti viszonyszámait mutatja be.

10. diagram



A fél- és egyszobás lakások közel 60%-a Lakóépületben található. A kedvezőbb adottságú másfél-, kettőszobás Lakások mintegy 54%-a Társasházban van. A két szobát meghaladó szobaszámú Lakások többsége (67%) – kiemelve a jellemzően panelépületekben elhelyezkedő háromszobás Lakásokat – szintén Társasházban helyezkedik el.

A Lakások összes alapterületének komfortfokozat szerinti megoszlása

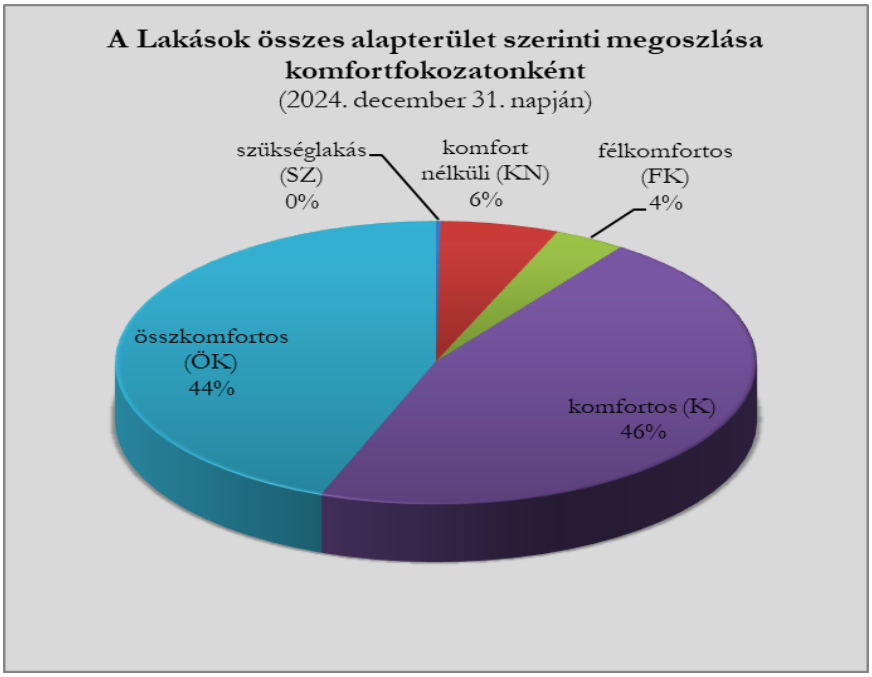
A 16. tábla bemutatja a Lakások összes alapterületének lakóépület-fajta és komfortfokozat szerinti megoszlását. Az elmúlt évtized során a Lakások számának – a korábbiakban már hivatkozott okokból bekövetkezett – változása mellett a Lakások összes alapterülete is – a 2012. december 31. napján nyilvántartott 107 419 m^2-hez képest – 2024. december 31. napjára 99 323 m^2-re csökkent.

(m^2)

Megnevezés	Szükséglakás (SZ)	Komfort nélküli (KN)	Fél-komfortos (FK)	Komfortos (K)	Össz-komfortos (ÖK)	Összesen
ÖL	181	4901	1459	29 658	15 076	51 275
TH	49	1072	2133	15 964	28 830	48 048
Összesen:	**230**	**5973**	**3592**	**45 622**	**43 906**	**99 323**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *16. tábla*

11. diagram



Míg a Lakások darabszámát tekintve a komfortos és összkomfortos Lakások a Lakásállomány 87%-át teszik ki (1903 darab), addig ugyanez az összehasonlítás a Lakások összes alapterületét figyelembe véve 90%-os arányt mutat (89 528 m^2). Ezekben az adatokban, paraméterekben is pozitív változás történt az elmúlt tíz évben, hiszen a 2012. évben a komfortos és összkomfortos Lakások a Lakásállományban még csak 65%-os részt képviseltek (1620 darab), és ugyanez a mutató a Lakások összes alapterületét figyelembe véve 74% (79 050 m^2) volt.

A Lakások alapterület szerinti megoszlása

A Lakások paramétereinek vizsgálatát követően a Lakások alapterület szerinti megoszlását is érdemes áttekinteni (17. tábla).

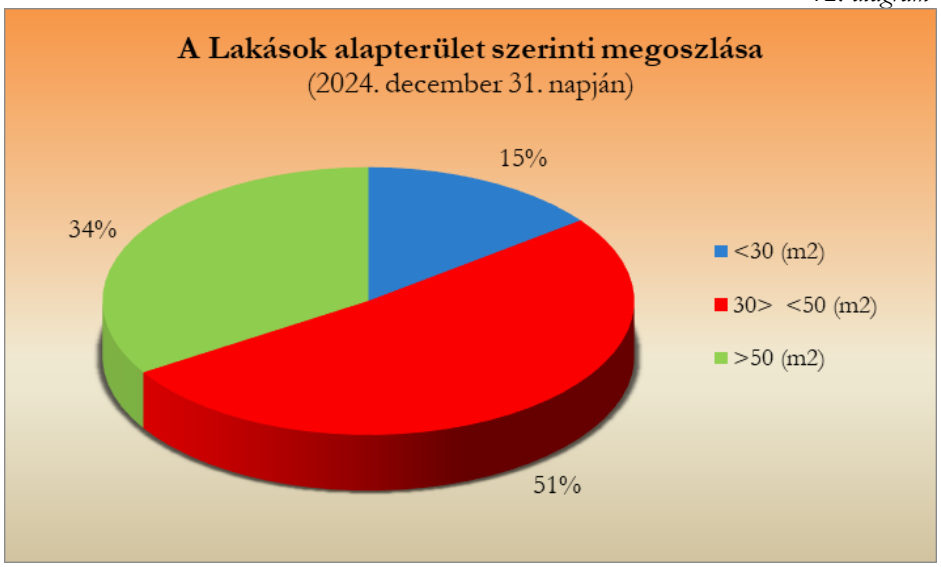
(db)

Megnevezés		<30	30-50	>50	Összesen
		(m²)			
SZ	ÖL	9	-	-	9
	TH	3	-	-	3
	Összesen:	**12**	**-**	**-**	**12**
KN	ÖL	35	93	18	146
	TH	16	22	-	38
	Összesen:	**51**	**115**	**18**	**184**
FK	ÖL	7	19	9	35
	TH	4	43	7	54
	Összesen:	**11**	**62**	**16**	**89**
K	ÖL	136	314	213	663
	TH	81	268	61	410
	Összesen:	**217**	**582**	**274**	**1073**
ÖK	ÖL	15	118	147	280
	TH	16	246	288	550
	összesen:	**31**	**364**	**435**	**830**
ÖL összesen:		202	544	387	1133
TH összesen:		120	579	356	1055
Mindösszesen:		**322**	**1123**	**743**	**2188**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *17. tábla*

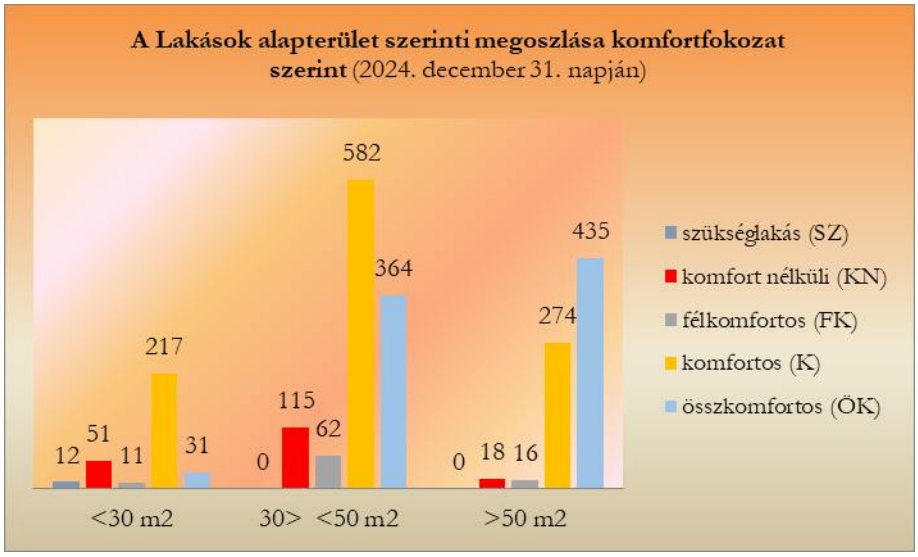
A Lakások számát és a Lakások összes alapterületét összevetve megállapítható, hogy a Lakások átlagos alapterülete 45,39 m².

12. diagram



A Lakások alapterület szerinti megoszlása azt mutatja, hogy a Lakások több mint 51%-a a 30-50 m² közötti alapterületi kategóriába tartozik, további 34% az 50 m² alapterületet meghaladó csoportba tartozik. Az elmúlt évek ingatlanportfólió-tisztításának köszönhetően ugyan jelentősen csökkent a 30 m² alapterületet el nem érő, jellemzően alacsony komfortfokozatú Lakások száma, az ebbe az alapterületi kategóriába tartozó Lakások Lakásállományon belüli 15%-os aránya azonban még mindig jelentős.

13. diagram



A legkisebb alapterületi (<30 m^2) kategóriába tartozó Lakások (összesen 322 darab) mintegy 23%-a ugyan szükséglakás (SZ), komfort nélküli (KN) vagy félkomfortos (FK), ebben az alapterületi kategóriában is magas, közel 77% azonban a komfortos (K) Lakások aránya.

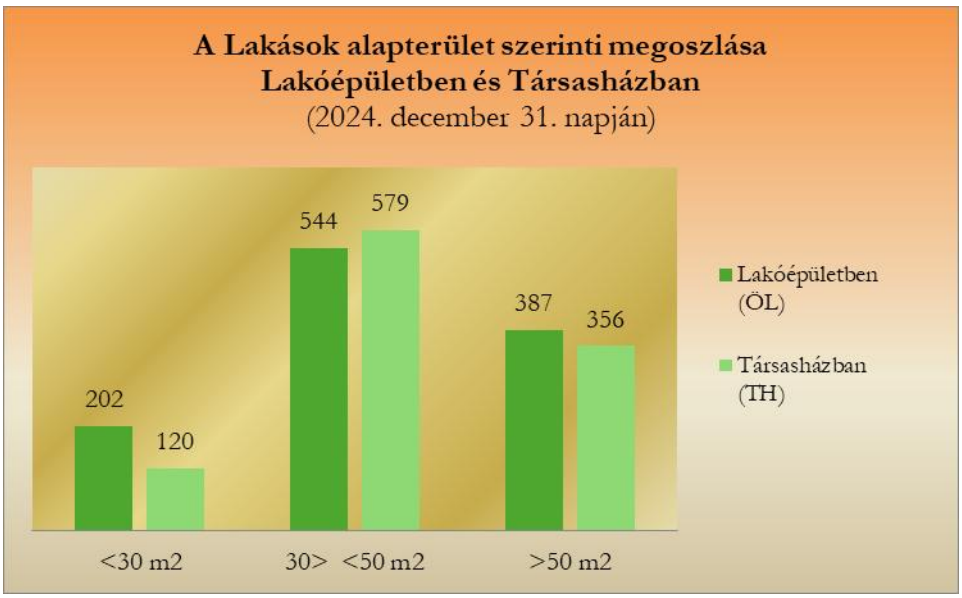
A „középső" (30-50 m^2) kategóriában (összesen 1123 Lakás) már nincs szükséglakás (SZ), és a kategóriába tartozó Lakások 84%-a komfortos (K) vagy összkomfortos (ÖK).

Az 50 m^2-nél nagyobb Lakások (összesen 743 Lakás) több mint 95%-a magas komfortfokozatú [komfortos (K), összkomfortos (ÖK)].

Komfortfokozatonként vizsgálva az átlagos alapterületi viszonyokat a szükséglakások (SZ) átlagos alapterülete 19,17 m^2, a komfort nélküli (KN) Lakásoké 32,46 m^2, a félkomfortos (FK) Lakásoké 40,35 m^2, a komfortos (K) Lakásoké 42,51 m^2, míg az összkomfortos (ÖK) Lakásoké 52,89 m^2.

Összegzésképpen a 14. diagram szemlélteti a Lakások alapterület szerinti megoszlását a két lakóépület-fajta (ÖL, TH) között.

14. diagram



A diagramon jól látható, hogy bár az egyes alapterületi kategóriák a Lakások számában nagyobb mértékben eltérnek, az alapterületi megoszlás a Lakások lakóépület-fajtánkénti összehasonlításában azonban egyenletes képet mutat. A Lakóépületekben és a Társasházakban kisebb eltérésekkel, de közel azonos számú az egyes alapterületi kategóriákba tartozó Lakások száma.

A Lakásban lakók életkor szerinti megoszlása

A 18. tábla összefoglalja a Lakásokban lakók (bérlők és együtt lakó családtagok) számát, korcsoport szerinti megoszlását.

A 18. táblában foglalt adatok szerint 2024. december 31. napján 4809 fő, azaz Kőbánya lakónépességének (a KSH 2024. évi adatai alapján Kőbánya lakónépessége 74 503 fő volt) mintegy 6,5%-a lakott Lakásban.

(fő)

Megnevezés	0-19	20-39	40-59	60-79	80-	Összesen
	éves korig					
ÖL	383	579	729	513	83	2287
TH	450	715	838	464	55	2522
Összesen:	**833**	**1294**	**1567**	**977**	**138**	**4809**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *18. tábla*

A Lakásban lakók többsége az ún. aktív, 20-59 közötti életkortartományba tartozik (20-39 évesek – 27%; 40-59 évesek – 33%). A Lakásokban lakók között a 19 év alattiak és a 60-79 éves személyek aránya 17, illetve 20%, míg a 80 év feletti lakók aránya 3%.

HELYISÉGEK

A Lakásokkal kapcsolatos adatok megismerését követően vizsgálandó a Helyiségek csoportja. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában nem áll rendelkezésre olyan KSH által publikált statisztikai adat, mely a LAKÁSOK fejezetben bemutatottakhoz hasonlóan átfogó információval szolgálna a Helyiségekről. Az ilyen jellegű adatgyűjtés hiányát vélhetően az is indokolja, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiség azonosításának kritériumai kevésbé egzaktak, mint a lakásoké. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek ugyan egyfelől a műszaki paraméterek alapján kategorizálhatóak, a használat, hasznosítás szempontjai azonban ezeket a számokat erősen eltéríthetik.

A Helyiségek számának alakulása

A Helyiségek számának alakulása a kezdetekre (a kerületi ingatlankezelő vállalatok által kezelt ingatlanállomány önkormányzatok részére történő, az 1990-es években lezajlott vagyonátadásának idejére) nem vezethető vissza, mert ezek az adatok a Vagyonkezelő nyilvántartásában nem lelhetők fel.

Az Önkormányzat tulajdonában számos nem lakás céljára létesült és akként is hasznosított ingatlan és helyiségcsoport áll, ezek egy részét azonban az Önkormányzat a saját feladataihoz (pl. intézményi épületek, orvosi rendelők, kulturális és sport céljára szolgáló helyiségcsoportok stb.) kapcsolódóan hasznosítja. Az Ingatlankoncepcióban a Helyiségek között kizárólag a Vagyonkezelő kezelésében és üzemeltetésében lévő nem lakás célú helyiségek jelennek meg, és ezen Helyiségekkel kapcsolatos adatok elemzésére kerül sor.

Az Ingatlankoncepcióban bemutatásra kerülő Helyiségek száma az elmúlt évtizedekben folyamatosan, kisebb-nagyobb mértékben változott. Bár a Helyiségek esetében nem állt fenn a LAKÁSOK fejezetben részletezett, jogszabályon alapuló értékesítési kötelezettség,

a lakásprivatizáció mellett az 1990-es évektől napjainkig számos nem lakás céljára szolgáló helyiséget is értékesített az Önkormányzat.

A Helyiségek számát csökkentették továbbá azok az intézkedések, melyek során a műszaki adottságaikból adódóan önállóan nem hasznosítható ingatlanok Lakáshoz csatolása történt (ezzel javítva a Lakás adottságait), esetleg a leromlott műszaki állapot miatt a Helyiség bontással megszűnt.

A Helyiségállományban a kezdetektől fogva kis számban voltak jelen a valóban kedvezően hasznosítható Helyiségek, a kerület településszerkezetéből adódóan például kevés volt a frekventált helyen elhelyezkedő, jól hasznosítható üzlethelyiség, iroda, műhely. A Helyiségállomány napjainkban is jelentős részében rosszul megközelíthető, alacsony műszaki minőségű, sok esetben pinceszinten elhelyezkedő Helyiségeket foglalt magába.

A Helyiségek számának és az összes alapterületi változásának alakulását a 19. tábla mutatja be.

Év	**Helyiségek**	
	száma	összes alapterülete
	december 31. napján	
	(db)	(m^2)
2012	675	90 358
…	…..	…
2019	820	97 790
2020	812	92 368
2021	816	110 810
2022	818	103 797
2023	822	106 609
2024	824	106 709

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *19. tábla*

A Helyiségek épületfajta szerinti megoszlása

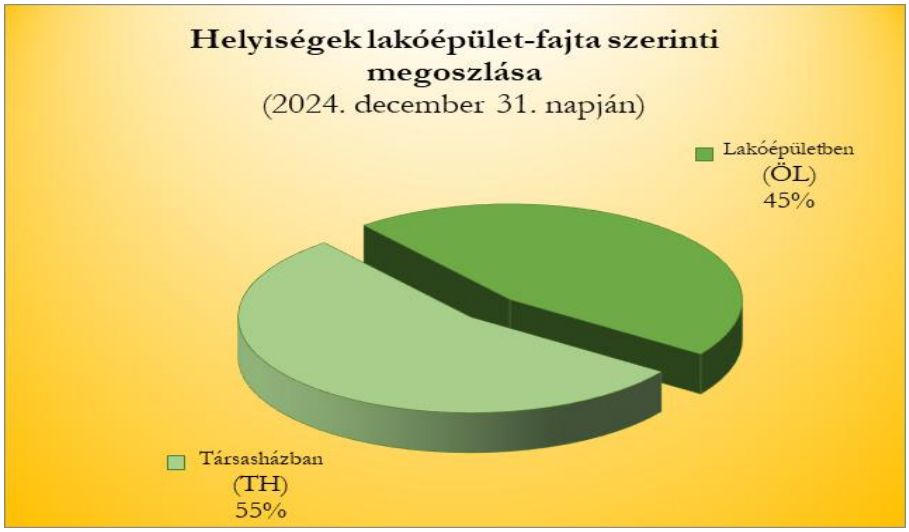
A 20. tábla bemutatja a Helyiségek épületfajta szerinti megoszlását 2024. december 31. napján. Látható, hogy – a Lakásokkal ellentétben – a Helyiségek közel 55%-a Társasházban található. Fontos megemlíteni, hogy a Helyiségek többsége – épületfajtától függetlenül – olyan épületben található, amelyben a fő használati mód lakhatási célú. Az olyan Lakóépületben és a Társasházak többségében, ahol az ingatlanegységek (lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség) többsége lakhatás céljára szolgál, a Helyiség hasznosítási lehetőségei is – különösen, ha ezt még a Helyiség adottságai is befolyásolják – korlátozottabbak.

(db)

Lakó- és Nem lakóépületben (ÖL)	Társasházban (TH)	összesen
375	**449**	**824**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *20. tábla*

15. diagram



A Helyiségek elhelyezkedés szerinti megoszlása

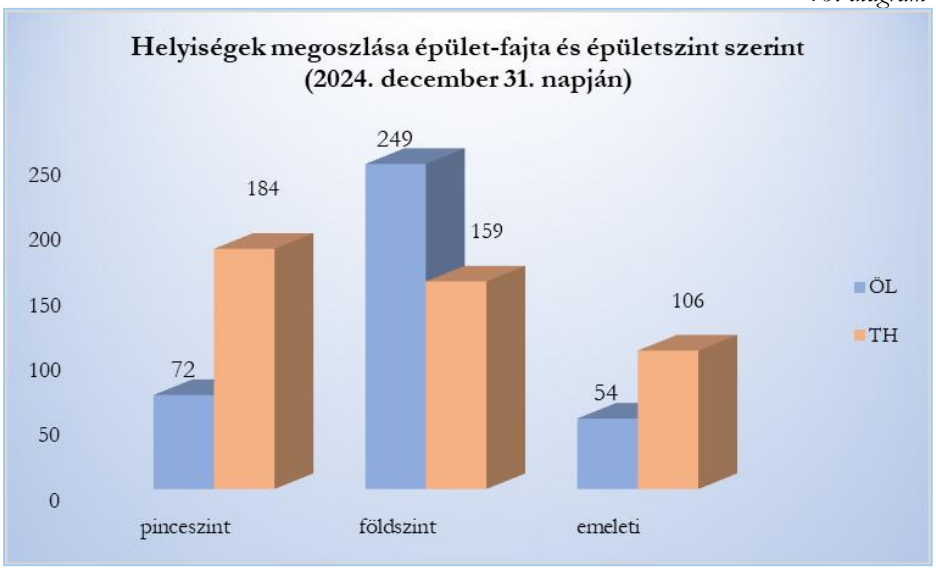
A hasznosítási lehetőségek vizsgálata során érdemes áttekinteni a Helyiségek épületszint szerinti elhelyezkedését, hiszen ez a körülmény is jelentősen befolyásolhatja a hasznosítási lehetőségeket.

(db)

Megnevezés	Pince	Földszint	Emelet (I-X.)	Összesen
ÖL	72	249	54	375
TH	184	159	106	449
Összesen:	**256**	**408**	**160**	**824**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *21. tábla*

16. diagram



Amint azt a 21. tábla és a 16. diagram is szemlélteti, 2024. december 31. napján a Helyiségek épületen belüli elhelyezkedése differenciált. A Lakóépületek és a Társasházak építési idejére, az akkori építési sajátosságokra, jellegzetességekre, valamint a Helyiségek eredeti funkciójára visszavezethetően a Helyiségek egy jelentős része (31%) az alagsorban, a pinceszinten helyezkedik el. A pinceszinti elhelyezkedés – elsősorban a régi építésű Lakóépületek és Társasházak esetében nagyban meghatározza a Helyiség mai műszaki

állapotát is. A talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt az alagsorban és a pinceszinten elhelyezkedő Helyiségek falazata többségében vizes, salétromos, mely a hasznosítást megnehezíti, ugyanakkor a kötelező ráfordítások (pl. a Társasházak esetében a közösköltség-fizetési kötelezettség) miatt folyamatos veszteséget termel. Az esetek egy részében a hasznosítás– különösen a kereskedelmi, szolgáltatási célú hasznosítás – során további negatívum, ha a Helyiség nem rendelkezik közvetlen közterületi megközelítéssel. Így például a pinceszinten elhelyezkedő, udvari megközelítésű vagy lépcsőházon keresztül elérhető Helyiségek iránt szinte kizárólag a lakóépületben lakó személyek részéről ingóságok rövidebb, hosszabb idejű tárolása céljából mutatkozik igény, a vizesedési problémákkal érintett Helyiségek iránt azonban ilyen célú kereslet sem jellemző.

A Helyiségek további közel 50%-a földszinti elhelyezkedésű, és jellemzően közvetlenül a közterületről gyalogosan vagy gépjárművel megközelíthető. Az ilyen adottságú Helyiségek esetén kedvezőbbek a lehetőségek akár a kereskedelmi, a szolgáltatási célú, de mint pl. az S1 terület esetében – a gépkocsival történő megközelíthetőség miatt – a raktározás célú hasznosításra.

A további, emeleten (I-X. emelet) elhelyezkedő Helyiségek aránya nem jelentős (19%). Ezek – néhány kivételtől eltekintve – jellemzően korábban a lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok, melyek a Lakóépület vagy a Társasház hasznosítási terveitől függően az Önkormányzat ezirányú döntése esetén rövidebb-hosszabb távon bérbeadással Helyiségként hasznosíthatók.

Problémát jelent, hogy a Lakástörvényben szabályozott, a Magyar Állam által az önkormányzatok részére történt ingatlanvagyon-átadás utáni lakásértékesítési kötelezettséget követően a lakóépületek társasházzá alapítása során számos, kedvezőtlen paraméterrel rendelkező, önállóan nehezen hasznosítható Helyiség maradt az Önkormányzat tulajdonában. Ezek a hasznosítási nehézségekből adódóan, valamint a Társasház felé folyamatosan teljesítendő közösköltség-fizetési kötelezettség miatt komoly veszteséget termelnek az Önkormányzatnak.

A Helyiségek rendeltetés szerinti megoszlása

A hasznosítási lehetőségek vizsgálatához és a hasznosításból elvárható bevételek tervezéséhez fontos megismerni, hogy az épületen belüli elhelyezkedésen túl milyen funkcionális adottságokkal rendelkeznek a Helyiségek. A 22. tábla betekintést enged a Helyiségállomány épületfajta, elhelyezkedés és azon belül funkció szerinti megoszlásába 2024. december 31. napján.

(db)

Megnevezés		Üzlet	Műhely	Iroda	Raktár	Tároló	Garázs	Egyéb	Összesen
ÖL	Pince	4	4	-	24	38	-	2	72
	Földszint	19	13	10	129	65	2	11	249
	Emelet	-	1	33	1	19	-	-	54
	Összesen:	**23**	**18**	**43**	**154**	**122**	**2**	**13**	**375**
TH	Pince	5	12	6	148	9	1	3	184
	Földszint	48	8	15	23	9	53	3	159
	Emelet	3	-	8	5	89	-	1	106
	Összesen:	**56**	**20**	**29**	**176**	**107**	**54**	**7**	**449**
Mindösszesen:		**79**	**38**	**72**	**330**	**229**	**56**	**20**	**824**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *22. tábla*

A Helyiségek az adottságaik, kialakításuk alapján vegyes funkcióval hasznosíthatók. A Helyiségek közel 68%-a – az adottságainak köszönhetően – leginkább raktározás, tárolás

céljára hasznosítható. A raktár és tároló funkciójú Helyiségek a Lakó- és Nem Lakóépületek, valamint a Társasházak között közel azonos arányban oszlanak meg. A raktárak, tárolók iránt mind a magánszemélyek, mind pedig a vállalkozások, valamint civil szervezetek (pl. egyesületek, alapítványok) részéről is érdeklődés mutatkozik. Az üzleti célú raktározással kapcsolatos igény – a raktározandó termékek jellege és a rendszeres anyagmozgatási igény miatt – elsősorban a gépjárművel megközelíthető Helyiségek esetében jelenik meg, az ilyen jellegű raktárak száma azonban korlátozott, jellemzően csak az S1 területen találhatók.

A raktár funkciójú Helyiségek egy része eredetileg is ilyen célra épült, ugyanakkor ebben a raktár kategóriában jelennek meg azok a jellemzően Társasházakban található helyiségek is, melyek korábbi funkciójuk szerint hosszú időn keresztül óvóhelyként szolgáltak (és ebből adódóan a Társasházak alapítása során az ilyen albetétek az Önkormányzat tulajdonában maradtak). Ezeknek a Helyiségeknek az óvóhely funkciója – a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság döntése alapján – már a 2012. évben megszűnt, így a továbbiakban ezek a Helyiségek is korlátozás nélkül, raktározási vagy egyéb célra hasznosíthatók. Ezeknek a Helyiségeknek a hasznosítási lehetőségeit nehezíti a pinceszinti elhelyezkedés, továbbá az, hogy csak a Lakóépületek vagy Társasházak udvaráról, lépcsőházából közelíthetők meg. Az ilyen típusú Helyiségek hasznosítási eredményeit rontja, hogy adottságaikból eredően – a hasznosítási lehetőség előmozdítása érdekében – a bérleti díj mértéke alacsonyabb összegben határozható meg, és pl. a Társasházak felé teljesítendő közösköltség-fizetési kötelezettség miatt a bérbeadásból profit nem vagy csak minimális mértékben érhető el. Hasznosítási lehetőség hiányában az ilyen adottságú Helyiségek – jellemzően nagy alapterületükből következően – komoly és folyamatos veszteséget termelnek az Önkormányzatnak.

A raktárak mellett külön kategóriaként, de hasonló funkciójú Helyiségként jelennek meg a tárolók. A tároló funkcióval megjelölt Helyiségek között jelennek meg azok az ingatlanok is, melyeket korábban lakás funkcióval hasznosított az Önkormányzat, de az adott ingatlan műszaki állapota, adottságai miatt azt a lakásgazdálkodásból kivonta, és már csak Helyiségként hasznosítja.

A Helyiségek között az üzlet, műhely és iroda funkcióval nyilvántartott ingatlanok aránya alacsony, a Helyiségállománynak mindössze 23%-át képezik. Míg az üzlet funkciójú Helyiségek 71%-a a Társasházakban van, addig az iroda funkciójú Helyiségek 60%-a Nem lakóépületben helyezkedik el. A funkció szerint a három említett kategóriába sorolt Helyiségek iránt – akár a Helyiség műszaki állapotának bérlői saját beruházásban történő javítása, esetenként bérbeszámítással érintett helyreállítással történő bérbevétele mellett – visszatérő kereslet mutatkozik. Az ilyen funkciójú Helyiségek hasznosítottsága magas, az ezekben a kategóriákban nem hasznosított Helyiségek jellemzően rossz műszaki állapotuk, kedvezőtlen elhelyezkedésük vagy egyéb paramétereik miatt üresek.

Az Önkormányzat tulajdonában maradt, a Helyiségállomány mintegy 7%-át képviselő, garázs funkciójú Helyiségek többsége Társasházban található. A garázsok egy része lakótelepi épületekben helyezkedik el, közvetlen közterületi megközelítéssel rendelkeznek, míg néhány garázs a Lakóépületek, kertes Társasházak udvarában található. A garázs funkciójú Helyiségek iránt folyamatosan nagy az érdeklődés, mert az alapfunkció mellett, de a személygépjárművek megváltozott méretei miatt is – különösen a lakótelepeken – ezeket a bérlők egyre nagyobb számban használják ingóságok tárolására.

A Helyiségek között az egyéb kategóriába sorolt helyiségek aránya (2%) elenyésző, ezeket a Helyiségeket speciális funkcióval adja bérbe az Önkormányzat (pl. közösségi helyiség).

A Helyiségek alapterület szerinti megoszlása

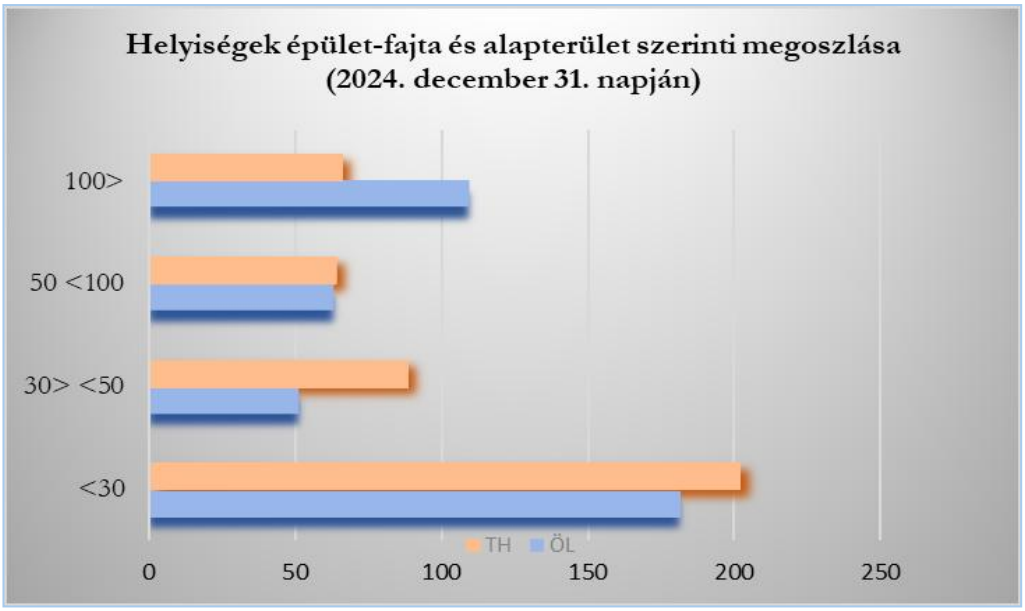
A 23. tábla és a 17. diagram a Helyiségek alapterület szerinti megoszlását mutatja be.

(db)

Megnevezés	<30	30-50	50-100	>100	Összesen
	(m²)				
ÖL	181	51	63	109	**404**
TH	202	88	64	66	**420**
Összesen:	**383**	**139**	**127**	**175**	**824**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *23. tábla*

17. diagram



A terület szerinti megoszlás vizsgálata során a Lakásoknál alkalmazott alapterületi tartományokhoz hasonlóan kategorizálva vizsgálandók a Helyiségek is [kis alapterületű (30 m² alatti), átlagos méretű (30-50 m² közötti), nagyobb alapterületű (50-100 m² közötti) és 100 m² feletti)].

A Helyiségek alapterületi megoszlás szerint is széles skálán mozognak. A Helyiségek közel fele (46%) a 30 m² alatti alapterületi kategóriába tartozik. A kis alapterületű Helyiségek magas számát indokolja, hogy az ilyen paraméterű Helyiségek között jelennek meg a lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok és a Társasházban lévő garázsok.

A Helyiségek további 54%-a a három magasabb alapterületi tartományban közel azonos mértékben oszlik meg. A legnagyobb alapterületű raktárak többsége az S1 területen található, ugyanakkor ebben a 100 m² feletti alapterületi tartományban jelenik meg néhány, Társasházban található Helyiség is, melyek adottságaik miatt (rossz műszaki állapot, kedvezőtlen paraméterek) bérbeadással hosszú ideje nem hasznosíthatók, és nemcsak kedvezőtlen adottságaik miatt, hanem a Társasházak felé teljesítendő tulajdonosi kötelezettségek miatt is komoly terhet (közös költség, felújítási alap) rónak az Önkormányzatra.

TELKEK

Az alábbi, 24. tábla ismerteti a Telkek 2024. december 31. napján érvényes listáját. A Telkek hasznosítási javaslatait is részletező táblája az 1. mellékletben található.

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Cím	Tulajdoni hányad	Művelési ág	Terület (m²)
1.	Óhegy	41331/3	Albert Camus u. 7.	1/1	kivett gazdasági épület, udvar	4305
2.	Óhegy	41417	Bánya u. 16/a	1/1	kivett épület	1533
3.	Óhegy	41408/2	Bánya u. 38.	1/1	kivett beépítetlen terület	1730
4.	Gyárdűlő	38332/10	Címképzés alatt (Ceglédi út)	1/1	kivett beépítetlen terület	3400
5.	Felsőrákos	42717/1	Címképzés alatt (Dorogi utca)	1/1	kivett beépítetlen terület	6982
6.	Felsőrákos	42720/2	Címképzés alatt (Dorogi utca)	1/1	kivett beépítetlen terület	4505
7.	Óhegy	42137/106	Címképzés alatt (Gergely u. 108/e)	1/1	kivett beépítetlen terület	3034
8.	Felsőrákos	40940/15	Címképzés alatt (Keresztúri út)	1/1	kivett beépítetlen terület	8350
9.	Felsőrákos	42760/2	Címképzés alatt (Keresztúri út)	1/1	szántó és út	3059
10.	Felsőrákos	42790/1	Címképzés alatt (Keresztúri út)	1/1	szántó	17 591
11.	Felsőrákos	42801/4	Címképzés alatt (Keresztúri út)	1/1	rét	3077
12.	Óhegy	41350/1	Címképzés alatt (Maláta utca)	1/1	kivett beépítetlen terület	1845
13.	Felsőrákos	40907/9	Címképzés alatt (Pilisi utca)	1/1	kivett beépítetlen terület	6896
14.	Újhegy	42513/7	Címképzés alatt (Sírkert út)	1/1	kivett beépítetlen terület	1513
15.	Újhegy	42513/8	Címképzés alatt (Sírkert út)	1/1	kivett beépítetlen terület	1585
16.	Újhegy	42516/3	Címképzés alatt (Sírkert út)	1/1	kivett magánút	93
17.	Felsőrákos	42816/2	Címképzés alatt (Túzok utca)	1/1	rét és árok, szántó és árok	28 847
18.	Újhegy	42513/5	Címképzés alatt (Újhegyi út)	1/1	kivett beépítetlen terület	1501
19.	Újhegy	42513/6	Címképzés alatt (Újhegyi út)	1/1	kivett beépítetlen terület	1532
20.	Óhegy	38405/1	Címképzés alatt (Vaspálya u. 18.)	1/1	kivett vadászház	35 784
21.	Felsőrákos	42827	Cím nélküli (Dorogi utca)	½	szántó	14 406
22.	Ligettelek	39029	Cím nélküli (Füzér u. 20.)	1/1	kivett lakóház, udvar	667
23.	Óhegy	41203/45	Cím nélküli (Kis Sörgyár utca 3.)	1/1	kivett garázs	1437
24.	Felsőrákos	40692/5	Cím nélküli (Pilisi utca)	1/1	kivett beépítetlen terület	322
25.	Felsőrákos	42722	Cím nélküli (Pilisi utca)	1/1	kivett beépítetlen terület	5282
26.	Felsőrákos	42723	Cím nélküli (Pilisi utca)	1/1	kivett beépítetlen terület	667

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Cím	Tulajdoni hányad	Művelési ág	Terület (m²)
27.	Felsőrákos	42742/2	Cím nélküli (Pilisi utca)	1/1	kivett tó, rét, szántó	12 926
28.	Óhegy	41302/17	Csősztorony u. 5.	1/1	kivett garázs, udvar	3199
29.	Újhegy	42413/11	Dolomit u. 6.	6/16	kivett lakóház, udvar	577
30.	Felsőrákos	42653/1	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	3073
31.	Felsőrákos	42653/2	Dorogi utca	177/194	kivett beépítetlen terület	2724
32.	Felsőrákos	42682	Dorogi utca	1/1	szántó	11 134
33.	Felsőrákos	42685	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	5946
34.	Felsőrákos	42686	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	7201
35.	Felsőrákos	42687	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	8204
36.	Felsőrákos	42688	Dorogi utca	1/1	szántó	14 403
37.	Felsőrákos	42689	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	4575
38.	Felsőrákos	42690/1	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	1291
39.	Felsőrákos	42690/2	Dorogi utca	96/141	kivett beépítetlen terület	5487
40.	Felsőrákos	42691	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	3582
41.	Felsőrákos	42693	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	9372
42.	Felsőrákos	42694	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	5846
43.	Felsőrákos	42700	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	8353
44.	Felsőrákos	42701	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	8346
45.	Felsőrákos	42702	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	3579
46.	Felsőrákos	42703	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	1771
47.	Felsőrákos	42705	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	4344
48.	Felsőrákos	42706	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	4535
49.	Felsőrákos	42707	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	3258
50.	Felsőrákos	42708	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	7873
51.	Felsőrákos	42710	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	3588
52.	Felsőrákos	42711	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	9995
53.	Felsőrákos	42712	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	2687
54.	Felsőrákos	42713	Dorogi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	1194
55.	Felsőrákos	42714	Dorogi utca	1/1	szántó	11 094
56.	Felsőrákos	42639	Dömsödi utca	1/1	kivett beépítetlen terület	3227
57.	Óhegy	41451/5	Előd köz	1/1	kivett udvar és üzemi épület	4853
58.	Óhegy	41407	Előd utca	1/1	kivett beépítetlen terület	812
59.	Óhegy	41450/1	Előd utca (Harmat utca)	1/1	kivett beépítetlen terület	20 446
60.	Újhegy	42428/12	Fagyal utca	1/1	kivett beépítetlen terület	1586
61.	Újhegy	42414/156	Fagyal u. 3/a	1/1	kivett beépítetlen terület	1410
62.	Gyárdűlő	38317/6	Fertő utca (Fertő u. 1/c)	1/1	kivett lakóház, udvar, gazdasági ép.	622
63.	Ligettelek	39060	Füzér u. 19/b	1/1	kivett lakóház, udvar, gazdasági ép.	1586
64.	Ligettelek	39058	Füzér u. 21/b	1/1	kivett lakóház, udvar, gazdasági ép.	1548
65.	Újhegy	42309/110	Gergely u. 124. (Sütöde u. 4., Tavas u. 2/a)	1/1	kivett idősek háza	13 663

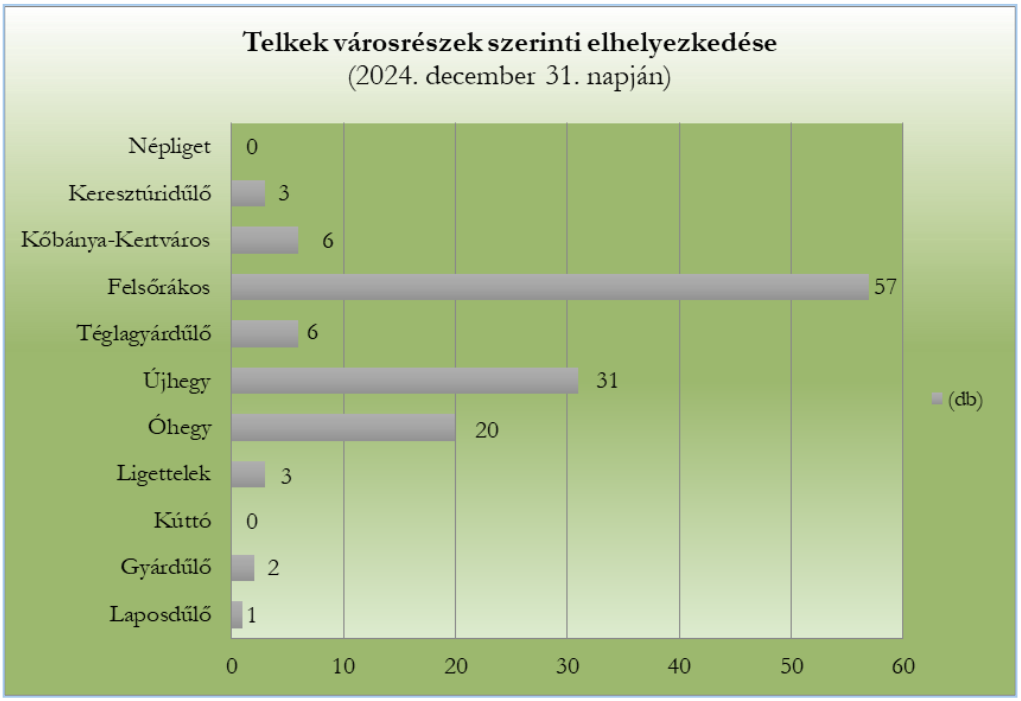
Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Cím	Tulajdoni hányad	Művelési ág	Terület (m²)
66.	Felsőrákos	39210/52	Gyakorló utca	1/1	kivett beépítetlen terület	2223
67.	Felsőrákos	39210/214	Gyógyszertári u. 4.	1/1	kivett beépítetlen terület	6502
68.	Felsőrákos	40693/6	Halas u. 8.	1/1	kivett beépítetlen terület	17 903
69.	Felsőrákos	40695/19	Halas u. 11.	1/1	kivett beépítetlen terület	2744
70.	Óhegy	41460/21	Halom utca 33-35.	1/1	kivett beépítetlen terület	4757
71.	Kőbánya-Kertváros	42526/174	Hárslevelű utca 9.	1/1	kivett beépítetlen terület	1725
72.	Kőbánya-Kertváros	42526/378	Hárslevelű u. 20.	1/1	kivett beépítetlen terület	883
73.	Óhegy	41449	Ihász u. 28.	1/1	kivett udvar és transzformátorház	19 968
74.	Kőbánya-Kertváros	42526/4	Jászberényi út 105.	1/1	kivett beépített terület	1175
75.	Óhegy	41191/11	Kada utca	1/1	kivett beépítetlen terület	524
76.	Óhegy	42137/98	Kazah u. 5.	1/1	kivett üzem	4407
77.	Felsőrákos	40667/22	Keresztúri út	1/1	kivett beépítetlen terület	1871
78.	Felsőrákos	42757	Keresztúri út 82/c	1/1	kivett lakóház, udvar	2904
79.	Felsőrákos	42758/2	Keresztúri út 84/a	1/1	szántó és út	13 859
80.	Felsőrákos	42762	Keresztúri út 84/c	1/1	kivett beépítetlen terület	7556
81.	Felsőrákos	42773	Keresztúri út 94/b	1/1	kivett beépítetlen terület, út	909
82.	Felsőrákos	40940/10	Keresztúri út 152.	1/1	kivett beépítetlen terület	5041
83.	Felsőrákos	40940/8	Keresztúri út 152/a	1/1	kivett beépítetlen terület	3587
84.	Felsőrákos	40940/11	Keresztúri út 154.	1/1	kivett beépítetlen terület	5040
85.	Felsőrákos	40940/7	Keresztúri út 154/a	1/1	kivett beépítetlen terület	3594
86.	Felsőrákos	40940/12	Keresztúri út 156.	1/1	kivett beépítetlen terület	5048
87.	Újhegy	42413/13	Korall u. 35.	1/1	kivett beépített terület	571
88.	Újhegy	42507/2	Korall u. 53.	1/1	kivett beépítetlen terület	918
89.	Újhegy	42414/311	Kovakő u. 2.	1/1	kivett beépítetlen terület	409
90.	Téglagyárdűlő	42518/47	Kozma u. 7/a	1/1	kivett üzem	1879
91.	Téglagyárdűlő	42518/41	Kozma u. 7/d	1/1	kivett üzem	98 465
92.	Téglagyárdűlő	42518/75	Kozma u. 9/a	1/1	kivett üzem	4896
93.	Téglagyárdűlő	42518/73	Kozma u. 9/c	1/1	kivett üzem	8150
94.	Téglagyárdűlő	42518/62	Kozma u. 11/a	1/1	kivett üzem	4326
95.	Újhegy	42414/309	Maglódi út 127.	1/1	kivett beépítetlen terület	463
96.	Újhegy	42414/218	Maglódi út 127/c	1/1	kivett beépítetlen terület	486
97.	Újhegy	42414/305	Maglódi út 131/c	1/1	kivett beépítetlen terület	488
98.	Újhegy	42414/306	Maglódi út 133/a	1/1	kivett távbeszélő- központ	72
99.	Újhegy	42414/307	Maglódi út 133/b	1/1	kivett beépítetlen terület	440
100.	Újhegy	42558	Maglódi út 141/a	1/1	kivett udvar, garázs és gazdasági ép.	7366

Sor-szám	Városrész	Helyrajzi szám	Cím	Tulajdoni hányad	Művelési ág	Terület (m²)
101.	Óhegy	41369/3	Maláta u. 9-11.	1/1	kivett beépítetlen terület	3017
102.	Felsőrákos	40690/11	Malomárok utca	1/1	kivett beépítetlen terület	5923
103.	Óhegy	41349/4	Mádi u. 28-38.	1/1	kivett üzem	3524
104.	Óhegy	41889/4	Márga u. 8-12.	1/1	kivett beépítetlen terület	364
105.	Felsőrákos	40695/24	Méhes u. 8.	1/1	kivett beépítetlen terület	2170
106.	Felsőrákos	40695/20	Méhes u. 10.	1/1	kivett beépítetlen terület	4658
107.	Laposdűlő	38924/10	Monori u. 12.	1/1	kivett lakóház, udvar	653
108.	Óhegy	42137/11	Noszlopy u. 39.	1/1	kivett építési terület	1992
109.	Felsőrákos	42717/3	Pilisi u. 77.	1/1	kivett beépítetlen terület	923
110.	Óhegy	42274/13	Robert Bosch u. 12.	1/1	kivett beépítetlen terület	2592
111.	Újhegy	42480/15	Serpenyő u. 3.	1/1	kivett beépítetlen terület	4896
112.	Újhegy	42490/19	Serpenyő u. 10.	1/1	kivett beépítetlen terület	1210
113.	Óhegy	41071	Sibrik Miklós út 88-92.	1/1	kivett beépítetlen terület	2789
114.	Téglagyárdűlő	42516/4	Sírkert u. 6-44.	1/1	kivett gazdasági épület, udvar	7766
115.	Keresztúridűlő	42513/9	Sírkert u. 9-21.	1/1	kivett egyéb épület, udvar	6546
116.	Keresztúridűlő	42513/11	Sírkert u. 23.	1/1	kivett lakóház, udvar, egyéb épület	4666
117.	Téglagyárdűlő	42516/2	Sírkert u. 46.	1/1	kivett beépítetlen terület	5913
118.	Újhegy	42413/22	Sörgyár u. (Korall u. 25.)	1/1	kivett lakóház, udvar	670
119.	Kőbánya-Kertváros	42526/142	Sulyom u. 8. (Jászberényi út 69/a)	1/1	kivett beépítetlen terület	1 035
120.	Újhegy	42414/310	Szőlőtelep u. 1.	1/1	kivett beépítetlen terület	409
121.	Újhegy	42414/308	Szőlőtelep u. 2/a	1/1	kivett beépítetlen terület	463
122.	Újhegy	42414/216	Szőlőtelep u. 2/b	1/1	kivett beépítetlen terület	555
123.	Újhegy	42414/248	Újhegyi út	1/1	kivett lakóház, udvar	587
124.	Újhegy	42414/249	Újhegyi út	1/1	kivett lakóház, udvar	590
125.	Újhegy	42414/252	Újhegyi út	1/1	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	593
126.	Újhegy	42401	Újhegyi út 20-26.	1/1	kivett beépítetlen terület	1 167
127.	Kőbánya-Kertváros	42526/54	Vadszőlő u. 7.	1/1	kivett lakóház, udvar	1 175
128.	Kőbánya-Kertváros	42526/123	Zöldpálya u. 1/a - Magyarfalu u. 1.	1/1	kivett beépítetlen terület	320
129.	Újhegy	42434/2	Zsombék utca (Maglódi út 119.)	1/1	kivett beépítetlen terület	7615

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *24. tábla*

A Telkek Kőbányán belüli, városrészek szerinti elhelyezkedését a 18. diagram szemlélteti.

18. diagram



Az Önkormányzatnak 2024. december 31. napján 129 Telke volt. Kőbánya két városrészében (Kúttó, Népliget) nincs Telek, míg egy városrészben (Laposdűlő) csak egy Telek található. A Telkek 44%-a Felsőrákoson, míg további 40%-a Óhegy és Újhegy városrészekben található.

A Telkek 97%-a az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, míg a további 3% osztatlan közös tulajdonú. Fontos megemlíteni, hogy a 24. táblában az egyes Telkek ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett művelési ága jelenik meg, ettől a tényleges állapot és a használati mód több esetben eltér.

A Telkek beépítettség szerinti megoszlása

A Telkek ingatlancsoportban az Önkormányzat kizárólagos vagy résztulajdonában álló beépítetlen Telkek, valamint azok a Telkek jelennek meg, ahol a telekterület az Önkormányzat tulajdonát képezi, de azon – az Önkormányzat által elismerten – ingatlan-nyilvántartáson kívüli magántulajdonú felépítmény áll.

A Telkek csoportjának beépítettség szerinti megoszlását a 25. tábla mutatja be.

(db)

Megnevezés	Beépítetlen	Magánfelépítménnyel beépített	
		garázs	egyéb
Telek	105	11	13

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *25. tábla*

A Telkek 81%-a beépítetlen, a további 19%-a ingatlan-nyilvántartáson kívüli magántulajdonú felépítménnyel (pl. garázs, egyéb műhely stb.) beépített, illetve bejegyzett földhasználati joggal terhelt (a Telek az Önkormányzat tulajdonát képezi, míg a Telken álló – önálló tulajdoni lapon bejegyzett – családi ház javára földhasználati jog terheli a Telket). A Telkeket az Önkormányzat – adottságaiktól, paramétereiktől függően előírt speciális feltételek mellett – terület-bérbeadással hasznosítja.

A Telkeken az Önkormányzat az ingatlan-nyilvántartáson kívüli magántulajdonú felépítmény (pl. garázs, egyéb műhely stb.) alatti Területet adja bérbe a felépítmény tulajdonosa részére. A bérbeadással hasznosítható Területek (nem ipari terület) száma 2024. december 31. napján 1239 darab.

A Telkek építési övezet szerinti megoszlása

A Kőbánya területén elhelyezkedő ingatlanok beépítési feltételeit – a kerület néhány területrészének kivételével – jelen Ingatlankoncepció megalkotásának idején már átfogóan a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KŐKÉSZ) szabályozza.

A Telkek a 26. táblában megjelenő, a KŐKÉSZ vagy egyéb rendeletek által meghatározott építési övezetekbe vagy övezetekbe tartoznak.

(db)

Építési övezet	Telek		
	beépítetlen	magánfelépítménnyel beépített	
		garázs	egyéb
Lk, Ln	27	6	5
Vi, I	11	4	-
Vt	1	-	-
Gksz	16	1	7
Egyéb vagy vegyes (Ev, Köu, Zkp stb.)	50	-	1
Összesen:	**105**	**11**	**13**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *26. tábla*

A beépítetlen Telkek egy része övezeti besorolását tekintve ugyan kedvező adottságúnak tekinthető, a Telek sajátosságai (területi elhelyezkedés, telekméret, kedvezőtlen telekforma stb.) azonban sok esetben korlátozzák az önálló beépítés lehetőségét, míg számos Telek esetében a távlati, beépítéssel történő hasznosíthatóság feltétele a telekalakítás és az infrastruktúra kiépítése.

LAKÁSGAZDÁLKODÁS ÁTTEKINTÉSE

A lakásgazdálkodással kapcsolatos adatok vizsgálata – a későbbiekben vizsgálandó helyiséggazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági adatok áttekintésével együtt – az egyik fontos eleme az Ingatlankoncepciónak, hiszen a koncepció elkészítésének célja és az abban kitűzött ingatlangazdálkodási irányelvek indoka a gazdálkodási adatokban, illetve mutatókban is keresendő. Az Ingatlankoncepcióban meghatározott célok megvalósításához, végrehajtásához szükség van pénzügyi forrásokra is, amelyeket az Önkormányzat költségvetésében tervezni kell.

A Lakások, a Helyiségek és a Telkek üzemeltetéséhez szükséges fedezet biztosítása az Önkormányzat költségvetésében számottevő tételt képvisel. A Lakások és a Helyiségek jelentős része a lakásprivatizáció eredményeként Társasházakban található, amelyek gazdálkodására az Önkormányzatnak minimális ráhatása lehet, de a – társasházközösség által elfogadott és így minden tulajdonosnak előírt – fizetési kötelezettségeknek a Lakások, illetve a Helyiségek aktuális hasznosítási lehetőségétől függetlenül eleget kell tennie.

A lakásgazdálkodási adatok vizsgálata során áttekintendők a Lakások hasznosítottsági adatai, ezen belül is a hasznosított Lakások bérbeadási időtartam szerinti megoszlása, az

üres Lakásokkal összefüggő adatok, a Lakbér megállapításának módja és az irányadó mértékek, és nem hagyhatók figyelmen kívül a bevételek, a kiadások és a hátralékok sem.

A lakásbérleti szerződések lejárat szerinti megoszlásának alakulása

A Lakások bérbeadásának feltételeit – így a bérbeadás időtartamának szabályait is – a Lakástörvény és a Lakásrendelet határozza meg. A Lakásrendelet 2012. évi hatálybalépését megelőzően a Lakásokat jellemzően határozatlan időtartamra adta bérbe az Önkormányzat, a lakásgazdálkodás tapasztalatai alapján azonban az új jogszabály a korábbinál szigorúbb keretrendszerbe foglalta a Lakások bérbeadását.

A Lakásrendelet 2012. novemberi 1. napi hatálybalépésétől az Önkormányzat – a bérlők jogkövető magatartásának erősítése, a díjfizetési kötelezettségek határidőben történő teljesítésének és a bérbeadói jogok hatékony érvényesítésének elősegítése, valamint a lakásgazdálkodási eredmények javítása érdekében – néhány, jogszabály által meghatározott kivételtől eltekintve határozott idejű bérbeadás keretében hasznosítja a tulajdonában álló Lakásokat.

(db)

Megnevezés		1997	2013	2020	2021	2022	2023	2024
		december 31. napi állapot szerint						
Határozott	idejű lakásbérleti szerződés	251	404	692	787	819	831	832
Határozatlan		4598	1943	1213	1140	1100	1060	976
Jogcím nélküli lakáshasználat		na.	na.	89	96	75	61	74
Üres lakás		176	148	350	318	342	244	306
Összesen:		**5025**	**2495**	**2344**	**2341**	**2336**	**2196**	**2188**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *27. tábla*

A 27. táblából is látható, hogy az elmúlt évtizedben a határozott időre bérbeadott Lakások aránya jelentősen megnövekedett. A határozatlan idejű lakásbérleti szerződések többsége még a Lakásrendelet hatálybalépését megelőzően – akár évtizedekkel korábban – köttetett, és az elmúlt évek során az Önkormányzat csak néhány, a jogszabályban előírt esetben (pl. bérleti jogviszony folytatása, lakóépület kiürítéséhez kapcsolódóan bérlő elhelyezése cserelakásban) adott bérbe határozatlan időre Lakást. A korábban piaci alapon hasznosított Lakásokat kizárólag határozott időtartamra adta bérbe az Önkormányzat.

A határozott időtartamú bérbeadás a bérbeadás előzményeitől függően eltérő időtartamú, de legfeljebb öt év lehet. Míg a szerződéses időszak alatt a bérlői kötelezettségeket maradéktalan teljesítő bérlők az újbóli bérbeadás során bérbeadói bizalmat élveznek, és hosszabb időtartamra vehetik bérbe a Lakást, addig a fizetési vagy egyéb bérlői kötelezettségeket megszegő személyeknek akár több, rövidebb idejű bérbeadás során kell bizonyítaniuk az együttműködésüket.

A 28. tábla a határozott idejű bérleti szerződések időtartam szerinti megoszlását mutatja be. A tábla adatai is jól szemléltetik, hogy a rövidebb-hosszabb távú, határozott időtartamú bérbeadással az Önkormányzat – a jogszabályi lehetőségek igénybevételével – a kötelezettségeiket nem teljesítő bérlőkkel szemben hatékonyabban fel tud lépni, és pl. a gyorsított végrehajtási eljárás keretében rövidebb határidővel megszüntethető a Lakás jogcím nélküli használata, illetve csökkenthető a későbbiekben bizonytalan eredménnyel behajtható díjtartozás felhalmozása is.

(db)

Megnevezés	1 évnél rövidebb	1-3 év közötti	3 évnél hosszabb	Határozatlan
	időtartamú lakásbérleti szerződés			
2024	**25**	**351**	**456**	**976**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *28. tábla*

A lakásbérbeadás rendszerébe az Önkormányzat a 2013. évtől új elemként emelte be a bérlői helyreállítási kötelezettséggel történő lakásbérbeadási konstrukciót. Ebben a konstrukcióban a saját forrással rendelkező igénylők, akik vállalják, hogy egy meghatározott időtartamon belül önerőből felújítják az Önkormányzat által bérbeadott Lakást, lehetőséget kapnak az erre a célra kijelölt Lakások bérbevételére. A Lakás meghatározott időtartamon belüli, előírt műszaki tartalom szerinti helyreállítását és annak a Vagyonkezelő általi műszaki átvételét követően a bérlő jogosulttá válik a Lakás életvitelszerű használatát biztosító bérleti szerződés megkötésére. Az ilyen módon bérbeadott Lakások esetében a bérlő a Lakás helyreállítási költségeinek megtérítésére a Lakásrendeletben foglalt szabályok szerint tarthat igényt. Az elmúlt több mint egy évtizedben ebben a konstrukcióban 193 Lakás bérlői helyreállítása történt meg, mellyel a Lakások hasznosítása dinamikusabbá vált, hiszen abban az időszakban is lehetőség nyílott a Lakások bérbeadására, amikor az Önkormányzat a saját forrásaiból az üres Lakások felújítására nem tudott ilyen mértékben fedezetet biztosítani.

Üres Lakások

A Lakások bérbeadási időtartam szerinti megoszlásának megismerését követően vizsgálandóak a Lakásállomány részét képező üres Lakások és az üres státusz indokai.

A 29. tábla az elmúlt öt esztendő viszonylatában mutatja be az üres Lakások számának alakulását.

(db)

Megnevezés	2020	2021	2022	2023	2024
	december 31. napján				
Üres lakások	**350**	**318**	**342**	**244**	**306**
ebből: bérbeadással nem hasznosítható	85	118	136	133	124

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *29. tábla*

Az üres Lakások száma 2024. december 31. napján 306 darab volt. A Lakásállományon belül ugyan az üres Lakások száma összességében ebben az időszakban is magas (a Lakásállomány közel 14%-a), nem hagyhatók azonban figyelmen kívül ennek a lakásgazdálkodási indokai. Az üres Lakások egy része hosszabb ideje célzottan üres, azokat az Önkormányzat a továbbiakban – műszaki állapotuk, adottságaik miatt (pl. az adott alacsony komfortfokozatú lakás nem vagy csak gazdaságtalan beruházással komfortosítható) vagy egyéb ingatlangazdálkodási célok, illetve a korábbi Lakás-koncepciókban megfogalmazott célok végrehajtása érdekében már megkezdett intézkedések (épületkiürítések) megvalósítása érdekében – nem tervezi újbóli lakáscélú bérbeadással hasznosítani.

A 29. táblában megjelenő éves adatokból is látható, hogy az elmúlt években lebonyolított épületkiürítések és az egyéb, projekt jellegű feladatok (Hős u. 15/A-B Társasház kiürítése) megvalósítása miatt – az adott ingatlanok más célú hasznosításáig (épületbontás vagy az ingatlan kiürített épülettel együttes értékesítése) – az üres Lakások száma átmenetileg

megnő. A korábban elfogadott Lakáskoncepció 2012 és Lakáskoncepció 2014 alapján megkezdett, valamint az egyéb kerületfejlesztési szempontok szerinti ingatlanportfólió-tisztítás érdekében elvégzett lakásgazdálkodási feladatok eredményeként megüresedő Lakások – a Lakás lakásgazdálkodásból történő kivonásáig vagy annak értékesítéséig – az úgynevezett bérbeadással nem hasznosítható kategóriába sorolódnak, és az Önkormányzat döntésének megfelelően kerülhetnek ki akár értékesítéssel, akár más hasznosítási csoportba átsorolással a Lakásállományból.

A 2024. december 31. napján üres Lakások 59%-a (182 darab) a jövőben is – többségében – önállóan hasznosítható, de vannak közöttük olyan Lakások is, melyek műszaki paramétereik alapján néhány esetben csak lakásbővítés céljára hasznosíthatók. Fontos ugyanakkor megemlíteni, hogy az üres Lakások hasznosítását számos esetben a közműszolgáltatások hiánya korlátozza, de legalábbis megnehezíti. Az üres Lakások nagy része végrehajtás útján kerül vissza az Önkormányzat birtokába. Mivel a végrehajtó általi lakáskiürítések többsége bérlői tartozás felhalmozását követő bírósági eljárás eredményeként valósul meg, az ilyen módon a Vagyonkezelő birtokába visszakerülő Lakásokban a birtokbavétel idején már többnyire a közüzemi szolgáltatások sem érhetők el (a szolgáltató az áram-, illetve a gázmérőt kikapcsolta, esetleg a mérőt le is szerelte). Az üres Lakások újbóli hasznosítását 2022 őszétől tovább nehezítették a szolgáltatói szervezeti átalakulásból adódó ügyintézési nehézségek.

A Lakbérek alakulása

A Lakások bérbeadásának keretfeltételeit – így a Lakbér megállapításának szabályait – a Lakástörvény, míg annak részletszabályait a Lakásrendelet határozza meg.

A Lakásrendelet alapján az Önkormányzat szociális és piaci alapú bérbeadás útján hasznosította a Lakásokat.

Az Önkormányzat a piaci alapon bérbeadott Lakások bérletidíj-fizetési feltételeinek megállapításáról kezdetben egyedi képviselő-testületi határozatokkal döntött, majd a piaci bérbeadás gördülékenyebbé tétele érdekében a Lakásrendeletben határozta meg a piaci alapú bérbeadás esetén fizetendő havi bérleti díj legkisebb összegét.

A Lakásrendelet 23. §-a szerint a piaci alapon bérbe adható Lakás Lakbére a nyertes pályázó által licitálás útján vállalt bérleti díj. A havi bérleti díj legkisebb összegét, illetve a piaci cserelakás bérleti díját a Lakásrendelet 1. melléklete a következők szerint határozza meg:

„1a. A piaci alapon bérbe adott lakás legkisebb bérleti díja, illetve a piaci cserelakás bérleti díja

a) 70 m² alapterületig 1000 Ft/m²,

b) 70 m²-t meghaladó alapterülettől 70 000 Ft, valamint a 70 m²-t meghaladó alapterület után 500 Ft/m².”

A gyakorlati tapasztalatok azonban nem váltották be a piaci alapú bérbeadással szembeni elvárásokat, ezért az Önkormányzat ebben a konstrukcióban a 2016. évet követően üres Lakásokat már nem adott bérbe. A korábban piaci alapon hasznosított Lakásokat az Önkormányzat – a bérleti jogviszony megszűnése esetén – a 2023. évtől ebből a bérbeadási kategóriából kivezeti, és a továbbiakban szociális alapú bérbeadás keretében hasznosítja.

A szociális bérlakás Lakbérét az Önkormányzat korábban kizárólag a Lakás paraméterei vagy egyéb feltétel (pl. műszaki állapot) alapján határozta meg, a hatályos Lakásrendelet azonban – az igazságosabb teherviselés jegyében – a jövedelmi viszonyok vizsgálatához köti a Lakbér megállapítását.
A Lakásrendelet 23/A. §-a értelmében a szociális lakbér támogatott lakásbérleti díj:

„23. § (1) A szociális lakbért a kérelmező, a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek jövedelmi helyzete alapján kell megállapítani.

(1a) A szociális lakbér a Lakástörvény 34. § (3) bekezdése szerinti lakbértámogatást tartalmaz, amelynek mértéke a legmagasabb összegű alapdíj figyelembevételével számított szociális lakbér és a bérlő által fizetendő lakbér különbözete."

A szociális Lakbér két részből áll, ennek elemei az alapdíj és a külön szolgáltatások díja.

A Lakás szociális Lakbérének alapdíja a Lakásrendelet 24. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

„24. § (1) Abban az esetben, ha a bérlőnek a vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az 55 000 Ft-ot, egyedülálló esetén a 85 000 Ft-ot, a szociális lakbér alapdíját az 1. melléklet határozza meg.

(2) Abban az esetben, ha a bérlőnek a vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva az egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az (1) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárt, a szociális lakbér alapdíja az 1. mellékletben meghatározott alapdíjnak a jövedelemhatárt meghaladó jövedelemrész 30%-ával növelt összege, de legfeljebb a legmagasabb összegű alapdíj.

(3) A szociális lakbér legmagasabb összegű alapdíja a szociális lakbér alapdíjának a négyszerese."

A Lakbért az Önkormányzat a lakás bérbeadása során határozza meg, a bérbeadást követően azonban a Lakbér mértékének megállapítása már a Vagyonkezelő által lebonyolítandó éves lakbér-felülvizsgálathoz kötött.

A Lakásrendelet 23/A. § (2) bekezdése szerint:

„A lakáskezelő a Lakástörvény 34. § (3) bekezdése alapján a szociális lakbér mértékét felülvizsgálja, és szükség esetén kezdeményezi a lakbér módosítását. A lakáskezelő a lakbér-felülvizsgálat érdekében bérleményellenőrzést tart.".

A Lakásrendelet 2023. évi módosítása – a lakásgazdálkodási deficit csökkentése érdekében – jelentősebb Lakbéremelést valósított meg, amelyet hosszabb előkészítő munka előzött meg. A 2022. évben a budapesti kerületek önkormányzati lakbéreinek tárgyában végzett adatgyűjtés eredménye is alátámasztotta a díjkorrekció indokoltságát. Ezen előkészítő elemzést követően – a bérlők jövedelmi viszonyainak változását és az ingatlanpiaci viszonyok alakulását mérlegelve – az Önkormányzat Képviselő-testülete a Lakásrendelet módosításával a szociális lakbér alapdíjának mértékét megemelte, továbbá módosította a jövedelemalapú lakbérmegállapítás feltételrendszerét.

Lakásgazdálkodási bevételek alakulása

A Lakások elmúlt tíz éves bevételeit (előírt követelés és befolyt bevétel) a 30. tábla mutatja be.

Év	Bevétel megnevezése		Tárgyévi előírt (Ft)	Tárgyévi befolyt (Ft)	Beszedettségi mutató
2015	Lakás	bérleti díj	481 531 331	452 035 706	**91,76%**
		továbbhárított közüzemi díj	44 110 534	36 446 952	
		távhő (DHK)	20 084 716	11 010 684	
	Egyéb/kamat		15 471 207	15 474 646	
	Összesen:		**561 197 788**	**514 967 988**	
2016	Lakás	bérleti díj	506 167 277	490 542 677	**95,84%**
		továbbhárított közüzemi díj	43 487 988	38 228 411	
		távhő (DHK)	10 776 759	8 048 000	
	Egyéb/kamat		7 771 335	7 771 335	
	Összesen:		**568 203 359**	**544 590 423**	

Év	Bevétel megnevezése		Tárgyévi előírt (Ft)	Tárgyévi befolyt (Ft)	Beszedettségi mutató
2017	Lakás	bérleti díj	539 958 717	528 449 811	
		továbbhárított közüzemi díj	34 409 943	36 064 541	
		távhő (DHK)	3 698 884	4 635 144	**98,47%**
	Egyéb/kamat		4 522 547	4 522 547	
	Összesen:		**582 590 091**	**573 672 043**	
2018	Lakás	bérleti díj	486 464 522	473 559 897	
		továbbhárított közüzemi díj	122 103 435	114 669 516	
		távhő (DHK)	3 833 443	4 899 999	**96,86%**
	Egyéb/kamat		2 082 901	2 083 447	
	Összesen:		**614 484 301**	**595 212 859**	
2019	Lakás	bérleti díj	484 478 220	462 484 828	
		továbbhárított közüzemi díj	122 006 962	115 295 383	
		távhő (DHK)	3 034 428	4 211 734	**95,50%**
	Egyéb/kamat		1 666 696	1 666 696	
	Összesen:		**611 186 306**	**583 658 641**	
2020	Lakás	bérleti díj	499 316 099	469 941 856	
		továbbhárított közüzemi díj	118 959 587	115 588 300	
		távhő (DHK)	3 487 075	4 644 267	**94,93%**
	Egyéb/kamat		1 403 486	1 403 486	
	Összesen:		**623 166 247**	**591 577 909**	
2021	Lakás	bérleti díj	512 749 899	493 918 137	
		továbbhárított közüzemi díj	111 291 737	113 845 477	
		távhő (DHK)	2 062 167	3 566 183	**97,65%**
	Egyéb/kamat		3 358 682	3 358 682	
	Összesen:		**629 462 485**	**614 688 479**	
2022	Lakás	bérleti díj	520 462 099	491 369 582	
		továbbhárított közüzemi díj	99 655 582	102 370 240	
		távhő (DHK)	3 836 221	5 039 862	**96,00%**
	Egyéb/kamat		5 150 199	5 150 199	
	Összesen:		**629 104 101**	**603 929 883**	
2023	Lakás	bérleti díj	617 498 586	607 773 648	
		továbbhárított közüzemi díj	111 965 577	122 779 813	
		távhő (DHK)	1 928 631	6 801 632	**100,08%**
	Egyéb/kamat		6 224 181	6 224 181	
	Összesen:		**737 616 975**	**743 579 274**	
2024	Lakás	bérleti díj	1 075 616 368	1 057 635 188	
		továbbhárított közüzemi díj	103 653 837	117 809 685	
		távhő (DHK)	-2 170 207	9 029 079	**100,06%**
	Egyéb/kamat		3 971 150	3 971 150	
	Összesen:		**1 181 071 148**	**1 188 445 102**	

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *30. tábla*

A 30. tábla bérleti díj adata – a Lakbér mellett – magában foglalja a jogcím nélküli lakáshasználók felé előírt és befolyt használati díjat, valamint a lakáshasználathoz

kapcsolódóan érvényesítendő, a Lakásrendelet által meghatározott külön szolgáltatások díját is (pl. szemétszállítási díj, felvonóhasználat, takarítás stb.).

A továbbhárított közüzemi díj során jelennek meg a bérlőkre és használókra esetlegesen továbbhárított közüzemi díjak (hiteles mellékvízmérő hiányában a bérlő vagy használó felé továbbhárított víz-csatorna átalánydíja, a Kolozsvári u. 29-31. lakóépület fűtés- és melegvízellátásával kapcsolatos közüzemi díja stb.). A közüzemi díjak minimális részét kell csak továbbszámlázni, hiszen pl. az áram- és gázdíjak fizetését az önálló fő- vagy mellékmérőre a szolgáltatóval kötött szerződés alapján a bérlő közvetlenül a szolgáltató felé fizeti meg.

A távhő DHK soron a távfűtéssel kapcsolatosan a szolgáltatási díjakat nem fizető bérlők és jogcím nélkül lakáshasználók által felhalmozott – a tulajdonosi helytállási kötelezettség alapján az Önkormányzattal szemben érvényesíthető – tartozások jelennek meg.
A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény alapján a távhőszolgáltatási díjak vonatkozásában az Önkormányzatnak a szolgáltató felé egyszerű sortartó kezesként helytállási kötelezettsége van.

A távhő DHK soron megjelenő, a jogszabály által előírt helytállási kötelezettség alapján az Önkormányzat által a távhőszolgáltató felé kiegyenlített tartozások továbbszámlázása és behajtása az érintett bérlő vagy jogcím nélküli használó felé – a bérleti díj mellett – folyamatos. Fontos megjegyezni, hogy a táblázatban a távhő (DHK) sorhoz tartozó előírt oszlopban nem az adott évben távhőszolgáltatásidíj-tartozás címen elutalt összeg szerepel, hiszen az Önkormányzat a DHK-val kötött megállapodásban szereplő hátralékot utalja a DHK részére. Előfordul ugyanakkor, hogy a megállapodás megkötése és a fizetési tranzakció megtörténte között (sőt, sokszor még utána is) a hátralékos bérlők teljesítenek a DHK felé. Ezeket a befizetéseket a DHK túlfizetésként kezeli, és visszautalja az Önkormányzatnak, a Vagyonkezelő pedig jóváírja a bérlő folyószámláján, ami által így kisebb lesz a tényleges követelés.

Az Egyéb soron a bérleti díjak után megfizetett késedelmi kamatok, kerekítési különbözet, banki kamatjóváírás és egyéb helyre be nem sorolható bevételek kerülnek elszámolásra, amelyek előírása megegyezik a befolyt bevétellel.

Az elmúlt tíz év vonatkozásában az éves viszonylatban kiszámlázott bérleti díjak összegét vizsgálva megfigyelhető, hogy – a jövedelemalapú lakbérmegállapítás bevezetése ellenére – a Lakásrendelet 2023. évi, az alapdíj mértékét is jelentősen korrigáló módosításáig jelentős előírás-növekedés nem történt. Ezt egyfelől indokolja, hogy a bérlők egy jelentős része továbbra is csak a komfortfokozat és a bérlemény alapterületének figyelembevételével megállapított vagy azt minimális mértékben meghaladó Lakbért fizette, másfelől ebben az időszakban – a Lakáskoncepció és egyes kerületfejlesztési intézkedések eredményeként – számos Lakóingatlant kiürített az Önkormányzat, és az ezekben lévő Lakásokat bérbeadással már nem hasznosította újra.

A 2023. és 2024. évek kiszámlázott és befolyt bérleti díjait tekintve jól látható, hogy a Lakásrendelet – lakbér-megállapítást befolyásoló – 2023. évi módosítása számszerű növekedést eredményezett a lakbérbevételek vonatkozásában.

A lakásgazdálkodási bevételek átlagos beszedési mutatója az elmúlt tíz évre vetítve 96,72%-os volt.

Lakásgazdálkodási kiadások alakulása

Az 1991. évi vagyonátadással a területi ingatlankezelő vállalatok által kezelt lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek kerületi tulajdonba kerülésével a Magyar Állam mentesült az átadott ingatlanok fenntartási kötelezettségétől, az önkormányzatok azonban

jellemzően olyan ingatlanállomány birtokába jutottak, ahol a lakó- és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok karbantartása, felújítása hosszú évtizedekre visszamenően nem teljesült, így az átadott ingatlanállomány erősen leromlott műszaki állapotú volt. A Magyar Állam a vagyonátadással a nem lakás céljára szolgáló helyiségek önkormányzat általi hasznosítási lehetőségének biztosításával és a lakásbérlők részére jogszabályban biztosított vételi jogon alapuló elidegenítésből származó bevételekből kívánt forrást biztosítani az önkormányzatok részére a tulajdonba adott lakó- és nem lakóingatlanok fenntartására, karbantartására, felújítására.

A lakásgazdálkodással kapcsolatos kiadásokat az elmúlt tíz év viszonylatában – kiadási kategóriánként (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) – a 31. tábla részletezi.

(eFt)

Év	Üzemeltetés	Karbantartás	Felújítás	Összesen
2015	429 493	76 596	27 090	**533 179**
2016	479 424	193 938	177 729	**851 091**
2017	455 607	176 144	108 143	**739 894**
2018	412 143	170 509	396 641	**979 293**
2019	455 725	183 091	679 357	**1 318 173**
2020	432 559	189 417	179 723	**801 699**
2021	455 516	133 290	168 700	**757 506**
2022	490 978	164 271	303 257	**958 506**
2023	517 692	160 544	130 857	**809 093**
2024	536 074	199 910	556 362	**1 292 346**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *31. tábla*

Az egyes időszakokat és kiadási kategóriákat áttekintve megfigyelhető, hogy a lakásgazdálkodással összefüggésben felmerült üzemeltetési kiadások az elmúlt tíz év során jellemzően azonos szinten alakultak. Az üzemeltetési kiadásokban jelennek meg a közüzemi és szolgáltatási díjak, a Társasházak felé teljesítendő közös költség, továbbá a Lakóingatlanok, Lakások fenntartásával (takarítás, zöldterület-karbantartás, üres Lakások ellenőrzési költségei stb.) kapcsolatban felmerülő költségek.

A 32. tábla is mutatja, hogy a lakásgazdálkodás üzemeltetési kiadásainak számottevő hányadát a Társasházak felé fizetendő közös költségként fizeti meg az Önkormányzat.

(eFt)

Év	Üzemeltetés	Ebből közös költség
2015	429 493	220 898
2016	479 424	203 199
2017	455 607	189 538
2018	412 143	146 368
2019	455 725	178 887
2020	432 559	154 642
2021	455 516	189 321
2022	490 978	176 167
2023	517 692	190 221
2024	536 074	273 130

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *32. tábla*

Az éves üzemeltetési költség 41%-a (évente átlagosan) közösköltség-kiadás. A Társasházak felé a Lakások után (illetve a helyiséggazdálkodásban megjelenő kiadásként a Helyiségek után) fizetendő közös költségből a Társasházak az üzemeltetési kiadásaikon túl felújítási, korszerűsítési munkákat is megvalósítanak, ami esetenként a Társasházakban lévő Lakások értékét és a Lakásban lakó bérlők komfortérzetét is javítja. Az egyes társasházi Lakások bérbeadásából származó bevételek – különösen a bérleti díjak 2023. októberi emelése óta – jellemzően fedezetet nyújtanak a Társasházak felé teljesítendő közösköltség-kiadásokra. Vannak azonban olyan Lakások, ahol – pl. a Társasház által vállalt nagyobb, akár hiteltörlesztéssel járó beruházás miatt – az adott Társasház felé fizetendő közös költség hosszú időn keresztül meghaladja a Lakás után beszedett Lakbér mértékét.

A karbantartási költségek vonatkozásában – a 2015. évi alacsonyabb kiadásoktól eltekintve – évenként hasonló mértékű a ráfordítás. A Lakások mintegy fele Társasházban van, ahol a lakóépület fenntartását, állagmegőrzését a tulajdonosi közösség a közös költség által biztosított forrásból finanszírozza (ez több önkormányzati érdekeltségű, kerületi társasház esetében a különböző közös tulajdonú szerkezetek megújításával példaértékűen megvalósult). A Lakóingatlanok, illetve Lakóépületek esetében azonban az épületek állagmegóvásával, karbantartásával kapcsolatos költségek teljeskörűen az Önkormányzatra hárulnak. Figyelembe véve azt a körülményt is, hogy ezeket a Lakóingatlanokat éppen adottságaik, leromlott állapotuk miatt nem értékesítette az 1990-es évek első felében az Önkormányzat, az ezeken az ingatlanokon álló Lakóépületek karbantartása, felújítása a tulajdonos részéről komoly anyagi ráfordítást igényel. Egy-egy Lakóingatlan és az azon álló Lakóépület közös szerkezeteinek teljeskörű felújításához a források nem állnak rendelkezésre, így az éves költségvetés terhére többnyire eseti, kisebb karbantartási, részleges felújítási munkát tud csak elvégezni az Önkormányzat a Lakóingatlanokban.

Itt kell megemlíteni, hogy a szociális alapon bérbeadott Lakások esetében – a Lakástörvény által is szabályozottan, eltérő megállapodás hiányában – a Lakás karbantartásával és felújításával kapcsolatos feladatok és költségek a bérlőt terhelik. Az Önkormányzat ezen kötelezettség teljesítésében – az éves költségvetésében erre biztosított forrás erejéig – méltányossági alapon a nyílászárók és a berendezési tárgyak cseréjében is segítséget nyújt a rászoruló bérlők részére.

A fenntartható lakásgazdálkodás érdekében elérendő cél, hogy a lakásgazdálkodás bevételeiből teljeskörűen – vagy az eddigieknél sokkal kisebb deficittel – finanszírozhatók legyenek legalább a Lakóingatlanok és a Lakások üzemeltetési és karbantartási költségei.

Az Önkormányzat éves költségvetésében a lakásgazdálkodásban felhasználható felújítási forrás egy-egy Lakóépület közös szerkezeteinek részleges felújítását, illetve az ingatlanok távlati hasznosítási terveinek megvalósítását (pl. rossz műszaki állapotú, értékesítésre tervezett Lakóingatlan kiürítése beköltözhető állapotú cserelakás biztosításával) biztosítja, ami a Lakóingatlanok teljes állományának megújításához, korszerűsítéséhez szükséges forrásnak csak a töredékét teszi ki. Az Önkormányzat Ingatlankoncepciójának végrehajtása és az ehhez kapcsolódó feladatok teljesítése (például a más célú hasznosításra szánt Lakóépületekből a bérlők kihelyezéséhez cserelakások felújítása) egyre nagyobb forrást igényelt a költségvetésből.

A már korábban említettek szerint az Önkormányzat – a Lakások dinamikus hasznosíthatósága érdekében – a Lakásrendeletben foglalt jogszabályi keretekkel megteremtette a lehetőséget, hogy a megüresedő és bérbeadással újrahasznosítható Lakások egy részét bérlői helyreállítási kötelezettség teljesítésének feltételével (bérlői saját forrás terhére) adja bérbe.

A már hosszabb ideje bérbe adott Lakások esetében – szintén a Lakásrendelet által biztosított keretek között – a bérlőknek a Lakás saját erőből történő komfortosítása,

fűtéskorszerűsítése esetén az Önkormányzattal kötött előzetes megállapodás mellett lehetősége nyílik a beruházás bérbeszámítással történő megvalósítására, mely konstrukció az önkormányzati költségvetés kiadásainak időben kedvezőbb elosztását, ugyanakkor a Lakásállomány minőségi javulását segíti.

A lakásgazdálkodás elmúlt tízéves periódusra bemutatott bevételi és kiadási adatait összevetve egyértelműen megállapítható, hogy a lakásgazdálkodásban a ráfordítások – a most bemutatott időszakot megelőző évekhez, évtizedekhez hasonlóan – jelentősen meghaladták a bevételeket. Ez a veszteséges üzemeltetés mellett egyben azt is eredményezi, hogy bár a Lakóingatlanok karbantartása, állagmegóvása, illetve az esetek döntő többségében azok felújítása, korszerűsítése indokolt lenne, az eddigi lakásgazdálkodási bevételekből – egyéb források bevonása vagy a lakásgazdálkodás bevételeinek növelése, a Lakóingatlanok, Lakások értékesítéséből származó bevételek visszaforgatása nélkül – nem biztosítható rövid-, középtávon a Lakóingatlanok és a Lakások többségének állagjavító karbantartása, felújítása, korszerűsítése.

A Lakásokkal kapcsolatos hátralékok alakulása

A 33. táblában feltüntetett adatok a Lakások bérbeadásával kapcsolatban keletkezett, göngyölített hátralékokat szemléltetik.

(eFt)

Év	Hátralék	Növekmény
2015	837 916	46 233
2016	861 529	23 613
2017	870 447	8 918
2018	889 719	19 271
2019	917 247	27 528
2020	948 835	31 588
2021	963 609	14 774
2022	950 978	-12 631
2023	940 975	-10 003
2024	927 981	-12 994

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *33. tábla*

A hátralékok növekedési üteme a 2015. évet megelőző időszakhoz képest, amikor az éves növekmény rendre meghaladta a százmillió forintot, jelentősen csökkent. A hátraléknövekmény csökkenésében – a behajthatatlan követelések Önkormányzat általi leírása (pl. adós elhunyt) mellett – komoly szerepe volt annak, hogy a Lakásrendelet megalkotásával és az abban foglalt határozott időtartamra szóló bérleti jogviszony biztosításával a bérlők tudatosabbá váltak a bérletidíj-fizetési kötelezettségek teljesítésében, és – ha esetenként nem is a bérleti díj megfizetésére biztosított határidőig, de részletfizetési megállapodás keretében rövidebb-hosszabb időn belül – rendezik a tartozásaikat. A rövidebb időtartamra szóló, határozott idejű bérbeadás ugyanakkor gyorsabb igényérvényesítési lehetőséget biztosít az Önkormányzatnak a Lakás birtokbavételére is, hiszen a határozott idejű bérleti szerződés lejártát követően az úgynevezett gyorsított végrehajtási eljárás keretében jóval rövidebb időn belül juthat ismét a Lakás birtokába, s így a jogcím nélküli használók nem tudják hosszú éveken keresztül díjfizetés nélkül használni a Lakást. [A korábbi gyakorlat szerint határozatlan időtartamra bérbeadott Lakások esetében a díjtartozás miatti felmondást követő jogi eljárás a díjtartozásból eredő követelés megítélésére, valamint a Lakás végrehajtó általi kiürítésére hosszú éveket (esetenként akár öt évet!) vett igénybe, amely időszak alatt a jogcím nélküli személy tovább

használta a Lakást, és az Önkormányzat – néha később sem behajtható – követelése ezalatt az idő alatt is tovább növekedett.]

A göngyölített hátralék összege ugyan az elmúlt évek során is növekedett, a növekedés üteme azonban a 2015. évet megelőző időszakhoz képest lelassult. A 2022-2024. év negatív előjelű növekményét a behajthatatlan követelések Önkormányzat általi leírása eredményezte. A göngyölített hátralékok korábbiakhoz képest lassuló növekedésében szerepet játszik a Vagyonkezelő hatékony hátralékkezelése, miszerint a tartozó bérlőket háromhavonta felszólítja a felmerült tartozások rendezésére, és bérlői együttműködés hiányában a bérleti jogviszony felmondását követően rövid időn belül jogi eljárást indít a követelés érvényesítésére és a lakáskiürítésre.

Meg kell azonban azt is jegyezni, hogy a végrehajtási eljárások általában csak abból a szempontból eredményesek, hogy az Önkormányzat az eljárás eredményeként a Lakás birtokába kerül – vagyis a hátralék az adott ingatlan vonatkozásában nem halmozódik tovább, és a Lakást újra hasznosítani tudja –, a hátralék összege azonban jellemzően nem vagy csak nehézkesen érvényesíthető az adóssal szemben, így végül – a jogszabályi feltételek fennállása esetén – az Önkormányzat azt behajthatatlan követelésként kénytelen leírni.

A 34. tábla betekintést enged a Lakással kapcsolatos hátralékok jogcím szerinti alakulásába. A táblában szereplő adatok a Lakással kapcsolatos hátralékok három fő összetevőjére – Lakbér, továbbhárított közüzemi díj és DHK – szétbontva jelennek meg.

(eFt)

Év	tételek megnevezése	Tárgyévi							
		nyitó állomány	előírt bevétel	befolyt bevétel	hátralék	halmozott	behajtha-tatlan követelés	záró állomány	összesen
2015	Lakbér	487 042	481 531	452 036	29 495	516 537		516 537	837 917
	továbbhár. közüzem	114 157	44 111	36 447	7 664	121 820		121 820	
	DHK	190 485	20 085	11 011	9 074	199 559		199 559	
2016	Lakbér	516 537	506 167	490 543	15 625	532 162		532 162	861 530
	továbbhár. közüzem	121 820	43 488	38 228	5 260	127 080		127 080	
	DHK	199 559	10 777	8 048	2 729	202 288		202 288	
2017	Lakbér	532 162	539 959	528 450	11 509	543 671		543 671	870 448
	továbbhár. közüzem	127 080	34 410	36 065	-1 655	125 425		125 425	
	DHK	202 288	36 999	4 635	-936	201 352		201 352	
2018	Lakbér	543 671	486 465	473 560	12 905	556 576		556 576	889 720
	továbbhár. közüzem	125 425	122 103	114 670	7 434	132 859		132 859	
	DHK	201 352	3 833	4 900	-1 067	200 285		200 285	
2019	Lakbér	556 576	484 478	462 485	21 993	578 569		578 569	917 247
	továbbhár. közüzem	132 859	122 007	115 295	6 712	139 571		139 571	
	DHK	200 285	3 034	4 212	-1 177	199 108		199 108	
2020	Lakbér	578 569	499 316	469 942	29 374	607 943		607 943	948 836
	továbbhár. közüzem	139 571	118 960	115 588	3 371	142 942		142 942	
	DHK	199 108	3 487	4 644	-1 157	197 951		197 951	

Év	tételek megnevezése	Tárgyévi							
		nyitó állomány	előírt bevétel	befolyt bevétel	hátralék	halmozott	behajtha-tatlan követelés	záró állomány	összesen
2021	Lakbér	607 943	512 750	493 918	18 832	626 775		626 775	963 610
	továbbhár. közüzem	142 942	111 292	113 845	-2 554	140 388		140 388	
	DHK	197 951	2 062	3 566	-1 504	196 447		196 447	
2022	Lakbér	626 775	520 462	491 370	29 093	655 867	17 136	638 731	950 979
	továbbhár. közüzem	140 388	99 656	102 370	-2 715	137 674	5739	131 935	
	DHK	196 447	3 836	5 040	-1 204	195 243	14930	180 313	
2023	Lakbér	638 731	617 499	607 774	9 725	648 456	1 839	646 617	940 975
	továbbhár. közüzem	131 935	111 966	122 780	-10 814	121 120	392	120 728	
	DHK	180 313	1 929	6 802	-4 873	175 440	1811	173 629	
2024	Lakbér	646 617	1 075 616	1 057 635	17 981	664 598	3 083	661 515	927 981
	továbbhár. közüzem	120 728	103 654	117 810	-14 156	106 572	1861	104 711	
	DHK	173 629	-2 170	9 029	-11 199	162 430	676	161 754	

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *34. tábla*

Az előírt Lakbérbevételekből is látszik, hogy az Önkormányzat – a Lakásrendelet 2023. évi módosítását megelőzően – hosszú ideig nem emelte a Lakások bérleti díját. A 2023. évi lakbéremelés a 2024. évben az előírt Lakbérbevételben már számottevő növekedést eredményezett. Ennek ellenére a hátralék – a 2015., 2019., 2020. és 2022. években mutatkozó magasabb éves hátralékokhoz viszonyítottan – fokozatos csökkenésnek indult. A Lakbér jogcímen keletkezett éves hátralék növekménye a 2011. évben 108 734 eFt, és még a 2013. évben is 62 388 eFt volt, így elmondható, hogy ez a hátralékkategória az elmúlt évtizedben – időszakonként ugyan eltérő mértékben – de átlagosan negyedére esett vissza. A Lakbérhátralék éves növekményének csökkenésében, ahogy azt már korábban is említettük, szerepet játszott az Önkormányzat határozott idejű bérbeadási gyakorlatának bevezetése, valamint a hátralékbehajtások és lakáskiürítések érdekében indított jogi eljárások felgyorsítása.

Ugyanezeket az adatokat a továbbhárított közüzemi díjak vonatkozásában vizsgálva megállapítható, hogy a hátraléknövekmény az elmúlt tíz évben jelentősen lecsökkent.

A távhőszolgáltatásról szóló törvény alapján az Önkormányzat, mint a Lakás tulajdonosa a mögöttes felelőssége alapján DHK-követelést először a 2008. évben fizetett. Ezt követően az Önkormányzat rendre kifizette a mögöttes felelősség miatt őt terhelő, lakásbérlők vagy jogcím nélküli lakáshasználók által felhalmozott hátralékot. A szolgáltató felé így kifizetett összegeket minden esetben az adott Lakás bérlőjére, használójára terheli a Vagyonkezelő, és megkísérli az összeget behajtani. Az évek során lebonyolított lakáskiürítési eljárások eredményeként és a bérlői fizetési morál javulásának köszönhetően – a korábbi években a szolgáltató által áthárított, akár több tízmilliós DHK-tartozásállományhoz viszonyítottan – az elmúlt években már csak kisebb mértékben növekedett a DHK-tartozásállomány.

A Lakások használatával összefüggésben a bérlői fizetési hajlandóság vagy képesség eltérő, így számos esetben a fizetési kötelezettség nem teljesítése a bérleti szerződések megszüntetését eredményezi. A Lakások használata során felhalmozott hátralékok egy részét a bérlők és a jogcím nélküli személyek a Lakás újbóli bérbevételéhez kapcsolódóan egy összegben vagy részletfizetés keretében megfizetik, de több esetben csak jogi eljárás eredményeként rendezik a kötelezettek a Lakbér- és egyéb, a lakás használatához kötődően felmerülő díjfizetési kötelezettségeiket (továbbhárított közüzemi díj, külön szolgáltatás díja). A jogerős bírósági ítéletig a tartozásukat nem rendező adósokkal szemben az Önkormányzat képviseletében a Vagyonkezelő a Lakás kiürítésére irányulóan is lefolytatja a jogi eljárást.

A korábban említettek szerint a Lakások bérbeadását meghatározó jogszabályi háttér változása pozitív eredményeket hozott, és ahogyan az a 35. táblából is látszik, napjainkban a lakáskiürítéssel záruló végrehajtási eljárások számának alakulásában is érezteti a hatását.

(db)

Év	ÖL	TH	összesen
2015	31	82	113
2016	32	38	70
2017	12	21	33
2018	16	19	35
2019	8	26	34
2020	8	9	17
2021	0	0	0
2022	12	18	30
2023	8	9	17
2024	12	6	18

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *35. tábla*

A határozott idejű bérbeadás – és a szerződés lejártát követően a bérbeadó által igénybe vehető gyorsított végrehajtási eljárás intézménye – a bérlőket a lakhatási lehetőség megtartása érdekében a folyamatos díjfizetésre, de legalábbis a kötelezettségek részletfizetéssel történő teljesítésére ösztönzi.

HELYISÉGGAZDÁLKODÁS

A Helyiségek bérbeadásának feltételeit – a Lakásokhoz hasonlóan – a Lakásrendelet, míg a Területek hasznosítási szabályait Vagyonrendelet szabályozza.

Mind a Helyiségek, mind pedig a Területek esetében biztosított az egyes bérlemények határozatlan, illetve határozott idejű bérbeadása. Az Önkormányzat bérbeadói érdekeinek védelme és érvényesítése érdekében a 2014. évtől a Helyiségekre kötött határozatlan idejű bérleti szerződések többségénél – annak érdekében, hogy bérletidíj-hátralék felhalmozása esetén a Helyiség bérlőjével szemben az Önkormányzat hatékonyan fel tudjon lépni, és megakadályozható legyen a tartozás bizonytalan időtartamú és mértékű felhalmozása, valamint a Helyiség jogcím nélküli használata – a bérlő felé a bérletiszerződés-kötést a Helyiség kiürítésére irányuló közjegyzői nyilatkozattételhez köti. Az ingatlanhasznosítás során a biztosítékok mellett azonban szükséges, hogy bizonyos ingatlancsoportok esetében a bérbeadói döntések – a hasznosítani kívánt Helyiség vagy Terület jellegéből, a bérleti időtartamból adódóan – rugalmasabb szabályok mellett születhessenek meg, és a bérbeadás minél rövidebb időn belül teljesüljön. Ennek érdekében a Lakásrendelet

meghatározza azon Helyiségek típusait és a kategóriák szerinti bérbeadási időtartamokat, amelyek lehetővé teszik a helyiséggazdálkodás területén a rugalmasabb ügyintézést.

A Helyiségek és Területek bérbeadása során – a Lakásoknál részletezett szempontoktól kissé eltérően – a felek közötti megállapodás során a bérlet időtartamát számos tényező befolyásolja. Míg a Lakások esetében a bérlők minél hosszabb távú, lehetőség szerint határozatlan időre szóló bérleti szerződés megkötésében lennének érdekeltek, addig a Helyiségek és a Területek esetében a bérlők a bérbevétel során – a bérlet időtartamának megválasztását illetően is – számos tényezőt mérlegelnek.

(db)

Év	Határozott	Határozatlan	Jogcím nélkül használt	Üres
	idejű helyiség-, területbérleti, illetve használati szerződés			
2024	68	1351	34	742

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *36. tábla*

A 36. táblában látható, hogy 2024. december 31. napján a bérbeadással vagy ingyenes használatba adással hasznosított Helyiségek és Területek szerződései többségében határozatlan idejűek (1351 db), míg a szerződésállománynak csak mintegy 5%-a (68 db) határozott időtartamú. A határozatlan idejű bérleti szerződések közel 55%-a (762 db) saját tulajdonú garázs alatti Terület bérletére szól.

A 37. tábla a Helyiségek és a Területek bérleti szerződéseinek határozott időtartam szerinti megoszlását mutatja be.

(db)

Év	1 évnél rövidebb	1-2 év közötti	2-5 év közötti	5 évnél hosszabb
	időtartamú határozott idejű helyiség-, területbérleti, illetve használati szerződés			
2024	7	12	41	8

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *37. tábla*

Az egy évnél rövidebb, határozott idejű bérleti szerződések jellemzően személyes ingóságok tárolása céljára bérbe adott Helyiségekre vonatkoznak, míg az 1-2 év közötti és a 2 évnél hosszabb határozott idejű szerződések esetében a bérlő az általa a Helyiségben végzett beruházás megtérülésének biztosítása vagy a tevékenységének jellege miatt szeretné határozott idejű szerződéssel biztosítani a Helyiség hosszabb idejű használatát.

Üres Helyiségek, Területek

A bérbeadott vagy ingyenes használatra biztosított Helyiségek és Területek használati időtartam szerinti áttekintését követően érdemes megvizsgálni az üres Helyiségek és Területek számának alakulását (38. tábla).

(db)

Megnevezés	2020	2021	2022	2023	2024
	december 31. napján				
Helyiségek	354	332	340	347	366
Területek	350	348	351	360	376
Összesen:	**704**	**680**	**691**	**707**	**742**

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *38. tábla*

A Helyiségek és a Területek állományából 2024. december 31. napján összesen 742 volt üres, melyből az üres Helyiségek száma 366 darab, az üres Területeké – közel azonos számban – 376 darab.

Az üres Helyiségek és Területek száma elsősorban az aktív bérleti jogviszonyokban bekövetkező változások miatt (bérbeadói felmondást követő jogi eljárás eredményeként, esetleg bérlői felmondás vagy lejárt határidejű szerződés esetében a Helyiség, illetve a Terület visszakerül a Vagyonkezelő birtokába) időszakonként eltérő mértékben csökken, olykor növekszik. 2024. december 31. napján az üres Helyiségek aránya a teljes Helyiségállományon belül 44%, míg ugyanezen viszonyításban az üres Területek aránya a teljes területállományon belül 27%.

Az üres Helyiségek jelentős része adottságai (elhelyezkedésük, paramétereik) miatt és a legtöbb esetben rossz műszaki állapotából adódóan is hosszabb ideje – esetenként akár tíz éves időtávlatban – üresen áll, kereslet hiányában nem hasznosítható. A hasznosítást nehezíti, hogy az üres Helyiségek többsége közvetlen közterületi megközelítéssel nem rendelkezik, csak a Lakóingatlanok vagy a Társasházak közös területein (lépcsőház, udvar) keresztül közelíthető meg. A Helyiségek jelentős része szigetelés nélküli épületben van, ezért vizes, salétromos, valamint többségükben a közüzemi szolgáltatások nem vagy csak részlegesen biztosítottak.

Az üres Helyiségek között jelennek meg azok a Társasházakban elhelyezkedő, korábban óvóhely funkcióval jelölt Helyiségek, melyek a társasház-alapítások során – akkori státuszuknál fogva – az Önkormányzat tulajdonában maradtak (később ezen Helyiségek óvóhely funkcióját a hatóság megszüntette, így azok ma már raktárként szerepelnek a nyilvántartásban, és bérbeadás során is ilyen célra hasznosíthatók). Ugyancsak az üres Helyiségek számát gyarapítják azok a korábban bérlakásként hasznosított ingatlanok is, amelyeket – jellemzően műszaki adottságaik miatt – a megüresedést követően már nem lehetett lakásként hasznosítani, ezért azokat az Önkormányzat a lakásgazdálkodásból kivonta. A lakásgazdálkodásból kivont ingatlanok egy részét helyiségként (pl. tároló céljára) bérbeadással hasznosítja az Önkormányzat, az ilyen típusú Helyiségek többsége azonban – az ingatlanportfólió-tisztítás érdekében folytatott lakóépület-kiürítések miatt – bérbeadással már semmilyen formában nem hasznosítható. A fentieken túlmenően szintén az üres Helyiségek számát gyarapítják pl. azok az S1 területen található Helyiségek, melyek a Nem lakóépületek leromlott műszaki állapota miatt (pl. statikai problémák) nem hasznosíthatók.

Az üres Területek számának vizsgálatánál és értékelésénél figyelembe kell venni a Területek összetételét is. Ahogy az már korábban említésre került, a Területek állományában nem csak az önálló – ipari vagy mezőgazdasági célra hasznosítható – Telkek jelennek meg, hanem minden olyan Terület, amely a területi adottságoktól és a hasznosítási lehetőségektől függően a Lakó- vagy Nem lakóingatlanon belül önálló hasznosításra kijelölt. Így pl. a Területek állományába tartoznak azok az ingatlan- vagy udvarrészek, melyek gépkocsibeálló céljára kijelöltek, de ide tartoznak azok a földrészletek is, amelyek a Telken álló magántulajdonú garázs- vagy egyéb építmények alatt helyezkednek el.

Az üres Területek magas számát elsősorban a Lakóingatlanok udvarán gépkocsibeálló céljára kijelölt Területek indokolják, mivel a lakásbérlők többnyire ezeket az udvarrészeket nem használják (amennyiben a Vagyonkezelő mégis az udvarrész parkolási célú jogtalan használatát észleli, úgy a szükséges lépéseket megteszi a használókkal szemben, melynek eredménye többnyire a parkolás bérleti szerződés keretében történő legalizálása). Az üres Területek között jelennek meg továbbá azok a Telkek is, amelyek adottságaik (pl. Zöldpálya utca 1/a – az ingatlanon aszfaltozott járda található) vagy jelenlegi hasznosítási

módjuk miatt (pl. Fagyal utca 1. – a Területet az Önkormányzat sportpálya funkcióra biztosítja a lakosság részére) másként nem hasznosíthatók.

A Helyiség- és területbérleti díjak alakulása

A Helyiségek és a Területek bérleti díját – a Lakásokkal ellentétben – nem a Lakásrendelet szabályozza, hanem az egyes kategóriák szerinti irányadó alapdíj mértéket az Önkormányzat Képviselő-testülete normatív határozatban állapította meg. A bérbeadás során az adott nem lakás céljára szolgáló ingatlan bérbeadásának feltételeiről az önkormányzati jogszabályokban (Lakásrendelet, Vagyonrendelet) meghatározott feladatkörrel rendelkező (polgármester, bizottság, Képviselő-testület) jogosult dönteni. A helyiséggazdálkodás tervezett és befolyt bevételeit a bérbeadással hasznosítható Helyiségek és Területek adott időszakbeli kihasználtsági mutatói, de esetenként a gazdasági környezet (pl. a járványhelyzet idején a bérbeadott Helyiséget bérlők tevékenységének figyelembevételével az Önkormányzat több bérlő részére biztosított bérletidíj-kedvezményt) jelentősen befolyásolják.

A bérbeadott Helyiségek és Területek bérleti szerződéseinek jelentős része a bérleti díj emelésének éves mértékét a KSH által közölt fogyasztói árindex (infláció) mértékéhez köti. Az eltérő gazdasági időszakok (alacsonyabb infláció) tapasztalatai alapján az elmúlt évtizedben a bérleti szerződések már a díjemelésre vonatkozóan – különös tekintettel arra, hogy az Önkormányzat nem minden évben emelte a bérleti díjakat – rugalmasabb szabályozást vezettek be.

A Helyiségek és a Területek bérleti díjainak kisebb-nagyobb mértékű és ingatlantípusonként differenciált emelésére az elmúlt tíz évben négy alkalommal került sor. Figyelembe kell azonban venni azt a tényt, hogy pl. a világjárvány idején a bérleti díj emelését jogszabály – bizonyos kivétellel – tiltotta. (Kizárólag azon szerződések esetében nyílt lehetőség a bérleti díj emelésére, ahol a szerződés a KSH által közölt inflációs emelés lehetőségét biztosította). A budapesti kerületek helyiséggazdálkodási gyakorlata azonban azt mutatja, hogy az egyes kerületek önkormányzatai a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek hasznosítása során eltérő mértékben és különböző ösztönzőkkel igyekeznek előmozdítani a nem lakás célú ingatlanállományuk minél kedvezőbb hasznosítását. Bár általánosságban elmondható, hogy egyéb kerületekben a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok (helyiségek, területek) bérbeadása magasabb díjmértékek alkalmazásával történik, az összehasonlítást árnyalja, hogy az egyes kerületek helyiség- és területállománya adottságait tekintve jelentősen eltérhet.

A Helyiségekre és a Területekre a normatív határozatban megállapított, kategória szerinti irányadó díjak részben figyelembe veszik a bérbeadással hasznosítható Helyiségek és Területek elhelyezkedés vagy funkció szerinti adottságait is. A Helyiségek nagy százaléka leromlott műszaki állapotú, és azokat az Önkormányzat a bérbeadást megelőzően – tekintve, hogy a bérbevétel során a Helyiségben folytatni kívánt tevékenységek nagyon szerteágazóak lehetnek, ami esetenként a Helyiség speciális kialakítását, átalakítását is igényli – saját forrásból nem újítja fel. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján a Helyiségek bérbeadási lehetőségét segíti a bérbeadáshoz kapcsolódó (néhány esetben a bérleti jogviszony egy későbbi időszakában megvalósuló), a bérlő által saját forrásból, de a bérbeadóval előzetesen kötött megállapodás alapján megvalósított beruházás, melynek elismert költségét a bérbeadó egy összegben vagy bérbeszámítással (bérleti díj 50%-a) téríti meg a bérlő részére. A 2015-2024. években az Önkormányzat 45 esetben döntött a Helyiségek bérbeszámítási konstrukcióhoz kapcsolt bérbeadásáról, így a Helyiségek bérlő általi állagjavításáról, felújításáról.

Helyiséggazdálkodási bevételek alakulása

A 39. tábla betekintést nyújt a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadásához kapcsolódó, elmúlt tíz éves bevételek (előírt és befolyt) alakulásába. A bevételi adatok áttekintését megelőzően fontos tisztázni, hogy a helyiséggazdálkodás során felmerülő bevételi és kiadási tételek nem csak a Helyiségek, hanem a Területek üzemeltetésével kapcsolatos költségvetést érintő tételeket is magukban foglalják.

A 39. tábla előírt oszlopa a kiszámlázott bérleti díjakat, a továbbhárított közüzemi és egyéb díjakat (DHK), a befolyt oszlop a számlák alapján befolyt díjak teljesülését mutatja be.

Év	Bevétel megnevezése		Tárgyévi előírt (Ft)	Tárgyévi befolyt (Ft)	Beszedettségi mutató
2015	Helyiség	bérleti díj	245 012 274	217 125 587	**89,38%**
		területbérleti díj	47 201 761	44 530 046	
		továbbszáml. közüzemi díj	380 898	312 596	
		DHK	1 159 390	0	
	egyéb/kamat:		7 055 692	6 895 692	
	Összesen:		**300 810 015**	**268 863 921**	
2016	Helyiség	bérleti díj	258 689 802	237 198 925	**92,00%**
		területbérleti díj	48 377 039	45 511 556	
		továbbszáml. közüzemi díj	944 307	402 759	
		DHK	0	75 566	
	egyéb/kamat:		2 384 445	2 384 445	
	Összesen:		**310 395 593**	**285 573 251**	
2017	Helyiség	bérleti díj	226 588 217	259 016 535	**97,62%**
		területbérleti díj	82 132 082	45 347 394	
		továbbszáml. közüzemi díj	1 155 095	377 375	
		DHK	2 586 250	152 719	
	egyéb/kamat:		4 920 861	4 920 861	
	Összesen:		**317 382 505**	**309 814 884**	
2018	Helyiség	bérleti díj	272 624 114	278 560 954	**100,07%**
		területbérleti díj	47 870 684	43 795 546	
		továbbszáml. közüzemi díj	2 256 542	608 909	
		DHK	0	0	
	egyéb/kamat:		1 960 169	1 960 169	
	Összesen:		**354 512 779**	**341 468 886**	
2019	Helyiség	bérleti díj	300 048 484	293 760 834	**96,32%**
		területbérleti díj	49 555 242	44 835 377	
		továbbszáml. közüzemi díj	2 948 884	912 506	
		DHK	0	0	
	egyéb/kamat:		1 960 169	1 960 169	
	Összesen:		**354 512 779**	**341 468 886**	

Év	Bevétel		Tárgyévi előírt (Ft)	Tárgyévi befolyt (Ft)	Beszedettségi mutató
2020	Helyiség	bérleti díj	299 910 269	319 307 971	**100,63%**
		területbérleti díj	50 702 304	45 542 438	
		továbbszáml. közüzemi díj	12 893 610	941 475	
		DHK	0	0	
	egyéb/kamat:		1 629 601	1 629 601	
	Összesen:		**365 135 784**	**367 421 485**	
2021	Helyiség	bérleti díj	284 198 755	301 550 536	**98,12%**
		területbérleti díj	57 239 115	52 935 135	
		továbbszáml. közüzemi díj	24 671 527	4 724 536	
		DHK	5 263	5 263	
	egyéb/kamat:		541 302	541 302	
	Összesen:		**366 655 962**	**359 756 772**	
2022	Helyiség	bérleti díj	373 065 392	324 952 433	**101,58%**
		területbérleti díj	31 316 156	57 872 399	
		továbbszáml. közüzemi díj	-2 378 825	25 946 563	
		DHK	375 096	0	
	egyéb/kamat:		1 373 939	1 373 939	
	Összesen:		**403 751 758**	**410 145 334**	
2023	Helyiség	bérleti díj	375 834 072	373 434 306	**93,39%**
		területbérleti díj	64 173 629	67 838 966	
		továbbszáml. közüzemi díj	68 293 144	32 774 483	
		DHK	0	571 274	
	egyéb/kamat:		1 971 953	1 971 953	
	Összesen:		**510 272 798**	**476 590 982**	
2024	Helyiség	bérleti díj	497 537 878	481 776 448	**95,94%**
		területbérleti díj	72 302 358	72 894 992	
		továbbszáml. közüzemi díj	40 936 971	31 291 795	
		DHK	38 515	0	
	egyéb/kamat:		1 771 877	1 771 877	
	Összesen:		**612 587 599**	**587 735 112**	

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *39. tábla*

A helyiség bérleti díj és területbérleti díj sor – a bérleti díj mellett – magában foglalja a jogcím nélküli használók felé előírt és befolyt használati díjat.

A továbbszámlázott közüzemi díj soron jelennek meg a bérlőkre, illetve használókra esetlegesen továbbhárított közüzemi díjak. A közüzemi díjak minimális részét kell csak továbbszámlázni, hiszen pl. az áram-, gázdíjak fizetését az önálló fő- vagy mellékmérőre a szolgáltatóval kötött szerződés alapján a bérlő közvetlenül a szolgáltató felé fizeti. Egy közös mérőn keresztül ellátott Helyiségek esetében az almérőn mért fogyasztást vagy átalánydíjat számlázzuk a bérlőnek.

A DHK soron a távfűtéssel kapcsolatosan – a Lakások vonatkozásában már leírtak szerint – a szolgáltatási díjakat nem fizető bérlők és jogcím nélküli használók által felhalmozott, a

tulajdonosi helytállási kötelezettség alapján az Önkormányzattal szemben érvényesíthető tartozások jelennek meg.

Az egyéb soron a bérleti díjak után megfizetett késedelmi kamatok, kerekítési különbözet, banki kamatjóváírás és egyéb helyre be nem sorolható bevételek kerülnek elszámolásra, amelyek előirányzata megegyezik a befolyt bevétellel.

Az elmúlt tíz év vonatkozásában az éves viszonylatban kiszámlázott bérleti díjak összegét vizsgálva megfigyelhető, hogy – a Lakásokkal kapcsolatosan bemutatott adatokkal ellentétben – a Helyiségeknél (itt a Helyiségek és a Területek díjait együtt vizsgáljuk) a díjfizetési kötelezettségek vonatkozásában az évek során jól láthatóan időről időre növekedett az előírás. Bár a bérletidíj-előírások évenként kisebb-nagyobb mértékben ingadoztak (ennek oka a Helyiségek és a Területek hasznosítottsági arányainak időszakos változása), megfigyelhető, hogy a vizsgált időszak során érvényesített bérletidíj-emeléseknek is köszönhetően az elvárt bevételek a tíz évvel ezelőtti számokhoz viszonyítottan közel a duplájára nőttek. Fontos azonban kiemelni, hogy az elvárt bevételek ilyen mértékű emelkedésében az S1 terület filmforgatási célú hasznosításának is komoly szerepe van.

Megfigyelhető, hogy az elvárt bevételek mértéke a 2024. év vonatkozásában – a megelőző egy évtizedes időszakban eszközölt bérletidíj-emeléseknek és a kedvező bérbeadottsági mutatóknak köszönhetően – csak a 2023. évi adatokhoz viszonyítva is több mint 120 millió forinttal (30%-os mérték) emelkedett. A helyiséggazdálkodással összefüggésben előírt és befolyt díjak beszedésének hatékonysága ebben a tízéves periódusban számottevően javult. A helyiséggazdálkodással összefüggően előírt bevételek beszedési hatékonysága átlagosan 96,5%-os volt. A beszedési mutatók – az Önkormányzat bérlőket segítő intézkedéseinek köszönhetően – még a járványhelyzettel érintett 2020-2021. években is kedvezően alakultak.

Helyiséggazdálkodási kiadások alakulása

A helyiséggazdálkodással kapcsolatos kiadások adatai a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok (Helyiségek, Telkek, Területek) üzemeltetésével kapcsolatos kiadásokat tartalmazzák. Érdemes áttekinteni a helyiséggazdálkodás elmúlt tízéves időszakra kimutatott kiadásainak nagyságrendjét és ráfordítási (üzemeltetés, karbantartás és felújítás) kategóriák szerinti alakulását (40. tábla).

(eFt)

Év	Üzemeltetés	Karbantartás	Felújítás	Összesen
2015	133 198	11 802	31 927	176 927
2016	281 384	78 387	19 220	378 991
2017	203 956	75 801	53 150	332 907
2018	325 211	41 341	115 648	482 200
2019	287 372	155 464	186 381	629 217
2020	265 655	116 988	118 914	501 557
2021	307 776	184 296	319 430	811 502
2022	392 670	34 999	16 328	443 997
2023	509 193	77 164	37 925	624 282
2024	277 213	110 153	123 890	511 256

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *40. tábla*

Az egyes időszakokat és kiadási kategóriákat áttekintve megfigyelhető, hogy a helyiséggazdálkodással összefüggésben felmerült üzemeltetési kiadások az elmúlt tíz év

során – éves viszonylatban időszakonként eltérő mértékben és esetenként csökkenő tendenciát mutatva – a többszörösére emelkedtek. Azon túlmenően, hogy az üzemeltetési kiadások növekedését a közüzemi díjak és szolgáltatások díjának emelkedése, valamint a Társasházak felé teljesítendő közös költség mértékének emelkedése is indokolja, nem elhanyagolható tény, hogy az Önkormányzat ezen jogcímen felmerülő költségeiben jelentős hányadot képviselnek pl. az ingatlanok fenntartásával kapcsolatos költségek.

A karbantartási költségek tekintetében – néhány nagyobb ráfordítással érintett évtől eltekintve – jelentős kiadásnövekedés nem történt. Ennek indoka egyfelől, hogy a Helyiségek többsége Társasházban van, így az adott épület karbantartása, amelyben a Helyiség található, a Társasház forrásaiból tudott megvalósulni, másfelől a Helyiségek karbantartása, állagmegóvása bérlői feladat.

A helyiséggazdálkodással összefüggésben felmerülő felújítási költségráfordítás minimális. A bérbeadást megelőzően az Önkormányzat a Helyiségek felújítását nem végzi el – különös tekintettel arra, hogy egy-egy Helyiséget időszakonként más-más tevékenységre vesz bérbe a mindenkori bérlő –, így az adott helyiségcsoportnak az ott folytatni kívánt tevékenységhez illeszkedő, a bérlő saját igényeinek megfelelő kialakítása jellemzően a bérlő saját beruházása keretében történik meg. A Helyiség műszaki megújulását, értékének növelését eredményező felújítást – a felek előzetes írásbeli megállapodása mellett – az Önkormányzat a bérleti díjban úgynevezett bérbeszámítással téríti meg a bérlő felé.

A 41. tábla a helyiséggazdálkodás üzemeltetési kiadásainak és az ennek részét képező, a Helyiségek után a Társasházak felé fizetendő közös költség éves ráfordításának viszonyát mutatja be.

(eFt)

Év	Üzemeltetés	Ebből közös költség
2015	133 198	38 097
2016	281 384	40 433
2017	203 956	36 568
2018	325 211	23 713
2019	287 372	24 797
2020	265 655	23 837
2021	307 776	22 267
2022	392 670	22 922
2023	509 193	75 197
2024	277 213	80 786

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *41. tábla*

A táblát áttekintve látható, hogy míg a lakásgazdálkodás üzemeltetési kiadásaiból évente átlagosan 41% közösköltség-kiadás, addig a helyiséggazdálkodás kiadásaiban a közösköltség-ráfordítás – részben a Társasházban található Helyiségek kisebb darabszámából adódóan – éves szinten jóval csekélyebb kiadási tétel, átlagosan 13%. A Társasházak felé a Helyiségek (illetve a lakásgazdálkodásban megjelenő kiadásként a Lakások után) fizetendő közös költségből finanszírozzák a Társasházak az üzemeltetési kiadásaikon túl a felújítási, korszerűsítési munkákat is, ez azonban – az egyéb adottságok, pl. alagsori elhelyezkedés, kedvezőtlen megközelítési lehetőség miatt – a Helyiségek többségénél nem eredményez jelentős értéknövekedést.

A lakásgazdálkodással ellentétben a karbantartási és felújítási költségek a Helyiségek esetében messze elmaradnak a Lakásoknál ugyanilyen jogcímen eszközölt ráfordításoktól. A Helyiségek esetében – a 2019-2021. és 2024. év jelentősebb felújítási és karbantartási kiadásától eltekintve – az évek során ezeken a jogcímeken állagmegóvásra, felújításra nagyobb mértékű ráfordítás nem történt.

A helyiséggazdálkodás üzemeltetési és karbantartási kiadásainak finanszírozása és a kiadások megtérülése érdekében is cél lenne, hogy a helyiséggazdálkodási bevételekből nagyobb arányban finanszírozhatók legyenek – a Lakóingatlanok és a Lakások üzemeltetési és karbantartási költségei mellett – a helyiséggazdálkodással kapcsolatban felmerülő költségek is.

A helyiséggazdálkodással kapcsolatos hátralékok alakulása

A hasznosított Helyiségekre és Területekre kiszámlázott bérleti, továbbhárított közüzemi és egyéb díjak nagyobb részét a bérlők, használók a fizetési határidőig kiegyenlítik, ugyanakkor az adott időszak bevételi oldalának előirányzata és a beszedett díjak egyenlege folyamatosan negatív, mivel a díjfizetési kötelezettségek határidőben történő teljesítése a bérlők részéről nem teljes körű. Az elmúlt években a folyamatos hátralékkezelés és -beszedés érdekében tett intézkedéseknek köszönhetően a határidőre nem teljesített, elmaradt bevételek (hátralékok) mértéke, így a Helyiség- és a Területbérbeadással összefüggésben keletkezett göngyölített hátralék mértéke – részben a behajthatatlannak minősített hátralékok leírása miatt is – csökkent (42. tábla).

(eFt)

Év	Hátralék	Növekmény
2015	311 721	-52 210
2016	336 544	24 823
2017	219 987	-116 557
2018	187 852	-32 135
2019	186 642	-1 210
2020	179 126	-7 516
2021	179 716	590
2022	171 166	-8 551
2023	200 451	29 285
2024	209 381	8 930

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *42. tábla*

Az elmúlt tíz éves periódusra kimutatott hátralékok a teljes, adott időszakban még követelhető, illetve a valamilyen okból behajthatatlannak (gazdasági társaság megszűnt, magánszemély elhunyt stb.) minősített tőketartozásokat összegzik. A behajthatatlan tartozások leírására a Vagyonkezelő időszakosan javaslatot tesz az Önkormányzat felé. A 42. tábla adott évre vonatkozóan bemutatott, göngyölített hátralékadatainak csökkenése részben ennek a számviteli intézkedésnek tudható be.

A még követelhető hátralékokat az adósok – a vállalt fizetési időtartamtól függően – a Lakásrendelet szerint arra feljogosított (18 havi részletfizetés esetén a Vagyonkezelő, 48 havi részletfizetés esetén a Képviselő-testület feladatkörrel rendelkező bizottsága) engedélye alapján részletfizetéssel rendezhetik. Fizetési hajlandóság hiányában az Önkormányzat bérletidíj-hátralékkal összefüggő jogos követeléseit a Vagyonkezelő jogi eljárás keretében (fizetési meghagyás, per, felszámolási eljárás) érvényesíti.

A göngyölített hátralékok alakulásának bemutatását követően az alábbi, 43. tábla a Helyiség- és Területbérbeadás során az elmúlt tíz éves periódusban keletkezett hátralékok részletezését és azok alakulását mutatja be.

(eFt)

Év	Tételek megnevezése	Tárgyévi							
		nyitó állomány	előírt bevétel	befolyt bevétel	hátralék	halmozott	behajthatatlan követelés	záró állomány	összesen
2015	Helyiség-, területbér.	344 781	292 214	261 656	30 558	375 339	81 513	293 826	311 721
	Továbbhár. közüzem	13 825	7 437	7 208	228	14 054	1 786	12 268	
	DHK	5 325	1 159	0	1 159	6 484	857	5 627	
2016	Helyiség-, területbér.	293 826	307 067	282 710	24 356	318 183		318 183	336 544
	Továbbhár. közüzem	12 268	3 329	2 787	542	12 809		12 809	
	DHK	5 627	0	76	-76	5 552		5 552	
2017	Helyiség-, területbér.	318 183	308 720	304 364	4 356	322 539	109 082	213 457	219 987
	Továbbhár. közüzem	12 809	6 076	5 298	778	13 587	10 394	3 193	
	DHK	5 552	2 586	153	2 434	7 985	4 648	3 337	
2018	Helyiség-, területbér.	211 641	320 495	322 357	-1 862	209 779	29 712	180 067	187 852
	Továbbhár. közüzem	4 192	2 257	609	1 648	5 840	1 394	4 446	
	DHK	3 339	0	0	0	3 339		3 339	
2019	Helyiség-, területbér.	180 067	349 604	338 596	11 008	191 075	13 736	177 339	186 642
	Továbbhár. közüzem	4 446	4 909	2 873	2 036	6 482	518	5 964	
	DHK	3 339	0	0	0	3 339	0	3 339	
2020	Helyiség-, területbér.	177 339	350 613	364 850	-14 238	163 101	5 158	157 943	179 126
	Továbbhár. közüzem	5 964	14 523	2 571	11 952	17 916	72	17 844	
	DHK	3 339	0	0	0	3 339		3 339	
2021	Helyiség-, területbér.	157 943	341 438	354 486	-13 048	144 895	6 237	138 658	179 716
	Továbbhár. közüzem	17 844	25 213	5 266	19 947	37 791	72	37 719	
	DHK	3 339	5	5	0	3 339		3 339	
2022	Helyiség-, területbér.	138 658	404 382	382 825	21 557	160 215	2 100	158 115	171 166
	Továbbhár. közüzem	37 719	-1 005	27 321	-28 325	9 394	57	9 337	
	DHK	3 339	375	0	375	3 714		3 714	

(eFt)

Év	Tételek megnevezése	Tárgyévi							
		nyitó állomány	előírt	befolyt	hátralék	halmozott	behajtha-tatlan követelés	záró állomány	összesen
			bevétel						
2023	Helyiség-, területbér.	158 115	440 008	441 273	-1266	156 849	4210	152 639	200 451
	Továbbhár. közüzem	9337	68 293	32 774	35 519	44 855	187	44 668	
	DHK	3714	0	571	-571	3143		3143	
2024	Helyiség-, területbér.	152 639	569 840	554 671	15 169	167 808	15 710	152 098	209 381
	Továbbhár. közüzem	44 668	40 937	31 292	9645	54 314		54314	
	DHK	3 143	39	0	39	3 181	212	2 969	

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *43. tábla*

A lakásgazdálkodáshoz hasonlóan a helyiséggazdálkodásban is szinte ugyanazok a problémák okozzák a hátralékok felhalmozását, és a fizetési kötelezettség nem teljesítése eredményezi a bérleti szerződések megszüntetését. A 44. tábla szerint a bemutatott időszakban a helyiséggazdálkodás területén jóval kedvezőbben alakultak a számok, és kevesebb díjtartozás miatt kezdeményezett jogi eljárás zárult a bérlemény (Helyiség, Telek, Terület) kiürítését eredményező végrehajtási eljárással.

(db)

Év	ÖL	TH	Összesen
2015	-	3	3
2016	2	2	4
2017	1	1	2
2018	-	1	1
2019	2	1	3
2020	3	-	3
2021	-	-	-
2022	1	2	3
2023	4	2	6
2024	-	-	-

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása *44. tábla*

ÖSSZEGZÉS

Az Önkormányzatnak 2024. december 31. napján 416 ingatlanon, 548 Lakóépületben és 77 Nem lakóépületben összesen 2188 Lakása, valamint 824 Helyisége volt.

A Lakó- és Nem lakóépületeket magukba foglaló ingatlanokon belül – tulajdoni viszony szerint – a Saját Ingatlanok száma 107 darab, míg a Közös Ingatlanok száma 15 darab. Az Önkormányzatnak 294 Társasházban van kisebb-nagyobb tulajdonrésze, többségében vegyesen Lakás és Helyiség.

Kőbányán több mint harminc éven át nem épült Lakó- és Nem lakóépület. A Lakásokat és a Helyiségeket magukban foglaló Lakó- és Nem lakóépületek mintegy 65%-a az 1940-es

éveket megelőzően épült. A 2004. évben a Budapest X., Kolozsvári u. 29-31. szám alatti, 84 lakásos lakóépület, a 2010. évben pedig a Budapest X., Mádi u. 120. szám alatti lakóépület építésével nőtt a Lakóépületek száma. (A Budapest X., Kőrösi Csoma Sándor út 40. szám alatt a 2000. évben épült úgynevezett 100 lakásos épület már az építéskor társasházzá alakult, és a lakások tulajdonosa az Önkormányzat.)

A Lakó- és Nem lakóingatlanok többsége lakóövezetben található, számos olyan Lakóingatlanban van azonban Lakás, mely a lakófunkciótól idegen építési övezetben vagy övezetben van (Gksz, Ev, Köu, Zkp. stb.).

A Lakó- és Nem lakóingatlanok 25%-a valamilyen védettség (fővárosi, kerületi, nemzeti emléki) alatt áll. A Saját Ingatlanok 62%-ában az ingatlanon álló Lakó-, illetve Nem lakóépületekben a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya nagymértékben rontja az épületek műszaki állapotát, és nehezíti a Lakások és Helyiségek hasznosítását. Ez az arány a Közös Ingatlanokban 47%, míg a Társasházakban kedvezőbb a helyzet (21%).

A Lakások 52%-a Saját és Közös Ingatlanban, míg 48%-a Társasházban van.

2024. december 31. napján a 2188 darabszámú Lakásállomány összes alapterülete 99 323 m^2 volt. A Lakásállomány 15%-a 30 m^2 alatti, 51%-a 30-50 m^2 közötti, míg 34%-a 50 m^2-t meghaladó alapterületű Lakás. A szükséglakások átlagos alapterülete 19,17 m^2, a komfort nélküli Lakásoké 32,46 m^2, a félkomfortos Lakásoké 40,35 m^2, a komfortos Lakásoké 42,51 m^2, míg az összkomfortos Lakásoké 52,89 m^2.

A Lakásállomány 87%-a komfortos-, illetve összkomfortos, míg a 13%-a szükség-, komfort nélküli, illetve félkomfortos Lakás. A Lakások közel fele egyszobás (6 Lakás csak félszobás), de a teljes Lakásállományt tekintve a Lakások többsége (52%) másfél szobás vagy annál nagyobb szobaszámú.

A 2188 Lakásból 2024. december 31. napján 306 Lakás volt üres, melyből 124 Lakás – a műszaki állapota vagy egyéb lakásgazdálkodási célok megvalósítása érdekében – a továbbiakban bérbeadással már nem hasznosítható.

2024. december 31. napján a szociális vagy piaci alapú bérbeadással hasznosított Lakások közül 1808 Lakást határozott vagy határozatlan idejű bérleti jogviszony keretében adott bérbe az Önkormányzat. További 74 Lakás – a bérleti jogviszony különböző okból (pl. felmondás, lejárt határozott idejű szerződés) történt megszűnése és az önkéntes lakáskiürítési kötelezettség nem teljesítése miatt – jogcím nélküli használatban állt.

A Lakáskoncepció 2012 elkészítése óta eltelt tízéves időszakban a lakásgazdálkodás számai is kedvezőbben alakultak. A Lakásrendeletben szabályozott határozott idejű bérbeadás alkalmazásával, valamint a rövidebb időn belül lakáskiürítést eredményező végrehajtási eljárások lefolytatásával javult a bérlői fizetési hajlandóság.

A bevételek beszedési mutatóinak javulása mellett az elmúlt tíz évben a Lakóépületek karbantartására és felújítására is többet fordított az Önkormányzat.

Az Önkormányzat a 2023. évben a Lakbérek meghatározó módosításáról döntött, amely a 2024. év végére jelentősen javította a lakásgazdálkodás bevételeit.

2024. december 31. napján a Helyiségállományban 824 Helyiség volt, melyek mintegy 54%-a Társasházban található. A Helyiségállomány a paraméterei és műszaki állapota alapján vegyes összetételű, a Helyiségek több mint 30%-a pinceszinten helyezkedik el. A pinceszinten elhelyezkedő Helyiségek hasznosítását a műszaki adottságok mellett

nehezítheti, hogy az ilyen Helyiségek többsége csak az adott Lakóépület udvaráról vagy lépcsőházából közelíthető meg.

A Helyiségállomány vegyes összetételű, kevés azonban a kedvező adottságokkal rendelkező, jól hasznosítható Helyiség. A Helyiségek 68%-a raktár vagy tároló funkciójú.

A Helyiségek 46%-ának az alapterülete 30 m^2 alatti, míg az állományban a 100 m^2 alapterületet meghaladó Helyiségek aránya 21%.

A bérbeadással hasznosítható Területek száma 2024. december 31. napján 1 371 darab, ebből az ipari jellegű Területek aránya mindössze 10%.

2024. december 31. napján a Helyiségek és a Területek összeségének 65%-a határozott vagy határozatlan idejű bérleti jogviszony keretében hasznosított, míg 1,5% jogcím nélküli használó birtokában van. Az üres Helyiségek és Területek száma 2024. december 31. napján 742 darab.

A Helyiségkoncepció elkészítése óta eltelt tízéves időszakban a helyiséggazdálkodásban is kedvezőbben alakultak a bevételi mutatók, mely egyfelől a Helyiségek és a Területek vonatkozásában a gyakoribb, többnyire évenkénti bérletidíj-emelés hatása, másfelől pedig – ugyanúgy, ahogy a Lakásoknál is – a határozott idejű bérbeadás és a hatékonyabb hátralékbehajtási intézkedések eredménye. A Helyiségek és a Területek esetében – a bérlői fizetési hajlandóság javulása és a hátralékok jelentős részének behajtása mellett – a göngyölített hátralék összegének csökkenését a behajthatatlan követelések leírása is korrigálta.

AZ INGATLANKONCEPCIÓ ALAPELVEI ÉS KIEMELT CÉLJAI

A Lakáskoncepció 2012, a Helyiségkoncepció 2013 és a Lakáskoncepció 2014 dokumentumokban rögzített alapelvek, célok, javaslatok és az azokhoz kapcsolódóan megfogalmazott feladatok végrehajtása során szerzett tapasztalatok alapján – figyelembe véve az eltelt időben bekövetkezett ingatlanpiaci változásokat és az önkormányzati lakás- és helyiséggazdálkodást befolyásoló tényezőket – kerültek meghatározásra az Ingatlankoncepció alapelvei és céljai.

ALAPELVEK:

– jól hasznosítható ingatlanportfólió kialakítása,
– az ingatlanállomány értékének növelése, műszaki állapotának javítása,
– pénzügyileg fenntartható ingatlangazdálkodás folytatása.

KIEMELT CÉLOK

1. Az önkormányzati Lakóingatlan-állomány területi optimalizálása (pl. a gazdasági, kereskedelmi építési övezetben elhelyezkedő, rossz műszaki állapotú lakóingatlanok kiürítése, értékesítése, illetve más célú hasznosítása) annak érdekében, hogy a lakásállomány minél nagyobb hányada lakóövezetben legyen.

2. A portfólió ütemezett átalakítása és tisztítása (lakások és helységek korszerűsítése, jobb adottságú lakások, helyiségek vásárlása, az alacsony komfortfokozatú, illetve kedvezőtlen adottságú, gazdaságosan nem korszerűsíthető, esetleg műszaki állapota miatt valós piaci értékkel nem rendelkező társasházi lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek számának csökkentése).

3. A beépítetlen ingatlanok esetében a **beerdősülés megakadályozása**.

4. A földhasználati joggal terhelt Telkek esetében az **elbirtoklás megakadályozása**.

5. A továbbüzemeltetendő Lakó- és Nem lakóingatlanok, Lakások és Helyiségek **műszaki állapotának javítása**.

6. A rászoruló bérlők részére **az akadálymentes lakáshasználat biztosítása** az akadálymentesített ingatlanok, Lakások számának növelésével.

7. Lakásmobilitás előmozdítása [kisebb és nagyobb alapterületű, beköltözhető állapotú lakások rendelkezésre tartása, amelyekkel cserélhetnek a bérlők (pl. fizetési nehézségek esetén kisebb, a család bővülése esetén nagyobb lakásba), esetleg külön térítésidíj-fizetési kötelezettség mellett, melyből részben finanszírozhatóak az ilyen célra biztosított lakások helyreállítási költségei].

8. Életkezdést vagy megváltozott élethelyzet miatti újrakezdést elősegítő lakhatási lehetőség biztosítása („fecskeház", „startház") és az öngondoskodás ösztönzése [szociális alapú bérbeadás célzottan támogatott bérleti díjjal csak meghatározott időtartamra (pl. maximum 10 év) a bérlői előtakarékosság ösztönzése mellett].

9. A Lakóépület-üzemeltetés forrásainak bővítése és a **lakásgazdálkodási deficit csökkentése**.

10. A Lakások, a Helyiségek és Területek bérleti díjának közelítése a szabadpiaci árakhoz.

11. A jelenlegi mellett további adatok, információk nyilvántartására, követésére alkalmas ingatlan-nyilvántartási rendszer kialakítása, amely hatékonyabbá teszi az ingatlangazdálkodással kapcsolatos feladatok ellátását.

AZ INGATLANKONCEPCIÓ HASZNOSÍTÁSI JAVASLATAI

Az Ingatlankoncepció által alkalmazott csoportosítást követve a hasznosítási javaslatok – az Önkormányzat tulajdonában lévő, illetve tulajdoni hányadával érintett ingatlanok esetében, a tulajdonviszonyok és az ingatlanjelleg szerint kategorizálva – négy csoportra oszlanak. Az első csoportba a Saját Ingatlanokon, a másodikba a Közös Ingatlanokon lévő Lakó- és Nem lakóépületek, a harmadikba a Társasházakban lévő Lakások és Helyiségek, míg a negyedik csoportba a Telkek tartoznak.

Az Ingatlankoncepció alapelveinek és céljainak meghatározását követően, az abban megfogalmazottak végrehajtásához – az említett négy csoport szerinti bontásban – megtörtént az egyes ingaltanok részletes vizsgálata. Az Ingatlankoncepció készítése során feldolgozott ingatlanok adatai az ingatlan-nyilvántartási állapotot tükrözik. Ahhoz, hogy az egyes Lakó- és Nem lakóingatlanok, illetve az azokon álló Lakó- és Nem lakóépületek hasznosítási javaslatát el lehessen készíteni, szükség volt az ingatlanok és az azokon álló épületek közös szerkezeti elemeinek műszaki szempontból, szemrevételezéssel történő állapotvizsgálatára, valamint az elvégzendő felújítási munkák (építési, elektromos, gépészeti) meghatározására.

A vizsgálat során megtörtént az egyes ingatlanok alapadatainak (épülethomlokzat fényképével, digitális térképen az elhelyezkedés bemutatásával), az ingatlant érintő területre vonatkozó szabályozási tervnek, majd az ingatlan és a Lakó-, illetve Nem lakóépület és az abban lévő Lakások, Helyiségek és Területek hasznosítottsági adatainak, az épületek műszaki állapotának, felújítási szükségességének rögzítése. Az adatok vizsgálata az ingatlan (Lakóépület, Telek) további sorsával kapcsolatos hasznosítási javaslat megfogalmazásával zárul.

Az egyes csoportokon belül az ingatlanok elemzése során vizsgálat tárgyát képezte az is, hogy az adott ingatlan szomszédságában található, más funkciójú, szintén önkormányzati tulajdonú vagy önkormányzati érdekeltségű ingatlanok együttes hasznosítására milyen lehetőség mutatkozik. A feltárt kapcsolódási pontok alapján az adott ingatlanok együttes hasznosításának valós lehetősége külön vizsgálandó.

Az ingatlanok vizsgálata során az alapelvekkel és a célokkal összhangban a konkrét ingatlanok hasznosítási javaslatainak meghatározása az alábbi **általános hasznosítási javaslatok figyelembevételével történt:**

– A nem lakó funkciójú építési övezetben vagy övezetben lévő, más célú, például üzemi hasznosításban érintett ingatlanok közé beékelődő Lakóépületet – amennyiben annak megszüntetését rövid-, középtávon a Lakóépület műszaki állapota is indokolja – javasolt megszüntetni (bontás és az ingatlan más célú hasznosítása, esetleg értékesítés).

– A továbbüzemeltetésre tervezett lakóingatlanokban – amennyiben azokat hosszú távon Lakóingatlanként kívánja az Önkormányzat üzemeltetni – a szükséges felújítási munkálatokat az e célra elkülöníthető források megteremtésével javasolt ütemezetten megkezdeni.

– A Lakásállomány optimalizálása során javasolt elsődlegesen a szükséglakásokat és az alacsony komfortfokozatú (komfort nélküli, félkomfortos) Lakásokat megszüntetni. Az ilyen adottságú, 20-30 m^2 alatti Lakások újbóli bérbeadása nem javasolt, azokat a Lakásállományból ki kell vonni, és amennyiben lehetséges, a mellette lévő Lakás bővítésére kell felhasználni (társasházi Lakás esetén értékesíteni).

– A Helyiségállomány racionalizálása és egy folyamatosan és kedvezően hasznosítható állomány kialakítása érdekében a rossz adottságú és műszaki állapotú vagy adottságai miatt hosszú ideje bérbeadással nem hasznosítható – Társasházakban lévő – Helyiségeket javasolt értékesíteni.

Az ingatlanok hasznosítási javaslatai – a tulajdoni viszonyok és az ingatlan jellege szerint csoportosítva – több kategóriába soroltan jelennek meg. A főbb, minden ingatlancsoportban megjelenő hasznosítási javaslatok: **továbbüzemeltetés**, **továbbüzemeltetés új bérbeadás nélkül (úbn)**, **más célú hasznosítás**. A főbb hasznosítási kategóriákon kívül – az adott ingatlancsoport ingatlanjainak jellegéből, speciális helyzetéből adódóan – megjelenik még az **egyedi döntés**, **értékesítés** és a **megállapodás** hasznosítási javaslat is. A Társasházak ingatlancsoportban a Lakások és a Helyiségek eltérő adottságaiból, hasznosítási lehetőségeiből adódóan esetenként többféle javaslat is megjelenik.

A továbbiakban ingatlancsoportonként külön összefoglalva jelennek meg az ingatlanok négy csoportjára vonatkozó hasznosítási javaslatok.

SAJÁT INGATLANOK

A Saját Ingatlanok csoportjába 107 ingatlan tartozik. Ezen ingatlanok jelentős részében egy Lakó- vagy Nem lakóingatlanon több – esetenként szélsőségesen eltérő műszaki állapotú – Lakó- vagy Nem lakóépület áll. Az építési övezet szerinti megoszlás szempontjából is sokszínű Kőbányán a Saját Ingatlanok többsége lakóövezetben helyezkedik el. Ezen túlmenően jelentős számban vannak azok a – Lakóingatlanként üzemeltetett – Saját Ingatlanok, melyek kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) vagy intézményi (Vi, I) építési övezetekben helyezkednek el. Több olyan pl. Lakást is magában foglaló Saját Ingatlan van, amely nem építési övezetben (Ev, Köu, Zkp stb.) helyezkedik el.

A Saját Ingatlanok csoportjában három hasznosításijavaslat-kategória jelenik meg.

A ***továbbüzemeltetés*** hasznosítási kategóriába sorolt Saját Ingatlanok között jelennek meg az elmúlt évtizedekben épült vagy teljeskörűen felújított Lakó- vagy Nem lakóépületet magában foglaló ingatlanok, valamint azon ingatlanok, ahol az épület részleges vagy teljes felújításával a Lakó- vagy Nem lakóingatlanban lévő Lakások hosszabb távon akár szociális, akár piaci alapú bérbeadással jól hasznosíthatók. Az ezen hasznosítási csoportba tartozó ingatlanokban 652 Lakás, 91 Helyiség és 202 bérbeadással hasznosítható Terület (magántulajdonú garázsépítmény alatti terület, udvari gépkocsibeálló vagy teremgarázsban lévő gépkocsibeálló) tartozik. Az intézményi épületekben elhelyezkedő, jelenleg szolgálati lakásként hasznosított Lakások esetében a lakhatási funkció fenntartása mellett az intézmény tevékenységéhez kapcsolódóan felmerülő igénytől függően hosszabb távon a Lakás megszüntetése és annak intézményi célú további hasznosítása (pl. foglalkoztatószoba) is mérlegelendő.

A ***továbbüzemeltetés új bérbeadás nélkül (úbn)*** hasznosítási kategóriába sorolt Lakó- vagy Nem lakóingatlanok esetében az épületek és a benne lévő Lakások, illetve Helyiségek olyan műszaki állapotúak, melyek felújítása és pl. szociális alapú lakásbérbeadás útján történő hasznosítása csak gazdaságtalan beruházás eredményeként lenne megoldható, esetleg a hosszabb távú kiürítést a hasznosítási funkciótól idegen övezeti besorolás és a környezet is indokolja. Az ebbe a kategóriába sorolt ingatlanokban a bérlők kihelyezése nem élvez elsőbbséget, de a megüresedő Lakások és Helyiségek, Területek újbóli, bérbeadás útján történő hasznosítása már nem javasolt.

A ***más célú hasznosítás*** kategóriába sorolt Lakó- vagy Nem lakóingatlanok vonatkozásában a már a Lakáskoncepció 2012, Lakáskoncepció 2014 vagy a Helyiségkoncepció dokumentumokban megfogalmazott javaslatok alapján elindult az ingatlanok kiürítése, és ezen Lakó- vagy Nem lakóingatlanok teljeskörű kiürítése, esetlegesen a bérlők csereingatlanban történő elhelyezése esetén születhet végleges döntés az adott ingatlan további hasznosításáról.

Annak érdekében, hogy a Lakás- és a Helyiségállomány – az Ingatlankoncepcióban megfogalmazott feladatok végrehajtását követően – lehetőség szerint a hasznosítási formának megfelelő építési övezetben helyezkedjék el, javasolt a nem lakóövezetben elhelyezkedő vagy vegyes funkciójú ingatlantömbök hosszabb távú kiürítése, más célú hasznosítása és elsősorban a lakóingatlanállomány jelen kor elvárásainak is megfelelő műszaki megújítása.

A Saját Ingatlanok összesítő táblázatát és a csoportba tartozó ingatlanok hasznosítási javaslatait az Ingatlankoncepció 1. melléklete tartalmazza.

KÖZÖS INGATLANOK

A Közös Ingatlanok csoportjába 15 ingatlan tartozik. Ezekben az ingatlanokban az Önkormányzat tulajdoni hányadához – a kialakult használat alapján – jellemzően Lakó- és Nem lakóépület is tartozik.

Az ebbe a csoportba tartozó ingatlanok – a Lakó- és Nem lakóépületek adottságainak figyelembevételével – négy kategóriába tagozódnak.

A ***továbbüzemeltetés*** hasznosítási kategóriába sorolt Közös Ingatlanok között többségében Lakóépületet és jelentős számú lakást magában foglaló ingatlanok jelennek meg, melyek adottságaiknál fogva – a szükséges felújítási, karbantartási munkálatok elvégzése mellett – hosszabb távon hasznosíthatók a szociális lakásgazdálkodásban. Az ezen hasznosítási csoportba tartozó ingatlanokban 58 Lakás, 17 Helyiség és 60 bérbeadással hasznosítható Terület (magántulajdonú garázsépítmény alatti terület, udvari gépkocsibeálló) tartozik. Az ebben a csoportban megjelenő Közös Ingatlanokban – az

adott ingatlan paramétereitől függően – pl. az Önkormányzat tulajdoni hányadának nagysága lehetőséget adhat arra, hogy telekosztással kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlan (Saját Ingatlan) alakuljon ki, illetve egyéb területfejlesztési szempontok indokolhatják az ingatlanban fennálló tulajdonrész megtartását.

A ***továbbüzemeltetés új bérbeadás nélkül (úbn)*** hasznosítási kategóriába sorolt Lakó- vagy Nem lakóingatlanok esetében – ahogyan az már a Saját Ingatlanoknál is említésre került – az épületek és a benne lévő Lakások, illetve Helyiségek olyan műszaki állapotúak, melyek felújítása a későbbi hasznosítási lehetőségek figyelembevételével nem gazdaságos. A Saját Ingatlanoknál leírtak szerint itt is igaz, hogy az ebbe a kategóriába sorolt ingatlanokban a bérlők kihelyezése nem élvez elsőbbséget, de a megüresedő Lakások és Helyiségek, Területek újbóli bérbeadás útján történő hasznosítása már nem javasolt.

Az ***értékesítés*** hasznosítási kategóriába sorolt ingatlanok esetében – az adott ingatlan jellegéből és használati viszonyaiból adódóan (pl. családi házas ingatlanban meglévő önkormányzati résztulajdon) – kifejezetten indokolt a közös tulajdonrész értékesítésével az ingatlan tulajdonviszonyait rendezni.

A városközpont részét képező ún. S1 fejlesztési területen a többségében Nem Lakóépületek mellett néhány Lakóépület is található. Az ingatlantömb adottságai miatt a hasznosítási lehetőségek komplexebb tervezést, előkészítést igényelnek, így ennek az ingatlannak a hasznosítása ***egyedi döntés***t igényel (ezért is jelenik meg ebben a speciális hasznosítási csoportban).

A Közös Ingatlanok összesítő táblázatát és a csoportba tartozó ingatlanok hasznosítási javaslatait az Ingatlankoncepció 1. melléklete tartalmazza.

TÁRSASHÁZAK

A Lakásokat, illetve Helyiségeket magukba foglaló Társasházak csoportjába 294 ingatlan tartozik.

Ebben a csoportban az ingatlanok két hasznosításijavaslat-kategóriába tömörülnek.

A két hasznosítási kategória a Társasházak jelentős részében az adott Társasházban lévő Lakások, illetve Helyiségek mindegyikére vonatkozó hasznosítási javaslat, vannak azonban olyan Társasházak, ahol a távlati hasznosítási javaslat a társasházi albetét paramétereinek (műszaki adottságok és fejlesztési lehetőség, épületen belüli elhelyezkedés és megközelíthetőség, Helyiség esetében távlati hasznosítási lehetőség) függvényében – nemcsak a Lakások vagy a Helyiségek között, de akár egy ingatlancsoporton belül (pl. egy Társasházban lévő, de különböző adottságú Lakások esetében) is – eltérhet.

A ***továbbüzemeltetés*** kategóriába sorolt Lakások, illetve Helyiségek jó adottságúak, és már jelen formájukban is kedvezően hasznosíthatók, illetve a későbbi kedvező hasznosítási lehetőség érdekében gazdaságosan korszerűsíthetők, felújíthatók.

Az egyes Társasházakban ugyan eltérő mértékben, de többnyire kisebbségi tulajdonrésze van az Önkormányzatnak. A Társasházak egy része már az 1990-es években lezajlott társasházalapítási dömping és a kötelező bérlakás-privatizáció idején is leromlott műszaki állapotú volt. A privatizáció óta eltelt évtizedek ellenére a magántulajdonosok egy részében még mindig nem alakult ki a felelős tulajdonosi szemlélet, és a Társasházak gazdálkodási problémái vagy egyszerűen csak a tulajdonosok anyagi lehetőségeinek korlátai miatt ezekben az ingatlanokban az Önkormányzatnak – azon túl, hogy hosszú évek óta pályázati forrásokkal igyekszik segíteni a kerületi társasházak megújulását – esetenként komolyabb terheket (célbefizetés, közös költség előfinanszírozása) kell vállalnia.

A Társasházakban lévő – az Önkormányzat tulajdoni hányadára vetített bevételi-kiadási adatokat számba véve – hosszabb távon kifizetődően nem üzemeltethető, alacsony komfortfokozatú, gazdaságosan nem korszerűsíthető Lakások, illetve kedvezőtlen adottságú és műszaki állapotú Helyiségek esetében a bérbeadott ingatlanok bérlő részére történő, vagy az üres ingatlanok pályázati úton történő ***értékesítése*** lehet a távlati cél.

A Társasházak összesítő táblázatát és a csoportba tartozó ingatlanok hasznosítási javaslatait az Ingatlankoncepció 1. melléklete tartalmazza.

TELKEK

A Telkek csoportjába 129 ingatlan tartozik.

A csoportba tartozó ingatlanok a hasznosítási javaslatok szerint három kategóriába sorolhatók.

A Telkek csoportban az Önkormányzat távlati hasznosítási terveit, lehetőségeit – néhány ingatlan esetében – a jelenleg is fennálló speciális beépítettség és ehhez kapcsolódó hasznosítási forma is befolyásolja.

A ***továbbüzemeltetés*** kategóriába sorolt ingatlanok többsége – adottságainál fogva – a távlati hasznosítási mód meghatározásáig jelen formájában használandó, hasznosítandó tovább. A távlati hasznosítási lehetőségeket több ingatlan esetében nagyobb területet érintő szabályozási, telekalakítási feladatok is befolyásolhatják, míg az egyedi esetekben az ingatlan jelenlegi hasznosítási módjának (pl. közösségi kert, oktatási, nevelési intézmény használatában álló játszó- vagy sportudvar, magántulajdonú garázsépítményekkel beépített terület stb.) fenntartása indokolja az ingatlan további üzemeltetését.

A ***más célú hasznosítás*** kategóriába gyűjtött ingatlanok esetében a hasznosítási feltételek fennállta esetén rövid-, középtávon születhet döntés az Önkormányzat általi saját hasznosításról, esetleg az értékesítésről.

A ***megállapodás*** kategóriában megjelenő ingatlanok között a földhasználati joggal terhelt ingatlanok szerepelnek. Ezeket az ingatlanokat az Önkormányzat – tekintettel arra, hogy azokon többségében magántulajdonú lakóépület áll – önállóan nem tudja hasznosítani. Ezen hasznosítási korlát és az ingatlan tulajdoni viszonyainak rendezése érdekében indokolt a földhasználati joggal terhelt ingatlanokról a rajtuk álló felépítmény tulajdonosával (földhasználati jog jogosultja) megállapodni.

A Telkek összesítő táblázatát és a csoportba tartozó ingatlanok hasznosítási javaslatait az Ingatlankoncepció 1. melléklete tartalmazza.

AZ INGATLANKONCEPCIÓ VÉGREHAJTÁSÁNAK FELADATAI

Ahhoz, hogy az Ingatlankoncepcióban meghatározott alapelvek, célok és hasznosítási javaslatok az Önkormányzat ingatlangazdálkodási tevékenységét érdemben segítsék, és a javaslatok megvalósítása rövidebb-hosszabb távon az eddigieknél gazdaságosabban üzemeltethető ingatlanállományt eredményezzen, fontos áttekinteni és megfogalmazni a szükséges, de a sorrend és a végrehajtás ideje tekintetében rugalmas végrehajtási feladatokat:

1. a továbbüzemeltetésre javasolt Lakó- és Nem lakóépületek esetében az Önkormányzat éves költségvetése tervezéséhez **javaslat beruházási és felújítási feladatok elvégzésére**, megjelölve azok időbeni ütemezését;

2. a Lakásállományon belül az alacsony komfortfokozatú Lakások korszerűsíthetőségének **műszaki felülvizsgálata**;

3. a gazdaságosan hasznosítható Lakásokban ütemterv alapján – akár ütemezett lakásmobilitás keretében – **a korszerűsítési munkálatok elvégzése;**

4. a kis alapterületű és sok esetben alacsony komfortfokozatú Lakások esetében – ahol a hasznosítási javaslat szerint a Lakóépület hosszabb távon is továbbüzemeltetésre tervezett – a **Lakások összevonása** és jobb adottságú, élhetőbb, legalább 40 m^2 alapterületű és legalább komfortos lakások kialakítása;

5. a hasznosítási javaslatoknak megfelelően és az Önkormányzat pénzügyi lehetőségeit szem előtt tartva **lakóházfelújítások** végzése, az ingatlanállomány műszaki állapotának javítása;

6. a gazdaságosan nem felújítható és üzemeltethető **Lakóingatlanok, Lakások más célú hasznosítása, értékesítése**; a nem lakófunkciójú, pl. gazdasági, kereskedelmi építési övezetben elhelyezkedő, rossz műszaki állapotú lakóingatlanok kiürítése, értékesítése vagy más célú hasznosítása;

7. az értékesítésre javasolt Lakások és Helyiségek értékesítésének fél éven belüli kezdeményezése;

8. jobb adottságú (legalább 1,5-2 szobás) és jó műszaki állapotú ingatlanokban lehetőség szerint legalább I. emeleti, hosszú távon fenntartható és kedvezően hasznosítható **Lakások vásárlása;**

9. a többségi önkormányzati tulajdonú Társasházak esetében – az ingatlangazdálkodási célok ütemezett áttekintése mellett – **az elővásárlási jog alapításának kezdeményezése**;

10. a más célú hasznosításra javasolt ingatlanok esetében a későbbi hasznosítás időbeli tervezhetőségének elősegítésére, a célfeladatok teljesítésére **legalább két évet átfogó terv készítése és időszakonkénti felülvizsgálata**;

11. az alacsony komfortfokozatú, illetve kedvezőtlen adottságú, gazdaságosan nem korszerűsíthető, esetleg műszaki állapota miatt valós piaci értékkel nem rendelkező **társasházi Lakások, illetve Helyiségek értékesítése.**

12. a hosszabb ideje bérbeadással nem hasznosítható **Helyiségek távlati hasznosítási lehetőségének vizsgálata, hasznosítási lehetőség hiányában elidegenítésre történő kijelölése**;

13. a Közös Ingatlanok és az osztatlan közös tulajdonú Telkek esetében – **a használati viszonyok pontosítása**, a jogok és kötelezettségek meghatározása és az elbirtoklás lehetőségének megakadályozása érdekében – a társtulajdonosokkal **használati megállapodás kötése**;

14. a földhasználati joggal terhelt ingatlanok tulajdonosaival **megállapodás kötése** az Önkormányzat tulajdonát képező, de érdemben nem hasznosítható **ingatlan tulajdonviszonyainak végleges rendezés**e érdekében;

15. az önkormányzati tulajdonú Telken álló, magántulajdonú felépítmények (garázsok) alatti területre kötött bérleti szerződésekben az **ingatlan-nyilvántartáson kívüli felépítményekre elővásárlási jog kikötése**;

16. a kisebb és nagyobb alapterületű, beköltözhető állapotú **lakások rendelkezésre tartása** a bérlői szükségleteket szem előtt tartva a lakásmobilitás előmozdítása érdekében;

17. az önkormányzati lakások bérlői közötti **lakáscsere-közvetítés jogi, ügyviteli támogatása;**

18. a bérlői szükségleteket szem előtt tartva – ahol ez műszakilag megoldható – a Lakóingatlanok **akadálymentes megközelítésének kialakítása**;

19. a hatékony lakásgazdálkodás és a szociális alapú lakásbérletre valóban **rászoruló réteg lakáshoz jutásának előmozdítása érdekében program kidolgozása az öngondoskodás ösztönzésére** (pl. a támogatott Lakbér megfizetésére való jogosultsági időtartam maximalizálása, „fecskeház", „startház" kialakítása stb.);

20. az **ingatlanértékesítésből befolyó bevételek** (ideértve a korábbi évtizedek során részletfizetés mellett értékesített lakások után befolyó vételártörlesztési bevételt is) **felhasználási alapcéljainak meghatározása** ezzel is biztosítva, hogy az ilyen típusú bevételek legalább egy előre meghatározott %-a a Lakó- és Nem lakóépületek, valamint a Lakásállomány megújítására legyen felhasználható;

21. a bérbeadással hasznosított Lakó- és Nem lakóingatlanok **üzemeltetési költségeinek érvényesítése a külön szolgáltatások díjában** (a bérlemény használatához kapcsolódóan biztosított szolgáltatások, felmerülő üzemeltetési költségek áthárítása a bérlő felé);

22. a **Lakbér-megállapítás feltételeinek rendszeres felülvizsgálata**, valamint a Lakások bérbeadásához kapcsolódóan nyújtott külön szolgáltatások díjának, a díjfizetési kötelezettség megállapítása szabályainak felülvizsgálata;

23. a bérbeadással kedvezően hasznosítható Helyiségek, Telkek és Területek esetében **évente** – a szabadpiaci díjakhoz közelítve – az **irányadó bérleti díjak mértékének korrigálása**;

24. a Vagyonkezelő **számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerének fejlesztése** annak érdekében, hogy a nyilvántartott adatok, információk minél jobban elősegítsék az ingatlangazdálkodási, ingatlanhasznosítási tevékenységgel kapcsolatos döntés-előkészítést.

Az Ingatlankoncepció végrehajtásához felsorolt feladatok sora és azok összetettsége is előrevetíti, hogy az Ingatlankoncepció elfogadásával tovább folytatódhat az a folyamat, amely a Lakáskoncepció 2012, a Helyiségkoncepció és a Lakáskoncepció 2014 dokumentumok elfogadásával megkezdődött, és az Önkormányzat ingatlanállományának optimalizálása érdekében immár évtizedes távlatban folyamatosan zajlik.

AZ INGATLANKONCEPCIÓBAN MEGHATÁROZOTT FELADATOK VÉGREHAJTÁSÁÉRT FELELŐS

Az Önkormányzattal kötött Közszolgáltatási keretszerződés alapján az ingatlankezelési és vagyongazdálkodási feladatokat a Vagyonkezelő látja el. Az Ingatlankoncepcióban meghatározott feladatok végrehajtásáért a Közszolgáltatási szerződés alapján a Vagyonkezelő felelős.

AZ INGATLANKONCEPCIÓBAN MEGHATÁROZOTT FELADATOKRÓL VALÓ BESZÁMOLÁS

A Közszolgáltatási keretszerződésben meghatározottak szerint a Vagyonkezelő a közszolgáltatási kötelezettség teljesítéséről félévente – minden naptári év szeptember 30. napjáig a féléves –, illetve évente – minden naptári év április 30. napjáig az éves elszámolással egyidejűleg az éves – működési jelentésben tájékoztatja az Önkormányzatot.

Az éves működési jelentésben a Vagyonkezelő a kompenzáció elszámolásáról, valamint a Közszolgáltatási szerződés teljesítésének és a közszolgáltatási tevékenység ellátásának tapasztalatairól – számszerű adatokkal alátámasztott – összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat Képviselő-testülete részére.

A Vagyonkezelő a Lakásrendelet 13. § (5) bekezdése alapján félévente tájékoztatja a lakásügyért felelős bizottságot a lakásbérleti jogviszonyok alakulásáról, így többek között a bérbeadással nem hasznosítható és a lakásállományból kivont lakásokról, az adott időszakban megkötött és a bérbeadói hozzájárulás ellenére meg nem kötött bérleti szerződésekről, a helyreállítási kötelezettséggel bérbeadott lakások felújításáról, a jogcím nélküli lakáshasználattal érintett lakásokról. A Lakásrendelet 43. § (6) bekezdése szerint a Vagyonkezelő negyedévente beszámol a helység-bérbeadásokról.

A Lakásrendelet 20. § (5) bekezdése alapján a Vagyonkezelő évente egy alkalommal beszámol a bérleményellenőrzés tapasztalatairól.

Az Ingatlankoncepció végrehajtásáról évente beszámoló készül a Képviselő-testület részére.

A Vagyonkezelő havonta adat szolgáltat az Önkormányzat felé az Ingatlankoncepció végrehajtását érintő állományváltozásokról (lakóépület-kiürítési összefoglaló, értékesítésre javasolt ingatlanok, üres Lakások és Nem lakás célú ingatlanok).

1. MELLÉKLET AZ INGATLANKONCEPCIÓHOZ

SAJÁT INGATLANOK

2025. szeptember 30.

sor-szám	városrész	hrsz.	épület címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad	önkormányzati ingatlan (db) 2025.09.30.			hasznosítási javaslat
						lakás	helyiség	hasznosítható terület	
1.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.		1/1	-	9	-	más célú hasznosítás
2.	Óhegy	41683	Alkér u. 19.		1/1	16	-	6	továbbüzemeltetés (úbn)
3.	Gyárdűlő	38342/5	Árpa u. 24.		1/1	4	3	3	továbbüzemeltetés (úbn)
4.	Ligettelek	39102	Bánya u. 7.	fővárosi védett épületegyüttes	1/1	9	2	-	továbbüzemeltetés (úbn)
5.	Ligettelek	39154	Bánya u. 10.	fővárosi védett épületegyüttes	1/1	14	-	-	továbbüzemeltetés
6.	Ligettelek	39142	Bánya u. 20. (Liget u. 29.)	fővárosi védett épületegyüttes	1/1	20	-	-	továbbüzemeltetés
7.	Óhegy	41411	Bánya u. 32.		1/1	-	1	-	más célú hasznosítás
8.	Kőbánya-Kertváros	42526/410	Bársonyvirág u. 2/b		1/1	1	-	-	más célú hasznosítás
9.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c		1/1	18	58	13	továbbüzemeltetés (úbn)
10.	Gyárdűlő	38320/5	Bihari u. 15.		1/1	-	1	-	továbbüzemeltetés
11.	Óhegy	41132	Bodza u. 34.		1/1	3	1	4	továbbüzemeltetés (úbn)
12.	Óhegy	41047	Bodza u. 46.		1/1	6	-	3	továbbüzemeltetés (úbn)
13.	Óhegy	41048	Bodza u. 48.		1/1	3	6	-	más célú hasznosítás
14.	Óhegy	41043/3	Bodza u. 50.		1/1	1	-	1	továbbüzemeltetés (úbn)
15.	Óhegy	41772	Bolgár u. 10.	védett területi érték	1/1	12	2	-	továbbüzemeltetés (úbn)

sor-szám	városrész	hrsz.	épület címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad	önkormányzati ingatlan (db) 2025.09.30.			hasznosítási javaslat
						lakás	helyiség	hasznosítható terület	
16.	Óhegy	41552	Cserkesz u. 39.	védett egyedi érték	1/1	-	1	-	továbbüzemeltetés
17.	Óhegy	41559/2	Cserkesz u. 45/b		1/1	3	-	-	más célú hasznosítás
18.	Óhegy	41679	Cserkesz u. 68.		1/1	5	5	4	továbbüzemeltetés (úbn)
19.	Óhegy	41622	Cserkesz u. 73.		1/1	4	3	1	továbbüzemeltetés (úbn)
20.	Óhegy	41624	Cserkesz u. 77.		1/1	1	6	3	más célú hasznosítás
21.	Óhegy	41669	Cserkesz u. 80.		1/1	4	1	5	továbbüzemeltetés (úbn)
22.	Óhegy	41404	Előd u. 12., Bebek u. 1.		1/1	5	4	100	továbbüzemeltetés
23.	Ligettelek	38981	Endre u. 8/b		1/1	5	-	-	más célú hasznosítás
24.	Felsőrákos	39210/17	Fehér út 20.		1/1	4	8	6	más célú hasznosítás
25.	Ligettelek	39051/1	Füzér u. 23.		1/1	4	-	6	továbbüzemeltetés
26.	Ligettelek	38998	Füzér u. 38.	védett egyedi és területi érték	1/1	6	1	-	továbbüzemeltetés
27.	Ligettelek	38994	Füzér u. 42.	védett egyedi és területi érték	1/1	16	1	5	továbbüzemeltetés
28.	Óhegy	41820	Gergely u. 6.		1/1	8	-	4	továbbüzemeltetés
29.	Óhegy	41870	Gergely u. 30.	védett egyedi és területi érték	1/1	4	4	1	továbbüzemeltetés (úbn)
30.	Óhegy	41726	Gergely u. 31.		1/1	7	-	3	továbbüzemeltetés (úbn)
31.	Óhegy	41889/1	Gergely u. 46.	védett egyedi érték	1/1	7	1	-	továbbüzemeltetés (úbn)

sor-szám	városrész	hrsz.	épület címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad	önkormányzati ingatlan (db) 2025.09.30.			hasznosítási javaslat
						lakás	helyiség	hasznosítható terület	
32.	Felsőrákos	39210/47	Gépmadár u. 2-8.		1/1	-	6	2	más célú hasznosítás
33.	Óhegy	41634	Gyömrői út 57.		1/1	8	1	3	továbbüzemeltetés (úbn)
34.	Óhegy	42254	Gyömrői út 66.		1/1	9	9	-	továbbüzemeltetés (úbn)
35.	Ligettelek	39093	Halom u. 4.		1/1	3	6	1	más célú hasznosítás
36.	Ligettelek	39068/2	Halom u. 7/b		1/1	1	intézmény	-	továbbüzemeltetés
37.	Ligettelek	39068/1	Halom u. 9.	védett egyedi érték	1/1	20	2	6	továbbüzemeltetés
38.	Ligettelek	39173	Harmat u. 7.		1/1	3	8	-	más célú hasznosítás
39.	Óhegy	41451/6	Harmat u. 23/b		1/1	3	6	3	más célú hasznosítás
40.	Óhegy	41332/6	Harmat u. 26.	védett egyedi érték	1/1	1	-	-	más célú hasznosítás
41.	Óhegy	41315	Harmat u. 31.	védett egyedi érték	1/1	-	1	-	továbbüzemeltetés
42.	Óhegy	41460/9	Havas Ignác u. 1.		1/1	-	1	-	továbbüzemeltetés
43.	Ligettelek	39009/1	Hölgy u. 21.		1/1	15	3	-	továbbüzemeltetés
44.	Ligettelek	38954	Hölgy u. 22.	fővárosi védett épületegyüttes	1/1	-	16	-	más célú hasznosítás
45.	Ligettelek	38970	Hölgy u. 40.	védett egyedi és területi érték	1/1	8	-	-	továbbüzemeltetés
46.	Laposdűlő	38916/7	Hungária krt. 1-3.		1/1	33	1	-	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	hrsz.	épület címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad	önkormányzati ingatlan (db) 2025.09.30.			hasznosítási javaslat
						lakás	helyiség	hasznosítható terület	
47.	Laposdűlő	38916/8	Hungária krt. 1-3.		1/1	63	1	1	továbbüzemeltetés
48.	Laposdűlő	38916/9	Hungária krt. 1-3.		1/1	34	2	-	továbbüzemeltetés
49.	Laposdűlő	38916/10	Hungária krt. 1-3.		1/1	53	1	-	továbbüzemeltetés
50.	Laposdűlő	38916/11	Hungária krt. 1-3.		1/1	32	-	-	továbbüzemeltetés
51.	Laposdűlő	38916/12	Hungária krt. 1-3.		1/1	33	2	-	továbbüzemeltetés
52.	Laposdűlő	39900/11	Hungária krt. 5-7.		1/1	-	4	-	továbbüzemeltetés
53.	Óhegy	41018/2	Jászberényi út 13/b-c	védett egyedi érték	1/1	22	3	5	továbbüzemeltetés (úbn)
54.	Kőbánya-Kertváros	42540	Jászberényi út 147.		1/1	2	-	4	továbbüzemeltetés (úbn)
55.	Óhegy	41671/1	Kada u. 27-29.		1/1	1	intézmény	-	továbbüzemeltetés
56.	Óhegy	41676	Kada u. 34.		1/1	3	7	-	más célú hasznosítás
57.	Felsőrákos	42778	Keresztúri út 102/a		1/1	5	-	5	más célú hasznosítás
58.	Ligettelek	39160	Kolozsvári u. 29-31.		1/1	84	37	-	továbbüzemeltetés
59.	Újhegy	42408	Korall u. 45.		1/1	3	6	5	továbbüzemeltetés (úbn)
60.	Keresztúri - dűlő	42556	Korányi Frigyes erdősor 1.		1/1	7	4	10	továbbüzemeltetés (úbn)
61.	Ligettelek	38946	Korponai u. 11.		1/1	18	1	-	továbbüzemeltetés
62.	Ligettelek	38944	Korponai u. 13.		1/1	2	5	3	más célú hasznosítás
63.	Népliget	38440/25	Kőbányai út 47.	védett egyedi érték	1/1	8	2	6	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	hrsz.	épület címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad	önkormányzati ingatlan (db) 2025.09.30.			hasznosítási javaslat
						lakás	helyiség	hasznosítható terület	
64.	Óhegy	41723	Kőér u. 32.		1/1	3	3	2	továbbüzemeltetés (úbn)
65.	Óhegy	41724	Kőér u. 34.		1/1	11	-	4	továbbüzemeltetés
66.	Óhegy	41883	Kőér u. 40.		1/1	6	-	-	továbbüzemeltetés (úbn)
67.	Óhegy	41882	Kőér u. 42.		1/1	7	2	1	továbbüzemeltetés (úbn)
68.	Óhegy	41881	Kőér u. 44.		1/1	11	-	-	továbbüzemeltetés (úbn)
69.	Óhegy	41880	Kőér u. 46.		1/1	7	2	-	továbbüzemeltetés (úbn)
70.	Óhegy	41879	Kőér u. 48.		1/1	11	2	-	továbbüzemeltetés (úbn)
71.	Óhegy	41878	Kőér u. 50.		1/1	8	6	-	továbbüzemeltetés (úbn)
72.	Óhegy	41876/1	Kőér u. 54/a		1/1	6	3	-	továbbüzemeltetés (úbn)
73.	Óhegy	41021	Maglódi út 5.		1/1	-	17	1	más célú hasznosítás
74.	Újhegy	42511/1	Maglódi út 32-38., Újhegyi út 55.	védett egyedi és területi érték	1/1	99	1	38	továbbüzemeltetés
75.	Óhegy	41037/5	Maglódi út 49-51.	fővárosi védett építmény	1/1	12	1	11	továbbüzemeltetés
76.	Újhegy	42559	Maglódi út 143.		1/1	-	3	-	más célú hasznosítás
77.	Óhegy	41014/10	Maláta u. 14.	védett egyedi érték	1/1	17	3	-	továbbüzemeltetés (úbn)
78.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.		1/1	2	11	-	más célú hasznosítás
79.	Óhegy	41203/7	Mádi u. 86., 88., 90., 92., 94., 96.		1/1	1	intézmény	-	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	hrsz.	épület címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad	önkormányzati ingatlan (db) 2025.09.30. hrsz.			hasznosítási javaslat
						lakás	helyiség	hasznosítható terület	
80.	Óhegy	41155	Mádi u. 120.		1/1	10	-	4	továbbüzemeltetés
81.	Óhegy	41153	Mádi u. 126.		1/1	4	4	-	továbbüzemeltetés (úbn)
82.	Óhegy	41174/8	Mádi u. 139.		1/1	5	-	-	továbbüzemeltetés
83.	Gyárdűlő	38400/43	Mázsa tér 7.		1/1	5	-	-	továbbüzemeltetés (úbn)
84.	XX. kerület	177478/0	Nagysándor József u. 40/b		1/1	1	-	-	más célú hasznosítás
85.	Óhegy	42027/4	Óhegy u. 1/b		1/1	1	3	13	más célú hasznosítás
86.	Ligettelek	39177	Ónodi u. 10.	védett egyedi és területi érték	1/1	4	2	2	továbbüzemeltetés
87.	Óhegy	41898	Petrőczy u. 21.		1/1	8	-	-	továbbüzemeltetés (úbn)
88.	Óhegy	41868	Salamon u. 5.	védett területi érték	1/1	10	-	-	továbbüzemeltetés (úbn)
89.	Óhegy	41863/7	Salamon u. 15.		1/1	4	1	-	továbbüzemeltetés
90.	Óhegy	41089/7	Sibrik M. út 76-78.		1/1	-	3	-	továbbüzemeltetés (úbn)
91.	Keresztúri-dűlő	42513/12	Sírkert u. 27., 29,	védett egyedi érték	1/1	7	-	-	más célú hasznosítás
92.	Óhegy	41037/2	Sörgyár u. 42.		1/1	2	1	13	más célú hasznosítás
93.	Óhegy	41220	Sörgyár u. 49/a		1/1	12	-	2	továbbüzemeltetés
94.	Gyárdűlő	38378	Szállás u. 14/a		1/1	5	-	-	továbbüzemeltetés (úbn)
95.	Gyárdűlő	38315/68	Szárnyas u. 1.		1/1	-	1	-	továbbüzemeltetés
96.	Gyárdűlő	38315/74	Szárnyas u. 5.		1/1	-	1	-	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	hrsz.	épület címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad	önkormányzati ingatlan (db) 2025.09.30.			hasznosítási javaslat
						lakás	helyiség	hasznosítható terület	
97.	Óhegy	41940	Szlávy u. 37/c		1/1	4	-	-	továbbüzemeltetés (úbn)
98.	Óhegy	41939	Szlávy u. 39.		1/1	10	1	4	továbbüzemeltetés (úbn)
99.	Újhegy	42309/34	Újhegyi sétány 14/a		1/1	-	7	1	továbbüzemeltetés
100.	Balatonlelle	3057	Úszó u. 5.		1/1	1	intézmény	-	továbbüzemeltetés
101.	Gyárdűlő	38315/43	Üllői út 118.		1/1	1	intézmény	-	továbbüzemeltetés
102.	Gyárdűlő	38315/69	Üllői út 128.		1/1	-	2	-	továbbüzemeltetés
103.	Gyárdűlő	38315/72	Üllői út 134/a		1/1	-	1	-	továbbüzemeltetés
104.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.		1/1	7	15	-	továbbüzemeltetés (úbn)
105.	Óhegy	41534	Vaspálya u. 11.	fővárosi védett épületegyüttes	1/1	8	2	2	továbbüzemeltetés
106.	Gyárdűlő	38315/30	Zágrábi u. 10.		1/1	1	12	-	más célú hasznosítás
107.	Gyárdűlő	38315/49	Zágrábi u. 13.		1/1	-	1	-	továbbüzemeltetés

KÖZÖS INGATLANOK

2025. szeptember 30.

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	önkormányzati tulajdoni hányad	védettség	önkormányzati ingatlan (db) 2025.09.30.			hasznosítási javaslat
						lakás	helyiség	hasznosítható terület	
1.	Óhegy	41446	Bánya u. 37., Halom u. 40., Halom u. 40/a, Ihász u. 30., Ihász u. 28/a, Előd u. 9., Ászok u. 1-3.	109 051/114 042	műemléki védett (egyes épületek)	44	144	141	egyedi döntés
2.	Kőbánya-Kertváros	42526/328	Bojtocska u. 3/a	2516/10000		1	-	-	továbbüzemeltetés
3.	Kőbánya-Kertváros	42526/303	Borsika u. 19/a-b	506/20000		-	-	1	értékesítés
4.	Ligettelek	39172	Harmat u. 5.	1001/1269		4	6	4	továbbüzemeltetés (úbn)
5.	Ligettelek	42111/1	Harmat u. 105.	1075/3335		4	-	34	továbbüzemeltetés
6.	Kőbánya-Kertváros	42526/215	Hárslevelű u. 17-19.	2046/2448	-	-	4	-	továbbüzemeltetés
7.	Felsőrákos	40988/25 (40988/24)	Jászberényi út 86/b	377/389		3	-	4	továbbüzemeltetés
8.	Felsőrákos	40832	Juhász u. 41.	6/24		-	-	1	értékesítés
9.	Óhegy	41040	Kada u. 149.	454/55 491		5	1	-	továbbüzemeltetés
10.	Felsőrákos	40690/3	Kerepesi út 81.	1083/6026	védett egyedi érték	8	-	7	továbbüzemeltetés
11.	Népliget	38442/10	Könyves Kálmán krt. 15-17.	5763/317 786		2	1	-	továbbüzemeltetés
12.	Óhegy	41032	Maglódi út 23., 25., 29.	1435/38 635	védett egyedi érték (gyárkémény)	29	5	11	továbbüzemeltetés
13.	Óhegy	41014/8	Maláta u. 10.	4046/19 154		6	1	4	más célú hasznosítás
14.	Óhegy	41151	Mádi u. 132.	33/90		-	5	-	más célú hasznosítás
15.	Óhegy	41070	Sibrik Miklós út 94. (Maglódi út 101.)	834/1404		5	2	5	továbbüzemeltetés (úbn)

TÁRSASHÁZAK
2025. szeptember 30.

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
1.	Újhegy	42309/28	Agyagfejtő u. 18-20.		szövetkezeti		szövetkezeti	1	-	továbbüzemeltetés
2.	VIII. kerület	34725	Alföldi u. 16-18.		60	10 000	0,60%	1	-	továbbüzemeltetés
3.	Óhegy	41685/1	Alkér u. 16.		5317	10 000	53,17%	4	1	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
4.	XX. kerület	177682	Attila u. 56.		991	10 000	9,91%	1	-	továbbüzemeltetés
5.	Ligettelek	39016/9	Állomás u. 1-25.		132 398	1 000 000	13,24%	69	26	továbbüzemeltetés
6.	Ligettelek	38942	Állomás u. 2., Korponai u. 18.	fővárosi védett épületegyüttes	4225	10 000	42,25%	-	3	továbbüzemeltetés (NL); értékesítés (NL)
7.	Ligettelek	38949	Állomás utca 6.	fővárosi védett épületegyüttes	242	10000	2,42%	-	1	továbbüzemeltetés
8.	Ligettelek	39043	Állomás u. 18.	fővárosi védett épületegyüttes	15	1000	1,50%	-	1	értékesítés
9.	Ligettelek	39044	Állomás u. 20.	fővárosi védett épületegyüttes	904	10 000	9,04%	2	-	továbbüzemeltetés
10.	XIX. kerület	166285	Árpád u. 154.		80	1000	8,00%	1	-	továbbüzemeltetés
11.	XX. kerület	177507	Baba u. 92.		1607	10 000	16,07%	1	-	továbbüzemeltetés
12.	XX. kerület	177838/1	Barkó u. 4.		108	1000	10,80%	2	-	továbbüzemeltetés
13.	VIII. kerület	35405	Baross u. 122.		123	10 000	1,23%	1	-	továbbüzemeltetés
14.	Ligettelek	39158	Bánya u. 2.	fővárosi védett épületegyüttes	257	1000	25,70%	7	-	továbbüzemeltetés (úbn)
15.	Ligettelek	39100	Bánya u. 3.	fővárosi védett épületegyüttes	3472	10 000	34,72%	6	-	továbbüzemeltetés (úbn)
16.	Ligettelek	39157	Bánya u. 4.	fővárosi védett épületegyüttes	176	1000	17,60%	1	1	továbbüzemeltetés (úbn)
17.	Ligettelek	39101	Bánya u. 5.	fővárosi védett épületegyüttes	1846	10 000	18,46%	3	-	továbbüzemeltetés (úbn)
18.	Ligettelek	39144	Bánya u. 18.	fővárosi védett épületegyüttes	371	1000	37,10%	3	2	továbbüzemeltetés (L, NL); értékesítés (NL)

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
19.	Újhegy	42309/39	Bányató u. 2., 4., 6.		428	10 000	4,28%	6	3	továbbüzemeltetés
20.	Újhegy	42309/40	Bányató u. 8., 10.		620	10 000	6,20%	5	2	továbbüzemeltetés
21.	Újhegy	42309/41	Bányató u. 12., 14.		510	10 000	5,10%	4	1	továbbüzemeltetés
22.	Újhegy	42309/55	Bányató u. 22., 24., 26., 28.		szövetkezeti		szövetkezeti	1	-	továbbüzemeltetés
23.	Gyárdűlő	38431/31	Bihari u. 14/a	védett egyedi és területi érték	1042	10 000	10,42%	1	-	továbbüzemeltetés
24.	Gyárdűlő	38431/24	Bihari u. 14/d		3210	10 000	32,10%	4	-	továbbüzemeltetés
25.	Gyárdűlő	38320/3	Bihari u. 17.	védett egyedi érték	1632	10 000	16,32%	11	-	továbbüzemeltetés
26.	Óhegy	41771	Bolgár u. 8.	védett egyedi és területi érték	1278	10 000	12,78%	3	1	értékesítés
27.	Óhegy	41540/116	Bolgár u. 13.	védett egyedi érték	49	1000	4,90%	1	1	továbbüzemeltetés
28.	Óhegy	41538	Cserkesz u. 15.		806	10 000	8,06%	1	-	továbbüzemeltetés
29.	Óhegy	41539	Cserkesz u. 17.		68	1000	6,80%	1	-	értékesítés
30.	Óhegy	41540/45	Cserkesz u. 25/b		1702	10 000	17,02%	2	-	továbbüzemeltetés (úbn)
31.	XIV. kerület	39470/85	Csertő u. 18-20.		szövetkezeti		szövetkezeti	1	-	továbbüzemeltetés
32.	Laposdűlő	38911/33	Csilla u. 2/a, 2/b, 2/c	védett egyedi és területi érték	1653	10 000	16,53%	4	3	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
33.	Laposdűlő	38911/35	Csilla u. 3.	védett egyedi és területi érték	1778	10 000	17,78%	5	3	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
34.	Laposdűlő	38911/37	Csilla u. 4/a, 4/b, 4/c	védett egyedi és területi érték	1820	10 000	18,20%	6	1	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
35.	Laposdűlő	38911/38	Csilla u. 5/a, 5/b, 5/c, 5/d	védett egyedi és területi érték	1528	10 000	15,28%	3	4	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
36.	Laposdűlő	38911/40	Csilla u. 6/a, 6/b	védett egyedi és területi érték	1111	10 000	11,11%	1	2	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
37.	Laposdűlő	38911/42	Csilla u. 7.	védett egyedi és területi érték	1403	10 000	14,03%	2	2	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
38.	Laposdűlő	38911/44	Csilla u. 8/a, 8/b	védett egyedi és területi érték	1603	10 000	16,03%	2	2	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
39.	Laposdűlő	38911/46	Csilla u. 9/a, 9/b, 9/c, 9/d	védett egyedi és területi érték	2726	10 000	27,26%	8	4	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
40.	Laposdűlő	38911/48	Csilla u. 10/a, 10/b, 10/c, 10/d	védett egyedi és területi érték	1640	10 000	16,40%	4	3	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
41.	VIII. kerület	35913	Csobánc u. 6.		486	10 000	4,86%	1	-	továbbüzemeltetés
42.	XX. kerület	176349	Damjanich u. 66.		1280	10 000	12,80%	1	-	továbbüzemeltetés
43.	VII. kerület	33344	Dembinszky u. 37.		172	10 000	1,72%	1	-	továbbüzemeltetés
44.	Újhegy	42309/2	Dombtető u. 2., 4.		491	10 000	4,91%	3	7	továbbüzemeltetés
45.	Újhegy	42309/3	Dombtető u. 6., 8.		95	10 000	0,95%	1	-	továbbüzemeltetés
46.	Újhegy	42309/4	Dombtető u. 10., 12.		27	10 000	0,27%	-	1	továbbüzemeltetés
47.	Ligettelek	38988	Endre u. 7/a, 7/b		1644	10 000	16,44%	6	1	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
48.	Ligettelek	38979	Endre u. 12.		47	1000	4,7%	1	-	értékesítés
49.	Gyárdűlő	38431/12	Fokos u. 1., Horog u. 24.	védett egyedi és területi érték	811	10 000	8,11%	1	1	értékesítés
50.	Gyárdűlő	38431/22	Fokos u. 13.	védett egyedi és területi érték	210	10 000	2,10%	-	1	értékesítés
51.	XIII. kerület	26085/104	Forgách u. 32.		248	100 000	0,25%	1	-	továbbüzemeltetés
52.	Ligettelek	39042	Füzér u. 19/a	fővárosi védett épületegyüttes	8842	100 000	8,84%	2	1	továbbüzemeltetés
53.	Ligettelek	39072	Füzér u. 29/b		1668	10 000	16,68%	1	2	értékesítés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
54.	Ligettelek	39073	Füzér u. 31.		5547	10 000	55,47%	9	7	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
55.	Ligettelek	39074	Füzér u. 33.		2426	10 000	24,26%	-	2	értékesítés
56.	Ligettelek	39002	Füzér u. 34/a	védett egyedi és területi érték	1182	10 000	11,82%	1	1	továbbüzemeltetés
57.	Ligettelek	38997	Füzér u. 38/a		417	10 000	4,17%	2	-	továbbüzemeltetés
58.	Ligettelek	38977/3	Füzér u. 54/a		83	1000	8,30%	-	1	értékesítés
59.	Óhegy	41828	Gergely u. 14.	védett egyedi érték	1471	10 000	14,71%	2	-	továbbüzemeltetés
60.	Óhegy	41751	Gergely u. 17.		224	1000	22,40%	2	-	továbbüzemeltetés
61.	Óhegy	41884	Gergely u. 36.		334	1000	33,40%	-	1	továbbüzemeltetés
62.	Óhegy	41885	Gergely u. 38.	védett területi érték	3689	10 000	36,89%	6	1	továbbüzemeltetés (úbn, L); értékesítés (NL)
63.	Óhegy	41888	Gergely u. 44.		2337	10 000	23,37%	-	1	értékesítés
64.	Óhegy	41911	Gergely u. 52.	védett egyedi és területi érték	64	1000	6,40%	1	1	értékesítés
65.	Óhegy	41942	Gergely u. 62.		4176	10 000	41,76%	6	1	továbbüzemeltetés (úbn, L); értékesítés (NL)
66.	Óhegy	41945	Gergely u. 68.		2903	10 000	29,03%	5	2	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
67.	Óhegy	41671/9	Gergely u. 82-84., 86-88., Kada u. 43.		1069	10 000	10,69%	1	7	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
68.	Óhegy	42137/86	Gergely u. 108/d		1	16	6,25%	-	1	értékesítés
69.	Újhegy	42309/69	Gergely u. 114., 116., 118.		1780	100 000	1,78%	5	-	továbbüzemeltetés
70.	Laposdűlő	38924/34	Gép u. 7., Szalonka köz 19., Szita köz 12.		749	10 000	7,49%	2	-	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
71.	Laposdűlő	38924/56	Gép u. 15., Luca köz 5-7., Doba u. 10.		1107	10 000	11,07%	5	-	továbbüzemeltetés
72.	Laposdűlő	38924/67	Gép u. 17., Doba u. 3-5-7., Pongrácz út 17/a		16 485	100 000	16,49%	28	-	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (L)
73.	Felsőrákos	39210/43	Gépmadár u. 3., 5., 7.		338	10 000	3,38%	4	6	továbbüzemeltetés
74.	XIII. kerület	27646	Gömb u. 7.		88	10 000	0,88%	1	-	továbbüzemeltetés
75.	Újhegy	42309/66	Gőzmozdony u. 1., 3.		72 682	1 000 000	7,27%	6	-	továbbüzemeltetés
76.	Újhegy	42309/67	Gőzmozdony u. 2., 4., 6., 8.		32 826	1 000 000	3,28%	6	-	továbbüzemeltetés
77.	Újhegy	42309/65	Gőzmozdony u. 10., 12., 14., 16.		361	10 000	3,61%	6	-	továbbüzemeltetés
78.	Újhegy	42309/70	Gőzmozdony u. 18., 20.		832	4526	18,38%	15	-	továbbüzemeltetés
79.	Felsőrákos	39210/42	Gyakorló köz 3., 5., 7.		3471	100 000	3,47%	8	-	továbbüzemeltetés
80.	Felsőrákos	39210/147	Gyakorló u. 2.		840	10 000	8,40%	-	1	továbbüzemeltetés
81.	Felsőrákos	39210/114	Gyakorló u. 3.		215	10 000	2,15%	2	-	továbbüzemeltetés
82.	Felsőrákos	39210/116	Gyakorló u. 5.		357	10 000	3,57%	2	-	továbbüzemeltetés
83.	Felsőrákos	39210/51	Gyakorló u. 6., 8., 10., 12., 14., 16., 18., 20., 22., 24., 26., 28.		328	10 000	3,28%	17	1	továbbüzemeltetés
84.	Felsőrákos	39210/117	Gyakorló u. 7.		466	10 000	4,66%	3	-	továbbüzemeltetés
85.	Felsőrákos	39210/119	Gyakorló u. 9.		570	10 000	5,70%	4	-	továbbüzemeltetés
86.	Felsőrákos	39210/120	Gyakorló u. 11.		681	10 000	6,81%	5	-	továbbüzemeltetés
87.	Felsőrákos	39210/122	Gyakorló u. 13.		106	10 000	1,06%	1	-	továbbüzemeltetés
88.	Felsőrákos	39210/123	Gyakorló u. 15.		109	10 000	1,09%	1	-	továbbüzemeltetés
89.	Felsőrákos	39210/125	Gyakorló u. 17.		106	10 000	1,06%	1	-	továbbüzemeltetés
90.	Felsőrákos	39210/126	Gyakorló u. 19.		397	10 000	3,97%	3	-	továbbüzemeltetés
91.	IX. kerület	38236/746	Gyáli út 21-23. 4. ép.		247	10 000	2,47%	1	-	továbbüzemeltetés
92.	IX. kerület	38236/752	Gyáli út 21-23. 3. ép.		260	10 000	2,60%	1	-	továbbüzemeltetés
93.	Óhegy	41617	Gyömrői út 39.		1785	10 000	17,85%	2	-	értékesítés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
94.	Óhegy	41631	Gyömrői út 49.		3025	10 000	30,25%	3	1	továbbüzemeltetés (úbn)
95.	Ligettelek	39053/4	Halom utca 13/a	fővárosi védett épületegyüttes	2066	10 000	20,66%	2	-	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (L)
96.	Ligettelek	39052	Halom u. 15.	fővárosi védett épületegyüttes	1740	10 000	17,40%	4	1	továbbüzemeltetés
97.	Ligettelek	39185	Harmat u. 10-12.	fővárosi védett építmény	1061	10 000	10,61%	7	3	továbbüzemeltetés (L, NL); értékesítés (NL)
98.	Óhegy	41397/7	Harmat u. 16/a, 16/b		172	10 000	1,72%	-	1	értékesítés
99.	Óhegy	41332/5	Harmat u. 26/a		561	10 000	5,61%	-	2	értékesítés
100.	Óhegy	41301/2	Harmat u. 42., Csősztorony u. 1.		96	1000	9,60%	1	-	továbbüzemeltetés
101.	Óhegy	41203/39	Harmat u. 72-74.		753	10 000	7,53%	6	-	továbbüzemeltetés
102.	Óhegy	41203/23	Harmat u. 76-78.		130	10 000	1,30%	1	-	továbbüzemeltetés
103.	Óhegy	41105/4	Harmat u. 142., 144., 146., 148.		5081	100 000	5,08%	7	1	továbbüzemeltetés
104.	Óhegy	41105/5	Harmat u. 150., 152., 154., 156.		644	10 000	6,44%	11	-	továbbüzemeltetés
105.	Óhegy	41105/15	Harmat u. 162., 164.		85	10 000	0,85%	1	-	továbbüzemeltetés
106.	Óhegy	42309/10	Harmat u. 172., 174., 176., 178., 180., 182., 184., 186., 188.		23 291	1 000 000	2,33%	9	-	továbbüzemeltetés
107.	Felsőrákos	39210/8	Hatház u. 1., 3., 3/a, 5., 5/a, 7., 7/a, 9., 11.		8004	100 000	8,00%	10	9	továbbüzemeltetés (L, NL); értékesítés (NL)
108.	Ligettelek	39012	Hölgy u. 15.	fővárosi védett épületegyüttes	388	1000	38,80%	-	1	értékesítés
109.	Ligettelek	38952	Hölgy u. 18.	fővárosi védett épületegyüttes	609	1000	60,90%	-	1	értékesítés
110.	Ligettelek	39010	Hölgy u. 19.	fővárosi védett épületegyüttes	6696	10 000	66,96%	2	1	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
111.	Ligettelek	38955/1	Hölgy u. 24/a	fővárosi védett épületegyüttes	403	1000	40,30%	1	1	értékesítés
112.	Ligettelek	38956	Hölgy u. 26.	fővárosi védett épületegyüttes	113	1000	11,30%	1	-	értékesítés
113.	Ligettelek	38987	Hölgy u. 29-31.		667	10 000	6,67%	3	-	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
114.	Ligettelek	38969	Hölgy u. 38.	védett egyedi és területi érték	4907	10 000	49,07%	5	-	továbbüzemeltetés
115.	VII. kerület	33793	Hutyra Ferenc u. 6-8.		87	10 000	0,87%	1	-	értékesítés
116.	Óhegy	41302/7	Ihász köz 8.		szövetkezeti		szövetkezeti	2	-	továbbüzemeltetés
117.	Óhegy	41540/52	Ihász u. 4/b		4490	10 000	44,90%	1	2	értékesítés
118.	Óhegy	41744	Ihász u. 5.		2304	10 000	23,04%	11	1	továbbüzemeltetés (úbn)
119.	VIII. kerület	36097	Illés u. 18.		267	10 000	2,67%	1	-	továbbüzemeltetés
120.	XIX. kerület	164350/7	Jókai u. 26.		72	10 000	0,72%	1	-	tulajdonjog-fenntartással értékesített
121.	Óhegy	41614	Kada u. 19.		1825	10 000	18,25%	3	-	értékesítés
122.	Óhegy	41605	Kada u. 20.		1738	10 000	17,38%	2	-	értékesítés
123.	Óhegy	41613	Kada u. 21.		2817	10 000	28,17%	1	1	továbbüzemeltetés
124.	Óhegy	41607	Kada u. 24.		1702	10 000	17,02%	1	-	továbbüzemeltetés (úbn)
125.	Óhegy	42087/5	Kada u. 98.		1730	10 000	17,30%	-	2	értékesítés
126.	Óhegy	41203/38	Kada u. 116., 118.		290	10 000	2,90%	2	-	továbbüzemeltetés
127.	Óhegy	41203/42	Kada u. 120-122.		3883	10 000	38,83%	-	4	továbbüzemeltetés
128.	Óhegy	41453/4	Kápolna tér 3.	védett egyedi érték	272	1 000	27,20%	1	-	továbbüzemeltetés
129.	Óhegy	41510/6	Kápolna u. 1., 3., 5., 7., 9., 11., 13., 15., 17., 19., 21., 23.		85 114	1 000 000	8,51%	41	-	továbbüzemeltetés
130.	Óhegy	41811	Kápolna u. 25., Martinovics tér 10.	védett egyedi érték	1855	10 000	18,55%	-	2	továbbüzemeltetés (NL); értékesítés (NL)
131.	Óhegy	41540/96	Kelemen u. 1/c		521	10 000	5,21%	1	-	értékesítés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
132.	Óhegy	41549	Kelemen u. 5.	védett egyedi érték	22	1000	2,20%	-	1	értékesítés
133.	Óhegy	41749	Kelemen u. 14.	védett egyedi érték	5129	10 000	51,29%	2	1	értékesítés
134.	Óhegy	41850	Kelemen u. 21.	védett területi érték	1765	10 000	17,65%	-	1	értékesítés
135.	Óhegy	41837	Kelemen u. 32.	védett egyedi és területi érték	1464	10 000	14,64%	1	-	továbbüzemeltetés
136.	Óhegy	41955/1	Kerámia u. 2., 4., 6., 8., 10., 12., 14., 16.		130	10 000	1,30%	-	1	értékesítés
137.	Óhegy	41203/30	Kéknyelű u. 4., 6., 8., 10., 12., 14.		368	10 000	3,68%	4	-	továbbüzemeltetés
138.	Óhegy	41203/33	Kéknyelű u. 7.		243	10 000	2,43%	2	-	továbbüzemeltetés
139.	Ligettelek	39080/1	Kolozsvári u. 13.		345	1000	34,50%	3	3	továbbüzemeltetés (úbn, L); értékesítés (NL)
140.	Ligettelek	39171/2	Kolozsvári u. 39-43.	fővárosi védett építmény	409	10 000	4,09%	4	-	továbbüzemeltetés
141.	Ligettelek	38972/10	Korponai u. 2.		656	10 000	6,56%	2	-	továbbüzemeltetés (úbn)
142.	Ligettelek	38960	Korponai u. 9.	védett egyedi érték	272	10 000	2,72%	-	1	értékesítés
143.	Keresztúri-dűlő	42509	Kozma u. 15.		19 094	100 000	19,09%	13	5	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
144.	XV. kerület	81868	Körvasút sor 55.		24	426	5,63%	1	-	továbbüzemeltetés
145.	Óhegy	41872/1	Kőér u. 11.		2946	10 000	29,46%	4	-	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (L)
146.	VIII. kerület	36078	Kőris u. 3/b		31	1000	3,10%	1	-	értékesítés
147.	Óhegy	39031/3	Kőrösi Csoma sétány 3.		678	10 000	6,78%	1	1	továbbüzemeltetés
148.	Ligettelek	39027/1	Kőrösi Csoma sétány 4.	fővárosi védett építmény	472	10 000	4,72%	-	2	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
149.	Ligettelek	39030	Kőrösi Csoma sétány 8.	fővárosi védett építmény	104	1000	10,40%	1	3	továbbüzemeltetés
150.	Óhegy	41464/9	Kőrösi Csoma Sándor út 1., 3., 5., 7., 9., 11., 13., 15., 17., 19., 21., 23., 25., 27.		8190	100 000	8,19%	56	1	továbbüzemeltetés
151.	Óhegy	39031/6	Kőrösi Csoma Sándor út 2-4.		6027	100 000	6,03%	3	1	továbbüzemeltetés
152.	Ligettelek	39130	Kőrösi Csoma Sándor út 18-20.		5636	100 000	5,64%	7	-	továbbüzemeltetés
153.	Ligettelek	39186/1	Kőrösi Csoma Sándor út 40.		5211	10 000	52,11%	100	-	továbbüzemeltetés
154.	Óhegy	41400/1	Kőrösi Csoma Sándor út 41.		459	10 000	4,59%	2	-	továbbüzemeltetés
155.	Óhegy	41397/2	Kőrösi Csoma Sándor út 43-51.	védett egyedi érték	339	10 000	3,39%	4	1	továbbüzemeltetés
156.	Óhegy	41105/3	Lavotta u. 1., 3., 5., 7.		76	10 000	0,76%	1	-	továbbüzemeltetés
157.	Óhegy	41105/2	Lavotta u. 9., 11., 13., 15.		44	10 000	0,44%	1	-	továbbüzemeltetés
158.	Újhegy	42309/38	Lenfonó u. 2., 4.		327	10 000	3,27%	2	3	továbbüzemeltetés
159.	Újhegy	42309/37	Lenfonó u. 6., 8.		340	10 000	3,40%	3	1	továbbüzemeltetés
160.	Újhegy	42309/36	Lenfonó u. 10., 12.		632	10 000	6,32%	5	2	továbbüzemeltetés
161.	Óhegy	41507/2	Liget tér 1.		2280	10 000	22,80%	-	1	továbbüzemeltetés
162.	Óhegy	41507/1	Liget tér 2.	fővárosi védett építmény	1105	10 000	11,05%	2	1	továbbüzemeltetés
163.	Ligettelek	38957	Liget u. 1/c	fővárosi védett épületegyüttes	521	10 000	5,21%	-	1	értékesítés
164.	Ligettelek	39086	Liget u. 20., Halom u. 18.		1142	10 000	11,42%	1	1	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
165.	Ligettelek	39106	Liget u. 26.	fővárosi védett épületegyüttes	4548	10 000	45,48%	11	-	továbbüzemeltetés
166.	Ligettelek	39146	Liget u. 30., Bánya u. 16.	fővárosi védett épületegyüttes	79	1000	7,90%	-	1	értékesítés
167.	Ligettelek	39140	Liget u. 31.	fővárosi védett épületegyüttes	105	1000	10,50	1	1	továbbüzemeltetés
168.	Ligettelek	39148	Liget u. 32.		660	10 000	6,60%	1	-	értékesítés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
169.	Ligettelek	39151	Liget u. 38.		169	1000	16,90%	1	-	értékesítés
170.	Ligettelek	39152	Liget u. 40., Ónodi u. 9.	védett egyedi érték	299	10 000	2,99%	1	1	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
171.	VIII. kerület	35728/27	Losonci tér 3.		szövetkezeti		szövetkezeti	1	-	továbbüzemeltetés
172.	Laposdűlő	38924/54	Luca köz 2., Csákó köz 7., Nyerő u. 6.		1951	10 000	19,51%	1	-	továbbüzemeltetés
173.	VIII. kerület	35359	Lujza u. 1/c		160	10 000	1,60%	1	-	értékesítés
174.	VIII. kerület	35370	Lujza u. 12.		424	10 000	4,24%	1	-	értékesítés
175.	VIII. kerület	35373	Magdolna u. 42.		233	10 000	2,33%	1	-	értékesítés
176.	Téglagyárdű lő	40991/24	Maglódi út 10/a, 10/b		1174	10 000	11,74%	9	4	továbbüzemeltetés (L, NL); értékesítés (NL)
177.	Óhegy	41069	Maglódi út 99.		71	1000	7,10%	-	1	továbbüzemeltetés
178.	Újhegy	42428/1	Maglódi út 103/a-107/b, Szegély u. 2-16.		849	10 000	8,49%	8	1	értékesítés
179.	Óhegy	41369	Maláta u. 13.		2107	10 000	21,07%	5	-	értékesítés
180.	Óhegy	41372	Maláta u. 17., Mádi u. 10.	védett területi érték	549	10 000	5,49%	3	-	értékesítés
181.	Óhegy	41793	Martinovics tér 4/a	fővárosi védett építmény	629	10 000	6,29%	2	-	továbbüzemeltetés
182.	Óhegy	41808	Martinovics tér 7.		1461	10 000	14,61%	1	1	értékesítés
183.	Óhegy	41809	Martinovics tér 8.		224	1000	22,40%	-	1	értékesítés
184.	Óhegy	41397/3	Mádi u. 3/a, 3/b, 3/c		596	10 000	5,96%	1	1	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
185.	Óhegy	41339	Mádi u. 15/b	védett egyedi és területi érték	533	10 000	5,33%	1	-	továbbüzemeltetés
186.	Óhegy	41203/46	Mádi u. 84/b		679	10 000	6,79%	-	1	értékesítés
187.	Óhegy	41105/6	Mádi u. 157., 159., 161., 163.		136	10 000	1,36%	2	-	továbbüzemeltetés
188.	Óhegy	41105/7	Mádi u. 165., 167., 169., 171.		208	10 000	2,08%	4	-	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
189.	Óhegy	41896	Márga u.16.	védett egyedi és területi érték	124	1000	12,40%	1	-	továbbüzemeltetés
190.	Óhegy	42094/2	Medveszőlő u. 1., 2., 3., 4., 5., 6.		78	10 000	0,78%	1	-	továbbüzemeltetés
191.	Óhegy	41540/35	Mongol u. 4.		514	10 000	5,14%	-	1	továbbüzemeltetés (úbn)
192.	Óhegy	41540/69	Mongol u. 25.		125	1000	12,50%	1	-	értékesítés
193.	Óhegy	41637	Noszlopy u. 20.		535	10 000	5,35%	1	-	továbbüzemeltetés
194.	Óhegy	41640	Noszlopy u. 26.		4570	10 000	45,70%	4	-	továbbüzemeltetés
195.	Laposdűlő	38924/60	Nyerő u. 10., 8., Luca köz 1., 3., Csákó köz 9.		1167	10 000	11,67%	5	-	továbbüzemeltetés
196.	Óhegy	41335	Nyitra u. 3.	védett területi érték	313	10 000	3,13%	1	-	továbbüzemeltetés
197.	Újhegy	42309/61	Oltó u. 2., 4., 6., 8.		szövetkezeti		szövetkezeti	-	-	továbbüzemeltetés
198.	VIII. kerület	38791	Orczy út 40.		257	10 000	2,57%	2	-	továbbüzemeltetés
199.	Óhegy	41988	Óhegy u. 41.		88	1000	8,80%	-	1	értékesítés
200.	Óhegy	41400/18	Ónodi köz 2.		4492	10 000	44,92%	6	-	továbbüzemeltetés
201.	Óhegy	41400/21	Ónodi köz 3., 5.		606	10 000	6,06%	1	-	továbbüzemeltetés
202.	Óhegy	39162/2	Ónodi u. 1., Kolozsvári u. 33., 35.		2595	10 000	25,95%	3	3	értékesítés
203.	Óhegy	39163	Ónodi u. 3.	védett egyedi és területi érték	835	10 000	8,35%	-	1	értékesítés
204.	Óhegy	39164	Ónodi u. 5.	védett egyedi és területi érték	4083	10 000	40,83%	-	1	értékesítés
205.	XIV. kerület	31182	Öv u. 152.		49	1 000	4,90%	1	-	továbbüzemeltetés
206.	XIX. kerület	165619	Petőfi u. 67.		151	1 000	15,10%	1	-	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
207.	Óhegy	41861/2	Petrőczy u. 3.	védett területi érték	86	1 000	8,60%	-	1	értékesítés
208.	Óhegy	41987/4	Petrőczy u. 38/a		252	1 000	25,20%	2	-	továbbüzemeltetés
209.	Óhegy	41928	Petrőczy u. 39.		290	1 000	29,00%	2	1	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
210.	Óhegy	41986	Petrőczy u. 40.		252	1 000	25,20%	2	-	továbbüzemeltetés
211.	Óhegy	41985	Petrőczy u. 42.		1622	10 000	16,22%	1	2	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
212.	Laposdűlő	38911/29	Pongrác u. 9. VII. épület	védett egyedi és területi érték	1896	10 000	18,96%	4	2	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
213.	Laposdűlő	38911/31	Pongrác u. 9. 17. épület	védett egyedi és területi érték	980	10 000	9,80%	1	2	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
214.	Laposdűlő	38924/69	Pongrác u 17/b, Doba u. 2., Nyerő u. 5, 7., 9.		1115	10 000	11,15%	4	4	továbbüzemeltetés (L, NL); értékesítés (NL)
215.	Óhegy	41796	Román u. 2.		1338	10 000	13,38%	2	6	továbbüzemeltetés (L, NL); értékesítés (NL)
216.	Óhegy	41784	Román u. 10.	fővárosi védett épületegyüttes	579	10 000	5,79%	-	1	értékesítés
217.	Óhegy	41783	Román u. 12. - Cserkesz u. 6.	fővárosi védett épületegyüttes	43	1000	4,30%	1	-	értékesítés
218.	Óhegy	41533	Román u. 20.	fővárosi védett épületegyüttes	3333	10 000	33,33%	3	-	továbbüzemeltetés (úbn)
219.	Óhegy	41855	Salamon u. 4.		906	10 000	9,06%	-	2	értékesítés
220.	Laposdűlő	38911/8	Salgótarjáni u. 47.	védett egyedi és területi érték	1710	10 000	17,10%	5	1	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
221.	Laposdűlő	38911/10	Salgótarjáni u. 49.	védett egyedi és területi érték	2021	10 000	20,21%	7	1	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
222.	Laposdűlő	38911/13	Salgótarjáni u. 51.	védett egyedi és területi érték	2086	10 000	20,86%	7	1	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
223.	Laposdűlő	38911/14	Salgótarjáni u. 53.	védett egyedi és területi érték	2716	10 000	27,16%	8	4	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
224.	Laposdűlő	38911/16	Salgótarjáni u. 55/a, 55/b	védett egyedi és területi érték	1124	10 000	11,24%	1	2	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
225.	Laposdűlő	38911/18	Salgótarjáni u. 57.	védett egyedi és területi érték	1467	10 000	14,67%	2	3	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
226.	Laposdűlő	38911/20	Salgótarjáni u. 59.	védett egyedi és területi érték	1653	10 000	16,53%	3	2	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
227.	Laposdűlő	38911/22	Salgótarjáni u. 61.	védett egyedi és területi érték	1248	10 000	12,48%	2	4	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
228.	Laposdűlő	38911/24	Salgótarjáni u. 63/a, 63/b, 63/c, 63/d	védett egyedi és területi érték	1897	10 000	18,97%	5	7	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
229.	Újhegy	42428/3	Sibrik Miklós út 75-83., Gyalog u. 2-10, Szegély u. 1-7.		1913	10 000	19,13%	13	2	értékesítés
230.	Óhegy	41237	Sörgyár u. 35.	védett egyedi érték	221	10 000	2,21%	1	-	értékesítés
231.	Óhegy	41037/3	Sörgyár u. 44.		450	1000	45,00%	-	1	értékesítés
232.	Óhegy	41037/4	Sörgyár u. 46., 48., Kada u. 142.		18	1000	1,8%	-	1	értékesítés
232.	Óhegy	41037/4	Sörgyár u. 46., 48., Kada u. 142.		18	1000	1,8%	-	1	értékesítés
233.	Óhegy	41043/1	Sörgyár u. 52-54.		88	1000	8,80%	1	-	továbbüzemeltetés
234.	Óhegy	41054/20	Sörgyár u. 75-77., 79-81.		164	10 000	1,64%	1	-	továbbüzemeltetés
235.	Óhegy	41072	Sörgyár u. 80., Szentimrey út 19., 21., 23/a, 23/b		1784	100 000	1,78%	4	-	továbbüzemeltetés
236.	Gyárdűlő	38431/25	Szállás u. 11/a, Bihari u. 14/e	védett területi érték	189	1000	18,90%	2	-	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
237.	Gyárdűlő	38431/26	Szállás u. 11/b	védett egyedi és területi érték	26	1000	2,60%	-	1	értékesítés
238.	Gyárdűlő	38431/3	Szállás u. 11/c, Fokos u. 18.	védett egyedi és területi érték	889	10 000	8,89%	2	-	továbbüzemeltetés
239.	Gyárdűlő	38375	Szállás u. 16/b		3458	10 000	34,58%	15	2	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (L, NL)
240.	Gyárdűlő	38369/22	Szállás u. 28.		1408	10 000	14,08%	1	-	értékesítés
241.	Gyárdűlő	38428/4	Szállás u. 32-34., Bihari u. 16/a		4998	10 000	49,98%	18	4	továbbüzemeltetés (úbn)
242.	Gyárdűlő	38315/66	Szárnyas u. 2/a, 2/b, 2/c		1026	10 000	10,26%	1	3	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
243.	Gyárdűlő	38315/60	Szárnyas u. 3.		4142	10 000	41,42%	1	1	továbbüzemeltetés
244.	Gyárdűlő	38315/658	Szárnyas u. 4/a, 4/b, 4/c		856	10 000	8,56%	-	3	értékesítés
245.	Gyárdűlő	38315/64	Szárnyas u. 6.		1067	10 000	10,67%	1	3	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
246.	Gyárdűlő	38315/63	Szárnyas u. 8.		1026	10 000	10,26%	1	3	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
247.	Gyárdűlő	38315/62	Szárnyas u. 10.		1067	10 000	10,67%	1	3	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
248.	Gyárdűlő	38315/61	Szárnyas u. 12.		571	10 000	5,71%	-	2	értékesítés
249.	Gyárdűlő	38315/59	Szárnyas u. 14.		1026	10 000	10,26%	1	3	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
250.	Gyárdűlő	38315/58	Szárnyas u. 16/a, 16/b, 16/c		170	10 000	1,70%	1	-	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
251.	Gyárdűlő	38315/57	Szárnyas u. 18.		1237	10 000	12,37%	2	3	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
252.	Gyárdűlő	38315/56	Szárnyas u. 20.		782	10 000	7,82%	1	2	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
253.	Gyárdűlő	38315/55	Szárnyas u. 22/a, 22/b, 22/c		1306	10 000	13,06%	2	4	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
254.	Gyárdűlő	38315/54	Száva u. 2/a, 2/b, 2/c, 2/d		889	10 000	8,89%	1	4	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (NL)
255.	Újhegy	42428/5	Szegély u. 11., Gyalog u. 12.		1000	1000	100,00%	-	2	továbbüzemeltetés
256.	Óhegy	41203/28	Szőlőhegy u. 9.		376	10 000	3,76%	2	-	továbbüzemeltetés
257.	Újhegy	42309/45	Szőlővirág u. 2., 4., 6.		430	10 000	4,30%	5	1	továbbüzemeltetés
258.	Újhegy	42309/46	Szőlővirág u. 8., 10.		320	10 000	3,20%	3	1	továbbüzemeltetés
259.	Újhegy	42309/47	Szőlővirág u. 12., 14.		444	10 000	4,44%	4	-	továbbüzemeltetés
260.	Újhegy	42309/30	Szövőszék u. 2., 4.		60 082	1 000 000	6,01%	4	4	továbbüzemeltetés
261.	Újhegy	42309/29	Szövőszék u. 6., 8., 10., 12.		2041	100 000	2,04%	4	-	továbbüzemeltetés
262.	Újhegy	42309/31	Szövőszék u. 14., 16.		363	10 000	3,63%	3	2	továbbüzemeltetés
263.	XV. kerület	81887	Szűcs István u. 27/b		47	1000	4,70%	1	-	továbbüzemeltetés
264.	Újhegy	42428/8	Takarék u. 2-18., Gyalog u. 1-17.		601	10 000	6,01%	6	1	értékesítés
265.	Téglagyár-dűlő	41003/2	Tárna u. 4.		2182	10 000	21,82%	31	1	továbbüzemeltetés
266.	Újhegy	42309/50	Tóvirág u. 2., 4.		478	10 000	4,78%	4	3	továbbüzemeltetés
267.	Újhegy	42309/49	Tóvirág u. 6., 8.		820	10 000	8,20%	7	1	továbbüzemeltetés
268.	Újhegy	42309/48	Tóvirág u. 10., 12., 14.		5930	100 000	5,93%	7	4	továbbüzemeltetés
269.	Újhegy	42309/42	Újhegyi sétány 12.		595	1000	59,50%	-	2	továbbüzemeltetés
270.	Újhegy	42309/27	Újhegyi sétány 16.		6883	10 000	68,83%	-	10	továbbüzemeltetés
271.	XVII. kerület	121127/42	Újlak u. 90-104.		481	100 000	0,48%	1	-	továbbüzemeltetés
272.	Gyárdűlő	38315/39	Üllői út 120-122.		104	10 000	1,04%	1	2	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	ingatlan címe	védettség	önkormányzati tulajdoni hányad			önkormányzati albetét (db) 2025.09.30.		hasznosítási javaslat
					számláló	nevező	százalék	lakás	nem lakás	
273.	Gyárdűlő	38315/41	Üllői út 124/a, 124/b		3510	100 000	3,51%	4	1	továbbüzemeltetés
274.	Gyárdűlő	38315/70	Üllői út 130.		465	100 000	0,47%	1	-	továbbüzemeltetés
275.	Gyárdűlő	38315/73	Üllői út 134.		6146	100 000	6,15%	4	-	továbbüzemeltetés
276.	Gyárdűlő	38315/76	Üllői út 138.		810	100 000	0,81%	1	-	továbbüzemeltetés
277.	XXI. kerület	209863	Vasas u. 59-61.		82	1000	8,20%	1	-	értékesítés
278.	Laposdűlő	38924/30	Vaskő u. 1., 3., 5., Gép u. 5.		660	10 000	6,60%	6	-	továbbüzemeltetés (L); értékesítés (L)
279.	Laposdűlő	38924/92	Vasláb u. 3., Kistorony park 4.		250	1000	25,00%	1	-	továbbüzemeltetés
280.	Laposdűlő	38924/86	Vasláb u. 9., Kistorony park 2., Kistorony park 1.		250	1000	25,00%	1	-	továbbüzemeltetés
281.	XX. kerület	177879/1	Vágóhíd u. 18-26.		360	100 000	0,36%	1	-	továbbüzemeltetés
282.	Laposdűlő	38924/48	Vécs köz 2., 4., Szita köz 1., 3., Nyerő u. 4.		835	10 000	8,35%	1	-	továbbüzemeltetés
283.	Óhegy	41203/18	Vörösdinka u. 3.		570	10 000	5,70%	1	-	továbbüzemeltetés
284.	Óhegy	41203/17	Vörösdinka u. 7.		122	10 000	1,22%	1	-	továbbüzemeltetés
285.	Óhegy	41203/20	Vörösdinka u. 9.		122	10 000	1,22%	1	-	továbbüzemeltetés
286.	Gyárdűlő	38315/47	Zágrábi u. 9.		243	10 000	2,43%	1	-	továbbüzemeltetés
287.	Gyárdűlő	38315/48	Zágrábi u. 11.		521	10 000	5,21%	2	-	továbbüzemeltetés
288.	Gyárdűlő	38315/53	Zágrábi u. 19.		242	10 000	2,42%	1	-	továbbüzemeltetés

TELKEK

2025. szeptember 30.

sor-szám	városrész	cím	helyrajzi szám	önkormányzati tulajdoni hányad	hasznosítási javaslat
1.	Óhegy	Albert Camus utca 7.	41331/3	1/1	továbbüzemeltetés
2.	Óhegy	Bánya utca 16/a	41417	1/1	továbbüzemeltetés
3.	Óhegy	Bánya utca 38.	41408/2	1/1	továbbüzemeltetés
4.	Gyárdűlő	Ceglédi út 13/a	38332/10	1/1	más célú hasznosítás
5.	Óhegy	Csősztorony utca 5., Mádi utca 49.	41302/17	1/1	továbbüzemeltetés
6.	Újhegy	Dolomit utca 6., Bazalt utca 28.	42413/11	6/16	megállapodás
7.	Felsőrákos	Dorogi utca	42653/1	1/1	továbbüzemeltetés
8.	Felsőrákos	Dorogi utca	42653/2	1/1	továbbüzemeltetés
9.	Felsőrákos	Dorogi utca	42682	1/1	más célú hasznosítás
10.	Felsőrákos	Dorogi utca	42685	1/1	más célú hasznosítás
11.	Felsőrákos	Dorogi utca	42686	1/1	más célú hasznosítás
12.	Felsőrákos	Dorogi utca	42687	1/1	más célú hasznosítás
13.	Felsőrákos	Dorogi utca	42688	1/1	más célú hasznosítás
14.	Felsőrákos	Dorogi utca	42689	1/1	más célú hasznosítás
15.	Felsőrákos	Dorogi utca	42690/1	1/1	más célú hasznosítás
16.	Felsőrákos	Dorogi utca	42690/2	1/1	más célú hasznosítás
17.	Felsőrákos	Dorogi utca	42691	1/1	más célú hasznosítás
18.	Felsőrákos	Dorogi utca	42693	1/1	más célú hasznosítás
19.	Felsőrákos	Dorogi utca	42694	1/1	más célú hasznosítás
20.	Felsőrákos	Dorogi utca	42700	1/1	más célú hasznosítás
21.	Felsőrákos	Dorogi utca	42701	1/1	más célú hasznosítás
22.	Felsőrákos	Dorogi utca	42702	1/1	más célú hasznosítás
23.	Feslőrákos	Dorogi utca	42703	1/1	más célú hasznosítás
24.	Felsőrákos	Dorogi utca	42705	1/1	más célú hasznosítás

sor-szám	városrész	cím	helyrajzi szám	önkormányzati tulajdoni hányad	hasznosítási javaslat
25.	Felsőrákos	Dorogi utca	42706	1/1	más célú hasznosítás
26.	Felsőrákos	Dorogi utca	42707	1/1	más célú hasznosítás
27.	Felsőrákos	Dorogi utca	42708	1/1	más célú hasznosítás
28.	Felsőrákos	Dorogi utca	42710	1/1	más célú hasznosítás
29.	Felsőrákos	Dorogi utca	42711	1/1	más célú hasznosítás
30.	Felsőrákos	Dorogi utca	42712	1/1	más célú hasznosítás
31.	Felsőrákos	Dorogi utca	42713	1/1	más célú hasznosítás
32.	Felsőrákos	Dorogi utca	42714	1/1	más célú hasznosítás
33.	Felsőrákos	Dorogi utca	42717/1	1/1	más célú hasznosítás
34.	Felsőrákos	Dömsödi utca	42639	1/1	más célú hasznosítás
35.	Óhegy	Előd köz, Ihász utca	41451/5	1/1	továbbüzemeltetés
36.	Óhegy	Előd utca, Harmat utca, Előd köz	41450/1	1/1	továbbüzemeltetés
37.	Óhegy	Előd utca 6.	41407	1/1	más célú hasznosítás
38.	Újhegy	Fagyal utca 3/a	42414/156	1/1	továbbüzemeltetés
39	Újhegy	Fagyal utca 3/b	42428/12	1/1	továbbüzemeltetés
40.	Gyárdűlő	Fertő utca 1/c	38317/6	1/1	más célú hasznosítás
41.	Ligettelek	Füzér utca	39029	1/1	továbbüzemeltetés
42.	Ligettelek	Füzér utca 19/b	39060	1/1	más célú hasznosítás
43.	Ligettelek	Füzér utca 21/b	39058	1/1	más célú hasznosítás
44.	Óhegy	Gergely utca	42137/106	1/1	továbbüzemeltetés
45.	Újhegy	Gergely utca 124., Sütöde utca 4., Tavas utca 2/a	42309/110	1/1	továbbüzemeltetés
46.	Felsőrákos	Gyakorló utca 42.	39210/52	1/1	továbbüzemeltetés
47.	Felsőrákos	Gyógyszertári utca 4.	39210/214	1/1	más célú hasznosítás
48.	Felsőrákos	Halas utca 8.	40693/6	1/1	más célú hasznosítás

sor-szám	városrész	cím	helyrajzi szám	önkormányzati tulajdoni hányad	hasznosítási javaslat
49.	Felsőrákos	Halas utca 11., Vízkerék utca 2.	40695/19	1/1	más célú hasznosítás
50.	Óhegy	Halom utca 33.	41460/21	1/1	más célú hasznosítás
51.	Kőbánya-Kertváros	Hárslevelű utca 9.	42526/174	1/1	továbbüzemeltetés
52.	Kőbánya-Kertváros	Hárslevelű utca 20.	42526/378	1/1	továbbüzemeltetés
53.	Óhegy	Ihász utca 28.	41449	1/1	más célú hasznosítás
54.	Kőbánya-Kertváros	Jászberényi út 105.	42526/4	1/1	megállapodás
55.	Óhegy	Kada utca 119.	41191/11	1/1	továbbüzemeltetés
56.	Óhegy	Kazah utca 5.	42137/98	1/1	továbbüzemeltetés
57.	Felsőrákos	Keresztúri út	40940/15	1/1	továbbüzemeltetés
58.	Felsőrákos	Keresztúri út	42760/2	1/1	továbbüzemeltetés
59.	Felsőrákos	Keresztúri út 74/a, Váltó utca 2.	40667/22	1/1	más célú hasznosítás
60.	Felsőrákos	Keresztúri út 82/c	42757	1/1	továbbüzemeltetés
61.	Felsőrákos	Keresztúri út 84/a	42758/2	1/1	más célú hasznosítás
62.	Felsőrákos	Keresztúri út 84/c	42762	1/1	más célú hasznosítás
63.	Felsőrákos	Keresztúri út 94/b	42773	1/1	más célú hasznosítás
64.	Felsőrákos	Keresztúri út 126.	42790/1	1/1	más célú hasznosítás
65.	Felsőrákos	Keresztúri út 148.	42801/4	1/1	továbbüzemeltetés
66.	Felsőrákos	Keresztúri út 152.	40940/10	1/1	más célú hasznosítás
67.	Felsőrákos	Keresztúri út 152/a	40940/8	1/1	más célú hasznosítás
68.	Felsőrákos	Keresztúri út 154.	40940/11	1/1	más célú hasznosítás
69.	Felsőrákos	Keresztúri út 154/a	40940/7	1/1	más célú hasznosítás
70.	Felsőrákos	Keresztúri út 156.	40940/12	1/1	más célú hasznosítás
71.	Óhegy	Kis Sörgyár utca 3.	41203/45	1/1	továbbüzemeltetés
72.	Újhegy	Korall utca 25.	42413/22	1/1	megállapodás

sor-szám	városrész	cím	helyrajzi szám	önkormányzati tulajdoni hányad	hasznosítási javaslat
73.	Újhegy	Korall utca 35.	42413/13	1/1	megállapodás
74.	Újhegy	Korall utca 53., Korall köz 2.	42507/2	1/1	más célú hasznosítás
75.	Újhegy	Kovakő utca 2.	42414/311	1/1	más célú hasznosítás
76.	Téglagyárdűlő	Kozma utca 7/a	42518/47	1/1	továbbüzemeltetés
77.	Téglagyárdűlő	Kozma utca 7/d	42518/41	1/1	továbbüzemeltetés
78.	Téglagyárdűlő	Kozma utca 9/a	42518/75	1/1	továbbüzemeltetés
79.	Téglagyárdűlő	Kozma utca 9/c	42758/73	1/1	továbbüzemeltetés
80.	Téglagyárdűlő	Kozma utca 11/a	42518/62	1/1	továbbüzemeltetés
81.	Újhegy	Maglódi út 127.	42414/309	1/1	más célú hasznosítás
82.	Újhegy	Maglódi út 127/c	42414/218	1/1	más célú hasznosítás
83.	Újhegy	Maglódi út 131/c	42414/305	1/1	más célú hasznosítás
84.	Újhegy	Maglódi út 133/a	42414/306	1/1	más célú hasznosítás
85.	Újhegy	Maglódi út 133/b	42414/307	1/1	más célú hasznosítás
86.	Újhegy	Maglódi út 141/a, Korall köz 6.	42558	1/1	más célú hasznosítás
87.	Óhegy	Maláta utca	41350/1	1/1	más célú hasznosítás
88.	Óhegy	Maláta utca 9-11., Maláta köz 3.	41369/3	1/1	továbbüzemeltetés
89.	Felsőrákos	Malomárok utca	40690/11	1/1	más célú hasznosítás
90.	Óhegy	Mádi utca 28-38.	41349/4	1/1	más célú hasznosítás
91.	Óhegy	Márga utca 8-12.	41889/4	1/1	továbbüzemeltetés
92.	Felsőrákos	Méhes utca 8., Vízkerék utca 5.	40695/24	1/1	más célú hasznosítás
93.	Felsőrákos	Méhes utca 10., Vízkerék utca 4.	40695/20	1/1	más célú hasznosítás
94.	Laposdűlő	Monori utca 12.	38924/10	1/1	továbbüzemeltetés
95.	Óhegy	Noszlopy utca 39.	42137/11	1/1	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	cím	helyrajzi szám	önkormányzati tulajdoni hányad	hasznosítási javaslat
96.	Felsőrákos	Pesti határút, Lovasvölgyi út	42827	1/1	más célú hasznosítás
97.	Felsőrákos	Pilisi utca	40692/5	1/1	továbbüzemeltetés
98.	Felsőrákos	Pilisi utca	40907/9	1/1	továbbüzemeltetés
99.	Felsőrákos	Pilis utca	42720/2	1/1	más célú hasznosítás
100.	Felsőrákos	Pilisi utca	42722	1/1	más célú hasznosítás
101.	Felsőrákos	Pilisi utca	42723	1/1	más célú hasznosítás
102.	Felsőrákos	Pilisi utca	42742/2	1/1	más célú hasznosítás
103.	Felsőrákos	Pilisi utca 77.	42717/3	1/1	más célú hasznosítás
104.	Óhegy	Robert Bosch utca 12.	42274/13	1/1	más célú hasznosítás
105.	Újhegy	Serpenyő utca 3.	42480/15	1/1	továbbüzemeltetés
106.	Újhegy	Serpenyő utca 10.	42490/19	1/1	más célú hasznosítás
107.	Óhegy	Sibrik Miklós út 88-92.	41071	1/1	továbbüzemeltetés
108.	Újhegy	Sírkert út	42513/7	1/1	más célú hasznosítás
109.	Újhegy	Sírkert út	42513/8	1/1	más célú hasznosítás
110.	Téglagyárdűlő	Sírkert út 6-44.	42516/4	1/1	továbbüzemeltetés
111.	Keresztúridűlő	Sírkert út 9-21.	42513/9	1/1	továbbüzemeltetés
112.	Keresztúridűlő	Sírkert út 23., Sírkert út 25.	42513/11	1/1	továbbüzemeltetés
113.	Újhegy	Sírkert út 33.	42516/3	1/1	továbbüzemeltetés
114.	Téglagyárdűlő	Sírkert utca 46., Kozma utca 11/d	42516/4	1/1	továbbüzemeltetés
115.	Kőbánya-Kertváros	Sulyom utca 8., Jászberényi út 69/a	42526/142	1/1	más célú hasznosítás
116.	Újhegy	Szőlőtelep utca 1.	42414/310	1/1	más célú hasznosítás
117.	Újhegy	Szőlőtelep utca 2/a	42414/308	1/1	más célú hasznosítás
118.	Újhegy	Szőlőtelep utca 2/b	42414/216	1/1	továbbüzemeltetés
119.	Felsőrákos	Túzok utca 5.	42816/2	1/1	továbbüzemeltetés

sor-szám	városrész	cím	helyrajzi szám	önkormányzati tulajdoni hányad	hasznosítási javaslat
120.	Újhegy	Újhegyi út	42513/5	1/1	más célú hasznosítás
121.	Újhegy	Újhegyi út	42513/6	1/1	más cél hasznosítás
122.	Újhegy	Újhegyi út 20-26., Mádi utca 215.	42401	1/1	továbbüzemeltetés
123.	Újhegy	Újhegyi út 42., Kovakő utca 30.	42414/252	1/1	más célú hasznosítás
124.	Újhegy	Újhegyi út 44.	42414/249	1/1	más célú hasznosítás
125.	Újhegy	Újhegyi út 46.	42414/248	1/1	más célú hasznosítás
126.	Újhegy	Vadszőlő utca 7.	42526/54	1/1	megállapodás
127.	Kőbánya-Kertváros	Zöldpálya utca 1/a, Magyarfalu utca 1.	42526/123	1/1	más célú hasznosítás
128.	Újhegy	Zsombék utca, Maglódi út 119.	42434/2	1/1	továbbüzemeltetés