Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

Vagyongazdálkodási Terve

Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv

Elfogadta Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete a 329/2026. (X.22.) önkormányzati határozattal

Tartalomjegyzék

1. A vagyongazdálkodás jogszabályi alapjai, rendeltetése és alapelvei....3
1.1. Az önkormányzati vagyongazdálkodás alapjául szolgáló jogszabályok....3
1.2. Az önkormányzati nemzeti vagyon rendeltetése....3
1.3. Célok és elvek meghatározása....3
1.4. Vagyonmegőrzés....3
1.5. Vagyongyarapítás....4
1.6. Vagyonhasznosítás....4
1.7. A terv illeszkedése a kerület stratégiai dokumentumaihoz....5
2. Helyzetelemzés....6
2.1. Törzsvagyon....6
2.1.1. Forgalomképtelen vagyonállomány....6
2.1.2. Korlátozottan forgalomképes vagyonelemek....12
2.2. Üzleti vagyon....15
2.2.1. Beépítetlen területek (telkek)....15
2.2.2. A lakásállomány bemutatása....16
2.2.3. Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségállomány....21
2.2.4. Gazdasági társaságok által kezelt ingatlanvagyon....23
2.2.5. Speciális vagyonelemek....25
2.2.6. Az Önkormányzat tulajdonában álló egyéb részesedések....26
2.3. Ingóvagyon....26
2.3.1. Intézmények üzemeltetésében lévő ingóvagyon....26
2.3.2. Hirdetőtáblák....26
3. Közép- és hosszú távú tervek....28
3.1. A forgalomképtelen vagyonelemek üzemeltetésének, fejlesztésének közép- és hosszú távú tervei.28
3.1.1. Közutak, járdák....28
3.1.2. Egyéb közterületek....28
3.1.3. Szabályozással érintett zuglói önkormányzati tulajdonú közterületek....29
3.2. A korlátozottan forgalomképes vagyonra vonatkozó közép- és hosszú távú tervek....30
3.2.1. Közművek....30
3.2.2. Középületek, intézmények....30
3.2.3. Az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaságaiban fennálló részesedések 31
3.3. Az üzleti vagyonra vonatkozó közép- és hosszú távú tervek....31
3.3.1. Lakások....31
3.3.2. Helyiségek....35
3.3.3. Beépítetlen területek (telkek)....36
3.3.4. Speciális vagyonelemek....37
3.3.5. Az Önkormányzat tulajdonában lévő egyéb részesedések....37
3.3.6. Ingó vagyonelemek....37
1. melléklet: A Vagyongazdálkodási Terv kapcsolódása a kerület stratégiai dokumentumaihoz 39

1. A vagyongazdálkodás jogszabályi alapjai, rendeltetése és alapelvei

1.1. Az önkormányzati vagyongazdálkodás alapjául szolgáló jogszabályok

- Az Alaptörvény 38. cikke meghatározza, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 9. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.
- Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) az Alaptörvény és az Nvt. keretein belül megalkotja a vagyongazdálkodását szabályozó önkormányzati rendeleteket.

1.2. Az önkormányzati nemzeti vagyon rendeltetése

- A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
- Az Önkormányzat tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.

1.3. Célok és elvek meghatározása

- A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének **célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele.**
- A vagyongazdálkodási terv készítésének a célja az Önkormányzat vagyonával történő felelős gazdálkodás megalapozása, ennek következetes végrehajtása, mellyel megelőzhető a tervszerűtlen, felelőtlen vagyongazdálkodás, a vagyon felélése és elhanyagolása.
- A Képviselő-testület ciklusonként meghatározza a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv készítésére vonatkozó alapelveket.
- A Képviselő-testület az éves költségvetési rendelet elfogadásával dönt a vagyongazdálkodási terv költségvetési évre vonatkozó megvalósításáról.
- **Az Önkormányzat a vagyongazdálkodási tervében alapelvnek tekinti a vagyonmegőrzés és a vagyongyarapítás, továbbá a vagyonhasznosítás feladatát.**

1.4. Vagyonmegőrzés

- Az Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodása alapján elérendő cél a kötelező feladatellátást szolgáló vagyon – ami döntően ingatlanvagyon – költséghatékony, fenntartható módon történő működtetése, feladatorientált fejlesztése.
- Az Önkormányzat által kezelt vagyont a *„jó gazda”* gondosságával kell kezelni és megőrizni.

A vagyonmegőrzés érdekében ellátandó feladatok:

- Felmérés alapján a teljes vagyoni kört érintő felújítási, karbantartási feladatok meghatározásával a vagyonmegőrzés biztosítása. Ennek keretében naturáliákban és értékben is

kifejezve ezek elmaradásából eredő károk, problémák, illetve ezek elmaradása miatt a később jelentkező többletkiadások folyamatos figyelése.

- Takarékos rendszerek folyamatos feltárása (szigetelés, fűtés stb.) és alkalmazása. Ezzel a kiadások mérséklése mellett a vagyon megóvása is megtörténik.
- Prioritások felállítása annak érdekében, hogy mely vagyonelemek élveznek elsőbbséget, sürgősséget a vagyonmegőrzés és ez által az államegóvás területén.
- Az intézmények költségvetéseiben forrás biztosítása az ingatlanok folyamatos államegóvására, tervszerű, megelőző karbantartására, felújítására, ennek megfelelően a szakmai programokhoz szükséges fejlesztések, átalakítások, bővítések meghatározása.
- Az értékpapírok (portfóliók) kockázatának minimalizálása mellett azok folyamatos figyelemmel kísérése.
- Az ingó vagyontárgyak (gépek, berendezések, eszközök, személygépkocsik, haszongépjárművek stb.) esetében is elsődleges egy olyan eszközpark kialakítása és folyamatos fenntartása, amely méretében, szerkezetében és típusaiban költséghatékonyan szolgálja az Önkormányzat és a fenntartott intézmények alapfeladatainak ellátását. A szükséges eszközcseréket lehetőleg központosított módon, összehangoltan kell végrehajtani.
- Az Önkormányzat többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok folyamatos monitorozása, a vagyonvesztés nélküli, vagyongyarapodással járó optimális feladatellátás kialakítása.

1.5. Vagyongyarapítás

- Az önkormányzati vagyon bővítése, gyarapítása a vagyongazdálkodás kiemelt feladata, melynek a bevételeket termelő vagyonelemek irányába kell elmozdulnia.
- A vagyongyarapítás során körültekintően és célirányosan kell a tervezést végezni, figyelembe véve a beruházás, befektetés megtérülését.
- Az átmenetileg szabad pénzeszközök kedvező feltételekkel történő lekötése, ennek folyamatos figyelemmel kísérése a vagyongyarapítás egyik eszköze. Az átmenetileg szabad pénzeszközök tekintetében a hatályos költségvetési rendelet tartalmazza a vonatkozó pénzügyi szabályokat.
- A bevételek növelésével összefüggő lehetőségeket folyamatosan kutatja az Önkormányzat és a vagyon üzemeltetésével megbízott szervei.
- Az önkormányzati vagyon értékesítése elsődlegesen vagyongyarapítás céljából történhet.

1.6. Vagyonhasznosítás

- Az ingatlanok, gépek, berendezések, járművek értékesítésekor körültekintően, naprakész információk birtokában kell a döntést meghozni.
- A selejtezéseknél a szabályok betartása mellett, azok értékesítéséről a jogszabályoknak és a közjogi szervezetszabályozó eszközöknek megfelelően gondoskodni kell.
- A bérbe adható vagyon körét a vagyon üzemeltetésével megbízott önkormányzati szervek, gazdasági társaságok folyamatosan felmérik, és annak eredményes és gazdaságos hasznosítására vonatkozó javaslat kidolgozásáról gondoskodnak.
- A vagyonhasznosítást megelőzően fel kell mérni a várható bevételek mellett azok ráfordítási igényét, a megteendő intézkedéseket.
- A hosszabb távon értékesítésre kijelölt ingatlanok esetében ki kell jelölni a rövid távú célokat (bérbeadás) is.
- Az önkormányzati vagyon elidegenítését minden esetben egyedi – gazdasági, vagyongazdálkodási és településfejlesztési szempontú – mérlegelésnek kell megelőznie. Az elidegenítés nem alapozható önmagában arra, hogy az Önkormányzat az adott társasházban kisebbségi tulajdonos, vagy hogy az érintett vagyonelem valamely szempontból kevésbé kedvező. A döntés előkészítése során vizsgálni kell az épület és az ingatlan műszaki állapotát, fenntartási és felújítási költségeit, várható piaci értékét, hasznosíthatóságát, a tulajdon megtartásából és bérbeadásából elérhető hosszú távú bevételt, valamint az ingatlan településfejlesztési célok szempontjából fennálló jelentőségét.

- Lakás elidegenítése akkor javasolható, ha az nem rontja a kerület lakásállományának minőségét. Amennyiben a megfelelő lakhatási minőség felújítással sem alakítható ki, az elidegenítés helyett a lakásrendeltetés, illetve a lakásminősítés megszüntetése és az ezt követő, nem lakáscélú hasznosítás vagy értékesítés javasolt.

1.7. A terv illeszkedése a kerület stratégiai dokumentumaihoz

- A Vagyongazdálkodási Terv a Képviselő-testület által elfogadott stratégiai dokumentumokkal – Zugló Gazdasági Programjával (2025–2029), Környezetvédelmi Programjával (2026–2030), Fenntartható Energia- és Klíma Akciótervével (SECAP) és Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akciótervével (ZIFFA) – összhangban készült. Az ezekben foglalt, önkormányzati vagyont érintő vállalásokat a 2. és a 3. fejezet érintett pontjai tartalmazzák.
- A terv beépíti az Állami Számvevőszék „Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának célzott ellenőrzése – Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata” című, 26091. sorszámú jelentése alapján készült intézkedési terv (a továbbiakban: ÁSZ intézkedési terv) vagyongazdálkodást érintő közép- és hosszú távú intézkedéseit és határidőit.
- A kapcsolódási pontokat az 1. melléklet foglalja össze. Új stratégiai dokumentum elfogadásakor, valamint a terv kétévenkénti felülvizsgálatakor a stratégiai dokumentumokkal való összhang vizsgálata a felülvizsgálat kötelező része.
- A lakásgazdálkodási célokhoz – az ÁSZ intézkedési terv P2. és J1. pontja szerint – indikátort, célértéket, adatforrást, mérési gyakoriságot és felelőst kell rendelni (indikátortábla: 2027. január 31.); az ennek megfelelően módosított stratégiai dokumentumokat 2027. február 28-ig a Képviselő-testület elé kell terjeszteni. A célok teljesülését évente, március 31-ig értékelni kell, első alkalommal 2027. március 31-ig, a 2026. évről.

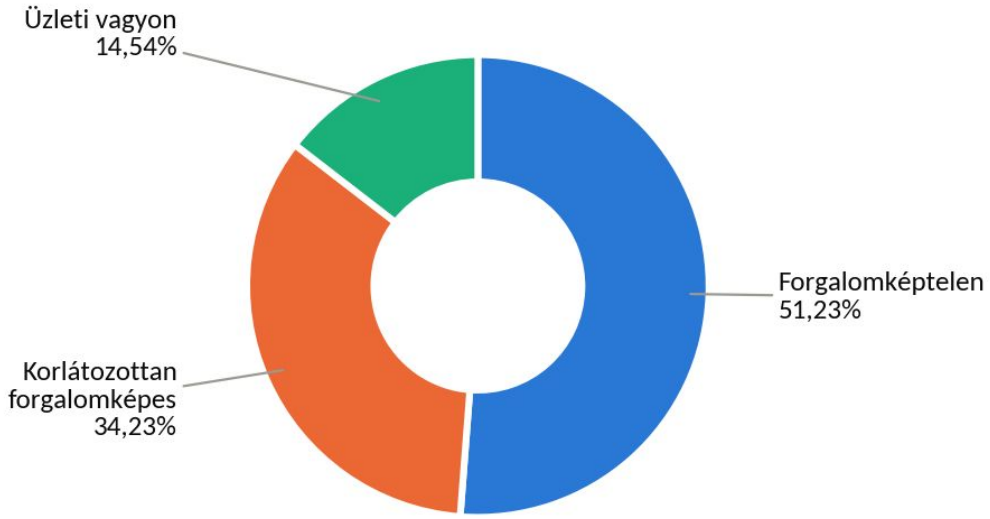
2. Helyzetelemzés

2.1. Törzsvagyon

- Az önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.
- Az önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja.
- Az ingatlanvagyon forgalomképességi kategória szerinti megoszlását az 1. táblázat és az 1. diagram mutatja.

1. táblázat – az Önkormányzat 2025. december 31-i fordulónapi vagyonkimutatása alapján

Forgalomképességi kategória	Ingatlanvagyon (e Ft)	Részarány (%)
aa) Forgalomképtelen	53 217 371	51,23
ab) Korlátozottan forgalomképes	35 564 268	34,23
b) Üzleti vagyon	15 107 320	14,54
Összesen	**103 888 959**	**100,00**



1. diagram – Az ingatlanvagyon megoszlása forgalomképességi kategória szerint (2025. december 31-i fordulónapi vagyonkimutatás; összesen 103 888 959 e Ft)

2.1.1. Forgalomképtelen vagyonállomány

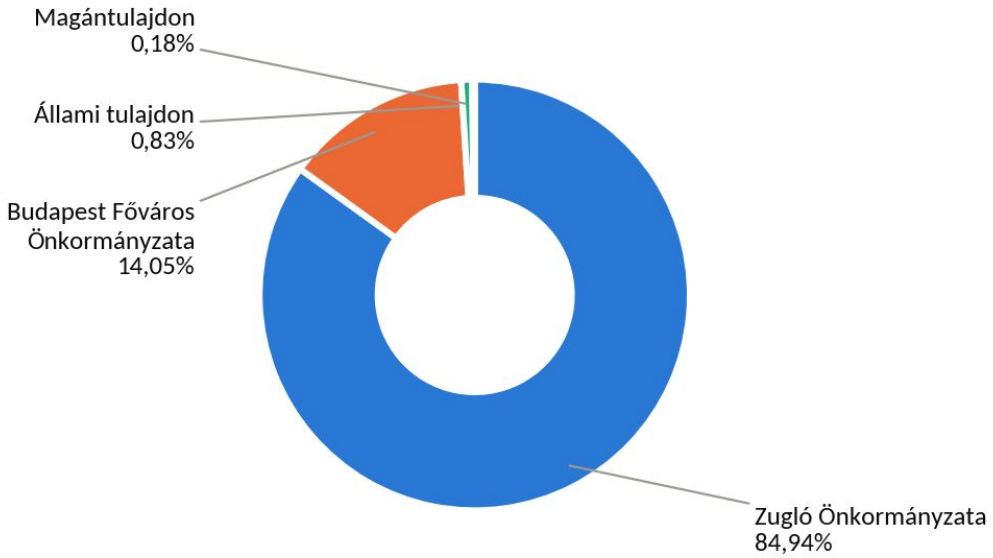
- Az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyona az, amelyet az Nvt. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít, és az önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít.
- Az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonának részét képezik a helyi közutak és műtárgyaik, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló terek és parkok.

2.1.1.1. A helyi közutak

Az Önkormányzat közigazgatási területén elhelyezkedő úthálózat a Magyar Állam, Budapest Főváros Önkormányzata, Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata **tulajdonában** vagy magántulajdonban áll.

2. táblázat – 2026. augusztus 27-i állapot

Út tulajdonosa	Út hossza (méter)	Részarány (%)
Állami tulajdon	1 800	0,83
Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdona	30 564	14,05
Magántulajdon	398	0,18
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdona	**184 832**	**84,94**
Összesen	**217 594**	**100,00**



2. diagram – A kerületi úthálózat megoszlása tulajdonos szerint (2026. augusztus 27-i állapot; összesen 217 594 méter)

Az Önkormányzat közigazgatási területén található utak **kategóriák szerint** lehetnek első- vagy másodrendű főutak, gyűjtőút, kiszolgáló és lakóút, gyalogút vagy önálló kerékpárút.

3. táblázat – 2026. augusztus 27-i állapot

Útkategória	Út hossza
elsőrendű főút	12,835 km
másodrendű főút	33,493 km
gyűjtőút	22,169 km
kiszolgáló és lakóút	151,102 km
gyalogút	21,034 km
önálló kerékpárút	2,071 km

A kerületen áthaladó **M3 autópálya bevezető szakaszának** (Kacsóh Pongrác út) **tulajdonviszonyai megoszlanak**:

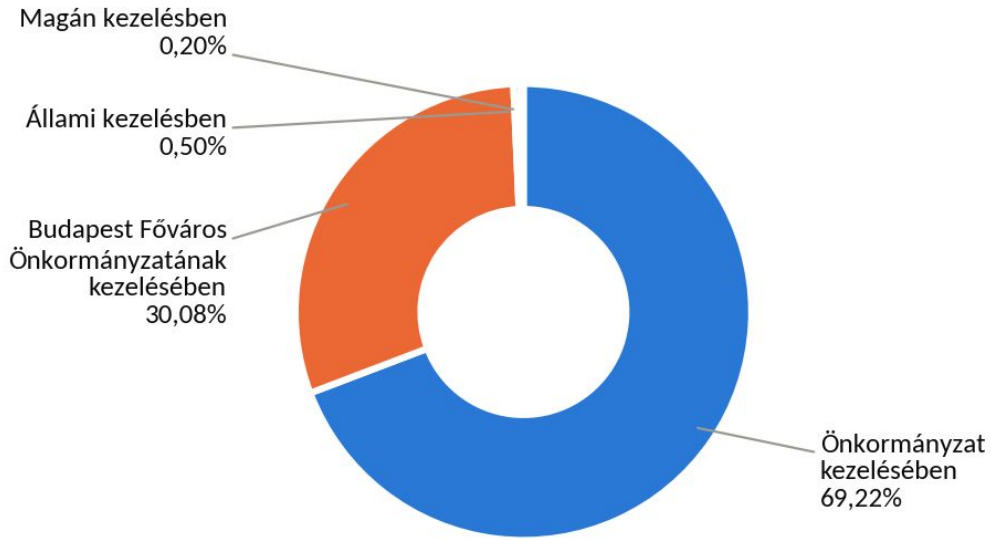
- a Hungária körút – Rákospatak utca közötti szakasz Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdona,
- a Rákospatak utca – Szuglói körvasút sor közötti szakasz az Önkormányzat tulajdona.

Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdona a kerületen áthaladó legjelentősebb, **nagy forgalmú úthálózat**: Csömöri út, Dózsa György út, Fogarasi út, Kós Károly sétány (Hősök tere), Hungária körút, Kerepesi út, Nagy Lajos király útja, Thököly út.

A kerületben találhatóak Budapest Főváros Önkormányzatának és az Önkormányzatnak a **kezelésében** álló utak, ezek mellett vannak állami és magánkezelésű utak is. A kezelői viszonyok százalékos megoszlását a 4. táblázat és a 3. diagram mutatja.

4. táblázat – 2026. augusztus 27-i állapot

Út kezelője	Út hossza (méter)	Részarány (%)
Állami kezelésben	1 083	0,50
Budapest Főváros Önkormányzatának kezelésében	65 457	30,08
Magán kezelésben	429	0,20
Önkormányzat kezelésében	**150 625**	**69,22**
Összesen	**217 594**	**100,00**



3. diagram – A kerületi úthálózat megoszlása kezelő szerint (2026. augusztus 27-i állapot; összesen 217 594 méter)

A helyi közutak kezelésével szorosan összefügg azok üzemeltetése és karbantartása. Ehhez szükséges az úthálózat állapotának pontos ismerete.

Az Önkormányzat közigazgatási területén lévő **úthálózat 69,22 %-ának kezelője az Önkormányzat, mely a saját tulajdonú utak 81,49 %-át teszi ki.**

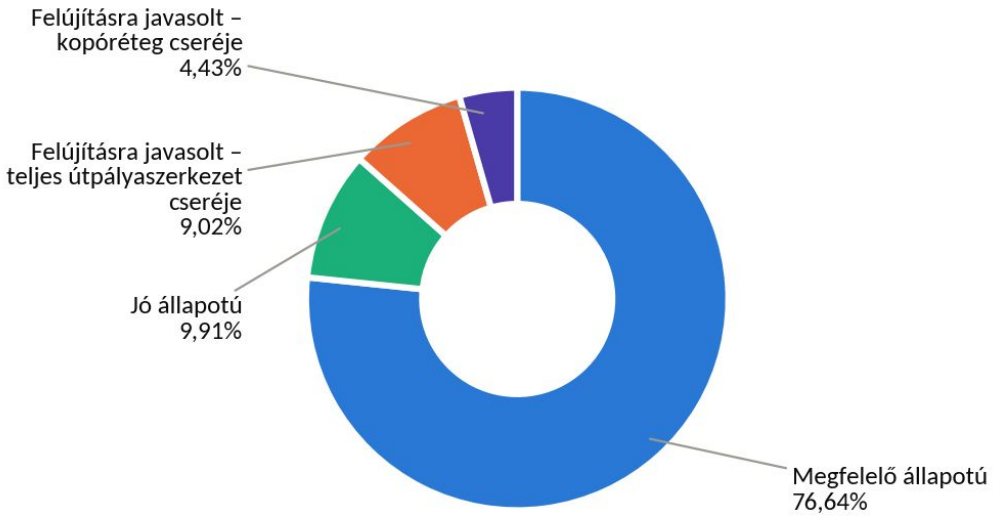
Az Önkormányzat területén közútkezelési szempontból az alábbi besorolásokat különböztetjük meg:

- *jó állapotú*: az elmúlt években megépített, illetve felújított közutak, a közterületeken nincs úthiba;
- *megfelelő állapotú*: azok a közutak (utcaszakaszok), melyeken elszórtan úthibák alakultak ki, de kátyúzással, kisebb javításokkal a biztonságos közlekedés biztosított;
- *felújításra javasolt*: azok a közutak (utcaszakaszok), melyeken nagy felületen, sűrűn elhelyezkedő úthibák alakultak ki, kátyúzási munkálatokkal nem nyer hosszú élettartamot; jellemző a vízelvezetés és a szegélyek hiánya és hibája. Ezen belül megkülönböztetjük az útburkolat *kopórétegének cseréjére*, illetve a *teljes útpályaszerkezet cseréjére* (közművekkel) javasolt szakaszokat.

A közutak műszaki állapotáról az 5. táblázat mutatja be a számszerű adatokat.

5. táblázat – 2026. augusztus 27-i állapot

Az Önkormányzat tulajdonában, kezelésében lévő közutak műszaki állapota	**Út hossza (méter)**	**Részarány (%)**
Jó állapotú	14 934	9,91
Megfelelő állapotú	115 434	76,64
Felújításra javasolt	20 257	13,45
ebből: útburkolat kopórétegének cseréjére javasolt	*6 676*	*4,43*
ebből: teljes útpályaszerkezet cseréjére javasolt	*13 581*	*9,02*
Összesen	**150 625**	**100,00**



4. diagram – Az önkormányzati tulajdonú és kezelésű közutak műszaki állapota (2026. augusztus 27-i állapot; összesen 150 625 méter)

Az utak állapota a többi kerülethez viszonyítva átlagos, amelyen belül egyes szakaszok igen jó állapotúak vagy igen rossz minőségűek.

2.1.1.2. Egyéb közterületek

Egyéb közterületek közé sorolja a vagyongazdálkodási terv az önkormányzat tulajdonában álló tereket és zöldterületeket (parkokat), játszótereket, közterületi sportpályákat, a kutyafuttatókat és közkutakat.

A kerületben 119 zöldterületi besorolású tér és park található. Ezen ingatlanokból 47 területén játszótér került kialakításra.

2.1.1.2.1. Zöldterületek és terek

- Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában és kezelésében a Zuglói Zrt. adatai szerint **1 508 412 m² parkterület** van, ez budapesti szinten a legnagyobbak közé tartozik. Ebből kb. 1 100 000 m² a lakótelepi parkokban, köztereken lévő pázsitfelület, a többi vegyesen burkolt, cserje vagy talajtakaró, kb. 1 100 m² virágfelület, 16 107 fm sövény.
- Az Önkormányzat közútjain élő utcai sorfák közül 34 048 db gondozása kerületi feladat, parkjaiban 23 055 db fa található. A fakataszter összesen 57 142 tételt tartalmaz, amelyben 2 582 tuskó (1 004 sorfa, 1 578 parkfa), 677 kiszáradt fa (440 sorfa, 237 parkfa) és 2 685 üres fahely (2 492 sorfa, 193 parkfa) is szerepel; az üres fahelyek száma közművizsgálat hiányában nem jelent feltétlenül ugyanennyi ültetésre alkalmas helyet.

- Az osztott pályás utak között lévő, a Rákos-patak, illetve a szervizutak melletti gyepsávok területe kb. 190 000 m^2.
- Intenzíven kezelt díszparkok: Kassai tér, Reiner Frigyes park, Tisza István tér, Bosnyák tér, Forradalom tere, Pillangó park – összesen 36 125 m^2.
- Hulladékgyűjtő: 960 db; pad: kb. 1 600 db; szökőkút: 2 db (Bosnyák tér, Örs vezér tere).
- A sportpályák mellett és a játszótereken 51 db ivókút, a köztereken 3 db díszkút (Bosnyák tér, Újvidék tér, Rákosszeg park) került elhelyezésre.
- A zöldfelület-gazdálkodás 2019 és 2024 között összesen mintegy 6,14 milliárd Ft nettó ráfordítást igényelt (ZIFFA).

2.1.1.2.2. Játszóterek

Zuglóban (a Városligeten, a Puskás Aréna parkon, az Ilosvai Selymes téren és az M130 sportpályán kívül) összesen 47 db játszótéri helyszín található a távlati fejlesztési-üzemeltetési koncepció eredményeképpen. A jelenleg fenntartott játszótéri eszközök száma 363 db (mely tartalmazza a 4 db kültéri fitneszpark 7+6+5+5 db fitneszeszközét), valamennyi már korszerű, megfelelnek a hatályos jogszabályi és szabványelőírásoknak. Ezek jogszabály szerinti folyamatos ellenőrzést, karbantartást és javítást igényelnek.

6. táblázat – játszótéri helyszínek

Sorsz.	Játszótéri helyszín	Fantázianév, területi beosztás
1.	Adria sétány 2. és Egressy út 81. között	
2.	Adria sétány 5/a-g. mellett	
3.	Angol u. 43. mögött és Angol u. 41. mellett	
4.	Bánki Donát park 1-gyel szemben	Aprók parkja Játszótér
5.	Csáktornya park 4-től keletre	
6.	Fogarasi park 3-5. és Szervián u. 20. között	Katica Játszótér
7.	Fogarasi út 82. mögött	
8.	Füredi u. – Szentmihályi út sarok	Pipacsos Játszótér
9.	Füredi u. 60-62., Tipegő u. 5. mellett	
10.	Füredi u. 7/b. mellett	
11.	Ilosvai S. tér Czobor u.-i fele	Patakparti Játszótér
12.	Jerney u. 64. mellett	
13.	Jerney u. 72. és Egressy út 75. között	
14.	Kassai tér	Játékdzsungel Játszótér és kültéri fitneszpark
15.	Kerékgyártó utca	
16.	Kőszeg u. – Örs vezér tere 20. mögött	
17.	Mogyoródi u. 112. mögött	
18.	Nagy Lajos király útja 41/a-b. mögött	Csiga-biga játszótér
19.	Nagy Lajos király útja 85-95. mögött	
20.	Nagybecskerek tér	
21.	Ond vezér útja 17/d. mögött	
22.	Ond vezér útja 47. és Szentmihályi út 4-6. mögött	Százholdas Pagony Játszótér
23.	Örs vezér tere, Kerepesi út 98. mögött	
24.	Padlizsán u. 1-9. és 2-8. között	Mókusvár Játszótér
25.	Pillangó park 12-vel szemben	Mó-kaland Játszótér

Sorsz.	Játszótéri helyszín	Fantázianév, területi beosztás
26.	Pillangó park 8-12. között	Játékkert Játszótér
27.	Rákospatak park 7-9-től délre	Árnyas játszótér
28.	Róna u. 102-104. és 106-108. között	
29.	Róna u. 106-108. és 110-112. között	
30.	Róna u. 148. mögött	
31.	Sárköz u. 3/a-c	
32.	Szentmihályi út 5-11. között	
33.	Szentmihályi út 21.	
34.	Újváros park 4. mellett	
35.	Újvidék tér – Egressy út felé eső része	játszóeszköz és kültéri fitneszpark
36.	Újvidék tér – Thököly út felé eső része	
37.	Uzsoki u. 48-50. mögött	
38.	Vezér u. 102-108.	
39.	Vezér u. 69/d mellett	Csicseri-dombos Játszótér
40.	Wass Albert (Pákozdi) tér 9-10. mögött	
41.	Zsálya u. 53-55. mellett	
42.	Zsivora park	Micimackó játszótér
43.	Cinkotai 27. előtt	
44.	Zsivora parki felnőtt játszótér (fitneszpark)	
45.	Rákos-patak partja – Lohr Ferenc sétány, Egressy út 178/G. mögött	Sárkányos játszótér
46.	Pillangó park 12-vel szemben, kis játszótér	
47.	Radó Dezső park	játszóeszköz és kültéri fitneszpark

2.1.1.2.3. Sportpályák

Az Önkormányzat kezelésében jelenleg 16 db közterületi sportpálya található. Ezek között vannak már korszerűek, felújítottak és régebbi, teljes rekonstrukciót igénylő állapotúak. A 16 nyilvántartott sportpálya közül idáig 7 pálya komplex rekonstrukciója valósult meg, melynek keretében a pályák kerítése és burkolata egyaránt megújult, valamint új kézilabdakapuk, kosárlabdapalánkok, padok, szemetesek kerültek kihelyezésre.

A közterületi sportpályák burkolattípus alapján a következők:

7. táblázat – közterületi sportpályák burkolat szerint

Mennyiség (db)	Burkolat típusa	Helyszín
2	Öntött gumi borítású	Kassai tér, Pillangó park
3	MAPEI-rendszerű	Szentmihályi úti, Vezér utcai/Csertő parki, Ond vezér útja 39-47. mögött I.
1	Salak	Kerékgyártó utca
10	Aszfalt	Csertő utca 12-14. és 18-20. között; Csáktornya utca 9. előtt; Kőszeg utca – Örs vezér tere 20. mögött; Adria sétány 5. mögött; Ond vezér útja 39-47. mögött II.; Csertő utca 6-8. és 12-14. között; Ungvár utca 44/c. mellett (Rákosszeg park); Újvidék tér I. (Hungária krt. felé eső); Újvidék tér II. (Róna u. felé eső); Kerepesi út 98. mögött

2.1.1.2.4. Kutyafuttatók

A kerületi önkormányzati tulajdonú területeken kutyatartással kapcsolatos közterületi létesítmények is találhatóak, melyek az alábbiak:

8. táblázat – kutyafuttatók adatai

Cím	Terület (m^2)	Ládák száma (db)
Korong utcai (az Uzsoki utca és Mexikói út közötti szakaszon az osztott pálya közötti füves sávok)	4 137	8
Kerepesi út páros oldala (a Sarkantyú utca és a Vezér utca közötti szakaszon; a kerítéssel ellátott terület 420 m^2-rel nőtt)	1 084	3
Gvadányi utca páratlan oldalán a patak melletti sáv (Jeszenák János utca és Gödöllői utca között)	786	2
Füredi utca 70. saroképület (Gvadányi utca felőli oldalán a patak melletti sáv)	882	2
Rákos-patak mentén, a páratlan oldalon (Gvadányi utca 13-15. között)	600	2
Rákos-patak mentén, a páratlan oldalon (Gvadányi utca 89-103. között)	1 400	2
Rákos-patak mentén, a páratlan oldalon (Miskolci utca 1-11. között)	1 280	2
Kerepesi úti ltp., Kerepesi út 78/g. – 80/d. között (a Kerepesi út felé eső zöld sávban)	750	2
Kerepesi úti ltp., Kerepesi út 78/a. – 78/d. között (a Kerepesi út felé eső zöld sávban)	900	2
Kacsóh Pongrác úti ltp. 111-117. között, a zöld sávban	900	2
Kacsóh Pongrác úti ltp. 137-139/a. között, a zöld sávban	343	2
Újvidék tér 12-13. számmal szemben lévő oldalon (kerítéssel ellátott 196 m^2)	275	2
Zsálya u. 53-55. – Csertő u. 18-20. mellett (új kerítéssel ellátott futtató)	1 848	3
Kassai tér (új futtató a templomkert felújításával egy időben)	570	4
Örs vezér téri park, kutyajátszótér a Bolgárkertész utca és Bánki Donát utca között	680	1
Pillangó park, Kerepesi út mentén – „kiskutya”	1 779	3
Pillangó park, Kerepesi út mentén – „nagykutya”	3 917	4
Rákospatak u. – Ungvár u. és Dorozsmai u. között, kutyajátszótér	300	1
Egressy tér (új zárt kutyafuttató)	550	2
Összesen	**22 981**	**49**

A kerületben a Zuglói Zrt. kezelésében összesen 406 db kutyaürülék-gyűjtőláda található, ebből 357 db a kutyafuttatókon kívül.

2.1.1.2.5. Közkutak

Az önkormányzat tulajdonában 6 db közkút található, melynek karbantartását a Fővárosi Vízművek végzi, azonban a vízdíját a kerületi önkormányzat mint vízhasználó fizeti. Közkutak az alábbi helyszíneken találhatóak: Egressy út 115.; Kalocsai u. 81/a.; Kalocsai u. 111.; Komáromi út 25.; Öv u. 89/a.; Szuglói körvasút sor 101/a.

2.1.2. Korlátozottan forgalomképes vagyonelemek

Az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi az Nvt. alapján

a) az Önkormányzat tulajdonában álló közmű,
b) az Önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá az önkormányzat által fenntartott vagy 2013. január 1. és 2016. december 31. közötti időszakban működtetett, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész, és

c) az Önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés.

2.1.2.1. Közművek

A kerületi önkormányzat tulajdonában és kezelésében találhatóak szikkasztó műtárgyak (kutak, szikkasztóblokkok), melyek a kerületi közútfejlesztések vízelvezetési előírásainak okán kerültek kialakításra. Ezek az alábbi helyszíneken találhatóak:

- Szobránc utca: 5 db,
- Wass Albert tér: 2 db,
- Kövér Lajos utca: 10 db,
- Zalán utca: 2 db ideiglenes furat,
- Vezér u. szervizút melletti zöldsáv alatt: 4 db szikkasztómező,
- jelenleg épül a Kerékgyártó utca (Miskolci u. – Szuglói körvasút sor) zöldsávja alatt 3 db szikkasztómező,
- valamint a Kerékgyártó u. (Rákospatak u. – Miskolci u.) útpálya mellett 307 m^2 szikkasztóárok.

2.1.2.2. Középületek, intézmények által használt ingatlanvagyon

Az intézmények elhelyezését szolgáló korlátozottan forgalomképes ingatlanok száma összesen 99 db, melyek az alábbi intézmények elhelyezését szolgálják:

- igazgatási intézmények – a polgármesteri hivatal épületei;
- köznevelési intézmények – óvoda, általános iskola, középiskola, szakiskola;
- szociális intézmények – nappali ellátást nyújtó intézmények, bölcsőde, család- és gyermekjóléti központ, családok átmeneti otthona;
- egészségügyi intézmények – szakrendelők, háziorvosi rendelő, gyermekorvosi rendelő, fogászat, védőnői szolgálat.

A középületek, intézmények által használt ingatlanvagyon üzemeltetése, karbantartása az Önkormányzat feladata, amelyet a 100 %-os tulajdonában álló Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.-n keresztül biztosít. Az egészségügyi intézmények üzemeltetését – egy ingatlan kivételével – a Zuglói Egészségügyi Szolgálat látja el.

2017. január 1-jétől jogszabályi változások miatt az állami fenntartású köznevelési feladatot (oktatási célú) ellátó intézményeknek helyet biztosító 25 db ingatlan a Közép-Pesti Tankerületi Központ vagyonkezelésébe került. A vagyonkezeléssel érintett tulajdoni hányadot, valamint a vagyonkezelői és tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az Önkormányzat és a Közép-Pesti Tankerületi Központ között fennálló vagyonkezelési szerződés tartalmazza. A szerződés rögzíti, hogy az iskolai tálalókonyhákkal és étkezdékkel kapcsolatos karbantartási, javítási feladatokat továbbra is a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. látja el.

9. táblázat – a Közép-Pesti Tankerületi Központ vagyonkezelésébe adott ingatlanok listája, kiegészítve az adott épületekben lévő, a Tankerület részére át nem adott ingatlanrészek területével (tálalókonyhák, étkezők)

Sorsz.	Ingatlan címe	Hrsz.	Érintett köznevelési intézmény neve	Tálalókonyha, étkezde (m^2)
1	1145 Budapest, Újvidék tér 3.	32171/6	Zuglói Arany János Általános Iskola és A.M.I.	144,07
2	1144 Budapest, Álmos vezér tér 9.	39221/25	Álmos Vezér Gimnázium, Pedagógiai Szakgimnázium és Általános Iskola	105,45
3	1144 Budapest, Kántorné sétány 7.	39221/52	Álmos Vezér Gimnázium, Pedagógiai Szakgimnázium és Általános Iskola	81,71
4	1141 Budapest, Álmos vezér útja 46.	39585/9	Zuglói Benedek Elek Óvoda, Általános Iskola, EGYMI	101,51

Sorsz.	Ingatlan címe	Hrsz.	Érintett köznevelési intézmény neve	Tálalókonyha, étkezde (m^2)
5	1143 Budapest, Őrnagy u. 5-7.	32444	Csanádi Árpád Sportiskola, Általános Iskola és Gimnázium	187,00
6	1148 Budapest, Padlizsán u. 11-13.	31928/3	Zuglói Heltai Gáspár Általános Iskola	197,66
7	1149 Budapest, Egressy u. 69.	31896	Zuglói Herman Ottó Tudásközpont Általános Iskola	155,01
8	1148 Budapest, Wass Albert tér 12.	31905/13	Hunyadi János Ének-zenei Nyelvi Általános Iskola	179,40
9	1145 Budapest, Erzsébet királyné útja 35-37.	31529	Budapest XIV. Kerületi Jókai Mór Általános Iskola	197,66
10	1148 Budapest, Kaffka M. köz 2-6.	31916	Budapest XIV. Kerületi Kaffka Margit Általános Iskola	136,90
11	1146 Budapest, Hermina út 23.	31670/2	Budapest XIV. Kerületi Liszt Ferenc Általános Iskola	144,07
12	1144 Budapest, Ond vezér park 5.	39221/36	Dr. Mező Ferenc Általános Iskola	279,63
13	1144 Budapest, Újváros park 2.	39470/74	Budapest XIV. Kerületi Móra Ferenc Általános Iskola	332,70
14	1142 Budapest, Csáktornya park 1.	29978/166	Zuglói Munkácsy Mihály Általános Iskola és A.M.I.	139,60
15	1148 Budapest, Lengyel u. 23.	39952/6	Budapest XIV. Kerületi Németh Imre Általános Iskola	346,09
16	1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 15.	32708	Szent István Gimnázium	175,76
17	1145 Budapest, Columbus u. 11.	32205/1	Szent István Király Zeneművészeti Szakközépiskola és AMI	80,95
18	1147 Budapest, Telepes u. 32.	31122 – 31120	Budapest XIV. Kerületi Széchenyi István Általános Iskola	279,36
19	1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 37.	31675	Budapest XIV. Kerületi Teleki Blanka Gimnázium	0,00 *
20	1144 Budapest, Újváros park 1.	39470/82	Dr. Török Béla EGYMI, Óvoda, Általános Iskola, Szakiskola, Készségfejlesztő Iskola, Fejlesztő Nevelést-Oktatást Végző Iskola és Kollégium	153,62
21	1146 Budapest, Hermina út 9-15.	31675	Városligeti Magyar-Angol Kéttannyelvű Általános Iskola	312,00 **
22	1142 Budapest, Ungvár u. 36.	29973/316	Zuglói Hajós Alfréd Magyar-Német Kéttannyelvű Általános Iskola	230,79
23	1149 Budapest, Fráter György u. 15-17.	31905/13	Zuglói Benedek Elek Óvoda, Általános Iskola, EGYMI telephelye, óvoda	***
24	1147 Budapest, Fűrész u. 64-66.	31122	Fővárosi Pedagógiai Szakszolgálat XIV. Kerületi Tagintézménye	0
25	1144 Budapest, Ond vezér sétány 9-11.	39221/11	Fővárosi Pedagógiai Szakszolgálat XIV. Kerületi Tagintézménye	0

* Az épületben nincs használatban lévő tálalókonyha és étkező (üzemeltetői észrevétel alapján pontosítva).

** A Városligeti Magyar-Angol Kéttannyelvű Általános Iskola részére 2018 decemberében került átadásra az új tálalókonyha és étkező, melynek alapterülete 312 m^2.

*** Az ingatlanrész egy helyrajzi számon szerepel a Hunyadi János Ének-zenei Nyelvi Általános Iskolával. A Fővárosi Pedagógiai Szakszolgálat 3. számú Szakértői Bizottsági Tagintézménye a Mogyoródi út 128. szám alá, a Váci Mihály Kollégium épületébe költözött.

Egyes ingatlanok – különösen a szociális intézmények – esetében probléma az akadálymentesítés hiánya, az ingatlanok nem kielégítő műszaki állapota.

Az egészségügyi alapellátást és járóbeteg-szakellátást szolgáló ingatlanállomány a Gazdasági Program szerint 13 ingatlanból áll, összesen 15 760 m² alapterülettel. Műszaki állapota elmaradott, az Örs vezér tere 23. és a Hermina út 7. alatti szakrendelő akadálymentesítése nem megoldott, az orvostechnikai eszközpark megújítása évente legalább 100 millió Ft-ot igényel.

2.1.2.3. Az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaságokban fennálló részesedések

Az Önkormányzat a 2025. évi zárómérleg és a Képviselő-testület 2025. évi határozata alapján az alábbi részesedésekkel rendelkezik a gazdasági társaságaiban:

10. táblázat – a részesedések leltára, 100 %-os önkormányzati részesedések gazdasági társaságokban (2025. december 31-i állapot)

Gazdasági társaság megnevezése	Részesedés névértéke (Ft)	Százalékos arány az összes részesedéshez viszonyítva
Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.	660 769 000	91,31 %
Zuglói Közbiztonsági Non-profit Kft.	21 150 000	2,92 %
Zuglói Cserepes Kulturális Non-profit Kft.	3 000 000	0,41 %
Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Nonprofit Kft.	3 000 000	0,41 %
Zugló Információs és Médiacsoport Kft.	27 569 000	3,81 %
Összesen	**715 488 000**	**98,87 %**

Megjegyzés: az Önkormányzat a Zugló Információs és Médiacsoport Kft. üzletrészét a 2025. július 16-án kelt üzletrész-adásvételi szerződéssel 27 569 000 Ft összegért megvásárolta, így a társaság egyedüli tulajdonosává vált.

2.2. Üzleti vagyon

2.2.1. Beépítetlen területek (telkek)

A beépítetlen telkek nagysága – a kerületben lévő 80 db és a Bükkszéken lévő 1 db ingatlan – a 2026. március 31-i Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása szerint összesen: a kerületben 8 ha 7 617 m², Bükkszéken 2 ha 6 479 m² (100 % önkormányzati tulajdon, idegen építménnyel beépített önkormányzati tulajdon, közös tulajdon). Az ingatlanok az alábbi övezetekre tagozódnak:

11. táblázat – a beépítetlen telkek övezeti megoszlása, 2026. március 31-i állapot

Övezet	Megnevezés	Terület (m²)
G	gazdasági területek: jellemzően kereskedelmi, szolgáltató, raktározási és termelési célú terület	8 055
K	közlekedési területek: közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló terület	6 755
Vi	intézményterületek: kereskedelmi és szolgáltató, szálláshely-szolgáltató, oktatási, nevelési, művelődési, kulturális, egészségügyi, szociális, igazgatási vagy egyéb közösségi rendeltetésű épület elhelyezésére szolgáló terület	30 901
L	lakóterületek: az építési övezet telkein többségében lakásfunkciójú épületek elhelyezésére szolgáló terület	36 195
Z	zöldterületek: fásított köztér, közkert, közpark	3 316

Övezet	Megnevezés	Terület (m^2)
V	vízfolyás	49
Vt	településközponti, mellékközponti területek	2 346
MK	mezőgazdasági sátorhely (Bükkszék – nem a kerület közigazgatási területén)	26 479
	Összesen	**114 096**

A beépítetlen területek eloszlása teljesen változó, ennek megfelelően teljesen változatos övezetekben találhatóak: nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias lakóterület, mellékközponti, intézményi, gazdasági, valamint rekreációs, sportolási célú és zöldterületi övezet. A beruházásra alkalmas beépítetlen ingatlanok az Önkormányzat koncepciói szerint, a mindenkor hatályos építési szabályzat betartásával hasznosíthatóak.

A helyi építési szabályzat meghatározza az egyes építési övezetekben a minimális teleknagyságokat, a telekalakítások ennek figyelembevételével végezhetőek el. Jellemzően a telekosztásokat és a telekhatár-rendezéseket befolyásolja a hatályos jogszabályi környezet.

Hasznosítási korlát terheli az Egressy út 102–104. (31800 hrsz.) és az Angol utca 28. – Egressy út 106. (31797 hrsz.) alatti, teljes egészében önkormányzati tulajdonú ingatlanokat: a Képviselő-testület a 291/2023. (VII. 6.) határozatával ezeken beépítésre nem szánt, közhasználatú zöldfelület létrehozásáról döntött (ZIFFA AT-III/8 projekt, kb. 3 450 m^2).

2.2.2. A lakásállomány bemutatása

A lakásállomány hasznosítása:

12. táblázat – 2026. június 30-i állapot

Hasznosítási kategória	Lakásszám (db)
Lakott lakások	1 606
Bérbeadás folyamatban	1
Üres, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas	495
Üres, szanálandó	263
Üres, eladásra kijelölve	48
Tartaléklakások	4
Üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas	21
Összesen	**2 438**

A 2 438 db lakás komfortfokozat szerinti megoszlása a következő:

13. táblázat – 2026. június 30-i állapot

Komfortfokozat	Összesen (db)	A teljes lakásállományhoz viszonyított arány (%)
Összkomfortos	484	19,9
Komfortos	1 346	55,2
Félkomfortos	193	7,9
Komfort nélküli	368	15,1
Szükséglakás	47	1,9
Összesen	**2 438**	**100,0**

Megállapítható, hogy a lakásállomány legnagyobb részét a komfortos komfortfokozatú lakások teszik ki, de még mindig jelentős azon lakások száma is, amelyek komfort nélküliek.

2.2.2.1. Az Önkormányzat által hasznosított lakások

Az Önkormányzat által hasznosított, **lakott lakások száma 1 606 db, amely a teljes lakásállomány 66 %-a.** A lakott lakások komfortfokozat szerinti megoszlását a 14. táblázat elemzi.

14. táblázat – 2026. június 30-i állapot

Komfortfokozat	Lakott lakás (db)	Üres (db)	Összesen (db)	Kihasználtság (%)
Összkomfortos	420	64	484	86,8
Komfortos	931	415	1 346	69,2
Félkomfortos	98	95	193	50,8
Komfort nélküli	147	221	368	39,9
Szükséglakás	10	37	47	21,3
Összesen	**1 606**	**832**	**2 438**	**65,87**

A 14. táblázatban megfigyelhető, hogy minél magasabb komfortfokozatot vizsgálunk, annál nagyobb a kihasználtság az adott komfortfokozat szerinti összes lakott lakáshoz képest. Látható, hogy a bérlők kevesebb, mint egyötöde (255 lakás, 15,9 %) lakik szükséglakásban, komfort nélküli vagy félkomfortos komfortfokozatú lakásban, arányszámuk csökkenő tendenciát mutat. Összességében azonban a lakásállomány kihasználtsági foka csökkent.

2.2.2.2. Önkormányzati tulajdonú üres lakások

Az üres lakásokat – teljeskörű felmérés hiányában – az alábbi kategóriákba sorolhatjuk:

- Rendeltetésszerű használatra nem alkalmas és rossz műszaki állapotú lakások, melyek jelenlegi műszaki állapotukban bérbeadásra nem alkalmasak, **egy részük** a jövőbeli felújítási tervek részét képezheti.
- Rendeltetésszerű használatra alkalmas lakások: azok a lakások, amelyek jelenleg kiadhatók, vagy felújításos lakáspályázatra kiírhatóak.
- Szanálandó épületben található lakások.
- Eladásra kijelölt lakások.
- Tartaléklakások.

Az üres lakások komfortfokozat és kategória szerinti megoszlását az alábbi táblázat szemlélteti:

15. táblázat – 2026. június 30-i állapot

Komfortfokozat	Üres, bérbeadás folyamatban	Üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas	Üres, szanálásra kijelölve	Üres, eladásra kijelölve	Tartalék-lakások	Üres, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas	Összesen
Összkomfortos	0	12	2	0	0	47	61
Komfortos	1	9	115	31	2	262	420
Félkomfortos	0	0	36	4	0	52	92
Komfort nélküli	0	0	95	9	2	116	222
Szükséglakás	0	0	15	4	0	18	37
Összesen	**1**	**21**	**263**	**48**	**4**	**495**	**832**

2.2.2.3. Üres, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakások

Az üres, rendeltetésszerű használatra **nem alkalmas** lakások alatt azokat a lakásokat értjük, amelyek jelenlegi állapotukban bérbeadásra nem alkalmasak, egy részük gazdaságosan azzá tehető. **A komfortos vagy összkomfortos lakások rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának kell prioritást élvezniük.**

2.2.2.4. Szanálandó épületben található, üres lakások

A szanálandó épületben található üres lakások jelenleg a lakásállomány 10,8 %-át teszik ki.

A szanálandó ingatlanokban élő szerződéssel 99 lakó rendelkezik, 13 lakás jogcím nélküli lakáshasználó által lakott, 263 lakás üres, melyet ingatlanonként az alábbi táblázat szemléltet:

16. táblázat – 2026. június 30-i állapot

Cím	Élő szerződés (db)	Jogcím nélkül használt lakások (db)	Üres lakások (db)	Szanálásra kijelölés éve
Angol utca 79.	1	0	2	2021
Bosnyák utca 24/B.	3	0	0	2013
Cserei utca 3.	19	4	81	2015
Cserei utca 6.	0	0	2	2015
Cserei utca 10.	0	0	5	2015
Egressy út 4.	12	0	6	2015
Erzsébet királyné útja 27/A. *	0	0	1	2013
Erzsébet királyné útja 116.	1	0	3	2021
Fűrész utca 21.	3	1	3	2021
Fűrész utca 107.	0	0	5	2013
Gizella út 21.	6	1	1	2021
Ilka utca 12.	11	0	5	2021
Kövér Lajos utca 19.	7	0	15	2013
Kövér Lajos utca 44.	4	0	3	2021
Mexikói út 12.	6	0	1	2021
Mexikói út 13.	1	0	2	2021
Nagy Lajos király útja 104.	0	0	87	2015
Nagy Lajos király útja 107.	3	0	0	2021
Nagy Lajos király útja 143.	2	2	6	2014
Nagy Lajos király útja 155.	5	1	18	2013
Nagy Lajos király útja 160.	1	0	1	2021
Nagy Lajos király útja 172.	2	0	0	2021
Őrnagy utca 3.	2	0	0	2013
Szugló utca 103.	3	2	6	2021
Tábornok utca 31.	3	1	5	2013

Cím	Élő szerződés (db)	Jogcím nélkül használt lakások (db)	Üres lakások (db)	Szanálásra kijelölés éve
Várna utca 11.	2	0	0	2021
Várna utca 18.	2	1	5	2021
Összesen	**99**	**13**	**263**	–
Összes lakás száma			**375**	

* Az utcafronti épület szanálásra kijelöléséről a 644/2013. (XI. 12.) Kt. határozat rendelkezik.

A szanálandó ingatlanok kiürítése tekintetében sorrendet kell felállítani, figyelemmel azok értékesíthetőségére, hasznosíthatóságára, az ingatlan befektetési értékére, valamint a lakott lakások számára. A lakások kiürítésének sorrendjét az éves lakáshasznosítási tervben kell meghatározni. A Képviselő-testület Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 2025. évi lakáshasznosítási tervét a 174/2025. (V. 29.) önkormányzati határozattal fogadta el; a 2025. évi lakáshasznosítási terv időszaka alatti elidegenítésekről szóló 176/2025. (V. 29.) önkormányzati határozatot a 16/2026. (I. 29.) önkormányzati határozattal módosította.

2.2.2.5. Eladásra kijelölt lakások

Az eladásra kijelölt lakások körébe azok a lakások tartoznak, amelyek **értékesíthetőségéről** a Képviselő-testület **már döntött**. Az értékesítési eljárás kiírásáról – összeghatár függvényében – a Képviselő-testület vagy a Képviselő-testület Gazdasági Bizottsága dönt.

17. táblázat – eladásra kijelölt üres lakások

Sorsz.	Cím	Komfort-fokozat	Terület (m^2)	Szobaszám	Hrsz.	Határozatszám
1	1141 Bp., Szenice utca 8. as. 3.	komfortos	35	1	31268/84/A/3	75/2023. (II. 23.)
2	1141 Bp., Szugló utca 105. 1. em. 7.	félkomfortos	32	1	31313/1/A/9	273/2022. (VIII. 29.)
3	1142 Bp., Szatmár utca 135. fszt. 2.	félkomfortos	33	1	30488/0/B/2	273/2022. (VIII. 29.)
4	1142 Bp., Szatmár utca 34. 1. em. 3.	komfortos	34	1	30372/8/A/4	274/2022. (VIII. 29.)
5	1143 Bp., Cserei utca 1. as. 4.	komfort nélküli	20	1	32597/0/A/2	77/2023. (II. 23.)
6	1143 Bp., Gizella út 59. fszt. 1.	komfortos	26	1	32331/0/A/1	75/2023. (II. 23.)
7	1143 Bp., Ilka utca 49. as. 1.	komfortos	47	1	32652/0/A/1	216/2022. (VI. 30.)
8	1143 Bp., Semsey Andor utca 5. fszt. 3.	félkomfortos	16	0,5	32615/2/B/7	273/2022. (VIII. 29.)
9	1143 Bp., Szobránc utca 16. 3. em. 4.	komfortos	43	1	32520/0/A/18	75/2023. (II. 23.)
10	1143 Bp., Zászlós utca 10. 1. em. 2.	komfortos	30	1	32416/23/A/4	274/2022. (VIII. 29.)
11	1145 Bp., Mexikói út 54. as. 2.	komfortos	65	1	31601/0/A/8	216/2022. (VI. 30.)
12	1145 Bp., Újvidék sétány 12. fszt. 1.	komfort nélküli	37	1,5	32166/14/A/1	275/2022. (VIII. 29.)

Sorsz.	Cím	Komfort-fokozat	Terület (m^2)	Szobaszám	Hrsz.	Határozatszám
13	1146 Bp., Dózsa György út 11. 2. em. 21.	félkomfortos	86	2	32737/0/A/24	273/2022. (VIII. 29.)
14	1146 Bp., Dózsa György út 23. 2. em. 15.	komfortos	43	1	32727/0/A/15	274/2022. (VIII. 29.)
15	1146 Bp., Hermina út 14. as. 2.	szükséglakás	17	1	32643/0/A/2	219/2022. (VI. 30.)
16	1146 Bp., Thököly út 85. B. ép. fszt. 9/A.	félkomfortos	35	1	32583/0/B/3	76/2023. (II. 23.)
17	1147 Bp., Lőcsei út 81. fszt. 4.	komfortos	27	1	30730/0/A/6	274/2022. (VIII. 29.)
18	1147 Bp., Telepes utca 8. B. ép. fszt. 9.	komfortos	29	1	31108/0/B/7	75/2023. (II. 23.)
19	1148 Bp., Róna utca 33-37. 2. em. 10.	komfortos	36	1	31913/11/A/42	274/2022. (VIII. 29.)
20	1149 Bp., Bíbor utca 5. 1. em. 17.	félkomfortos	29	1	32018/0/A/15	76/2023. (II. 23.)
21	1149 Bp., Nagy Lajos király útja 161. fszt. 6.	komfortos	29	1	31099/0/A/7	274/2022. (VIII. 29.)
22	Ilka utca 33. 2. em. 22.	komfort nélküli	23	1	32581/0/A/49	200/2021. (V. 27.)
23	Őrnagy utca 10. 1. em. 21.	komfort nélküli	23	1	32451/A21	200/2021. (V. 27.)
24	Thököly út 51. 1. em. 7.	komfort nélküli	36,94	1	32831/1/A11	200/2021. (V. 27.)

Eladásra kijelölt, teljes épületben elhelyezkedő lakások. Az üres, eladásra kijelölt lakások egy részét a Képviselő-testület a 304/2017. (VI. 22.) számú határozattal jelölte ki a gazdaságosan fel nem újítható épületben (az egész épület ki lett jelölve eladásra).

18. táblázat – eladásra kijelölt ingatlanok

Sorsz.	Utca	Házszám	Hrsz.	Egyéb információ
1	Erzsébet királyné útja	23	31568	
2	Erzsébet királyné útja	48	30280	
3	Erzsébet királyné útja	82/B	30305/2	elbontott épület
4	Erzsébet királyné útja	84	30306/1	
5	Erzsébet királyné útja	116	30323	a 186/2021. (V. 17.) KT határozattal szanálásra is kijelölve
6	Erzsébet királyné útja	119/A	30337/7	
7	Erzsébet királyné útja	119/B	30337/5	
8	Fűrész utca	113	30287	

- Egyes lakások önállóan nem értékesíthetők, kizárólag a teljes épület kiürítése után.

- Az üres lakások közül 11 db lakás található osztatlan közös tulajdonú épületben, valamint 2 db társasházban lévő lakásnak az önkormányzaton kívül más tulajdonosa is van. Ezekben az ügyekben szükségszerű a tulajdonviszony rendezése.
- Az értékesítés során elsősorban azok a lakások vehetők figyelembe, amelyeket a Képviselő-testület korábban értékesítésre kijelölt – e kijelölések felülvizsgálata mellett. A társasházban található, szükséglakás komfortfokozatú albetétek bérbeadása az állapotuk és a közművek hiánya miatt nehézkes; ezek esetében azonban a lakásként történő elidegenítés mellett a lakásrendeltetés, illetve a lakásminősítés megszüntetése és az ezt követő, nem lakáscélú hasznosítás vagy értékesítés vizsgálandó.
- A korábban értékesítésre kijelölt lakások és épületek felülvizsgálata szükséges a rövid- és hosszú távú lakásértékesítési szempontokra, valamint a 3.3.1.1. pontban rögzített elidegenítési szempontrendszerre tekintettel.

2.2.2.6. A tartaléklakások

A tartaléklakások célja, hogy a jellemzően elemi csapás miatt rendkívüli élethelyzetbe került zuglói lakosok számára lehetőség legyen gyors elhelyezést biztosító átmeneti hajlékot nyújtani.

19. táblázat – 2026. június 30-i állapot

Sorsz.	Utca	Hsz.	Emelet	Ajtó	Terület (m²)	Komfortfokozat	Szobaszám
1.	Várna utca	9.	1.	18.	40,15	komfortos	1 szoba
2.	Várna utca	9.	4.	63.	26,58	komfort nélküli	1 szoba
3.	Várna utca	9.	4.	66.	29,21	komfort nélküli	1 szoba
4.	Várna utca	9.	4.	69.	40,89	komfortos	1 szoba

2.2.2.7. Üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas lakások

Az üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas lakások szolgálhatnak többek között a névjegyzéken történő bérbeadásra, szanálandó ingatlanból történő kihelyezésre, minőségi/méltányossági lakáscserére, lakáspályázatok megvalósítására, a közérdekű feladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadásra.

2.2.3. Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségállomány

Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek megoszlása:

20. táblázat – a helyiségek darabszáma és területe, 2026. június 30-i állapot

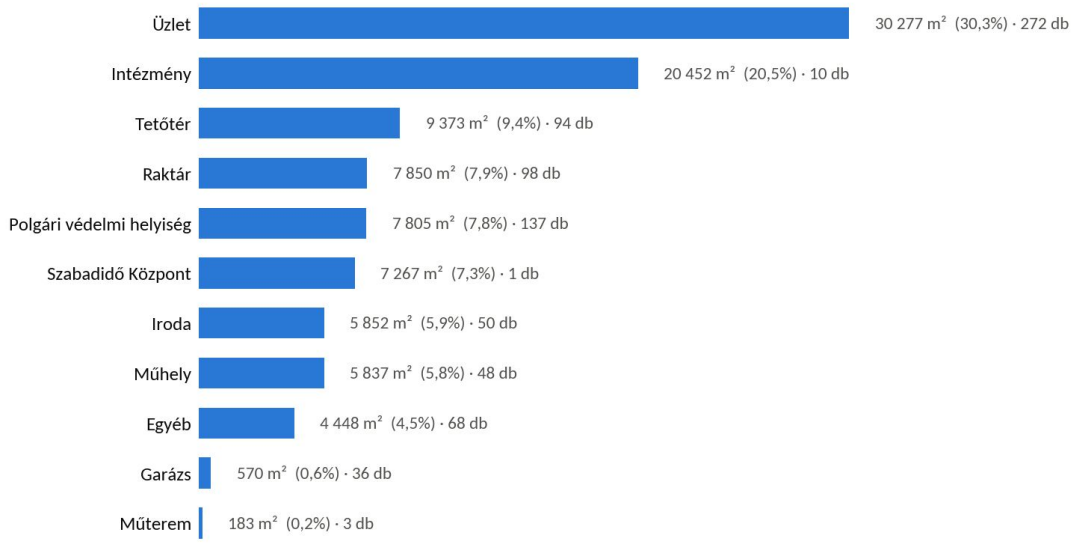
Megnevezés	Adat
Helyiség (db)	817
Helyiség területe (m²)	99 914

A helyiségek rendeltetése, száma és alapterülete a tulajdoni lap szerint:

21. táblázat – 2026. június 30-i állapot (a kerekítés miatt a részarányok összege eltérhet 100,0 %-tól)

Rendeltetés	Száma (db)	Száma (%)	Alapterülete (m²)	Alapterülete (%)
Üzlet	272	33,3	30 277	30,3
Iroda	50	6,1	5 852	5,9
Raktár	98	12,0	7 850	7,9
Műhely	48	5,9	5 837	5,8
Garázs	36	4,4	570	0,6
Polgári védelmi helyiségek	137	16,8	7 805	7,8
Műterem	3	0,4	183	0,2

Rendeltetés	Száma (db)	Száma (%)	Alapterülete (m^2)	Alapterülete (%)
Intézmény	10	1,2	20 452	20,5
Tetőtér	94	11,5	9 373	9,4
Szabadidő Központ	1	0,1	7 267	7,3
Egyéb	68	8,3	4 448	4,5
Összesen	**817**	**100,0**	**99 914**	**100,0**



5. diagram – A helyiségállomány megoszlása rendeltetés és alapterület szerint (2026. június 30-i állapot; összesen 817 db, 99 914 m^2)

Az összes, nem lakás célú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan közül jelenleg **474 db hasznosított**, **664 db pedig jelenleg üres** – ez utóbbi tartalmazza a telkeket és üres területeket is. A jelenleg kiadatlan ingatlanok közül 331 db hasznosítható, melyekből az üzlethelyiségek, raktárak, irodák, műhelyek és egyéb helyiségek 282 db ingatlant tesznek ki.

22. táblázat – bérbeadottság megoszlása, 2026. június 30-i állapot. A kimutatás a teljes nem lakás célú ingatlanállományra vonatkozik – a telkeket és üres területeket is beleértve –, ezért köre tágabb a 20-21. táblázatban szereplő helyiségkörnél.

Hasznosított (db)	Hasznosított (%)	Üres (db)	Üres (%)	Ebből hasznosítható (db)	Ebből hasznosítható (%)
474	41,65	664	58,35	331	49,85

A helyiségek közül polgári védelmi célokat szolgál 137 db, ezekből 82 db rendelkezik önálló helyrajzi számmal. A további 55 db helyiség önkormányzati tulajdonú ingatlanokon, lakóházakban helyezkedik el, vagy közterületek alatt található. A polgári védelmi helyiségek hasznosíthatósága korlátozott. A társasházak pinceszintjén elhelyezkedő helyiségek gyakran vizesedő, az átlagosnál is leromlottabb állapotú ingatlanok, melyek legfeljebb elektromosáram-közművel rendelkeznek.

A helyiségek közül 94 db tetőtér, amely igen jelentős, 9 373 m^2-t foglal magába. Ezek túlnyomó része legfeljebb a társasház többi tulajdonosa felé hasznosítható, és olyan rendszeres költséget von maga után, mint a társasház felé fizetendő közös költség. Hasznosításuk, illetve értékesítésük felülvizsgálata az eredményesebb ingatlangazdálkodás érdekében indokolt.

Az épületek életkora, állaguk romlása, a különböző okok miatt elmaradt beruházások és felújítások, valamint a növekvő lakosságszám által intenzívebbé váló elhasználódás miatt egyre gyakrabban és egyre nagyobb összeget kell a karbantartásokra, javításokra fordítani. Az intézményeket és lakóépületeket használók elvárják a magas színvonalú szolgáltatást és a rendezett, kulturált környezetet. A lakóépületek és intézmények az elmúlt évek, évtizedek alacsony ráfordítása és életkoruk

okán műszakilag elavultak: a lakóépületek átlagéletkora száz év feletti, az intézményeké is meghaladja az 50 évet.

A megőrzött magas lakásszám jelen állapotában az üzemeltetési és felújítási költségek emelkedő mértékét eredményezi, valamint a jelenlegi kapacitással költséghatékonyan nem is végezhetők el a szükséges munkák. Azonos felújítási intenzitás az egyre idősebb átlagéletkorú lakóépület-állományon mind kevesebb eredményt ad. A megváltozott fogyasztói szokások miatt is rendkívül nehéz vagy egyáltalán nem lehetséges egyes ingatlanok kiadása.

Költséghatékonysági és célszerűségi szempontok szerint érdemes átgondolni az ingatlanállomány profiltisztítását, részbeni értékesítését. Tulajdonosi oldalról célszerűnek látszik azon ingatlanok felülvizsgálata, ahol az Önkormányzat 1-2 albetéttel (akár lakás, akár helyiség) rendelkezik; a felülvizsgálat önmagában nem alapozza meg az elidegenítést, arról az 1.6. pont szerinti egyedi mérlegelés alapján kell dönteni. Tulajdonosi döntés (darabszám, illetve mérték meghatározása) esetén azok értékesítése időben is ütemezve tervezhető. A végrehajtásra rendelkezésre álló időtartam rövidíthető az értékesítésre vonatkozó jogszabályi környezet projektszerű újragondolásával. A helyiségek értékesítéséből származó bevétel – a Zuglói Fejlesztési Alap részeként, tulajdonosi döntés szerint – fordítható akár a meglévő ingatlanállomány fejlesztésére (amelyek piacképessége így növekszik), akár új fejlesztési célokra. A lakásértékesítésből származó bevételt a Gazdasági Programmal összhangban a lakásgazdálkodás zárt rendszerében, a lakásállományba visszaforgatva kell felhasználni (3.3.1.1. pont).

2.2.4. Gazdasági társaságok által kezelt ingatlanvagyon

- A gazdasági társaságok az Önkormányzat tulajdonában álló és a feladatellátásukhoz az Önkormányzat által biztosított ingatlanokat haszonkölcsön-szerződés alapján ingyenesen használják.
- Az ingatlanokat a gazdasági társaságok rendeltetésüknek megfelelően kötelesek használni, saját költségen kötelesek fenntartani, üzemeltetni, a jó gazda gondosságával kezelni, állagának megóvásáról, vagyonvédelméről gondoskodni. Az ingatlanvagyon hasznosításáról az Önkormányzat felé a közszolgáltatási szerződésben meghatározott elszámolási jelentésben évente be kell számolni.
- Az ingatlanon a külső burkolatok állagmegóvása, az építmény működéséhez szükséges gépészeti, elektromos és közmű alap- és gerincvezetékek felújítása, az épület elválaszthatatlan részét képező belső berendezések cseréje és az értéknövelő beruházások az Önkormányzatot, az egyéb üzemeltetési, karbantartási, javítási kötelezettségek a gazdasági társaságokat terhelik. Az egészségügyi intézmények tekintetében ez utóbbi kötelezettség a Zuglói Egészségügyi Szolgálatot terheli.

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. az alábbi ingatlant kezeli: 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17. szám alatti, kivett művelési ágú polgármesteri hivatal 2213548/4537102 tulajdoni hányadban; 2323554/4537102 tulajdoni hányadban a Zrt. tulajdona. A polgármesteri hivatal tulajdonában álló hányad a Budapest XIV. Kerületi Járási Hivatal használatában áll.

A Képviselő-testület a 278/2025. (VIII. 28.) önkormányzati határozatával további öt önkormányzati ingatlant adott a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. haszonkölcsönébe komposztálótelep, illetve hulladékgazdálkodási célra: 1142 Budapest, Kacsóh Pongrác út 120–146.; Szuglói körvasút sor 212.; Tengerszem utca 97.; Tengerszem utca 93.; Kacsóh Pongrác úton házszám nélküli terület.

A Főmérnökség tájékoztatása szerint a 278/2025. (VIII. 28.) önkormányzati határozatban körülírt ingatlanok közül a Tengerszem utca 93. szám alatti, 29973/171 hrsz.-ú (725,09 m^2) és 29973/173 hrsz.-ú (184,23 m^2) ingatlant érintően telekcsere iránti kérelem került benyújtásra Zugló Önkormányzatához. A telekcsere-kérelmet a polgármester támogatta, így a kérelmező meghatalmazott jogi képviselőjével – a Főmérnökség MKO közreműködésével – a szükséges egyeztetések megkezdődtek. Ennek nyomán belátható időn belül szükségessé válik a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.-vel korábban, több ingatlanra megkötött haszonkölcsön-szerződés módosítása.

Zuglói Cserepes Kulturális Non-profit Kft. az alábbi ingatlanokat kezeli haszonkölcsön-szerződés alapján: 1144 Budapest, Vezér utca 28/b.; 1146 Budapest, Hermina út 3.; 1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 5.; 1145 Budapest, Uzsoki utca 57. tetőtér; 1144 Budapest, Csertő park 2/a.; 1144 Budapest, Csertő park 12.; 1144 Budapest, Csertő park 13.; 1144 Budapest, Csertő park 14.; 1144 Budapest, Csertő park 15.

Zuglói Közbiztonsági Non-profit Kft. az alábbi ingatlanokat kezeli haszonkölcsön-szerződés alapján:

- a Budapest XIV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 39695/4 hrsz. alatt felvett, természetben az 1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 73-77. szám alatt található ingatlant,
- a Budapest XIV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 32598/0/A/16. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XIV. kerület, Stefánia út 53. szám alatt található, 329 m^2 alapterületű ingatlant.

Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Non-profit Kft. az alábbi ingatlanokat kezeli haszonkölcsön-szerződés alapján:

- a Budapest XIV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 31896 hrsz. alatt felvett, természetben 1149 Budapest, Kövér Lajos utca 5-9.;
- a Budapest XIV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 40091/6 hrsz. alatt felvett, természetben 1143 Budapest, Mogyoródi út 130.;
- a Kiskőrösi Járási Hivatal nyilvántartásában a Soltvadkert, 3197. hrsz. alatt szereplő, természetben 6230 Soltvadkert, Tavirózsa utca 2. szám alatt található, 1 ha 6 386 m^2 alapterületű „kivett úttörőtábor" ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan;
- Budapest III. kerület, Királyok útja 315. gyermektábor.

A Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Nkft. karbantartja az Önkormányzat tulajdonában álló alábbi műfüves pályákat:

23. táblázat – műfüves pályák, 2019. február 28-i állapot

Intézmény neve	Intézmény címe	Megnevezés	Év
Zuglói Heltai Gáspár Általános Iskola	1148 Bp., Padlizsán u. 11-13.	műfüves borítású labdarúgópálya 22×42 m	2013
Budapest XIV. Kerületi Kaffka Margit Általános Iskola	1148 Bp., Kaffka Margit köz 2-6.	műfüves borítású labdarúgópálya 20×40 m	
Budapest XIV. Kerületi Móra Ferenc Általános Iskola	1144 Bp., Újváros park 2.	műfüves borítású labdarúgópálya 20×40 m	
Zuglói Munkácsy Mihály Általános Iskola és AMI	1142 Bp., Csáktornya park 1.	műfüves borítású labdarúgópálya 20×40 m	
Budapest XIV. Kerületi Németh Imre Általános Iskola	1148 Bp., Lengyel u. 23.	műfüves borítású labdarúgópálya 22×42 m	2015
Budapest XIV. Kerületi Németh Imre Általános Iskola	1148 Bp., Lengyel u. 23.	műfüves borítású labdarúgópálya 20×40 m	régi
Budapest XIV. Kerületi Széchenyi István Általános Iskola	1147 Bp., Telepes u. 32.	műfüves borítású labdarúgópálya 15×30 m	2013
Szent István Király Zeneművészeti Szakgimnázium és AMI	1145 Bp., Columbus u. 11.	műfüves borítású labdarúgópálya 20×10 m	
Zuglói Hajós Alfréd Magyar-Német Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	1142 Bp., Ungvár u. 36.	műfüves borítású labdarúgópálya 20×40 m	
Zuglói Arany János Általános Iskola és AMI	1145 Bp., Újvidék tér 3.	műfüves borítású labdarúgópálya 22×42 m	2015
Hunyadi János Ének-zenei Nyelvi Általános Iskola	1148 Bp., Wass Albert tér 12.	műfüves borítású labdarúgópálya 22×42 m	2016
Budapest XIV. Kerületi Jókai Mór Általános Iskola	1145 Bp., Erzsébet királyné útja 35-37.	műfüves borítású labdarúgópálya 22×42 m	2018

Intézmény neve	Intézmény címe	Megnevezés	Év
Zuglói Egyesített Óvoda Mályva Tagóvoda	1144 Bp., Mályva tér 12.	műfüves borítású terület 6×12 m	2012
Zuglói Egyesített Óvoda Meseház Tagóvoda	1143 Bp., Őrnagy u. 11.	műfüves borítású terület 6×12 m	2012
Zuglói Egyesített Óvoda Pöttöm Park Tagóvoda	1141 Bp., Újváros park 1.	műfüves borítású terület 6×12 m	2012
Zuglói Egyesített Óvoda Rózsavár Tagóvoda	1141 Bp., Rózsavölgyi tér 4.	műfüves borítású terület 6×12 m	2012
Zuglói Egyesített Óvoda Tihany Tagóvoda	1141 Bp., Tihany tér 39.	műfüves borítású terület 6×12 m	2012
Zuglói Egyesített Óvoda Csicsergő Tagóvoda	1149 Bp., Fráter György tér 12.	műfüves borítású terület 6×12 m	2013
Zuglói Egyesített Óvoda Napraforgó Tagóvoda	1145 Bp., Emma u. 18.	műfüves borítású terület 6×12 m	2013
Zuglói Egyesített Óvoda Játékszín Tagóvoda	1144 Bp., Tipegő u. 3-5.	műfüves borítású terület 6×12 m	2013
Varga Zoltán Sportpálya	1149 Bp., Kövér Lajos u. 5.	műfüves borítású labdarúgópálya 95×55 m	

2.2.5. Speciális vagyonelemek

- A Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Nkft. haszonkölcsön-szerződés alapján üzemelteti a **Románia, Hargita megye, Csíkszereda, Kőbánya utca 21.** szám alatt található, 99 m^2 beépített alapterületű és 147,09 m^2 összterületű lakóingatlant, amely a Csíkszeredai Földhivatal által vezetett telekkönyvben 50175. telekkönyvi számon található, és az 50175-C1 kataszteri számú parcellán helyezkedik el.
- **Soltvadkert külterület** (helyrajzi szám 0135/13) szennyvíztisztító, 1 479 m^2, amely a csatlakozó belterületi gyermektábor szennyvizét tisztítja – szintén Zugló Önkormányzata tulajdonában áll. Az ingatlan helyrajzi száma 3197, címe 6230 Soltvadkert, Tavirózsa utca 2. A gyermektábor területe 1 ha 6 386 m^2.
- **Budapest III. kerület, Királyok útján** található 63647 és 63648 helyrajzi számú ingatlanok szintén gyermekek táboroztatását szolgálják, területük összesen 7 259 m^2.
- **Bükkszék külterület** 73/4 helyrajzi számú, 23,04 aranykorona értékű, 5. minőségi osztályba tartozó, 2 ha 6 479 m^2 nagyságú szántó művelési ágú terület.
- A **Budapesti Vasutas Sport Club – Zugló Közhasznú Egyesület** (a továbbiakban: BVSC) üzemelteti és használja a Budapest XIV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 29889 hrsz. alatt felvett, természetben az **1142 Budapest, Szőnyi út 2.** szám alatt található, „kivett sporttelep” megnevezésű, 54 420 m^2 területű ingatlant. A BVSC látja el az üzemeltetési, hasznosítási és az ingatlannal kapcsolatos beruházási feladatokat.
- A **Magyar Testgyakorlók Köre** üzemelteti és használja a Budapest XIV. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **Csömöri út 31267/91 hrsz.** alatt felvett, 5 ha 3 900 m^2 területű ingatlant. Az ingatlanon az MTK által végzendő beruházást a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény alapján kapott felhatalmazás alapján a 269/2014. (XI. 4.) Korm. rendelet **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak** nyilvánította.

2.2.6. Az Önkormányzat tulajdonában álló egyéb részesedések

24. táblázat – a részesedések leltára, 25 % alatti önkormányzati részesedések gazdasági társaságokban (2025. december 31-i állapot)

Gazdasági társaság megnevezése	Részesedés névértéke (Ft)	Százalékos arány az összes részesedéshez viszonyítva
FORRÁS Nyrt.	5 772 000	0,80 %
MAHIR Zrt.	2 390 000	0,33 %
Közösségi Szociális Szövetkezet	20 000	0,00 %
Összesen	**8 182 000**	**1,13 %**

2.3. Ingóvagyon

2.3.1. Intézmények üzemeltetésében lévő ingóvagyon

Az ingóvagyonba alapvetően az Önkormányzat kötelező feladatainak ellátásához szükséges gépek, berendezések, felszerelések, járművek tartoznak. A Zuglói Egészségügyi Szolgálat is lát el kötelező feladatot, amelynek biztosításához orvostechnikai eszközök szükségesek; ezek az intézmény tulajdonában vannak.

25. táblázat – ingó vagyonállomány, 2025. december 31-i állapot

Gépek, berendezések, felszerelések, járművek	Nettó érték (eFt)
Zuglói Egyesített Óvoda	6 856
Zuglói Egyesített Bölcsődék	27 352
Zuglói Szociális Szolgáltató Központ	11
Zuglói Önkormányzati Rendészet	35 113
Zuglói Család- és Gyermekjóléti Központ	1 662
Zuglói Egészségügyi Szolgálat	160 611
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal	61 821
Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata	364 783
Mindösszesen	**658 209**

2.3.2. Hirdetőtáblák

Az önkormányzat tulajdonában ingyenes lakossági hirdetőtáblák is találhatók. A táblák elbontása folyamatban van – a bontási feladat kiadásra került –, darabszámuk üzemeltetői tájékoztatás szerint 45 db-ra csökkent. Az alábbi felsorolás az eredetileg kihelyezett 49 helyszínt tartalmazza; a bontás lezárultát követően a hirdetőtáblák vagyonelemként történő nyilvántartását felül kell vizsgálni.

Állatkerti körút, a Széchenyi fürdő bejárata mellett; Thököly út – Stefánia út sarok; Thököly út, a Bíróság előtt; Gizella út – Egressy út, a Kávéház előtt; Stefánia út – Jurisich Miklós utca csatlakozásánál; Mexikói út, Kis Földalatti végállomás; Hermina út 41. előtt, a trolibusz-megállónál; Erzsébet királyné útja – Uzsoki utca 47. sarok; az Uzsoki utcai kórházzal szemben lévő pavilon előtt; Polgármesteri Hivatal előtt, Pétervárad utca 2.; Szabó Lőrinc utca, a Szent István Király Zeneiskola előtt; Újvidék téri játszótér mellett; Torontál utca 47/a előtt, a pihenőtéri átjárónál; Róna utca 112. mellett, a műtárgyak előtt; Egressy út – Róna utca sarok, a műtárgy hirdetőoszlop mellett; Fogarasi út, a TESCO előtt; Fogarasi út, a BANK előtt; Pillangó utca, a Metró-megálló előtt; Thököly út – Róna utca sarok; Kerepesi úti lakótelep, Bolgárkertész utca – Padlizsán utca sarok; Bolgárkertész utca 13-15. között, a Vitézi házak között; Örs vezér tere – Bánki Donát utca sarok; Fogarasi út 43/a előtt, a tiszafa mellett; Kalapács utca 18. – Nagy Lajos király útja sarok; Egressy út 73/c előtt; Örs vezér tere, a BKV-pénztár mögött; Kántorné sétány, az

orvosi rendelő bejáratánál (IKEA mögött); Rákosfalva park, az üzletházak közötti téren; Rákosfalva park, a SPAR élelmiszerüzlet előtt; Szentmihályi út 23., SPAR élelmiszerüzlet; Szentmihályi út 35. előtti trolimegálló közelében; Füredi úti lakótelep, Ormánság utca 4. előtt; Fogarasi út – Csertő utca sarok; Mogyoródi út 193., a buszmegálló mellett; Öv utca – Telepes utca 119. sarok; Csömöri út – Bosnyák tér buszvégállomás; Gyarmat utca – Lőcsei út sarok; Erzsébet királyné útja – Nagy Lajos király útja sarok; Kacsóh Pongrác úti lakótelep, Ungvár utca 34/C, az üzletház előtt; Kacsóh Pongrác úti lakótelep, Ungvár utca, az üzletház előtt (Sárrét park); Miskolci utca 141-146., az iskola előtt; Bonyhádi út – Gvadányi utca sarok, Rákos-patak; Miskolci utca 77., az Arany János Iskola és Diákotthon mellett; Rákosmezei tér, az ABC előtt; Fűrész utca – Szugló utca sarok, a Fűrész u. 26/b mellett; Pósa Lajos utca – Fűrész u. 15/a sarok, a műtárgyak mellett; Csernyus u. 84-86. – Adria sétány sarok; Örs vezér útja 37. – Fogarasi út kereszteződése; Dorozsmai utca – Rákospatak utca kereszteződése.

3. Közép- és hosszú távú tervek

3.1. A forgalomképtelen vagyonelemek üzemeltetésének, fejlesztésének közép- és hosszú távú tervei

3.1.1. Közutak, járdák

- Az Önkormányzat közigazgatási területén található gyalogjárdák állapota részben megfelelő, előfordulnak igen rossz és jó állapotban lévő szakaszok. Új járdafelületek kialakításáról, illetve a felújításukról **középtávon** folyamatosan gondoskodni kell.
- A **középtávú** terv része az önkormányzat kezelésében lévő utak megfelelő minőségű burkolattal való ellátása. Az úthálózat fenntartási munkái során a jó, valamint megfelelő állapotú utak minőségének fenntartására kell a hangsúlyt fektetni.
- Az úthálózat felújítási munkái során – az alkalmazott kátyúzási, nagyfelületi javítási munkákkal szemben – a jövőben a lokális javításokkal szemben a teljes utcák, utcarészek burkolatainak felújítása kap prioritást.
- Az Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatának és a helyi közutak kezelésének rendjéről szóló 48/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet különböző kategóriákba sorolta a Zugló Önkormányzata közigazgatási területén lévő utakat. Az úthálózat fejlesztése, felújítása során elsőbbséget kell biztosítani a gyűjtő- és területi feltáró utak felújításának, a lakó- és kiszolgáló utak felújítására ezt követően kerül sor.
- Az utcák teljes körű felújítására, korszerűsítésére vonatkozó tervdokumentációk elkészíttetését folyamatosan végezni kell.

3.1.2. Egyéb közterületek

- Zugló területén lévő nagy felületű zöldterületek és zöldfelületek egyedi tulajdonságokkal ruházzák fel a kerületet. Adottságai révén élhető környezetet biztosít lakói számára, ezért az Önkormányzat elsődleges feladatai közé tartozik a zöldfelületek megóvása és nagyságának folyamatos növelése.
- Nem elhanyagolható a nagy mennyiségű zöldterület és faállomány folyamatos gondozása, emellett pedig az újonnan megvalósuló épületek környezetét is úgy kell kialakítani, hogy azok is illeszkedjenek a kerület elképzeléseibe a Településképi arculati kézikönyv szerint. Ez elsősorban településtervezési feladat.
- **Középtávon** a kerület zöldterületeit felül kell vizsgálni, különös tekintettel a fák állapotára, és a korhadt és elszáradt fák pótlását el kell végezni, ezzel megelőzve az esetleges baleseteket és frissítve a növényállományt. A fakatasztert folyamatosan kell fejleszteni, adatokkal feltölteni.
- A piaci alapú hasznosításra vagy beruházásra alkalmatlan, több éve üresen álló beépítetlen területeken ideiglenesen, gyorsan növő, klímavédelmi növényeket kell telepíteni addig, amíg a beépítetlen terület a közfeladat-ellátás finanszírozását elősegítő egyéb módon nem hasznosítható (Környezetvédelmi Program ZÖL-6). A Németpróna utcai telek tekintetében az Önkormányzat Budapest Főváros Önkormányzatával cserével és ingyenes tulajdonjog-átruházással vegyes telekalakításról szóló megállapodást kötött (68/2025. (III. 25.) önkormányzati határozat); a telekalakítást követően az Önkormányzat tulajdonában maradó Pöstyén utca 4. szám alatti, 31267/151 hrsz.-ú, 1 652 m^2 területű ingatlan ideiglenes hasznosítására a klímavédelmi növénytelepítés is szóba jöhet. A Miskolci utca – Cinkotai utca által határolt terület többi részén az „Egészséges utcák” pályázat keretében folyik a terület rendezése.
- A Virágzó Zugló programot fenn kell tartani és tovább kell fejleszteni.
- **Középtávon** a közterületi sportpályákat, kutyafuttatókat folyamatosan karban kell tartani, a rendeltetésszerű használathoz szükséges felújításokat, beruházásokat el kell végezni. A kerületi üzemeltetésű sportpályákat az Önkormányzat középtávon öntött gumiburkolattal fejleszti.

- A SECAP alkalmazkodási intézkedésével összhangban 2026 és 2030 között legalább 5 új köztéri ivókutat kell létesíteni – elsősorban játszótereken –, és a ZIFFA által helyi hőszigetként azonosított területek közül évente legalább 3 helyszínen párakaput kell kihelyezni és üzemeltetni. A végrehajtásért a Zuglói Zrt. felel; a becsült beruházási költség 750 000 Ft ivókutanként és 250 000 Ft párakapunként (összesen 3 750 000 Ft), amelyhez a párakapuk víz- és energiafogyasztásának üzemeltetési költsége társul.
- A ZIFFA „beton helyett zöld" programja keretében évente legalább 500 m^2, 2035-ig összesen legalább 5 000 m^2 burkolt felületet kell zöldfelületté alakítani.
- Középtávon meg kell valósítani az Örs vezér tere zuglói oldalának átalakítását a 40/2025. (II. 27.) önkormányzati határozat alapján, valamint a ZIFFA szerinti akcióterületi fejlesztéseket.
- **Hosszú távon** az egybefüggő nagy zöldfelületeket is felül kell vizsgálni, az ottani növényállomány vizsgálatával és park szinten kezelve olyan koncepciót kialakítani, mely az egész területet egy rekreációs gócponttá tudja tenni.
- Hosszú távon – a ZIFFA-val összhangban – vizsgálni kell a felszámolás alatt álló, mintegy 5,4 ha területű, állami tulajdonú Postás SE sportpálya közcélú hasznosítását célzó önkormányzati fellépés lehetőségét, valamint a Rákos-patak menti, a tervezett parksávba benyúló magántelkek megszerzését.
- A Környezetvédelmi Programban „vagyonkezelőként" megjelölt feladatok (ZÖL-5, ZÖL-11, VÍZ-3, HUL-2, HUL-5) végrehajtásáról – a közszolgáltatási szerződés keretei között – a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. közreműködésével kell gondoskodni.

3.1.3. Szabályozással érintett zuglói önkormányzati tulajdonú közterületek

A jelenleg hatályos, Zugló építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ZÉSZ) szabályozási tervén kötelező elemként feltüntetett szabályozási vonalak jelölik azokat a tervezett közterületi telekhatárokat, melyek a közterületet és az egyéb, nem közterületet elválasztó határvonalak, és egyben övezethatárok is. A szabályozási vonal biztosítja igény szerint a távlati útszélesítés, útkorrekció helyét, de jelölheti a jelenlegi közterület szűkítését is, melynek eredményeként a határos ingatlan az érintett közterület-szakasz területével bővülhet.

A hatályos ZÉSZ szabályozási vonalai a kerületi tulajdonú utakat és parkokat (közterületeket) a következő módon érintik:

- kb. 1,3 ha közterületrész eladása nem közterületi magántelekhez (71 helyen),
- kb. 2,9 ha magántelekrész vásárlása kerületi közterület bővítéséhez (94 helyen),
- kb. 0,7 ha közterületrész eladása állami tulajdonú ingatlanhoz (8 helyen),
- kb. 1,3 ha közterületrész eladása fővárosi tulajdonú ingatlanhoz (11 helyen),
- 1 helyen közterületrész vásárlása a fővárostól,
- 1 helyen állami tulajdonú telekrész vétele önkormányzati tulajdonú közterülethez.

A Főépítészi Iroda Városrendezési Osztályának tájékoztatása szerint a fenti tételekből adódó, összesen mintegy 3,3 ha kiterjedésű terület közterület – nem zöldfelület –, és azt az összes területmértéket jelöli, amelyet a ZÉSZ szabályozási terve szabályozási vonallal jelöl. Ahol szükséges – például a közterület egységes szélességű kialakítása, a határvonalak szabályossá, egyenessé tétele érdekében –, ott a ZÉSZ szabályozási vonal tervi elemmel jelöli a közterület és a magánterület tervezett határvonalát. Ez érint olyan területeket, ahol a közterület telekalakítást követően építési telek részévé válik, de arra is van példa, hogy a terv építési telek „rovására" növeli a közterület, illetve a zöldterület területét.

A ZÉSZ szabályozási vonal tervi elemének végrehajtásával a forgalomképtelen vagyonelem – például zöldterület – elidegeníthetővé válik. Ebből következően a szabályozási vonalak felülvizsgálata és végrehajtása során tételesen vizsgálni szükséges az érintett közterületrész zöldfelületi jellegét, és biztosítani kell az összhangot a zöldterületek használatáról, fenntartásáról, fejlesztéséről és védelméről szóló 1/2016. (I. 25.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdésével.

A fentieken kívül a Szuglói körvasút sor mellett a kerülethatáron lévő, szabályozási vonallal érintett területek távlati tulajdoni viszonyai, valamint a Rákosrendező területén a jövőben kialakuló közterületek nagysága, tulajdoni viszonyai még nem ismertek.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 88. § (5) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell *vizsgálnia* a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéséhez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor, és a közérdekűség már nem áll fenn. A törvényi rendelkezés értelmében az önkormányzat a ZÉSZ szabályozási vonalak felülvizsgálatát elvégzi.

3.2. A korlátozottan forgalomképes vagyonra vonatkozó közép- és hosszú távú tervek

3.2.1. Közművek

- **Középtávon** az Önkormányzat a jó gazda gondosságával a tulajdonában álló közműveket karbantartja, állagát megóvja, biztosítja a rendeltetésszerű használatot. Az Önkormányzat az üzemeltetési feladatokat a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.-re bízza.
- A közúthálózat felújításával egy időben a közművek kiépítése, illetve a csapadékvíz-gazdálkodási rendszerek megtervezése, az engedélyezési eljáráshoz szükséges különböző szakhatósági és vízjogi engedélyek beszerzése szükséges. A csapadékvíz-gazdálkodásban az elvezetés helyett elsődleges cél a csapadékvíz helyben tartása, visszatartása és hasznosítása (szikkasztó kutak és szikkasztómezők, esőkertek, záportározók, áteresztő burkolatok, ciszternák); elvezető rendszer ott alkalmazandó, ahol a helyben tartás műszakilag nem biztosítható. Ezek a hosszú távú tervek részét képezik, összhangban a Környezetvédelmi Program CSV-4 és VÍZ-3 intézkedésével. Az önkormányzatok mozgásterét e területen érdemben a Fenntartható Vízgazdálkodási Intézkedési Tervnek a Helyreállítási és Ellenállóképességi Eszköz (RRF) keretében rendelkezésre álló uniós források lehívhatóságához szükséges elfogadásáról és a végrehajtásával összefüggő feladatokról szóló 1265/2026. (VIII. 25.) Korm. határozat végrehajtása határozza meg; a terv e pontját ennek ismeretében felül kell vizsgálni.
- Az önkormányzati intézmények ingatlanjain alternatív csapadékvíz-gyűjtő rendszereket kell kialakítani és esőkerteket kell telepíteni (Környezetvédelmi Program CSV-2 és CSV-3).

3.2.2. Középületek, intézmények

- Az önkormányzati intézmények energiagazdálkodását energetikai szakértő segíti; a SECAP 2025. évi felülvizsgálata szerint az átfogó energiagazdálkodási adatbázis kialakítása és az épületenkénti energiamegtakarítási tervek kidolgozása folyamatban van. Középtávon ezek alapján – az Önkormányzat Energetikai Koncepciójával összhangban – intézkedési tervet, fejlesztési programot kell a Képviselő-testület elé terjeszteni. A SECAP vállalása szerint az önkormányzati épületekben 2030-ig 20 %-os villamosenergia- és 40 %-os földgáz-megtakarítást kell elérni (2011-hez képest).
- A SECAP 2030-as céljainak elérése érdekében az önkormányzati épületekben középtávon épületenergetikai monitoring- és energiamenedzsment-rendszert kell kiépíteni és üzembe helyezni (SECAP, Környezetvédelmi Program ENE-3). A rendszert össze kell kapcsolni a lakásállomány állagnyilvántartásával (3.3.1.2. pont), hogy ugyanarról a vagyonelemről ne készüljön két, egymástól független adatbázis; a rendszerbe az önkormányzati épületállomány éghajlati sérülékenységére vonatkozó adatokat is integrálni kell.

- Növelni kell a megújuló energiaforrások részarányát (napelemes rendszerek, hőszivattyúk – Környezetvédelmi Program ENE-5). A fejlesztések finanszírozására – a Gazdasági Programmal összhangban – az ESCO-konstrukció, az MFB Önkormányzati Infrastruktúrafejlesztési Program és az önkormányzati kötvénykibocsátás lehetősége is vizsgálandó.
- A beruházásoknak a fenntartható önkormányzat koncepcióba illeszkedve, energiatakarékos, környezettudatos beavatkozással kell megvalósulniuk a felújítások, karbantartások során.
- **Hosszú távon** gondoskodni kell az intézmények akadálymentesítéséről, elsőként az Örs vezér tere 23. és a Hermina út 7. alatti szakrendelőben. Hosszú távon vizsgálni kell egy összevont szakrendelő megépítésének lehetőségét (Gazdasági Program 4.10.1. pont).
- A demográfiai adatok nyomon követésével, az óvodai körzethatárok figyelembevételével, a lakossági igényeknek megfelelően új intézményi férőhelyek kialakításáról, megszüntetéséről, feladatok átszervezéséről gondoskodik az Önkormányzat. A lakosság korösszetételének változására tekintettel középtávon ki kell jelölni a régóta tervezett nappali demens ellátás elhelyezésére alkalmas ingatlant; helyszín kiválasztására eddig nem került sor.
- A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 86. § (2) bekezdés d) pontja alapján a harmincezer főnél több állandó lakosú települési önkormányzat – így Zugló – kötelező feladata a teljes körű nappali ellátás és az időskorúak gondozóházának biztosítása. Ennek megfelelően hosszú távon vizsgálni szükséges az időskorúak gondozóháza biztosításának lehetőségét.

3.2.3. Az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaságaiban fennálló részesedések

- Az Önkormányzat meglévő gazdasági társaságait **középtávon** működteti.
- **Hosszú távon** új gazdasági társaság alapításáról, meglévő gazdasági társaságok átalakításáról közfeladat-ellátásra, az ahhoz kapcsolódó hatásvizsgálatot követően dönt.
- Gazdasági társaság akkor alapítható, ha

a) érvényesül a gazdasági verseny tisztaságának és szabadságának elve, és nem áll elő a tisztességtelen verseny tilalmának követelményeibe ütköző, a gazdasági versenyt korlátozó piaci magatartás, továbbá az érintett gazdálkodó szervezetek versenyre hátrányos összefonódása,
b) a közszolgáltatást nyújtó szervezet a normatív támogatások, a tulajdonosi jogkörben (tagi minőségben) juttatott források mellett külső forrásokat is igyekszik igénybe venni a nonprofit jelleg megtartása mellett,
c) jogszabályban egyértelműen meghatározott a közszolgáltatás, valamint ellátásának költségszámításon alapuló tervezése és finanszírozása, vagy ezek hiányában megállapítható az előállított teljesítmény értéke az Önkormányzat számára,
d) biztosított a gazdaságossági, hatékonysági és átláthatósági követelmények érvényesülése,
e) a közszolgáltatást nyújtó szervezet fizetésképtelensége esetére is biztosítva van az adott közszolgáltatás folyamatos ellátása,
f) a gazdasági társaság által történő közszolgáltatás-ellátás az Önkormányzat számára ésszerűbb, gazdaságosabb és finanszírozási szempontból kedvezőbb más ellátási módhoz képest, valamint a költségvetési szervvel történő feladatellátás bizonyítottan hátrányos lenne a közfeladat-ellátás és annak hatékonysága szempontjából, és
g) a gazdasági társaságok által történő közfeladat-ellátás nem eredményezheti a feladatellátással kapcsolatos közérdekű és közérdekből nyilvános adatok nyilvánosságának korlátozását.

3.3. Az üzleti vagyonra vonatkozó közép- és hosszú távú tervek

3.3.1. Lakások

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata 2 438 db önkormányzati tulajdonú lakással rendelkezik, melynek **63,3 %-a (1 545 db) 1 szobás, 17,0 %-a alacsony komfortfokozatú (415 db komfort nélküli és szükséglakás), 56,1 %-a (1 367 db) pedig 40 m² alatti alapterületű.**

Az önkormányzati tulajdonú lakások mintegy 65,87 %-a hasznosítva van. **Kiemelendő, hogy a bérbeadás útján ténylegesen hasznosítható lakások száma – a lakásigénylők és igényjogosultak magas számához viszonyítva – nem elégséges, a rendelkezésre álló lakásállományból újabb lakásigényeket csak korlátozott számban lehet kielégíteni.**

A lakások jelentős része leromlott műszaki állapotban van. A jelenlegi lakbérek – a piaci alapú lakbér kivételével, így a költségelven megállapított lakbérek sem – nem fedezik a lakások fenntartási költségét: az Állami Számvevőszék megállapítása szerint a 2020–2024. közötti időszakban a lakáshasznosítás bevétele 3 591,8 M Ft, kiadása 4 404,6 M Ft volt. Azzal, hogy az utóbbi években a piaci alapú lakbérrel és költségelven kiadott lakások száma magasabb lett, mint a szociális alapú lakbérrel kiadott lakások száma, a korábbi folyamat megfordult, és a lakbérbevételek összege növekedett. E tendencia folytatása indokolt, de önmagában nem elegendő: a lakbérrendelet felülvizsgálatának előfeltétele az önköltségszámítási rendszer kialakítása, majd szakértő szervezet kiválasztása a lakbér-megalapozó költségszámítás elkészítéséhez, melyet a 3.3.1.1. pont alapján – lehetőség szerint – soron kívül kell elvégezni.

3.3.1.1. Középtávú tervek

- **Kiemelt, soron kívüli feladat** a lakbérek megállapításáról szóló 10/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata, lakbér-megalapozó költségszámítás alapján, hasznosítási kategóriánként (szociális, költségelvű, piaci alapú) és komfortfokozatonként, az üzemeltetési, karbantartási, felújítási és közösköltség-elemek figyelembevételével, a lakásokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (4)–(5) bekezdésével összhangban. A költségszámítást ezt követően évente, a költségvetés tervezéséhez kapcsolódóan aktualizálni kell.
- A lakásgazdálkodás középtávú ütemezése a Gazdasági Programhoz igazodik: 2026 – új bérleti szerződések, a korábbinál jelentősebb számú lakáspályázat; 2027 – pilot év; 2028-tól a megújult bérleti stratégia szerinti működtetés.
- A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. feladata az ingatlanállomány műszaki állapotának és a kerületi vagyongazdálkodási tervben foglaltaknak a figyelembevételével az éves fejlesztési, felújítási javaslatok elkészítése lakóépületekre, nem lakás célú épületekre, üres telkekre vonatkozóan (minden évben szeptember 30-ig), továbbá a középtávú (3-5 éves) felújítási és bontási tervre javaslattétel elkészítése és megküldése a Polgármesteri Hivatalnak. A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. 5 éves felújítási tervet (tevékenységi jellege szerint: karbantartás) készít, melyet folyamatosan aktualizál; a megvalósításáról a Képviselő-testület évente, a költségvetés tervezésekor dönt.
- Az üres lakások, melyek nincsenek beköltözhető állapotban, nincsenek felújítás alatt, tartaléklakás kategóriába sorolva, szanálásra vagy értékesítésre kijelölve, műszaki állapotának felmérését el kell végezni, mely a tervezhetőség előfeltétele; jelenleg mintegy 400 üres lakás vár állapotfelmérésre. Az ÁSZ intézkedési terv P4. pontja szerint a felmérési ütemtervet és a külső szolgáltató bevonására irányuló beszerzést 2026. november 30-ig kell elindítani; az üres lakások lakásonkénti állapotfelmérését – az energetikai állapot dokumentálásával és priorizált felújítási rangsorral – 2027. augusztus 31-ig, a teljes körű felmérést 2028. február 29-ig kell elvégezni.
- A Hivatal és a Zrt. szanálási munkacsoportja (felállítás: 2026. november 30.) a felmért lakásokat „azonnal hasznosítható”, „fejlesztés vagy állagjavítás után hasznosítható”, illetve „nem hasznosítható, ezért értékesítésre javasolt” kategóriába sorolja (első kör a felmért, üres lakásállomány körében: 2027. szeptember 30.). Az értékesítésre javasolt kategóriába sorolt lakások esetében is el kell végezni az 1.6. pont és e pont szerinti egyedi mérlegelést. A besorolásra építve az üres lakások hasznosítására vonatkozó éves célszámokat (bérbeadás, felújítás, szanálás, értékesítés) – első alkalommal a 2028. évi lakáshasznosítási tervben – meg kell határozni.
- Azon lakások tekintetében, melyek felújítása, beköltözhető rendeltetésszerű állapotba hozatala alacsony fajlagos költséggel megvalósítható, a munkákat prioritással kell kezelni, és ütemezetten el kell végezni a rendeltetésszerű állapotba hozatalt. Sok esetben a felújítás során a lakás komfortfokozata is növekszik, ami szintén elősegíti a lakásállomány minőségi javulását. A

hivatkozott lakások műszaki állapotfelmérésének hiányában jelen terv közép- és hosszú távú kategóriába is sorolható.

- Lehetőség van arra, hogy az Önkormányzat a lakás felújítását bérbeadóként részben végezze el (víz, gáz és villany), felújításos lakáspályázat útján pedig a leendő bérlő végezze el a felújítás fennmaradó részét (burkolatcsere, festés, egyéb kisebb javítások). A lakásállomány kihasználtsági fokának növelése, állagának javítása érdekében a felújításos, korszerűsítési kötelezettségvállalással kombinált lakáspályázatok számának növelését tervezi az Önkormányzat. Törekedni kell a felújítással, korszerűsítéssel járó pályázati lehetőségek növelésére.
- A felújítási kötelezettség vállalása melletti bérbeadási pályázat szabályait a lakásbérleti rendelet (9/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelet) módosításával kell rendezni; az első, 5 lakásra kiírt pályázat tapasztalatait 2027. május 31-ig ki kell értékelni. A bérlők által végzett értéknövelő felújításokat nyilvántartásba kell venni, és az ingatlanok könyv szerinti értékében aktiválni kell (ÁSZ intézkedési terv P3.: értékbecslési rend 2026. november 30., nyilvántartás és aktiválás 2027. február 28-tól folyamatosan).
- A rossz műszaki állapot miatt minőségi lakáscseréből adódóan visszavett lakások egyéb célú hasznosítását a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. évente felülvizsgálja (pl. üres lakásként értékesítendő; műszaki beavatkozással, felújítással ismét lakhatóvá tehető, illetve helyiségként értékesítendő vagy hasznosítandó).
- A felmérés alapján gazdaságosan nem felújítható kategóriába sorolt lakások esetében az értékesítésre kijelölést megelőzően vizsgálni kell, hogy az ingatlan milyen módon hasznosítható a legkedvezőbben. Önmagában abból, hogy a lakás gazdaságosan nem újítható fel, nem következik, hogy azt lakásként kell értékesíteni: meg kell vizsgálni a más célú hasznosítás, a lakásrendeltetés megszüntetését követő értékesítés, illetve – az ingatlan adottságaitól függően – az eltérő értékesítési forma (teljes épület, telek, felújítási vagy bontási kötelezettséggel terhelt értékesítés) lehetőségét is.
- A vizsgálat során nemcsak az Önkormányzat bevételi érdekét, hanem Zugló lakásállománya minőségének javítását is mérlegelni kell. A hasznosítási célt, a választott értékesítési formát és az azt megalapozó gazdasági megfontolásokat ingatlanonként be kell mutatni; ezek összefoglalása az éves lakáshasznosítási terv részét képezi.
- Az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítése az alábbi koncepciók alapján valósulhat meg:

I. Az üres, társasházban található, utolsó önkormányzati tulajdonú albetétek felülvizsgálata. Ahol az Önkormányzat kisebbségi tulajdoni hányaddal rendelkezik, ott a tulajdoni viszonyokra tekintettel nincs érdemi döntési kompetenciája, a fenntartás ugyanakkor a közös költség és a felújítási alap fizetésével jelentős kiadással jár. A kisebbségi tulajdoni helyzet önmagában azonban nem indokolja az elidegenítést: az albetétenkénti döntést megelőzően vizsgálni kell az épület és a lakás komplex műszaki állapotát, a tulajdonlásból eredő kötelezettségeket és költségeket, a várható piaci értéket, a bérbeadás útján elérhető hosszú távú bevételt, valamint a településfejlesztési célokat. A településrendezési szerződések eredményeként várhatóan több új építésű társasházban kerül egy-két lakás önkormányzati tulajdonba; ezek esetében az elidegenítés helyett elsődlegesen a piaci alapú bérbeadás útján történő hasznosítást kell vizsgálni.

II. Az üres, alacsonyabb komfortfokozatú (szükséglakás, komfort nélküli és félkomfortos) lakásállomány felülvizsgálata. A cél a magasabb komfortfokozatú lakások arányának növelése; az értékesítési bevételeket felújításra szükséges fordítani. A Főépítészi Iroda véleménye szerint az érintett albetéteket – nem csupán a kisebb alapterületűeket – értékesítés előtt tételesen felül kell vizsgálni.

III. A lakott, 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő lakások megvásárlási lehetőségének bővítése, melynek előfeltétele a társasházzá alakítás. Jelenleg olyan lakásokat értékesít az Önkormányzat, melyek saját albetéttel rendelkeznek. Ez a terv az önkormányzatnak és a bérlőknek is plusz kiadást jelentene rövid távon, azonban közép- és hosszú távon már nyereség realizálható.

IV. Lakott lakások bérlő általi megvétele esetén az eladási ár további kedvezmény biztosításával történő csökkentése. Jelenleg kevés bérlő tudja az általa lakott lakást 85-95 % körüli piaci áron megvásárolni. Amennyiben a piaci vételárból 25-30 % kedvezményt biztosítana az Önkormányzat, várhatóan jóval több bérlő élne a vételi lehetőséggel, így összességében több bevétel keletkezhetne. A jelentkező bevételt – az utóbbi évek gyakorlatától eltérően – lakásvásárlásra vagy lakásépítésre is fordíthatná az Önkormányzat. Jelen pont megvalósításának előfeltétele a lakások elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendelet módosítása.

V. Lakott épületek és az azokban elhelyezkedő lakások bérlővel együtt történő értékesítése. Jelenleg több mint 100 család várja a szanálandó ingatlanból történő kihelyezést, szintén 100 fő felett van azon bérlők száma, akik minőségi, méltányossági lakáscsere iránti kérelmet nyújtottak be. Az Önkormányzat nem rendelkezik a jelentős számú igény megvalósításához szükséges üres, beköltözhető állapotú lakással. Abban az esetben, ha az épületet lakottan sikerül értékesíteni, az ott lakó bérlők elhelyezésével az Önkormányzatnak további teendője nincs. Az üres, beköltözhető állapotú lakásokat ebben az esetben nem a kihelyezés biztosítására, hanem más jogcímen lehet hasznosítani.

- Az önkormányzati tulajdonú bérlakás-állomány fenntarthatósága érdekében az Önkormányzat tömbösíti, növeli a 100 %-os önkormányzati tulajdonú lakóházak arányát, és – a jelen pontban rögzített mérlegelés alapján – értékesítheti a társasházi tulajdonban lévő, elszórtan rendelkezésre álló lakásait. A felülvizsgálat elsősorban azokra a társasházban található üres lakásokra irányul, ahol az Önkormányzat kisebbségi tulajdonnal rendelkezik, jellemzően 1-3 darab lakás, illetve helyiség tulajdonosa; a kisebbségi tulajdoni helyzet azonban önmagában nem alapozza meg az értékesítést.
- Folytatni kell a szanálandó épületek kiürítését cserelakásokkal vagy pénzbeli térítéssel történő megváltással. A pénzbeli térítéssel történő megváltás érdekében – az utóbbi évek gyakorlatával ellentétben – az Önkormányzat költségvetésében megemelt forrást kell biztosítani. A szanálandó épületek tekintetében fennálló elhelyezési kötelezettséget is figyelembe véve lehetőség szerint törekedni kell az egymás mellett üresen álló, kis alapterületű lakások csatolásával nagyobb alapterületű és szobaszámú lakások kialakítására, a megfelelő komfortfokozat biztosításával.
- Átfogó felújítási terv szükséges, mivel az elmaradt felújítások következtében a leromlott állapotú lakások a jövőben egyre kisebb számban lesznek alkalmasak a lakhatási igények kielégítésére. Az átfogó, többéves karbantartási és felújítási terv tervezetét – az állagnyilvántartásra és az állapotfelmérésre alapozva – 2027. szeptember 30-ig kell elkészíteni, és 2028. február 29-ig a Képviselő-testület elé kell terjeszteni. A felújítási kiadások többéves tervezési módszertanát – az éves költségvetéssel, a lakáselidegenítési számlával és a Zuglói Fejlesztési Alappal összekapcsolva – 2027. augusztus 31-ig kell kialakítani.
- A lakásértékesítésből, részben az egyéb helyiségek értékesítéséből származó forrásokat az önkormányzat a tulajdonában álló lakások felújítására, szanálási feladatok végrehajtására fordíthatja. A lakásértékesítésekből származó, még fel nem használt pénzösszegek közvetlenül a lakásállományba történő visszaforgatása szükséges a vagyonpótláshoz. A Gazdasági Programmal összhangban a lakásgazdálkodás bevételeit és kiadásait zárt rendszerben kell kezelni; vizsgálni kell a közös költség bérlőkre történő áthárításának lehetőségét is.
- Az önkormányzat törekszik arra, hogy a bérlakások egyedi közüzemi mérőórákkal felszereltek legyenek. Az üres lakások után felmerülő közüzemi és közös költség terhek csökkentésére 2027. február 28-ig intézkedési jegyzéket kell készíteni.
- A lakásbérleti és közüzemi díjakkal kapcsolatos követeléskezelési feladatot 2026. január 1. napjától a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. látja el. A bérlakásokkal kapcsolatos hátralékok csökkentésére az ÁSZ intézkedési terv P7. és J2. pontja szerint: a 2020–2024. évi hátralékkezelési intézkedések értékelése és a külső követeléskezelő bevonásának költség-haszon vizsgálata 2027. február 28-ig, a hátralékkezelési cselekvési terv (korai jelzőrendszer, adósságkezelési tanácsadás, együttműködés a szociális ellátórendszerrel, a jogcím nélküli használók ügyeinek gyorsított kezelése) elfogadása 2027. május 31-ig történik meg; a

hátralékállomány alakulásáról félévente beszámoló készül a Gazdasági Bizottság részére, első alkalommal 2027. március 31-ig. A bérlőkkel szembeni követeléseket a 2026. évi zárlat keretében teljes körűen értékelni, a behajthatatlan követeléseket elszámolni, az elévült követelésállományt 2027. december 31-ig felül kell vizsgálni.

- A lakott, 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő lakások felmérése, indokolt esetben társasházzá alakítása.

3.3.1.2. Hosszú távú tervek

- **A lakásállomány optimalizálása, az Önkormányzat egyik meghatározó célja az önkormányzati bérlőknek megfelelő műszaki állapotú, legalább komfortos lakhatást biztosítani.** Az elosztás tekintetében egyrészt figyelembe kell venni a szociális, társadalmi és gazdasági szempontokat, másrészt a középosztály számára is bővíteni javasolt a bérlakások elérhetőségét. Az idősek megfelelő ellátása érdekében nyugdíjasház építése javasolt. A fiatal házasok és élettársak hosszú távú lakáshoz juttatása érdekében további „első fészek" pályázatok kiírása indokolt, mely esetben a kedvező lakbér biztosítása mellett a bérlők lakás-előtakarékossági számla fizetésével alapozhatják meg a későbbi lakásvásárlást.
- A Környezetvédelmi Program szerint az elkövetkező 10–20 évben a bérlakásállomány bővítése is szükségessé válik; ennek lehetséges formája a piaci alapon működő, szociális támogatással kiegészített bérlakás-hálózat. A lakásállomány középtávú minőségi javítása és hosszú távú bővítése egymást kiegészítő célok. A beköltözhető lakások száma és minősége növekedni fog, a teljes bérlakásállomány számának változását az értékesítéssel szemben az új lakások bekerülése (építés, vásárlás, egyéb jogcím pl.: településrendezési szerződés) fogja meghatározni.
- A 100 %-os önkormányzati tulajdonú lakóépületek tömbösítésére építve tömbrehabilitációs programot kell előkészíteni, amely az épületek komplex – energetikai, akadálymentesítési és komfortnövelő – felújítását, a szanálással felszabaduló telkek hasznosítását és a környező közterületek megújítását egységes keretben kezeli. A Főépítészi Iroda tájékoztatása szerint a Bosnyák tér környéki tömbrehabilitáció területei: a 274. tömb (Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca) és a 276. tömb (Szugló utca – Nagy Lajos király útja – Egressy út – Angol utca).
- **Átfogó felújítási programot szükséges indítani a jelenleg kiadhatatlan állapotú lakások kiadhatóvá tétele érdekében.** A felújítási programban azokat a lakásokat érdemes feltüntetni, amelyek felújítása gazdaságosan megtörténhet.
- A lakásállomány állagára vonatkozó, lekérdezhető nyilvántartást (állagkataszter, állagmutató) a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. – a 2026. január 1. napjától bevezetett SmartBrick rendszerben – az ÁSZ intézkedési terv P4.2. pontja szerint 2027. február 28-ig alakítja ki; a nyilvántartást ezt követően évente, összehasonlítható adatokkal aktualizálni kell, és össze kell kapcsolni a középületek energiamonitoring-rendszerével (3.2.2. pont).
- **A szanált, üres épületek (Cserei utca 6.; Cserei utca 10.; Fűrész utca 107.; Nagy Lajos király útja 104.) tekintetében – a gazdaságilag legjobb módszer kiválasztása mellett – a telket hasznosítani szükséges (új lakások építése, telek értékesítése, a befolyt összeg lakásállomány bővítésére, minőségi javítására történő felhasználása).**

3.3.2. Helyiségek

- Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek hasznosításának célja, hogy folyamatosan forrást biztosítson a kötelező és az önkormányzat által önként vállalt önkormányzati feladatok ellátásához.
- Az önkormányzati tulajdonú helyiségek hasznosítási módozatai közül elsődleges cél a bérbeadás útján történő hasznosítás.
- A helyiségek értékesítéséből származó bevétel az Önkormányzat ingatlanvagyonának növelésére fordítható. A helyiségek értékesítéséből származó bevételeket az Önkormányzat ingatlanvagyonának fejlesztésére, az ingatlanvagyon összetételének javítására és a más

forrásból nem finanszírozható rendkívüli karbantartási munkák költségeinek fedezetéül kell felhasználni.

- A helyiségek elidegenítéséről – a lakásokra vonatkozó elvekkel összhangban – ingatlanonkénti mérlegelés alapján kell dönteni. A döntés előkészítése során vizsgálni kell a helyiség és az épület műszaki állapotát, a fenntartás és a felújítás költségeit, a bérbeadás útján elérhető hosszú távú bevételt, a várható piaci értéket, valamint a településfejlesztési és közösségi célú hasznosítás lehetőségét. Önmagában az, hogy az Önkormányzat az adott társasházban kisebbségi tulajdonos, nem elegendő indok az elidegenítésre.
- Az üresen álló helyiségek bérbeadásával összefüggő műszaki feladat a helyiségek bérbeadásra alkalmassá tétele, a helyiségek karbantartása, felújítása, korszerűsítése. Emellett támogatható a helyiségek felújításának, fejlesztésének bérlők által történő megvalósítása.
- A Környezetvédelmi Program HUL-5 intézkedése szerint a hulladék újrahasznosítását végző vállalkozások – egyedi döntés alapján – kedvezményes konstrukcióban is bérelhetnek önkormányzati helyiséget; a kedvezményből eredő bevételkiesést a döntés előkészítésekor be kell mutatni.
- A helyiségek felújítására 5 éves felújítási tervet kell készíteni.

3.3.2.1. Középtávú tervek

- Az 5 éves felújítási terv megvalósítására az Önkormányzat éves költségvetéseiben rendelkezésre bocsátott forrásoknak megfelelően kerül sor. Az Önkormányzat az éves költségvetés elfogadása során dönt a felújítási címjegyzékről.
- A karbantartások, felújítások, korszerűsítések során elsőbbséget kell biztosítani az Önkormányzat által bérbeadásra alkalmas állapotba hozható helyiségeknek, a frekventált helyen lévő, vélhetően rövid idő alatt hasznosítható helyiségeknek.
- A műszaki állapot felmérése szükséges; az elhelyezkedésük miatt nem vagy nehezen hasznosítható helyiségek esetében – az előző pont szerinti mérlegelés alapján – az értékesítés, illetve a szanálás mérlegelendő. Erre közép- és rövid távú tervet kell készíteni és évente felülvizsgálni.
- A tetőterek (94 db, 9 373 m^2) hasznosítási lehetőségeit felül kell vizsgálni; ezek túlnyomó része legfeljebb a társasház többi tulajdonosa felé hasznosítható, ugyanakkor folyamatos közösköltség-terhet jelent, ezért értékesítésük – az 1.6. pont szerinti mérlegelés alapján – megfontolandó.
- Felül kell vizsgálni azokat az ingatlanokat, ahol az Önkormányzat mindössze 1-2 albetéttel rendelkezik. A felülvizsgálat önmagában nem alapozza meg az elidegenítést: albetétenként mérlegelni kell a megtartás és a hasznosítás, illetve az értékesítés hosszú távú eredményét, és tulajdonosi döntés esetén ennek alapján kell ütemezett értékesítési tervet készíteni.

3.3.2.2. Hosszú távú tervek

- A helyiségállomány szerkezetének optimalizálása, a hasznosításból befolyó bevétel növelése az önkormányzat egyik célkitűzése. Ennek megvalósításához átfogó felújítási programot szükséges indítani a jelenleg kiadhatatlan állapotú helyiségek kiadhatóvá tétele érdekében.
- Az ingatlanállomány profiltisztítása, részbeni értékesítése – tulajdonosi döntés alapján, ütemezetten – a fenntartási költségek csökkentése és az állomány piacképességének növelése érdekében. A helyiségek és más, nem lakáscélú ingatlanok értékesítéséből származó bevétel a Zuglói Fejlesztési Alap részeként fordítható a meglévő ingatlanállomány fejlesztésére vagy új fejlesztési célokra.

3.3.3. Beépítetlen területek (telkek)

- A beépítetlen építési telkek a helyi építési szabályzatban és a városképvédelmi rendeletben meghatározott módon beépíthetők. Ezen ingatlanok **közép- és hosszú távú** további hasznosítása mindezek figyelembevételével történhet.

- A beépítetlen földterületek gyommentesítéséről, üzemeltetéséről, ellenőrzéséről, jogosulatlan használat megelőzéséről a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. gondoskodik.
- A 2.2.1. pontban megjelölt, a 291/2023. (VII. 6.) határozattal közhasználatú zöldfelületként kijelölt ingatlanok beépítésre nem hasznosíthatók.
- A 278/2025. (VIII. 28.) határozattal a Zrt. haszonkölcsönébe adott ingatlanokon (2.2.4. pont) komposztálótelep, illetve hulladékgazdálkodási létesítmény működik; a Tengerszem utca 93. szám alatti ingatlanokat érintő telekcsere lezárását követően a haszonkölcsön-szerződést módosítani kell.
- A Gazdasági Programmal összhangban a Füredi utca 78. (Öv utca 1.) alatti, 2 587 m^2-es önkormányzati ingatlanon működő hulladékudvart 900–1 000 m^2-rel bővíteni kell; ennek előfeltétele az ingatlan használatára vonatkozó jogviszony rendezése, mivel 2026. január 1. óta nincs érvényes bérleti szerződés. Középtávon rendezni kell a Rákos-patak menti volt „Reanal”-terület helyzetét, valamint elő kell készíteni a Bosnyák téri önkormányzati ingatlanok üzleti és közösségi célú hasznosítását.

3.3.4. Speciális vagyonelemek

- A speciális vagyonelemeket az Önkormányzat **középtávon** a jó gazda gondosságával kezeli, állagát megóvja, az ehhez szükséges karbantartásokat elvégzi. A feladat ellátását a Képviselő-testület egyedi döntése alapján a Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Non-profit Kft. végzi (Csíkszereda, soltvadkerti külterület, Budapest III. kerület, Királyok útján fekvő ingatlan) és a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (Bükkszék külterület).
- A csíkszeredai és a Bükkszék külterületén lévő ingatlan értékesítése indokolt. A bükkszéki ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület 2026. decemberi ülésén dönthet; az értékesítést 2027. első félévében kell lebonyolítani, sikertelenség esetén folyamatosan.
- **Hosszú távon** a rendeltetésszerű használathoz szükséges beruházásokat a Képviselő-testület döntése alapján, az éves költségvetési rendeletben meghatározott keretek között kell elvégezni.

3.3.5. Az Önkormányzat tulajdonában lévő egyéb részesedések

- Az Önkormányzat portfólióállománya nem jelentős, az ezekből származó bevétele elhanyagolható, ugyanakkor az Önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátásához elhanyagolható mértékű fedezetet nyújt, a szerepét nem tölti be.
- A részvényeket az aktuális tőzsdei árfolyamok figyelembevételével értékesíteni kell.
- Új részvényeket, üzletrészeket az Önkormányzat sem közép-, sem hosszú távon nem szerez.

3.3.6. Ingó vagyonelemek

- Az ingóvagyon-állomány a közfeladat-ellátást szolgálja. Az Önkormányzat **középtávú** feladata, hogy a feladatellátás igényeihez mérten biztosítsa a szükséges eszközök beszerzését, a meglévő ingóvagyon fenntartását, üzemeltetését, nyilvántartását, selejtezését.
- A demográfiai környezet, a jogszabályváltozások és a lakossági igények költségvetési szervek alapítását vagy megszüntetését eredményezhetik. **Hosszú távú** terv része ezen körülmények, igények, változók folyamatos mérése, amely alapján új ingóvagyon beszerzése vagy felhasználási helyének változása, átcsoportosítása válik szükségessé.

Budapest, 2026. október 22.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

Rózsa András polgármester

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata közép- és hosszú távú Vagyongazdálkodási Tervét a Képviselő-testület a 329/2026. (X.22.) önkormányzati határozatával elfogadta.

1. melléklet: A Vagyongazdálkodási Terv kapcsolódása a kerület stratégiai dokumentumaihoz

Az alábbi táblázat összefoglalja, hogy a Képviselő-testület által elfogadott stratégiai dokumentumok, valamint az ÁSZ intézkedési terv önkormányzati vagyont érintő vállalásai a Vagyongazdálkodási Terv mely pontjaiban jelennek meg. A terv kétévenkénti felülvizsgálatakor a táblázatot aktualizálni kell.

Dokumentum	Érintett pontok	A tervbe beépített főbb elemek
Zugló Gazdasági Programja 2025–2029 (elfogadva: 2025. március 27.)	2.1.2.2., 2.2.3., 3.2.2., 3.3.1.1., 3.3.3.	a lakásgazdálkodás ütemezése és zárt rendszere; az energiahatékonysági fejlesztések finanszírozása (ESCO, MFB, kötvény); az egészségügyi ingatlanállomány és az összevont szakrendelő; a hulladékudvar bővítése, a volt „Reanal”-terület és a Bosnyák téri ingatlanok hasznosítása
Zugló Környezetvédelmi Programja 2026–2030	2.2.4., 3.1.2., 3.2.1., 3.2.2., 3.3.1.2., 3.3.2., 3.3.3.	a 278/2025. (VIII. 28.) határozat szerinti komposztálótelep; a csapadékvíz helyben tartása, esőkertek (CSV-2–4, VÍZ-3); energiamenedzsment és megújuló energia (ENE-3, ENE-5); kedvezményes bérbeadás (HUL-5); a „vagyonkezelő” feladatainak címzettje; a bérlakásállomány hosszú távú bővítése
Zugló SECAP-felülvizsgálata (199/2026. (VI. 25.) önkormányzati határozat)	3.1.2., 3.2.2., 3.3.1.2.	20 %-os villamosenergia- és 40 %-os földgáz-megtakarítás az önkormányzati épületekben 2030-ig; épület-energiamonitoring, kapcsolata az állagnyilvántartással; ivókutak, párakapuk; az Örs vezér tere átalakítása
Zugló Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterve (ZIFFA) 2025–2035	2.1.1.2.1., 2.2.1., 3.1.2., 3.1.3., 3.3.3.	fakataszter-adatok és zöldfelületi ráfordítások; a 291/2023. (VII. 6.) határozat szerinti zöldfelület-kijelölés; „beton helyett zöld” program; a zöldfelületet érintő elidegenítés feltétele (1/2016. (I. 25.) önkormányzati rendelet); a Postás SE sportpálya és a Rákos-patak menti telkek
ÁSZ intézkedési terv a 26091. sorszámú jelentés javaslatainak végrehajtására (a 123-640/2026. előterjesztés 4. melléklete)	1.7., 3.3.1., 3.3.1.1., 3.3.1.2.	indikátortábla és éves értékelés; lakbér-költségszámítás és a lakbérrendelet felülvizsgálata; állapotfelmérés, szanálási munkacsoport, ingatlanbesorolás; a bérlői felújítások aktiválása; felújítási terv és tervezési módszertan; hátralékkezelési cselekvési terv; állagnyilvántartás