

Előterjesztés

A Képviselő-testület ülésére

**Tárgy: Összefoglaló Elemzés és Intézkedési terv
a Hegyvidék Sportcsarnok és Sportközpont Kft.**

(MOM Sport Kft.)

**hosszú távú fenntartható működésének
lehetőségeiről, különös tekintettel az
önkormányzati hitelfelvétel vagy saját
finanszírozás és saját működtetés körülményeire**

Budapest, 2026. október 03.

Élő Norbert
képviselő

Tartalomjegyzék

AZ ÖSSZEFOGLALÓ CÉLJA	3
MŰSZAKI SZEMPONTOK:	5
JAVASLATOK A MŰSZAKI PROBLÉMÁK KEZELÉSÉRE	7
PÉNZÜGYI – GAZDASÁGI SZEMPONTOK	10
A KONKRÉT ÜZLETÁGÁK TEKINTETÉBEN A JAVASLAT A TOVÁBBI ELEMZÉSRE:	11
AZ ÖNKORMÁNYZAT LEHETŐSÉGEI A MOM SPORT, VAGY KÖZCÉLÚ FUNKCIÓJÁNAK HOSSZÚ TÁVON FENNTARTHATÓ ÜZEMELTETÉSÉRE	14
AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL RÉSZLETESEN MEGVIZSGÁLANDÓ, REÁLIS ALTERNATÍVÁK	17
JAVASLATOK AZ AZONNALI TEENDŐKRE	20

Javaslatom:

A parkoló fejlesztési terület értékesítése vagy 99 évre PPP konstrukcióban üzemeltetése mellett a MOM Sport **önkormányzati üzemeltetésnek fenntartása**, az ingatlan vételárból történő azonnali korszerűsítésével.

-Vizsgálandó a korszerűsítés által elérhető energia és üzemeltetési költség megtakarítás, mert ez a változat csak abban az esetben megoldás az önkormányzat és a kerület lakói számára, ha a korszerűsítés biztosítja a MOM Sport hosszú távú, amortizációt, bérleti díjat is magában foglaló legalább nullszaldós működését.

-Figyelembe kell azonban venni azt a tény is, hogy a korszerűsített létesítmény **üzemeltetése is professzionálitást igényel**. Ezért hagyni kell a vezetés szakmai szempontjait érvényesülni a működtetés során, erre ki kell dolgozni egy működő metódust.

E változat a leginkább megvalósítható pénzügyileg és egyidejűleg az Önkormányzat tulajdonosi érdekei sem sérülnek a saját üzemeltetés keretében.

Az Összefoglaló Elemzés célja

-A MOM Sport Kft. működését -hosszabb idő óta- két probléma nehezíti:

A 2008-ban átadott épület és főleg a gépészeti rendszerei elhasználódtak, elérték hasznos élettartamuk végét, technológiailag is elavultak,

valamint

-Az energiaválság óta negatív üzleti eredménnyel működik.

E két probléma egyidejű fennállása a Budapest Főváros XII. Hegyvidék Önkormányzata számára több nehézséget és kockázatot is jelent:

- Egyrészt biztosítani kell a folyamatos működéshez szükséges (évente változó összegű, de az elmúlt években 60-200m Ft) működési költség támogatást, melynek fedezete a kerület költségvetésében hosszabb távon nehezen teremthető meg,
- Az elavult műszaki berendezések és elhasználódott épület, medence felújítása kb. 1-2,5 mrd Ft [mályságától függő] egyszeri beruházást igényelne,
- A kerület számára rendkívül fontos közfunkciók a kerületi lakosok és iskolák diákjai által folyamatosan igénybevett, kihasznált és kedvelt uszoda, sportpálya és csarnok működésének fenntartása már közép távon 4-5 éven belül is veszélybe kerülhet.

Az Önkormányzat már 2025-ben érzékelte az intézmény műszaki és pénzügyi állapotából fakadó kockázatokat és 2025-ben külső szakértőt bízott meg a létesítmény műszaki állapotának felmérésével, valamint 2025. október végén Vadász Gábor emeritus alpolgármester úr egy összefoglaló anyagot készített a MOM Sport Kft. és az általa üzemeltett létesítmény jövőjével kapcsolatban.

2026. során az Önkormányzat képviselő testülete 150/2026 határozatával felkérte Élő Norbert képviselőt, hogy részben az addig elkészült anyagok felülvizsgálatával, részben saját felméréssel és elemzéssel vizsgálja meg a létesítmény, és elsősorban a közcélú funkciók működésének fenntartására irányuló önkormányzati saját működtetésben adódó lehetőségeket.

A 2025-ben készült alpolgármesteri koncepciótervhez és a részben azt megalapozó (CÉH Zrt. által készített) műszaki felülvizsgálathoz az alábbiakban összefoglalt megjegyzéseket és javaslatokat tesszük:

Műszaki szempontok:

A műszaki felülvizsgálati dokumentum „Akcióterv” részének megállapításaihoz a korábban elkészült anyagok áttekintése és többszöri helyszíni bejárás után az alábbi észrevételeket tesszük:

- Az akciótervben listázott problémák valóságosak, jelenleg is fennállnak (az uszoda puffer tartályok cseréje közben megtörtént);
- A legnagyobb tétel, az uszoda üzem belső medencéinek és kapcsolódó költségek meghatározása eléggé széles sávban történt, 100-1000 millió Ft-ig, a valós várható költség (összehasonlító elemzés alapján) **kb. 150 mFt.** Erre a feladatra rendelkezünk összehasonlító árakkal
- Mivel a létesítmény alapterületének jelentős része hosszú távú bérleti szerződés alapján bérbe adott, így szükséges lenne a bérbeadott területekre vonatkozó felújítási igényeket külön kimutatni, mert bár ez a tulajdonos felelőssége, de ez a bérbeadás üzletág önálló eredményét érinti;
- A parkolók beléptető - fizető rendszerének állapota rendkívül elavult, a mostani tájékoztatás szerint:
 - 1.) A Jagelló parkoló fizetőrendszere nem működik, így jelentős bevétel kiesést eredményez;
 - 2.) A belső parkoló gyakran meghibásodik és emiatt napon túl is nyitott sorompókkal üzemel - bevétel kiesés;

- 3.) A rendszer még működő állapotában sem tudja generálni a napi belépési számokat, így a belépések - díjbevétel - kedvezmények együttes pénzügyi hatásai nem vizsgálhatók.
- A legnagyobb bérbeadott épületrész a fitnesz/orvosi területhez tartozik, az általuk készített, hőellátó és légtechnikai rendszer rekonstrukcióját bemutató tanulmányba betekinthettünk, ez önmagában kb. 5-600mFt-os rekonstrukciót javasol - bár a költségbecslés nagyságrendje és a műszaki terjedelem is további elemzésre szorul;
 - A napelemes rendszer tekintetében az alpolgármesteri koncepcióterv szabálytalan telepítést említ, a műszaki átvilágítás alapján. A jelenlegi helyzet:
 - 1.) A napelemes rendszer üzemel, saját felhasználásra termel, a beépített 300kWp maximum 270-280kW termelési csúcsra képes, a teljesítmény kiesés okainak meghatározása részletes felmérést igényel, de a helyszíni bejárás és a termelési adatok alapján az alábbiak lehetnek:
 - A napelem táblák rendkívül szennyezettek, soha nem voltak takarítva a telepítés óta, ez önmagában 2-20% kiesést eredményezhet, kisebb mértékben a csúcs időszakban, nagyobb mértékben a kora délelőtti és a késő délutáni, valamint a tavaszi és őszi átmeneti időszakban;
 - A rendszer maximális napi termelés az idén kb. 1.800kWh volt, napi 5.000kWh felhasználás mellett (kb. 270kW csúcs termelésnél, egyidejűleg kb 380kW csúcs felhasználásnál).
 - Nyári időszakban (31C külső hőmérséklet mellett) az úszó- és élménymedencék 25-26C-os hőmérsékletének fenntartása mellett mindkét kazánházban üzemel(tek) a kazánok mindkét helyszíni

bejárás alkalmával, 65C-os előremenő hőmérséklettel. Ennek indokoltsága és az alternatív nyári hőellátási módok felkutatása további vizsgálatokat igényel.

- A hűtési rendszer (a nem bérbeadott területre) túlméretezett, jelenleg egy 600kW-os rendszer látja el a hűtést, de - az üzemeltetőktől származó információ alapján - maximum 250kW terhelés mellett. Ennek hatékonysága vizsgálendő. A folyadékűtők az elmúlt időszakban cserélve lettek, de a beépített berendezések valószínűleg nem újként kerültek a helyszínre.

Javaslatok a műszaki problémák kezelésére

A korábban készült műszaki átvilágítás és alpolgármesteri koncepcióterv műszaki fejezete alapvetően jól feltárja a problémás területeket, azonban a javaslatok jelentős részben a meglévő rendszerek javítására, vagy technológia váltás nélküli cserjére fókuszál.

Az alábbiakban a korábban feltárt műszaki jellegű problémák lehetséges kezelési módjaira teszünk javaslatot olyan módon, ami technológiai és megtakarítási oldalról, valamint a hosszútávú stabil és költséghatékony üzemeltetési szempontból is előnyösebb lehet az eddig bemutatott lehetőségekhez képest.

-Uszoda, medence test: A műszaki átvilágítás és a koncepcióterv elsődlegesen a meglévő medence test javítását javasolja. A vízzáró beton végleges javítása, majd utána a csempézés problémás, mert ha egy betontest egy adott helyszínen repedezik, akkor vagy statikai probléma, vagy minőségi probléma állhat a háttérben és ez máshol is megjelenhet. Az elsődleges javaslatunk a medence test bélelése rozsdamentes acél burkolattal. Ez a megoldás a terhelést jobban elosztja a felületen, mint a PVC

burkolat, élettartama meghaladja az épületét és végleges javításnak tekinthető. Nemzetközi kitekintésben az elmúlt 15 évben ez a leginkább jellemző építési technológia köz (és akár magán) célú felhasználásnál. A beruházás várható költségeiről összehasonlító árak állnak a rendelkezésünkre.

-Uszoda és használati melegvíz előállítására különös tekintettel a nyári időszakra: A jelenlegi, működő, de elavult, nem kondenzációs gázkazánok helyett mindenképpen javasolt az alternatív megoldások vizsgálata, mint pl. hőszivattyús rendszer beépítése, akár összekapcsolva az alacsonyabb hűtési igény kielégítésével (amikor a csarnok hűtése nem indokolt, csak az előtér és iroda. Így a medence fűtés hőigénye egyúttal a kisebb terek hulladék hideg energiával történő ellátását bőven fedezheti. A hőszivattyús rendszer telepítési költségeiről összehasonlító árak a rendelkezésünkre állnak.

-A teljes épület hő- és hideg energia ellátása szintén az elavult gázkazánokkal történik, itt két alternatív megoldás is felmerülhet:

- Hőszivattyús rendszer: Mivel az épület fűtési és HMV rendszerei nem igénylik a magas hőmérsékletű (65C) fűtő vizet, így az alacsony hőmérsékletű (50C) hőszivattyús rendszerek lényegesen nagyobb hatásfokkal és alacsonyabb üzemeltetési költséggel elégíthetik ki a hőigényt;
- Vizsgálandó a környező nagyobb épületek, mint pl. a szomszédos irodaház, vagy a MOM Park energia központjából történő ellátás. A MOM Park energetikai üzemeltetőjével folytatott előzetes egyeztetés alapján nyáron a meglévőhöz képest olcsóbb hideg és lényegesen olcsóbb alacsony hőmérsékletű meleg energiát tud biztosítani. A csatlakozáshoz 4 db távvezetékekkel kell összekötni a MOM Park energia központot és a MOM Sport hőközpontját. Ez lényegesen olcsóbb beruházás, mint a saját hő- és hideg

energia termelő rendszer kiépítése. Pontos megtérülés számítás további adatszolgáltatással, helyszíni mérésekkel lehetséges. A létesítés költségbebecslése rendelkezésre áll.

- Napelemes rendszer: Megvizsgálva a létesített kb. 300 kWp méretű napelemes rendszer termelési adatait, az alábbi javaslatokat tesszük:
- Napelem táblák mielőbbi takarítása, majd a termelési adatok (csúcs teljesítmény és pl. 3 órás termelési mennyiség) előtte-utána összehasonlítással becsülhető az így elért hatásfok növelés;
- Szükséges lenne minél hamarabb – a takarítás után – egy drónos hőkamerás felvétel készítése a napelemekről, amelyből megállapítható lenne, hogy az eredeti telepítési problémák okoztak-e végleges napelem károsodást és amennyiben ige, úgy ezt akár garanciális igény keretében a kivitelezővel elvégeztetni;
- A napelemes rendszer bővítésére fizikailag van tetőfelület, ennek vizsgálata indokolt egyrészt amiatt, hogy a pillanatnyi felhasználás lényegesen magasabb, mint a pillanatnyi csúcs termelés, ugyanakkor indokolt lenne tároló kapacitás létesítése is, mert így a pillanatnyi fogyasztást meghaladóan termelt energia felhasználható lenne az esti órákban. A napelem bővítés és tároló kapacitás tekintetében rendelkezésre állnak a javasolt méretek.
- Parkoló: Jelenleg a MOM Sport számára veszteséget (bevétel kiesést) okoz az elavult (üzemen kívül lévő és gyakran meghibásodó) parkoló beléptető és fizetési rendszer. Azonnal orvosolni kellene a Jagelló parkoló bevétel kiesést okozó műszaki hibáját. A fejlesztés tekintetében: korszerű jegymentes parkoló beléptető rendszerek működnek már mindenhol a fővárosban és indokolt lenne e teljes rendszer cseréje az alábbi képességekkel rendelkező rendszerre:

- Azonnali lépésként a Jagelló parkoló díjfizető rendszerének sürgős, azonnali javítása, mert ez hosszabb idő óta bevétel kiesést jelent;
- Jegymentes rendszer rendszámfelismeréssel. A jegykiadó és olvasó a mostani rendszer egyik leggyengébb pontja (beázik, nem olvas - emiatt nem működik a Jagelló parkoló rendszere, fel kell tölteni papírral, a belépő elhagyja, stb.)
- Parkolási kedvezmények nyilvántartása és automatikus érvényesítése. Bérlőkkel több mint 13 éve fennálló megállapodás alapján a vendégeik parkoló díj (idő) kedvezménnyel rendelkeznek, azonban ennek elszámolása becslés alapján történik, itt is várható többlet bevétel megjelenése, vagy legalább transzparens módon kimutatható a megállapodás teljesülése.

Pénzügyi – gazdasági szempontok

A MOM Sport gazdasági helyzetének elemzéséhez elsődlegesen a kapott, 2024-2025-re vonatkozó összefoglaló táblázatait és a 2025-2026-ra vonatkozó terv-tény táblázatokat használtuk, kiegészítve az emeritus alpolgármesteri koncepció tervben szereplő, üzletági eredményeket részletező adatokat használtuk fel. A rendelkezésre álló információk alapján az alábbi megállapításokat tesszük:

-Az alpolgármesteri anyag a 2022-2024 időszakra vonatkozóan részletesen próbálja bemutatni az egyes üzletágak eredményességét, azonban a közvetett költségek (általános kg-ek) felosztása önkényesen történt (valószínűleg árbevétel arányosan), így torz képet mutat az egyes területekről;

-A MOM Sport-tól kapott táblázatok (2024-2025) az üzletágak eredményét az alábbi bontásban adják meg:

- Uszoda tevékenység
- Egyéb tevékenységek
-

-A 2025-2026 terv-tény táblázatok részletesebb bevételi megbontást tartalmaznak, azonban az egyes tevékenységekhez tartozó közvetlen költségeket hosszabb elemző munka árán lehet előállítani. A jelenlegi könyvelési költségstruktúra, mivel nem indokolta üzleti igény a Tulajdonos részéről – a MoMSport könyveiben a tevékenység nyomon követéséhez: a tervezéshez, illetve az ahhoz kapcsolódó terv-tény elemzésekhez elsődlegesen árbevétel, illetve költségsoronkénti (pl. terv-tény áramköltség, terv-tény rendezvény árbevétel, terv-tény oktatási bevétel).

-Fentiek miatt a kapott adatok alapján a MOM Sport gazdálkodása egy pontosabb, struktúráltabb vezetés irányító rendszert követel, hogy a tulajdonos naprakész valid információkkal rendelkezzen.

A konkrét üzletágak tekintetében a javaslat a további elemzésre:

-Uszoda üzletág:

- A közvetlen költségek (különös tekintettel a kiszervezett tevékenységekre) tételesen, ezek változása az évek között;
- Vizsgálendő a Csörsz utcai uszoda üzem összevonása a Városmajor utcai létesítménnyel, mert ebben az esetben jelentős kedvezmény érhető el a víz- és csatornadíjak tekintetében (A MOM Sport napi vízcsere igénye kb. 90m³),

ehhez a nonprofit – forprofit bevételi arányok módosítása, illetve ennek további vizsgálata szükséges;

-Bérlemények: Itt a közvetlen költségek vélhetően szinte teljes mértékben áthárításra kerülnek, a bevételi oldal viszont hosszú távú szerződések által behatárolt, így itt nem indokolt jelenleg a további elemzés.

-Parkoló: Mivel itt a beléptető rendszer hiányosságai miatt a bevételi oldal is torz, valamint a közvetlen költség se reprezentatív az állandó eseti javítások miatt, egyelőre ezt sem érdemes tovább elemezni;

-A műfüves pálya és különterem bérbeadásának eredményességének elemzése a bevételek mértéke miatt jelenleg nem prioritás, viszont újabb sportolási szegmensek [bérlők] bevonását érdemes letárgyalni;

-A MOM Sport rendezvény üzletág mint befogadóhelyszín önálló szervezést nem végez, csak más által lebonyolításra kerülő események helyszínéként funkcionál. Családi napok, koncertek, több száz fős céges vacsorák (ültetett gála vacsorák 900 főig), céges bulik, konferenciák, kiállítások, börzék, szalagavatók, ültetett svédasztalos fogadások, állófogadások, divatbemutatók és sportesemények kitűnő helyszíne.

Kevés 900 fős rendezvényterem van Budapesten, nopláne a BKK [Budapesti Kongresszusi Központ] lebontási folyamata is elindult.

Az üzletágnak éves üzleti terve van, amelynek kiindulása az előző évi bázis, figyelembe véve a rendezvénypiacon várható hatásokat – szezonális, új piaci szereplők, visszatérő ügyfelek, más helyszínek működésének hatásai (új helyszín, megszűnő lokáció). A területbérleti díj kialakítása igazodik a hasonló konkurens helyszínek ár képzéséhez, a versenyzőnyt a

tervezhetőség valamint a teljeskörű szolgáltatáscsomag tartalmi és minőségi elemei jelentik.

A rendezvény üzletág stratégiájához elengedhetetlen a parkoló biztosítása, ezért létkérdés a parkoló megléte és ennek értékesítése a rendezvények kiejánlásakor.

A rendezvények árbevétele áll:

- bérleti díj
- rendezvénytechnikai szolgáltatások
- catering

A bérleti díj csomag tartalmazza:

- területbérleti díj (építés, üzemelés, bontás)
- kötelező rendezvénytechnikai előkészítés (balettpadló terítés, lelátó húzás)
- rendezvény és műszaki felügyelet az esemény teljes egészére az építéstől a bontásig
- kötelező szolgáltatások: takarítás, őrzés, szemétszállítás, egészségügyi ügyelet
- rezsi árbevétel (a MOMsport teljes rezsi költségének időarányosan és az igénybe vett területre vetített arányában)
- maximum 50 db parkolóhely

Közvetlen költségek:

- takarítás
- őrzés
- szemétszállítás
- egészségügyi szolgáltatás
- rendezvénytechnika (terület előkészítés, színpad, bútor, hang-fény és vizuáltechnika)
- catering

Közvetett költség:

- rezsi arányosítva
- supervisori költségek

A rendezvények a legnagyobb önálló bevételi forrása a társaságnak, ehhez azonban olyan célzott üzletágfejlesztési struktúrált adatsor nem áll rendelkezésre, ami alapján ennek az

üzletágnak az eredményessége **hosszútávon** megítélhető lenne. Indokolt a további elemzés az alábbi szempontok szerint:

- Hogy alakult a rendezvényekből származó bevétel a 2020 előtti időszakhoz képest (2020 előtt vs. 2022 után). Új célfüggvény alapján.
- A rendezvények mekkora hányada saját szervezésű és mekkora hányada megy rendezvény szervezőn keresztül;
- A rendezvény szervezőn keresztül érkező esemény árazása milyen alapon történik (van egy pl. órára, vagy napra, stb. vetített közvetlen költség és általános költség és fedezet elvárás);
- Milyen külső szolgáltatókat vesznek igénybe belső és külső szervezés esetén;
- A budapesti rendezvény szervezői piac működéséről és átlagos fedezetéről rendelkezésünkre álló összehasonlító adatok alapján a rendezvényeknek önmagában fedeznie kellene az uszoda üzem veszteségét és az általános költségeket is teljes mértékben, elemzésre van szükség a MOM Sport rendezvény fedezet vs. Budapesti átlag összehasonlítására.

Az Önkormányzat lehetőségei a MOM Sport, vagy közcélú funkciójának hosszú távon fenntartható üzemeltetésére

Az alpolgármester által készített koncepciótervnek a stratégiai irányra vonatkozó következtetéseivel jelentős részben egyetértünk, különös tekintettel arra a következtetéssel, hogy a működés a jelenlegi pénzügyi és műszaki állapotok fenntartásával, azok változása nélkül nem tartható fenn.

Az anyagban bemutatott stratégiai alternatívák:

- A. Konzerváló üzemeltetés
- B. Fokozatos felújítás és korszerűsítés
- C. Partnerségi fejlesztés
- D. A létesítmény értékesítése

Az egyes alternatívák részleteit a képviselő testület megismerte, azt nem részletezzük, ugyanakkor egyetértünk azzal, hogy a fentiek valós alternatívát jelenthetnek, ugyanakkor ez egyes alternatívákhoz kapcsolódó véleményünk és alternatív javaslataink az alábbiak:

- A.** Ez a megoldás hosszabb távon nem fenntartható és nem orvosolja. A jelenlegi üzemeltetési többlet forrás igényt a tulajdonos Önkormányzat részéről. A folyamatos műszaki problémák a bérlők részéről szavatossági igényt jelenthetnek, tovább növelve az Önkormányzat terheit. **Ennek az alternatívának a támogatása nem javasolható.**
- B.** Az Önkormányzat fejlesztési forrásainak szűkössége és a hitelfelvétel korlátozásai (illetve a hitel kamatterhei) miatt **ennek a változatnak a megvalósítása belátható időn belül (max. 2-3 év) nem reális, így e változat támogatása nem javasolható.**
- C.** Kérdéses, hogy a jelenlegi, kb. 100mFt- os éves működési költség kiegészítést a potenciális társ befektető (külső üzemeltető) hogyan tudja kigazdálkodni, figyelembe véve az alábbiakat is:
 - A létesítmény olyan mértékű korszerűsítése, ami a fenti veszteségeket jelentős mértékben csökkenti, akár 2mdFt összeget is felemésztethet, ami figyelembe véve az Önkormányzat által köthető szerződés max. 15 éves futamidejét és a befektető által ingatlan

fejlesztésnél elvárt hozamokat éves szinten több mint 200mFt terhet jelent;

- A meglévő, hosszú távú bérleti szerződések „átadása” külső üzemeltetőnek bonyolult egyeztetést igényel a bérlőkkel;
- A tulajdonos viselné annak terheit, hogy a külső üzemeltető által végzett felújítások miatti műszaki problémák hogyan érinti a bérleti szerződéseket, különös tekintettel arra, hogy a tulajdonos vélhetően most is szerződés szegésben van bérlőkkel a nem megfelelő (műszaki) teljesítés miatt;

Ez a változat tekinthető a koncepció tervben szereplők közül a leginkább reálisnak, ugyanakkor a fent részletezett pénzügyi és bérbeadott területekkel kapcsolatos szempontok alapján **reálisan nagyon nehezen megvalósítható.**

D. A létesítmény értékesítése a közcélú funkciók ellátása feletti kontroll elvesztése miatt nem javasolható és politikailag is nehezen képviselhető.

Konklúzió

A helyszínen végzett bejárások, a kapott adatok és a korábban készült felmérések és koncepcióterv alapján az a végkövetkeztetésünk, hogy a korábban részletezett 4 opció egyike sem ad belátható időn belüli megoldást a MOM Sport problémáira, azzal, hogy a változatok közül kizárólag a C változat jelent elvi megoldást, azonban itt a pénzügyi realitások jelentenek korlátot. Ugyanakkor ez a változat továbbgondolásra érdemes és az alábbi lehetőséggel módosítható:

Az Önkormányzat által részletesen megvizsgálandó, reális alternatívák

E. Az Önkormányzat tulajdonában lévő 7911 hrsz alatt szereplő terület megosztása a megmaradó Gesztenyés kert részre és a Kongresszusi központ parkoló és egyéb területekre, ez utóbbi értékesítésével/99 évre PPP konstrukcióban történő ingatlan fejlesztési céllal.

Ebben az esetben **két alváltozat is működőképes** lehet:

- i.** A fejlesztési terület értékesítése és egyidejűleg egy befektető partner megbízása a MOM Sport üzemeltetésével 15 évre. A rekonstrukció költségeit valószínűleg a befektető részben érvényesíti a fejlesztési terület árában, azonban a létesítmény piaci alapon (rendezvények eredménye, felújítás után jelentkező üzemeltetési költség csökkenés) történő üzemeltetése az egyéb fejlesztési projekttel együtt vonzó és elfogadható lehet a számára. Az önkormányzat előnye ebben a helyzetben a közcélú funkciók hosszútávú biztosítása a MOM Sport ingatlan megtartásával és a szerződés lejártakor birtokba vétellel.

Ez a változat a piaci alapon megvalósítható, azonban az Önkormányzat érdekérvényesítési lehetőségei korlátozottak a külső üzemeltetés miatt és nincs sok pozitív, működő példa az önkormányzati ppp konstrukcióra.

- ii. A fejlesztési terület értékesítése/koncesszióba adása mellett a MOM Sport **önkormányzati üzemeltetésnek fenntartása**, az ingatlan vételárból történő azonnali korszerűsítésével. Vizsgálandó a korszerűsítés által elérhető energia és üzemeltetési költség megtakarítás, mert ez a változat csak abban az esetben támogatható, ha a korszerűsítés biztosítja a MOM Sport hosszú távú, legalább nullszaldós működését. Figyelembe kell azonban venni azt a tényt is, hogy a korszerűsített létesítmény **üzemeltetése is professzionális vezetést igényel.**

E változat a leginkább megvalósítható és egyidejűleg az Önkormányzat tulajdonosi érdekei sem sérülnek a saját üzemeltetés keretében.

A bemutatott alváltozatok (fejlesztési terület értékesítéssel) kidolgozása során figyelembe vettem, hogy a Novotel hotel és a Kongresszusi központ jelenlegi formájában nem működik tovább. Az ingatlanok piacon vannak 2026. június óta, -irreális áron- és várhatóan az értékesítésük esetén valamilyen fejlesztés történik majd itt. Figyelembe vettem továbbá az Önkormányzat egyéb szempontjait is, pl. parkoló (mélygarázs) létesítési igény, esetleg önkormányzati bérlakások építése (építtetése ppp) a fejlesztés keretein belül.

Lezárattott:

2026. évi október hó 04. napja

Megfontolandó lépések

Annak érdekében, hogy az Önkormányzat szakmailag megalapozott döntést tudjon hozni a MOM Sportra vonatkozó stratégiájával kapcsolatban, mindenképpen további elemzések szükségesek, egyrészt a MOM Sport jelenlegi tényleges gazdálkodási helyzetével kapcsolatban, másrészt a fejlesztési területek értékesíthetőségére, a fejlesztéshez kapcsolódó önkormányzati elvárások meghatározására vonatkozóan. **Ennek érdekében az alábbi javaslatokat tesszük az Önkormányzat által mielőbb végrehajtandó lépések tekintetében:**

Javaslatok az azonnali teendőkre

1. Az Önkormányzat megbízásában egy interim gazdasági igazgató **delegálása** a MOM Sporthoz, mivel a tényleges működési jellemzők és gazdálkodási adatok csak „belülről” ismerhetők meg. A megbízás kb. 6 hónapra szól, ennyi idő elegendő a működés stratégiai célzatú megismerésére, a belső veszteség források feltárására, a műszaki rekonstrukciós igények ajánlati szintű árazására és a fejlesztési terület értékének, és az önkormányzati preferenciák kialakítására. A szakember elsődlegesen gazdasági funkciókat kell, hogy ellásson, feladata a pénzügyi folyamatok részletes elemzése alapján a belső tartalékok, megtakarítási és bevétel növelési lehetőségek feltárása, ezen túlmenően a rekonstrukció előkészítése és az ehhez szükséges piaci elemzés (ténylegesen várható beruházási költségek pontos becslése az önkormányzati beszerzési eljáráshoz, a saját- és a bérelt területek üzemeltetési igényeinek

figyelembevételével a rekonstrukció ütemtervének kialakítása (szintén a beszerzési eljáráshoz), mert sem a MOM Sport, sem a bérlői működés nem tesz lehetővé sok hetes leállást. Fentieken túlmenően, mivel a rekonstrukció elsődleges forrása a fejlesztési területek értékesítése, ehhez kapcsolódóan: lehetséges fejlesztési koncepciókra történő javaslattétel, befektetői igények felmérése (mit lehet/célszerű fejleszteni vs. önkormányzati szempontok, stb.) és előzetes becslés a várható bevételről (ezt később az önkormányzatnak a pályázat kiírása előtt validáltatni kell).

2. A testületnek haladéktalanul **változtatási tilalmat kell elrendelni** a Novotel és Kongresszusi központ tekintetében, hogy amennyiben ezek az ingatlanok értékesítésre kerülnek, funkcióváltással ne előzhessék meg az Önkormányzat fejlesztési terveit (pl. lakás célú ingatlan építésével). Amennyiben ezt az Önkormányzat elmulasztja, úgy a saját, értékesíthető fejlesztési területének értékét csökkentheti jelentős mértékben.

Határozati javaslat 1. :

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az előterjesztés megállapításait elfogadja, és a további működés feltétel rendszerét ennek megfelelően alakítja ki.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)
Felelős: polgármester

Határozati javaslat 2. :

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy változtatási tilalmat kíván elrendelni a Budapest XII. kerület 7911/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Csörsz utca 14-16. szám alatti, továbbá a 7913 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás utca 63-67. szám alatti ingatlanra vonatkozóan, amíg nem dönt a terület fejlesztése tárgyában. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a változtatási tilalomra vonatkozó rendelet-tervezetet legkésőbb 2026. november 30-ig terjessze a Képviselő-testület elé.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Felelős: polgármester

Határozati javaslat 3. :

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy legkésőbb 2026. november 30-ig tegye meg a szükséges intézkedéseket és Képviselő-testületnek nyújtsa be a szükséges előterjesztéseket annak érdekében, hogy a a Hegyvidék Sportcsarnok és Sportközpont Korlátolt Felelősségű Társaságnál (székhelye: 1123 Budapest, Csörsz u. 14., cgjssz: 01-09-997890, a továbbiakban: MoM Sport Kft.) az Önkormányzattal kötött megbízási szerződés alapján hat hónapos időtartamban ún. interim gazdasági igazgató láthassa el a feladatát.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Felelős: polgármester

Határozati javaslat 4. :

A Képviselő-testület felkéri a Jogi és Ügyrendi Bizottság elnökét, hogy a Polgármesteri Hivatal és a MoM Sport kft. közreműködésével a Jogi és Ügyrendi Bizottság intézkedési tervet dolgozzon ki a MOMSport 2027. évi működtetésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Felelős: polgármester

Határozati javaslat 5. :

A Képviselő-testület felkéri a Jogi és Ügyrendi Bizottság elnökét, hogy a Jogi és Ügyrendi Bizottság döntését követően, legkésőbb 2026. november 30-ig nyújtson be előterjesztést a Képviselő-testület elé a MoM Sport Kft. működését érintő elengedhetetlenül szükséges azonnali műszaki és gazdasági intézkedésekről. A Képviselő-testület továbbá felkéri a jegyzőt és a MoM Sport Kft. ügyvezetőjét, hogy az előterjesztés elkészítésében a Polgármesteri Hivatal és MoM Sport Kft. biztosítsa az együttműködést.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Felelős: polgármester

Élő Norbert s. k.
képviselő