



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek.)

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: a Budapest XII. kerület 7911/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Csörsz u. 14-16. szám alatti ingatlan bérbeadása

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7911/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Csörsz u. 14-16. szám alatt fekvő, kivett étterem és szolgáltató egység és mélygarázs és sportcentrum megjelölésű ingatlan.

Az Önkormányzat az ingatlanon található Budapest Hegyvidék Csörsz utcai Sportcentrumot, a mellette lévő három sportpályát, valamint a Jagelló úti földfelszíni, 185 gépkocsi parkolót (a továbbiakban: Sportcentrum) a kizárólagos önkormányzati tulajdonú Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. (a továbbiakban: MOM Sport Kft.) részére adta bérbe, a bérleti szerződés 2023. február 28. napján lejár.

A Sportcentrumban 2016. évben a korábbi 3 darab különálló squash terem funkciójú, két szint belmagasságú helyiség közbenső födémmel történő megosztására került sor, melynek eredményeképpen a felső -1 szinten három, összesen 192 m² alapterületű 2,8 m belmagasságú helyiség került kialakításra és 2016. december 1. napjától a MOM Sport Kft. részére bérbeadásra, a bérleti szerződés szintén 2023. február 28. napján jár le.

A MOM Sport Kft.-t az Önkormányzat alapította 2013 februárjában azzal a céllal, hogy a Sportcentrum a kerületi lakosok számára a sportolási lehetőségeket folyamatosan magas színvonalon szolgáltatassa, valamint külső támogatás igénybevétele nélkül, nyereségesen működjön.

A MOM Sport, mint márkanév, az elmúlt 9 évben erős brand-dé fejlődött és számos jelentős díjat megnyert, továbbá Budapest egyik legszínvonalasabb rendezvényhelyszínévé vált és szinte egyedülként szerezte meg a Magyar Fürdőszövetség „ötcsillagos” minősítését.

A Sportcentrum üzemeltetésének zavartalan biztosítása Önkormányzatunk kiemelt érdeke. Az üzemeltetési tevékenység bonyolult szakértelmet, speciális ismereteket és sokrétű adminisztrációt igényel, ezen feladatokat a MOM Sport Kft. 2013 óta eredményesen látja el.

A MOM Sport Kft. a COVID-19 koronavírus okozta járványig szinte folyamatosan nyereséget termelt. 2020-ban a pandémia miatt, jogszabályi kötelezettségre tekintettel tartósan be kellett zárni a Sportcentrumot.

Az ügyvezetés - alapítói támogatással - ezt az időszakot karbantartásokra és felújításokra használta fel, amelybe bevonta a korábban más munkakörökben dolgozó munkavállalókat is.

A bezárást követően válságmenedzsmentre, költségcsökkentésre, költségoptimalizálásra volt szükség, amivel sikerült a MOM Sportot életben tartani.

A 2022. évi üzleti terv szerint az idei évben a kiadások és bevételek egyensúlyban tartása a reális célkitűzés. A hosszútávú stratégia során a megvalósítható növekedés kapcsán várhatóan ismét nyereséget termelhet a MOM Sport Kft., amiből az Önkormányzatnak osztalékot tud fizetni.

A MOM Sport Kft. bevételei az alábbi tevékenységekből származnak:

- az úszás és úszásoktatás biztosításából a kerületi egységek, óvodák, iskolák számára,
- rendezényszervezésből,
- műfüves pályák bérbeadásából,
- üzlethelyiségek bérbeadásából.

A fenti tevékenységek közül a COVID-19 járvány alatt a jogszabályi előírásokra figyelemmel a tartós bérlők részére kedvezményt kellett biztosítani a fennmaradásuk érdekében, az uszoda használói pedig csak a hivatásos sportolók és egyéni úszók voltak. A MOM Sport Kft. egyik legfontosabb bevételi forrása, a rendezényszervezés gyakorlatilag szünetelt.

A MOM Sport Kft. 2021. évi működésére – a tevékenységi kör többi szereplőjéhez hasonlóan – szintén jelentős negatív hatással volt a COVID-19 járvány, amely egy hosszabb távú bizonytalanságot, illetve pénzügyi válságot generált, a vendégkör fokozatosan tért vissza a nyár folyamán, a nagyobb szabású rendezvények később, nehezen indultak el.

A MOM Sport Kft. legnagyobb bevétele a rendezényszervezésből áll, ami az elmúlt 2,5 évben elmaradt és 2022. tavaszától kezd újra stabil bevételi forrássá válni.

A 2022. üzleti évre remélhetőleg helyreáll a piaci környezet, a járvány ellaposodásával párhuzamosan újra teret kaphatnak a rendezvények, céges programok, elmaradt kiállítások, illetve a vendégkör egy része is visszatér.

A MOM Sport Kft. fő célkitűzései a 2023. évre az elmúlt években fennálló vírushelyzet miatt elmaradt rendezvények lebonyolítása, a sportoló vendégkör megtartása és bővítése, általánosságban a MOM Sport brand építése és népszerűsítése, illetve a költségzint alacsonyan tartása, az üzleti eredmény felett szigorú kontroll gyakorlása.

A MOM Sport Kft. igyekszik maximálisan ellátni szerződéses feladatait, többek között a lakosság számára sportolási lehetőségek biztosításával a kerületben az egyetlen olyan létesítményként, amely piaci alapon biztosít a kerületi lakosok számára sportolási lehetőséget, elérhető áron.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 12. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatár feletti önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

Az Ör. 13. §-a szerint Magyarország mindenkorai költségvetési törvényében meghatározott egyedi versenyeztetési értékhatárt meghaladó vagyontárgyat elidegeníteni, hasznosítani – amennyiben törvény nem tesz kivételt - a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntésétől függően nyilvános vagy indokolt esetben zártkörű versenyeztetési eljárás útján, az

összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Fentiekre figyelemmel javaslom a Sportcentrum zártkörű pályázat útján történő bérbeadását, amelyre az Önkormányzat által alapított, az üzemeltetési feladatokat közel 10 éve eredményesen ellátó MOM Sport Kft. kerüljön meghívásra. Az üzleti tervben foglalt, jelenleg tervezhető költség és bevételi előirányzatokra tekintettel javaslom, hogy a bérleti díj a 2022. évi havi bérleti díj (4.729.149,- Ft + ÁFA/hó) a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növelt összegével kerüljön meghatározásra, azzal, hogy ennek mértéke 2024. májusig felülvizsgálatra kerül.

A bérleti szerződés megkötésére az alábbi feltételekkel kerülne sor:

- bérbeadás időtartama: 2023. március 1. napjától 15 év határozott idő,
- bérleti díj összege a 2022. évi bérleti díj a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növelt összege. A bérleti díj minden évben a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad,
- bérlő köteles a mindenkor havi közüzemi és üzemeltetési díjak megfizetésére,
- bérlő jogosult a Sportcentrum egyes részeit - az Nvtv.-ben foglalt rendelkezések betartásával - albérletbe adás útján hasznosítani.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 7911/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Csörsz u. 14-16. szám alatti ingatlanon található Budapest Hegyvidék Csörsz utcai Sportcentrum, a mellette lévő három sportpálya, valamint a Jagelló úti földfelszíni, 185 gépkocsi parkoló bérbeadására - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseinek keretei között – zártkörű pályázat útján, a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Csörsz u. 14., cégjegyzék száma: 01-09-997890) meghívásával kerüljön sor, 2023. március 1. napjától 15 év határozott időtartamra az alábbi feltételekkel:

- a) 2023. évre a havi bérleti díj a 2022. évi havi bérleti díj a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növelt összegében kerül meghatározásra,
- b) a bérleti díj minden évben a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik. Amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100 %-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad,
- c) a bérleti díj mértéke 2024. május 31-ig a Képviselő-testület által felülvizsgálatra kerül,
- d) a közüzemi díjak és a működtetéssel kapcsolatos valamennyi költség megfizetésének kötelezettsége a bérlőt terheli,

- e) a bérlő jogosult a Sportcentrum egyes részeit - az Nvtv.-ben foglalt rendelkezések betartásával - albérletbe adás útján hasznosítani.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. „*01* „*22*.....”


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Láttam:

Pokorni Zoltán
polgármester