

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: A Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. működésének racionalizálásával kapcsolatos lehetséges jogi konstrukciók bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Csörsz u. 14., cégjegyzékszám: 01-09-997890, a továbbiakban: MOM Sport Kft.) által bérelt, Budapest XII. kerület 7911/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Csörsz utca 14–16. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) racionalizálásával, átszervezésével kapcsolatos jogi konstrukciókat vázolja fel.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az Ingatlan, melyen a Csörsz utcai Sportcentrum, a mellette lévő sportpályák, valamint a Jagelló úti földszinti gépkocsiparkoló található.

Tekintettel arra, hogy az elmúlt évek gyakorlata azt mutatta, hogy a létesítmény működése már üzemi szinten is veszteséges és csak jelentős tulajdonosi pótbefizetés mellett tartható fenn, valamint arra, hogy a létesítmény műszaki állapota avult és a további biztonságos működés biztosítása jelentős beruházási/fejlesztési erőforrást igényelne az Önkormányzattól, ezen önként vállalt önkormányzati feladat hosszútávú fenntartására az Önkormányzat nem képes a kötelezően ellátandó feladatok veszélyeztetése nélkül.

Ugyanakkor a létesítmény kihasználtsága magas, társadalmi beágyazottsága erős, és közösségi szerepe meghatározó a kerület életében. A MOM Sport nemcsak a kerület egyik legfontosabb sport- és közösségi központja, hanem a helyi lakosság számára elérhető, megfizethető sportolási és szabadidős lehetőségek kulcsszereplője is.

Fentiek okán a korábbi Képviselő-testület határozata alapján került kidolgozásra a MOM Sport Kft. tevékenységeinek racionalizálása érdekében a „Döntéshozókészítő koncepcióterv a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft. (MOM Sport Kft.) jövőjéről” tárgyú dokumentum.

A koncepcióterv 6. pontjában az alábbi fejlesztési irányok kerültek bemutatásra:

- A. forgatókönyv – Konzerváló üzemeltetés (minimális beavatkozás).
- B. forgatókönyv – Fokozatos felújítás és korszerűsítés (önkormányzati beruházással).
- C. forgatókönyv – Adósságot nem keletkeztető, fejlesztési/üzemeltetési konstrukció.
- D. forgatókönyv – A létesítmény értékesítése.

A dokumentumban foglaltakat a Képviselő-testület 2025. november 13-i ülésén megtárgyalta és a 271/2025. (XI. 13.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. határozattal a fenti négy fejlesztési

irány közül a C. forgatókönyv megvalósításának lehetséges jogi konstrukcióinak kidolgozására adott felhatalmazást a polgármesternek.

Az elfogadott C. fejlesztési irány alapján a tulajdonos Önkormányzat megtartja a létesítményt, biztosítja a jelenlegi funkciók hosszú távú megőrzését, a partner bevonása csökkenti, optimális esetben meg is szünteti az Önkormányzat finanszírozási terheit a felújítási költségek részbeni vagy egészben történő átvállalásával.

Felmerült a közelmúltban történt egyeztetések során a Magyar Testnevelési és Sporttudományi Egyetem (továbbiakban: Egyetem) vagy a közfeladatot ellátó közérdekű vagyongazdálkodó alapítványokról szóló 2021. évi IX. törvény (a továbbiakban: KEKVA tv.) alapján az azt fenntartó közfeladatot ellátó közérdekű vagyongazdálkodó alapítványnak minősülő Testnevelési Egyetemért Alapítvány (továbbiakban: Alapítvány) számára történő átadás is. Az előzetes – minden kötelezettségvállalást nélkülöző – az Egyetem képviselőivel folytatott egyeztetések alapján az a szándék látszik körvonalazódni, hogy az Egyetem vagy az azt fenntartó Alapítvány számára előnyösebb lenne (olcsóbb és hamarabb is megvalósítható) az Ingatlan és a cég működtetésének átvétele, mint egy új uszoda építése és annak működtetése. Természetesen az Önkormányzat kiemelten fontosnak tartja, hogy a hegyvidéki lakosok számára a létesítmény olyan mértékben hozzáférhető maradjon, amely jelenleg is biztosított.

A fenti képviselő-testületi döntés alapján az alábbi jogi konstrukciók lehetségesek.

I.

Alábbiakban a lehetséges hasznosítási módok jogi keretrendszerének ismertetésére kerül sor.

Vagyonkezelésbe adás

1. A vagyonkezelés lényeges feltételei

a) A vagyonkezelői jog lényege

Önkormányzati vagyon esetén a vagyonkezelői jog létesítésének alapja a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 109. §-a, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.).

Az Mötv. 109. § (3) bekezdés szerint a vagyonkezelői jog átadása nem érinti az önkormányzati közfeladatok ellátásának kötelezettségét. A vagyonkezelői jog átadása az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése érdekében történhet.

A vagyonkezelői jog olyan dologi jog, amelynek keretében a vagyonkezelő az ingatlan tulajdonosi jogait gyakorolja, azzal a korlátozással, hogy az ingatlant nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, és nem adhatja biztosítékul. A vagyonkezelő viseli a kárveszélyt, valamint felel az ingatlan használatával, üzemeltetésével, karbantartásával és felújításával kapcsolatos valamennyi kötelezettségért. A vagyonkezelési időtartam alatt a tulajdonos önkormányzatot a tulajdonosi terhek nem terhelik.

b) A vagyonkezelői jog létesítése

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) Ör. 12/B. § (6) bekezdése szerint vagyonkezelési szerződés alapján a vagyonkezelői jog - ha a szerződés másként nem rendelkezik - a szerződés megkötésével keletkezik. Ingatlanra vonatkozó, szerződésen alapuló vagyonkezelői jog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, a vagyonkezelőt azonban a szerződés megkötésének időpontjától kezdve megilletik a vagyonkezelő jogai és terhelik kötelezettségei.

Az Ör. 12/B. § (7) bekezdése szerint a vagyonkezelő az ingatlan tekintetében saját költségen köteles gondoskodni az őt megillető vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről. Az Ör. 12/B. § (8) bekezdése értelmében a vagyonkezelési szerződésnek - figyelemmel a közfeladatra, és az ahhoz kapcsolódó önkormányzati vagyon sajátos jellegére - tartalmaznia kell:

- a) a vagyonkezelő által ellátandó közfeladatot és a közfeladat ellátásához kapcsolódó egyéb tevékenységeket,
- b) a közfeladat ellátása érdekében a vagyonkezelésbe adott vagyontárgyaknak a jegyzékét érték megjelölésével,
- c) a vagyon felújításáról, pótlólagos beruházásról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének megfelelő mértékben történő gondoskodásra, illetőleg e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékű tartalék képzésére vonatkozó rendelkezéseket,
- d) a vagyonkezelői jog megszerzésének ellenértékét, illetve az ingyenesség tényét,
- e) a vagyonkezelésbe vett vagyon tekintetében az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítésének módját és formáját,
- f) a vagyonkezelési szerződés időtartamát,
- g) a szerződés megszűnésének eseteit,
- h) ingatlan-nyilvántartási rendelkezéseket, ezzel kapcsolatos költségek viselését.

c) A vagyonkezelő személye

Az Mötv. 109. § (2) szerint a képviselő-testület kizárólag a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott személyekkel köthet vagyonkezelési szerződést.

Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 19. b) pontja szerint vagyonkezelő lehet a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében:

- ba)* állam, helyi önkormányzat, nemzetiségi önkormányzat, helyi vagy nemzetiségi önkormányzati társulás, valamint ezek fenntartása vagy irányítása alá tartozó intézmény,
- bb)* költségvetési szerv,
- bc)* köztestület,
- bd)* a *ba)* alpontban meghatározott személyek együtt vagy külön-külön 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet,
- be)* a *bd)* alpont szerinti gazdálkodó szervezet 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet.

Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 19. c) pontja szerint vagyonkezelő lehet az egyházi jogi személy, valamint a közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítvány és az általa fenntartott felsőoktatási intézmény, továbbá a HUN-REN Magyar Kutatási Hálózat a tevékenysége ellátásához szükséges nemzeti vagyon tekintetében.

d) A közfeladat igazolása

Az Möt. 109. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testület a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyona a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezései szerint az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyonekezelői jogot létesíthet.

Az Möt. 13. § (1) bekezdés 4. és 15. pontjai és a 23. § (5) bekezdés 17. pontja szerint a vagyonekezelésbe adás az egészséges életmód elősegítését és a sporttal kapcsolatos közfeladatok ellátását szolgálja.

e) A versenyeztetés kérdése

Az Nvt. 11. § (3) bekezdése szerint a vagyonekezelési szerződés, valamint a haszonélvezeti jogot alapító szerződés versenyeztetés nélkül köthető.

f) A vagyoneátadás előkészítése

A szerződéskötést megelőzően vagyoneleltárt kell készíteni, és meg kell határozni az ingatlan bruttó nyilvántartási értékét. Szükséges meghatározni, hogy mely ingók vannak a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft., és melyek az Önkormányzat könyveiben. Az ingók értékének meghatározásáról és az egyes ingóságok átadásáról külön kell majd dönteni. Az átadás-átvételtől részletes jegyzőkönyvet szükséges felvenni, indokolt esetben képi és videós dokumentációval kiegészítve.

Az Ö. 12/F. § (2) bekezdése szerint a tizenötmillió forintot meghaladó, de legfeljebb ötvenmillió forint egyedi értékben az önkormányzat tulajdonában vagy vagyonekezelésében levő ingó vagyonelem szerzéséről, átruházásáról, hasznosításáról, megterheléséről a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Ö. 12/F. § (3) bekezdése szerint legfeljebb tizenötmillió forint egyedi értékben az önkormányzat tulajdonában vagy vagyonekezelésében levő ingó vagyonelem szerzéséről, átruházásáról, hasznosításáról, megterheléséről a polgármester dönt.

g) Ellenérték és adózási kérdések

A vagyonekezelés jogilag történhet ingyenesen vagy ellenérték fejében. Tekintettel arra, hogy vannak piaci alapon hasznosított (tehát közvetlenül közfeladat ellátását nem szolgáló) vagyonelemek (parkoló, üzleti célú bérlemények), a teljes ingatlan ingyenes vagyonekezelésbe adása törvényileg kizárt.

Az Ö. 12/B. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyona, valamint ezen ingatlanvagyona rendeltetészerű használatát biztosító ingó vagyontárgyakra - önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódóan - vagyonekezelői jogot létesíthet.

A (4) bekezdés értelmében vagyonekezelői jog ellenértékének vagy ingyenességének megállapítása során figyelembe kell venni az adott vagyona rendeltetését, az önkormányzati feladat ellátásához való szükségességét és az ezzel kapcsolatos kötelezettségeket, a működtetés költségeit, továbbá a vagyona értékét, műszaki állapotát.

Az (5) bekezdés szerint a felek megállapodhatnak abban, hogy a vagyonkezelő nem díjfizetési, hanem a szerződésben meghatározott más kötelezettséget teljesít ellenértékként, azaz valamely előre meghatározott tevékenységet lát el, vagy más ellenszolgáltatást nyújt.

Ingyenes átadás esetén – amelyre abban az esetben kerülhetne elvileg sor, ha az üzleti célú vagyonelemekre nem terjedne ki a vagyonkezelési szerződés tárgyi hatálya - vizsgálni kellene az esetlegesen korábban visszaigényelt áfa arányos visszafizetési kötelezettségét, amely jelentős pénzügyi kockázatot hordozhat.

Felmerült annak a lehetősége is, hogy a vagyonkezelési szerződésben az ellenértékbe beszámításra kerülne a nagyságrendileg másfélmilliárd forintos, az Önkormányzat által előírni kívánt, de ettől függetlenül a CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő Zrt. által 2025 augusztusában készített műszaki átvilágítási dokumentációban, illetve ahhoz csatolt mellékletben szereplő akciótervben rögzítettek szerint is szükséges felújítási kötelezettség ellenértéke. Erre azonban álláspontunk szerint csak akkor kerülhet sor, ha legalább az amortizációval szükségszerűen előálló költség megtérítésére kötelezettséget vállal a vagyonkezelő (ha 5 év alatt teljesen felújítja a vagyonkezelő az uszodakomplexumot, de után még használja 10 évig, akkor ismételt felújítási kötelezettség várható).

h) A vagyonkezelő fő kötelezettségei

A vagyonkezelőt terhelik a tulajdonosi kötelezettségek, így különösen:

- az üzemeltetés, karbantartás és felújítás,
- a közterhek, díjak és költségek viselése,
- a vagyonvédelem és felelősségbiztosítás,
- számviteli, beszámolási és adatszolgáltatási kötelezettségek,
- az értékcsökkenéssel arányos visszafizetési kötelezettség.

A vagyonkezelő saját forrásból végzett beruházásai után sem a szerződés fennállása alatt, sem annak megszűnését követően nem jogosult megtérítési igényre, és az ebből keletkező vagyonnövekmény az önkormányzat tulajdonát képezi.

i) Fejlesztések és közbeszerzés

Az önkormányzati tulajdont érintő fejlesztések kizárólag előzetes tulajdonosi hozzájárulással valósíthatók meg. A fejlesztések során az önkormányzatra irányadó közbeszerzési szabályokat a vagyonkezelőnek is alkalmaznia kell.

j) Pénzügyi és ellenőrzési szabályok

A szerződésben részletesen szabályozni kell a bevételek és költségek könyvelését, a vagyon mérlegben való szerepeltetését, valamint az önkormányzat ellenőrzési és adatszolgáltatási jogosultságait.

k) A szerződés időtartama, megszűnése

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha

a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

A vagyonkezelési szerződésben részletesen szabályozni szükséges a rendes és rendkívüli felmondás feltételeit. A jelentős beruházásokra tekintettel indokolt a rendes felmondás korlátozása vagy kizárása a szerződés kezdeti időszakában, a rendkívüli felmondás lehetőségének fenntartása mellett.

A vagyonkezelés jogi konstrukciójában biztosított leginkább a közfeladat ellátása, a vagyonkezelés esetén a kárveszélyt nem az önkormányzat viseli, és rendkívüli felújítási költségek sem az önkormányzatot terhelik, így indokolt elsődlegesen az ezen jogi konstrukció keretében történő hasznosítást megkísérelni. Ugyan vagyonkezelési szerződés versenyeztetés nélkül is köthető, az Önkormányzat **nyilvános pályázat** során kívánja kiválasztani a szerződő partnert.

2. A MOM Sport Kft. jogi sorsának kérdése

A gazdasági társaság nélkül az üzemeltetést a nulláról kellene felépíteni, márpedig az évtizedes működés során kialakított üzemeltetési rend és az ott dolgozók tudása értéket képvisel, amit érdemes megőrizni és tovább vinni. Az Önkormányzat érdeke is a folyamatos működés biztosítása, valamint az, hogy az uszoda – még ha veszteséges is – de sikeres működtetését elkötelezetten végző alkalmazottak továbbra is végezhesék azt a munkájukat, ami a helyi lakosok megelégedettségével találkozhat. Fentiek okán merült fel a gazdasági társaság értékesítésének lehetősége.

Az Ör. 6/A. § (1) bekezdés c) pontja szerint az önkormányzati vagyon szerzésére, értékesítésére, megterhelésére irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy értékét tagsági jogot megtestesítő értékpapír esetén, ha az

- a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett vagy forgalmazott kategóriában szerepel, úgy a tőzsdei árfolyamon,
- a tőzsdén kívül másodlagos értékpapírpiacra forgalmazott értékpapír, úgy az értékpapír kereskedők által a sajtóban közzétett vételi árfolyamon,
- egyéb társasági részesedés esetén 6 hónapnál nem régebbi üzleti értékelés alapján kell meghatározni.

A MOM Sport Kft. értékének meghatározására pénzügyi tanácsadó cég megbízása szükséges.

Az I. pontban vázolt konstrukciók pénzügyi/gazdasági szabályosságának biztosítása érdekében szükséges pénzügyi/számviteli/adótanácsadói szakértelem bevonása. Mindezek fedezetét a beszerzett indikatív ajánlatok alapján a 2. és 3. számú határozati javaslatokban megfogalmazott módon javasoljuk a Képviselő-testületnek biztosítani.

A MOM Sport Kft. ingatlan- és szerződésállományának teljes jogi átvilágítása megtörtént.

A vagyonkezelői jog létesítésére és a MOM Sport Kft. értékesítésére irányuló együttes pályázat kidolgozására és Képviselő-testület elé terjesztésére 2026. augusztus 31. napjáig kerülne sor.

II.

Az Ingatlan nyilvános pályázat keretében bérbeadás útján történő hasznosítása

Tekintettel arra, hogy a 271/2025. (XI. 13.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. határozat adósságot nem keletkeztető, fejlesztési/üzemeltetési konstrukciók kapcsán írta elő a lehetséges jogi konstrukciók kidolgozását, és tartalmilag nem határozta meg a tényleges konstrukciók kereteit vagy irányát, ezért lehetőségként merül fel a nyilvános pályázat útján történő piaci alapú hasznosítás is. Bár jogilag nem kizárt a piaci hasznosítása a MOM Sport komplexumnak eredeti funkcióját megtartva, az uszoda működtetése piaci körülmények között nem veszteségesen – ismerte az elmúlt évek gazdálkodási eredményét – nehezen képzelhető el, illetve a nyereséges működés feltétele a díjak, bérleti díjak és egyéb szolgáltatási árak jelentős emelése, vagy a működési költségek érdemi csökkentése, figyelemmel arra is, hogy utóbbi elsősorban a korábban tárgyalt fejlesztési igények megvalósítását és korszerűsítést követően érhető el.

Ebben az esetben az Ingatlan hasznosításának jogi konstrukciója **bérleti jogviszony** lenne, tekintettel arra, hogy piaci szereplő az Nvtv. alapján vagyonkezelői jog gyakorlója nem lehet.

Az Ingatlan bérbeadására irányuló nyilvános pályázat kidolgozására és Képviselő-testület elé terjesztésére akkor kerülne sor, amennyiben az I. pontban vázolt vagyonkezelési szerződésre irányuló pályázat nem vezet eredményre.

Egy esetleges bérleti konstrukció esetén is felmerül a MOM Sport Kft. értékesítésének lehetősége.

Amennyiben a sportkomplexum üzemeltetését új cég venné át egy eredményes pályázati eljárás végén, a cég feladatai megváltoznának, kiüresednének. Megoldásként felmerülhet a cég végelszámolása vagy „alvó céggént” való megtartása, vagy a szűkített profil melletti további működtetése, esetleg a nyilvános pályázat útján történő értékesítése is.

Az Nvtv. 1. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyonba tartozik:

- a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,
- b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog,
- c) az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközök, továbbá az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető társasági részesedések.

Az Nvtv. 11. § (11) bekezdése szerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha

a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződészerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

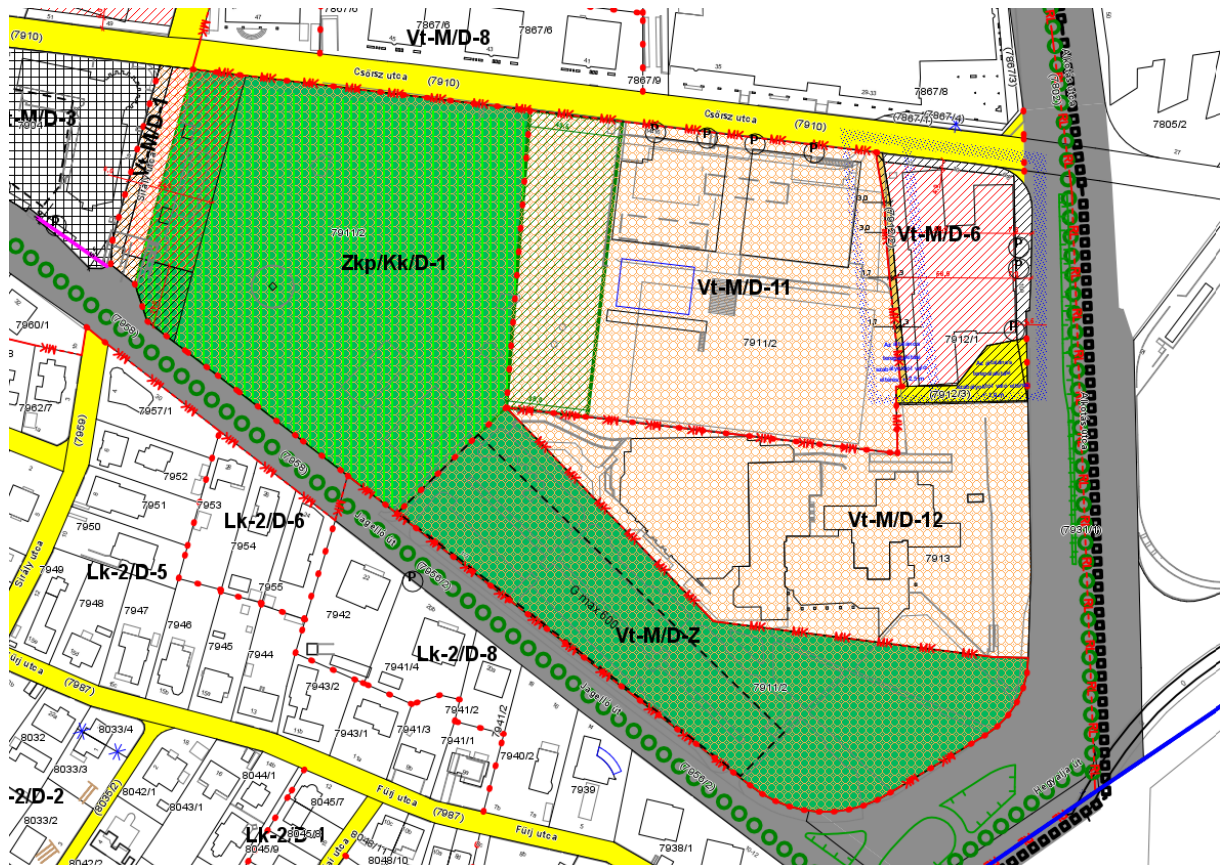
Az Nvtv. 11. § (16) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Ör. 12. § (1) bekezdése szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről az (1a) bekezdésben foglalt kivétellel.

Az Ör. 12. § (1a) bekezdése alapján a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy legfeljebb öt év időtartamú bérbeadásáról, használatba adásáról.

III.

Az Ingatlan Jagelló úti parkoló részének értékesítése és ellenértékből történő modernizáció



A fenti két jogi konstrukció mellett a harmadik lehetséges megoldás az Ingatlan megosztása, a Jagelló úti parkoló területének értékesítése lehet. Az így szerzett bevételből lenne fedezhető az Ingatlan műszaki felújítása, amelynek eredményeképpen a CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő Zrt. által 2025 augusztusában készített műszaki átvilágítási dokumentáció szerint érdemi megtakarítás érhető el a működtetési költségekben, és ahhoz társuló esetleges egyéb racionalizálási intézkedések mellett az Ingatlan működtetése akár nullszaldóssá tehető.

A telekrész jelenlegi beépítési paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
14.	Vt-M/D-Z	10000	-	-	SZ	3 ⁰	60	-	0,02	-	-	4,5

A településtervezés készítése folyamatban van, így ezek a paraméterek a döntéstől függően jelentősen módosulhatnak.

A hasznosíthatóság módja még egyeztetés alatt áll.

A javasolt funkciók az alábbiak:

A terület alkalmas arra, hogy nagyvárosias, a lakosság ellátását szolgáló funkciókkal egészüljön ki úgy, hogy továbbra is biztosított legyen a parkolás, valamint zöldtető kialakításával az igénybevehető zöldfelület is növekedjen.

- A kongresszusi központ működéséhez a helyszínen biztosítandó kb. 60 db parkolóhely.
- A jelenlegi parkoló területén 1-1,5 szint mélygarázs létrehozása javasolt, a tereplejtést figyelembe véve.
- Első építményszinten teljességében üzlethelyiség kialakítása javasolt.
- Második szinten díjazás fejében igénybe vehető közösségi funkciók vagy a MOM Sport funkció kiegészítését szolgáló sportterületek elhelyezése javasolt.
- Záró tetőkert szintje a Gesztenyés park kibővítéseként értelmezendő, nyitott terület.

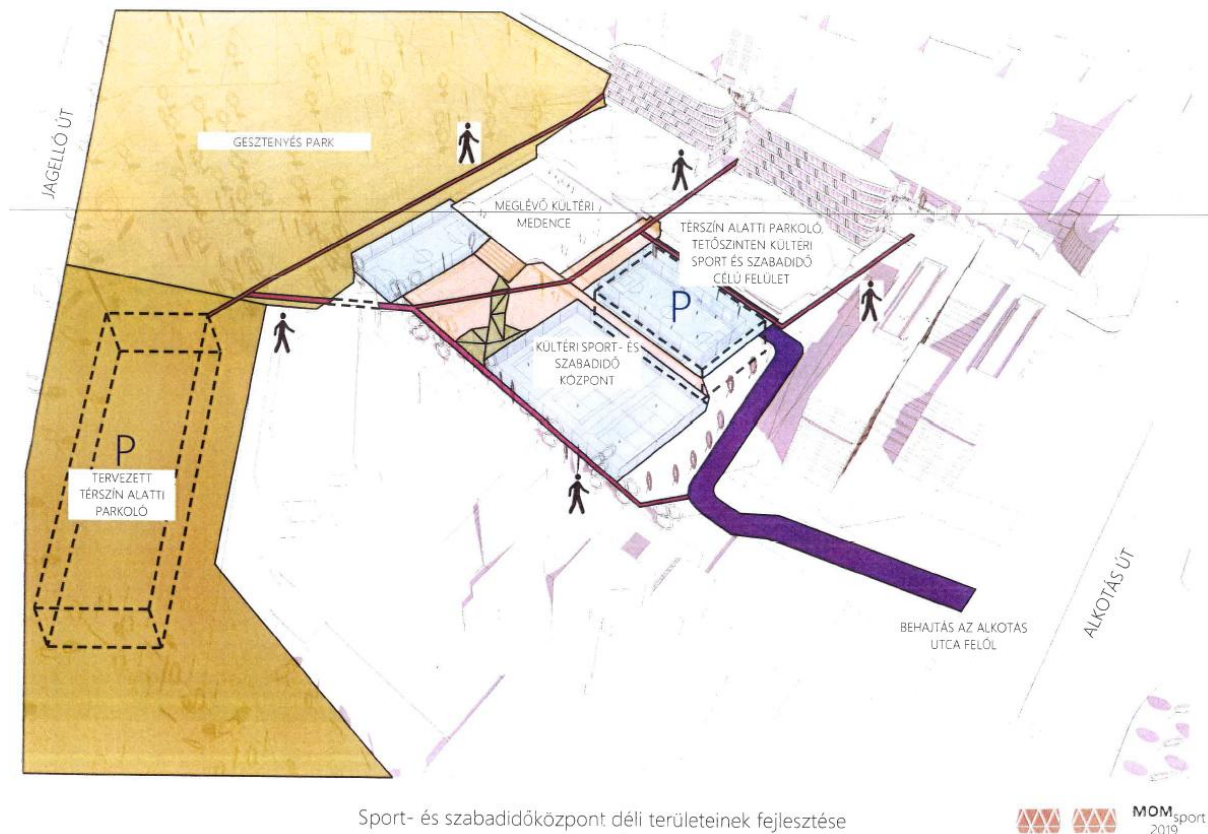
A parkolóra vonatkozó övezet alapterülete kb. 19113 m², amelyből a parkoló alapterülete kb. 10323 m².

IV.

Az Ingatlan fejlesztése

Az első három megoldási lehetőség mellett felmerült továbbá az Ingatlan Csörsz utca és/vagy Jagelló út felőli részén történő tovább-építés, mely jellemzően iroda funkció bővítés lehetősége két torony épület építésével.

Erre 2019-ben készült vázlattevé, mely szerint hét emeleten létesülhet új iroda, szolgáltatás, kereskedelem funkció, valamint a mostani térszíni parkoló helyén négy szint mélygarázs, a tetején sportpályákkal. A bővítéshez nincs szükség a jelenlegi beépítési paraméterek módosítására.



Sport- és szabadidőközpont déli területeinek fejlesztése



A fejlesztéssel akár 9-10000 m² szintterület beépítése is megvalósulhat két toronyház megépítésével. A vázlattervben szereplő javaslat csak egy lehetőség. A bővítésre ingatlanfejlesztői megvalósíthatósági ötletpályázatot érdemes kiírni, akár nemzetközi szinten. A beérkező pályázatok értékelik a gazdasági megvalósíthatóságot, fenntarthatóságot, valamint a környezeti hatásokat is, továbbá projekt ütemtervet is javasolnak, ami megalapozhatja a későbbi döntést.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján hozza meg a következő határozatot.

Határozati javaslatok

1. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert arra, hogy a Budapest XII. kerület 7911/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Csörsz utca 14–16. szám alatti ingatlan vagyonkezelésbe adása és a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Csörsz u. 14., cégjegyzékszám: 01-09-997890, a továbbiakban: MOM Sport Kft.) értékesítése érdekében készítsen elő nyilvános pályázatot és 2026. augusztus 31-ig terjessze azt a Képviselő-testület elé.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert arra, hogy a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Csörsz u. 14., cégjegyzékszám: 01-09-997890) értékesítéséhez szükséges cégértékelési szakvélemény és vagyonkezelői jog értékmegállapítására vonatkozó szakvélemény elkészítése, valamint a pénzügyi/számviteli/adótanácsadói szakértelem bevonása érdekében folytassa le a szükséges beszerzési eljárást. A Képviselő-testület a beszerzési munkák legfeljebb 10 millió Ft összegű fedezetét a 2026. évi költségvetés 4300-00 Kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek címének terhére biztosítja.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A beszerzési munkák fedezetének biztosítása érdekében a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 2026. évi költségvetésről szóló 4/2026. (III.6.) önkormányzati rendelet 4300-00 Kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek címén belül a MOM Sportcsarnok felújítása előirányzatról bruttó 10.000.000 Ft-ot átcsoportosít a MOM Sport átszervezés szakértői díj működési (dologi kiadási) sorra. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a költségvetési rendelet soron következő módosításakor gondoskodjon a javaslat szerinti átcsoportosítás átvezetéséről.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. május 22.

Vadász Gábor s. k.
alpolgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző