



MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-67-68/2010.

nyilvános ülés

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2010. március 18-án tartandó rendes ülésére

Tárgy:**Ajánlat a Hauszmann A. utca 5. sz. alatti BME sporttelep megvásárlására****9./ sz. napirendi pont****Készítette:**Polgármesteri Kabinet
Bukor László**Egyeztetve:****Tanácskozási joggal
meghívott:**Polgármesteri Kabinet
Bukor László
Városüzemeltetési Igazgatóság
Szóke Gábor
Sz. Lukács Éva**Bizottsági tárgyalás:**

Vagyongazdálkodási Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Filipisz Andr ea
2010. m arcius 11.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi egyetem rektora 2009. október 19-én kelt levelében bejelentette, hogy Önkormányzatunknak szándékoznak megvételre felajánlani a Hauszmann u. 5. sz. alatti sporttelepüket.

Tájékoztatása szerint az első ízben 1,33 Mrd Ft induló árral kiírt pályázat eredménytelen volt. (Az 1,33 Mrd Ft összegű értébecslés az ingatlan övezeti átsorolásával, a felépítmények lebontásával és a területen lakópark létesítésével számolt). A második fordulóban az értébecslés szerinti legalacsonyabb, 840.250 eFt összegű értékesítési árat kívánják megjelölni, ami a meglévő funkció megtartását feltételezi.

A jogszabályok lehetővé teszik, hogy Önkormányzatunk pályázaton kívül 840.250 eFt összegért megvásárolja az ingatlant azzal a kööttséggel, hogy az ingatlanon legalább öt évig megmaradjon a sportcélú felhasználás.

A BME egyébként a vételárat a Bertalan Lajos és Bogdánfy utcai sportlétesítményeinek fejlesztésére kívánja fordítani.

A T. Képviselő-testület 2009. december 15-i ülésén tárgyalta az ajánlatról és úgy határozott,

„hogy a BME rektorának levele alapján felkéri a polgármestert, hogy készíttessen ellenőrző értébecslést és folytasson tárgyalásokat az Egyetem illetékeseivel a XI., Hauszmann A. u. 5. szám alatti sporttelep megvásárlásának feltételeiről, és a tárgyalások eredményét terjessze a Képviselő-testület elé.”

Az ellenőrző értébecslést elkészítettük, mely az ingatlan forgalmi értékét 790-840 mFt. sávban határozta meg (2. sz. melléklet), továbbá tárgyalásokat folytattunk az egyetem illetékeseivel.

- Dr. Péceli Gábor rektor úr 2010. január 19-én kelt levelében indokolta és egyértelművé tette, hogy 840.250.-eFt az a legalacsonyabb összeg ami mellett az egyetem az ingatlant értékesítheti. (1. sz. melléklet)

A további egyeztetések alapján:

- A vételár megfizetése három részletben történhetne 2011. év végéig.
- A tulajdonjog csak a teljes vételár kifizetése után szállna át az Önkormányzatra.
- A birtokbaadás az első vételár részlet megfizetése után lehetséges. A birtokbaadást követően az Önkormányzat jogosult a bérleti díjak beszedésére, és az Egyetem hozzájárulását adja a létesítményeken szükséges felújítási munkák elvégzéséhez.

A létesítmény üzemeltetésével és az épületek műszaki állapotával kapcsolatos fontosabb információk:

Az ingatlanon négy épület található, a sportcsarnok és mellette az öltöző, ill. az étterem épülete, valamint egy kisebb különálló raktárépület.

- ***A bruttó cca. 1783 m2 alapterületű sportcsarnok*** 1972. évben épült, mely időszakot követően több kisebb felújítás került megvalósításra, mára az átlagos műszaki állapot viszonylag jónak, illetve esetenként közepesnek minősíthető, több területen (elsősorban a tetőszerkezet) felújításra szorul. A fa vázszerkezet illetve az azt kitöltő szendvicsszerkezet vasbeton pillér és sávalapon nyugszik, a héjalása hullámlemez,

külső vízelvezetéssel. A homlokzati ajtó alumínium, az ablakok és a belső nyílászárók faszerkezetűek. Az épület fűtése és melegvíz ellátása központi kazánról történik, a szellőzést külön rendszer biztosítja. A belső kialakítás és felszereltség alapszinten megfelel az épület funkciójának. Az épület hőszigetelése annak ellenére elfogadható minőségű, hogy a mai hőtechnikai előírásokat már nem elégíti ki. A sportcsarnok jelenleg használható, állapota viszonylag szerény éves karbantartás mellett fenntartható. Itt távlatilag tetőszerkezeti, gépészeti és energia-racionalizálási felújítás lehet esedékes, ennek költsége a lelátó és a pályaburkolat felújításával együtt 200-300 mFt-ra tehető. Az épület utcai homlokzatának nyugati sarka mintegy 1 m-rel a Hauszmann utca szabályozási szélességébe belóg, azonban ez a Csarnok használhatóságát nem befolyásolja.

- **A kétszintes (illetve kisebb részben alápincézet) összesen cca. bruttó 1246 m² alapterületű lapostetős öltöző** szintén 1972 évben épült, vasbeton pillér és sávalapokon, hosszúdfalvas szerkezetű. Födém szerkezet vasbeton monolit lemez. Az épület fűtése és melegvíz ellátása központi kazánról történik. Kialakítása, felszereltsége alapszinten megfelel funkciójának, műszaki állapota közepesnek minősíthető, azzal, hogy egyes részekenél (pl. tetőhéjalás, vízhálózat stb.) sürgős nagyjavításra, felújításra van szükség. Az épületben az öltözők mellett még egy 300-400 nm asztalitenisz terem, és néhány kisebb egyéb helyiséget is található.) 100 MFt beruházással (80 Eft/nm) újszerű állapotúra hozható. A Sportcsarnok és az asztalitenisz terem délutáni-esti hasznosításából és eseti rendezvényekből 2009. évben 13.600.000.-Ft bevétel származott.
- **Az egyszintes cca. bruttó 305 m² alapterületű étterem** hagyományos szerkezetű, sávalapokon falazott. Kialakítása, műszaki állapota, felszereltsége viszonylag jónak, erős közepesnek minősíthető, részleges felújításra szorul. Az épület fűtése és melegvíz ellátása központi kazánról történik. Az éttermet bérbeadás útján hasznosítják. Bérleti díj bevétel 100.000.-Ft/hó+Áfa + rezsi.
- **A hagyományos építésű, cca. 83 m² alapterületű fűtés nélküli raktárépület** műszaki állapota közepes, illetve esetenként rossz, funkciójának megfelel.

Sportpályák:

- A sporttelep kertje, szabadtéri pályái kifejezetten jó állapotúak (műfüves focipálya és nyolc salakos tenispálya), ezek beruházást nem igényelnek. Itt beruházásként leginkább az merülhet fel, hogy a nyolc tenispályából néhányat más sportpályává, esetleg úszómedencévé lehet átalakítani. A teniszsátrak és a hozzá tartozó gépészeti berendezések nem a BME tulajdonában vannak. A Tenispályákat bérbeadás útján hasznosítják. 2009. október 1- 2010. április 18-ig 4 tenispályára vonatkozó bérleti díj 2.950.000.-Ft+Áfa + rezsi. A műfüves sportpályán a műfü szőnyeg elcsúszott, javítása szükséges.

Általánosságban: az épületegyüttes jelenlegi funkciójának fenntartásához átfogó értéknövelő, és részleges hőtechnikai beruházások szükségesek, és ezek elmaradása esetén az állagmegóvás a jövőben viszonylag magas költségvonzattal járhat. Fejlesztés és funkcióváltás esetén megoldandó továbbá az előírásoknak megfelelő parkoló férőhelyszám biztosítása is.

A sporttelep jelenleg évi tízmilliós nagyságrendű karbantartási költségek mellett üzemel. Az üzemeltetési feladatokat 10 fő (5 portás, 2 pályamunkás, 3 takarító) látja el. A közvetlen

problémák (elsősorban külső- és belső beázások, tetőhéjalási hiányosságok) 50 MFt-ból elháríthatóak, míg 300-400 MFt-ból az egész telep felújítható.

Az üzemeltető személyzet részére 2009. évben kifizetett bér és járulék összege 23.500.000.- Ft volt. A közmű költségek 2009. évben: gáz: 12.860.000.-Ft, víz-csatorna 1.738.000.-Ft, villamos energia: 8.305.000.-Ft

Egyéb megállapítások:

- Az ingatlan Budapest XI. kerület, Galambóc utca által határolt oldalán a Galambóc utcai ingatlanok tulajdonosai, illetve az ott alapított társasházak az Ingatlanból mindösszesen 293,8 m² területet bérleti szerződés alapján használnak, mely bérleti szerződés 2009. augusztus 1-jén lejáratánál fogva megszűnt. A bérleti szerződéseket a BME további egy év időtartamra meghosszabbítja. Az ingatlan Galambóc utcával közös határának kerítését a szomszédos ingatlanok tulajdonosai a bérleti szerződés szerinti állapot szerint alakították ki, és a jelen pályázat tárgyát képező ingatlan bérelt területeit növényzettel fedték le, illetve helyenként azt beépítették. A szomszédos ingatlanok által használt terület a sportlétesítmény működését nem korlátozza. A bérleti jogviszony megszüntetése és kerítésnek a jogi telekhatárra történő áthelyezése egyébként ellehetetlenítené néhány épület gépkocsi tárolójának megközelítését.

- Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása IZ-XI/S, melynek lényegesebb előírásai:

- Beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- Építménymagasság max: 12 m
- Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,0

Elemzés a Hauszmann utcai sporttelep önkormányzati üzemeltetésének lehetőségeiről

- Előnye hogy jól megközelíthető helyen van, diáksportra, utánpótlás-nevelésre jelenlegi állapotában is alkalmas, alacsony költséggel üzemeltethető, de megfelelő bevételt hozó, funkcióváltással még jobban kihasználható épüleategyüttes.

A sporttelepen található létesítmények, szolgáltatások

	Tulajdonságok	Használati lehetőségek
Fedett sportcsarnok	Minden csapatsportágra szabványos	Mérkőzések, edzések, sport- és egyéb rendezvények
Nézőtéri fűőhelyek száma	400 fő ülőhely, 600 fő teljes befogadóképesség	látványsport rendezvényekre korlátozottan alkalmas a csarnok
Öltözők száma	18 öltöző, gyenge minőségű, a vizesblokkok állapota rossz	hazai és nemzetközi mérkőzésekre is megfelelő számú
Öltözőkön kívüli vizesblokkok	2 blokk, mozgássérültek részére nincs, de kialakítható	a közönséget mérsékelten tudja kiszolgálni, nem akadálymentes
Eredményjelző tábla	van	hivatalos mérkőzésekre alkalmas
Ruhatár	elhelyezhető	rendezvényeken
Térelválasztó	hálók, három részre osztanak	edzések, meccsek egyidejű megtartására alkalmas, de zavaró
Teniszpályák	8 db, salakos, fedhető	teniszoktatás, szabadidős tenisz
Műfüves kispálya	1 db, kapukkal	szabadidős foci
Asztalitenisz terem	6 asztal	asztalitenisz, de alakítható tornateremmé, klubteremmé, fogadást

		helyszínné is
Klubhelységek	2 kis méretű terem	VIP helység, összejövetelek, sajtótájékoztatók, klubsportok (sakk, bridzs)
Irodák	2 db	üzemeltető/sportklub dolgozók használják
Étterem, konyhával	1 db, kb. 70 fős ültetve	állandó szolgáltatás, alkalmi üzemeltetés rendezvényekre, büfészolgáltatás
Büfé	kialakítható a csarnok előterében	rendezvényeken
Szabad terület	kertrész a felépítmények között	pihenő, éttermi kintő

Állandó bérlő működteti a teniszpályákat és az éttermet.

A sportszarnok funkcióit tekintve alkalmas a csapatsportok (kivéve vízilabda) mérkőzéseinek megrendezésére (labdarúgásra csak szabadidősport szinten), ezen túl asztalitenisz, tollaslabda, tenisz, illetve küzdősportok, klubsportok házigazdája lehet. Nagy rendezvényekre csekély befogadóképessége, kevés kiszolgáló infrastruktúrája és a parkolási lehetőség hiánya miatt csak korlátozottan alkalmas.

Nyári sporttáborok, diákolimpiai rendezvények, céges sportnapok rendezésére – kisebb kapacitás mellett – alkalmas, lakossági sport igényeket is ki tud elégíteni. Utánpótlás-nevelési bázisnak csapatsportok esetében használható. Átalakítással akadálymentessé tehető, a kisebb termek funkciói megváltoztathatóak.

Üzemeltetési tapasztalatok

A sportszarnokot 2008. október 1-ig a MAFC üzemeltette, a Műszaki Egyetem ettől az időponttól lett a létesítmény kezelője. Az egyesületnek korábban anyagi erőforrások hiányában fejlesztésekre nem nagyon volt lehetősége, csak karbantartás folyt. Az utóbbi időszakban a beázásokat megszüntették, a műfüves pályán elcsúszott gyepszőnyeget megjavították.

A sporttelep elsődleges funkciója a BME hallgatóinak testnevelési és egyéb sporttevékenységének kiszolgálása, mely kb. 50%-ban leköti a sportközpont kapacitását. A fennmaradó idő felében (összesen 25%-ban) a sportközpont kihasználatlan, 10%-ban a MAFC szakosztályai, 15%-ban külsősök foglalják le. Sportszervezőt, marketing tevékenységet szervező munkatársat sem a MAFC, sem az egyetem nem alkalmazott, lakossági sportolást ösztönző tevékenység kifejezetten a sporttelephez kötődően nem folyt.

A létesítmények közül a műfüves pálya teljes kihasználtsággal működik, a csarnok foglaltsága is jelentős. A teniszpályákat bérlő működteti nyereségesen, de a téli időszakra nem fedte be valamennyit, nincs rá szükség. A sporttelep árai bőven a piaci ár alatt vannak, főleg a „belső” ár, amely az egyetemi polgárokra vonatkozik.

A sporttelep üzemeltetésével kapcsolatos költségek a 2009. évi adatok alapján:

Kiadások:

Béreköltségek és járulékok	23,5 mFt
Közmű költségek:	22,9 mFt
<u>Karbantartási költségek:</u>	<u>10,0 mFt</u>
Összesen:	56,4 mFt

Bevételek:

Étterem bérbeadása	1,2 mFt
Teniszpályák bérbeadása	9,0 mFt
Sportcsarnok, asztalitenisz terem délutáni-esti hasznosítása:	10,6 mFt
Eseti rendezvények:	3,0 mFt
<u>Továbbszámlázott közmű költségek:</u>	<u>12,0 mFt</u>
Összesen:	35,8 mFt

A sporttelep jelen állapotában és feltételrendszer mellett ki tudja termelni az üzemeltetési költségek nagy részét. A létesítmény bevételeinek növelésére reális esély van a rendelkezésre bocsátott számok és adatok alapján, hiszen az egyetem polgárai által végzett sporttevékenység alig hozott bevételt (nem is ez volt a célja), egyéb célú felhasználásra pedig szinte semmilyen szervezőmunkát nem végeztek az eddigi üzemeltetők. Feltételezhető, hogy jobb szervezéssel és a műfüves focipálya piaci alapon történő bérbeadásával az üzemeltetési költségek teljes egészében kitermelhetők.

Szervezeti kérdések

A XI. kerületi önkormányzati tulajdonú létesítmények közös szervezet általi üzemeltetése jelentős költségmegtakarítást jelenthet, személyi állomány csökkentése és egységes kiszervezett szolgáltatások miatt is.

Az újbudai ünnepélyek, rendezvények szervezését is a nonprofit Kft.-hez lehet csoportosítani. Ezek eddigi költségeivel (kb. 20 millió Ft) is csökkenne az önkormányzat kiadási oldala.

Az Újbuda önkormányzata által a létesítmények üzemeltetésére és a kerületi sportszervezési feladatok ellátására létrehozható Nonprofit Kft. munkája akkor lenne a leghatékonyabb, ha valamennyi, az önkormányzat üzemeltetésében lévő létesítményt együtt működtetné, illetve a sportszakmai feladatokhoz kapcsolódó költségvetési forrásokat is kezelné.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az alábbiak figyelembevételével:

- A felépítmények szerkezeti állapota jó, jelenleg is üzemeltethetők annak ellenére, hogy felújításra szorulnak és esztétikailag kifogásolható külső-belső megjelenésük.
- Sürgős beavatkozást az öltöző épület tetőszigetelése és a vizesblokkok igényelnek. A többi felújítás ütemezetten végezhető.
- Az ingatlan az érvényes szabályozási előírások alapján alulhasznosított. A beépítés mértéke 25 %, az engedélyezhető 30 %-al szemben. A jelenlegi szintterületi mutató 0,25 az engedélyezhető 1,0 értékkel szemben. Az épületek alapterületének mintegy 700 m²-el történő bővítésére, és a szintterület további növelésére lehetőség kínálkozik. Ennek korlátja elsősorban a parkolóhelyek növelésének igénye.
- Az előzetes tárgyalások alapján nem szükséges a teljes vételárát egyösszegben megfizetni. 2011 –ig három részletben lehetséges.
- Az ingatlan megvásárlásával az Önkormányzat sportlétesítmény problémái hosszú távra megoldódnának.
- Az ellenőrző értékbecslés alátámasztotta az egyetem ajánlatában szereplő vételár realitását. Sajnálatos, hogy a szakértői vélemény szerinti alacsonyabb ár eléréséhez alku pozícióval nem rendelkezünk.
- A határozati javaslat az Önkormányzat részére még semmilyen konkrét elkötelezettséget nem tartalmaz, viszont megnyitja a lehetőséget mind a hitelfelvétellel, mind az ingatlanvásárlással kapcsolatban szükséges közbeszerzési eljárások előkészítéséhez.

- Amennyiben az Egyetemmel nem sikerül megállapodni az Önkormányzat számára is elfogadható feltételekről, a Képviselő-testület a közbeszerzési eljárást eredménytelennek nyilváníthatja.

Szükségesnek tartom megjegyezni, hogy az ingatlan vásárlás a Közbeszerzési Törvény hatálya alá tartozik, emiatt hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárás keretében szerezheti meg önkormányzatunk az ingatlan tulajdonjogát.

Mivel az elfogadott költségvetésünkben az ingatlan megvásárlására forrással nem rendelkezünk pozitív döntés esetén a finanszírozás hitel felvételével oldható meg.

Budapest, 2010. március 9.

Tisztelettel:



Molnár Gyula