



ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. május 28.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat az Újpesti Torna Egylet által bérbe vett 1046 Budapest, Szilágyi utca 30. és 1046 Budapest, Tábor utca 22-24. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződés módosítására
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető
Előterjesztés egyeztetve:	Óze István UTE klubigazgató Hock Zoltán UV Zrt. vezérigazgató Kormányosné Tóth Mária Alpolgármesteri Kabinet kabinetvezető
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szentés Kinga aljegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Gácsai Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 tulajdonában áll
- a Budapest IV. kerület 76367 helyrajzi számú, természetben **1046 Budapest, Tábor utca 22-24. szám alatti kivett sporttelep** megnevezésű, 87 416 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 1.), és
 - a Budapest IV. kerület 76334/7 helyrajzi számú, természetben **1046 Budapest, Szilágyi utca 30. szám alatti kivett sporttelep** megnevezésű, 54 083 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 2.)
- (Ingatlan 1. és Ingatlan 2. a továbbiakban együttesen: Ingatlanok).

Az Önkormányzat és az **Újpesti Torna Egylet** [székhely: 1044 Budapest, Megyeri út 13., adószám: 19803124-2-41, nyilvántartási szám: 01-02-0000317, képviseli: Óze István klubigazgató (a továbbiakban: UTE) között az Ingatlan 1. meghatározott területrésze, valamint az Ingatlan 2. tekintetében **használati szerződések** jöttek létre **2013-ban** határozott, **2028. augusztus 31. napjáig tartó** időtartamra. Az Ingatlan 1. ingatlanrésze tekintetében 2013. június 18. napján létrejött ingatlan használati szerződés alapján az Önkormányzat műfüves futballpálya kialakítása, míg az Ingatlan 2. tekintetében 2013. október 3. napján létrejött ingatlan használati szerződés alapján az UTE sportcélú tevékenység céljából használhatta az Ingatlan 1. ingatlanrészét és az Ingatlan 2.-öt.

Ezt követően a Tisztelt Képviselő-testület 90/2016. (IV. 28.) határozatával a sport célú hasznosítási kötelezettség biztosítása céljából akként döntött, hogy az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság [székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68. (a továbbiakban: UV Zrt.)] útján határozatlan időtartamú **ingyenes üzemeltetési szerződést** köt az UTE-val az **Ingatlan 1. 31668/87424 tulajdoni hányada** és az **Ingatlan 2.** vonatkozásában az Önkormányzat időszakos közösségi célú használati lehetőségének biztosítása mellett. Az UV Zrt. és az UTE az üzemeltetési szerződésekben rögzítették, hogy kifejezett céljuk a szerződések tárgyát képező ingatlanok fejlesztésének folytatása, ennek érdekében rögzítették azt is, hogy az üzemeltetési szerződések alapján az UTE által végzett bármilyen beruházás nem keletkezett közös tulajdont; a beruházásokkal létrejövő vagyonelemek az Önkormányzat tulajdonába kerülnek.

2017. március 21. napján az **Ingtalan 1. 55756/87424 tulajdoni hányadára** vonatkozóan az Önkormányzat és az UTE **bérleti szerződést** (a továbbiakban: Alapszerződés) is kötöttek határozott időtartamra, 2017. március 1. napjától 2032. február 29. napjáig terjedő időtartamra. Az Alapszerződést 2022. június 30. napján kelt szerződéssel módosították a felek. Ezen 1. számú módosítás értelmében az Alapszerződést kiterjesztették az **Ingtalan 2.-ön** az Önkormányzat beruházásban megvalósult **multifunkcionális sportcsarnokra** is. Az Alapszerződésben az időbeli hatály e bérlemény tekintetében 2022. április 1. napjától 2037. február 28. napjáig terjedő időszakra került meghatározásra.

Az UTE nyilatkozata szerint a 2018-2022 közötti időszakban az **Ingtalan 1. és Ingatlan 2. vonatkozásában mindösszesen bruttó 5 883 038 793 Ft, azaz ötmilliárdnyolcszáznyolcvanhárommillió-harmincezer-hétszázkilencvenhárom forint értékben valósított meg beruházást, felújítást és karbantartást.** Ezeket saját, támogatásokból származó és pályázati források felhasználásával valósította meg. A beruházások típusát és ráfordítását a jelen előterjesztés mellékletét képező Alapszerződés módosítás (a továbbiakban: Alapszerződés 2. számú módosítása) tervezetének 1. számú melléklete részletezi. A beruházással létrejött, az Ingatlanokhoz kapcsolódó, annak alkotórészévé, illetve tartozékává vált vagyonelemeket kizárólagos önkormányzati tulajdonba kell átvenni, azokat az Önkormányzatnak a számviteli jogszabályok rendelkezései alapján saját könyveiben piaci értéken szükséges átvenni és nyilvántartani, melynek átadás-átvételére vonatkozó külön szerződés megkötéséről az Alapszerződés 2. számú módosításában rendelkeznek a felek.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy **jelenleg két újabb beruházás van folyamatban** az Ingatlan 2.-ön közel 400 000 000 Ft értékben, az energiahatékonyság növelése, az üzemeltetési költségek csökkentése, a környezetre és az élőhelyekre ártalmas gázok, valamint melléktermékek kibocsátásának csökkentése érdekében a Jégcsarnok és futófolyósó tetőfelületére további napelemek elhelyezése céljából, valamint meglévő Jégcsarnok és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló létesítmény II. ütem, meglévő átrium beépítésére, melyre a 2023. évi építési engedélyezési eljárást követően kiadott építési engedélyben az Önkormányzat az UTE-vel közös építtetőként került rögzítésre.

Az állami és társasági adókedvezmény formájában nyújtott támogatások esetében azonban szükséges a sportcélú hasznosítás tizenöt évig történő biztosítása a beruházás üzembe helyezését követően (a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény).

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11/B. §-a alapján a 11. § (10) bekezdésétől eltérően nemzeti vagyon **hasznosításra irányuló szerződés 25 éves határozott időre is köthető, ha a hasznosításra jogosult vállalja az érintett állami vagyon gyarapítását szolgáló beruházás megvalósítását, és az állami vagyont érintő beruházás megtérülési ideje ezt kifejezetten indokolja. A 25 éves határozott időtartam egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható** abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E jogszabályi rendelkezés 2025. december 23. napjától hatályos az Nvtv.-ben, a módosító rendelkezéshez fűzött indoklás szerint a szabályozás célja az önkormányzati vagyonra vonatkozó határozott idejű használati szerződések időtartamának kiterjesztése, az önkormányzat mozgásterének növelése érdekében.

Jelen előterjesztés célja, hogy - a vagyonelemek átadása-átvételére vonatkozó rendelkezések mellett - az Alapszerződés 2. számú módosításával az Alapszerződés tárgyi és időbeli hatályát is módosítsák a felek a folyamatban lévő beruházásokkal kapcsolatos kötelezettségvállalásokra figyelemmel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben részletezett indokokra tekintettel a határozati javaslat elfogadásával járjon hozzá az UTE-val kötött Alapszerződés 2. számú módosításához.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 39. § (1) bekezdés a) pontja szerint az önkormányzati vagyon ingyenes vagy kedvezményes hasznosításáról 50 millió forint értéket meghaladóan a Képviselő-testület dönt.

A határozati javaslat elfogadása **egyszerű** többséget igényel.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (.....) határozata az Újpesti Torna Egylet által bérbe vett 1046 Budapest, Szilágyi utca 30. és 1046 Budapest, Tábor utca 22-24. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződés módosításáról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) az Újpesti Torna Egylettel (székhely: 1044 Budapest, Megyeri út 13., adószám: 19803124-2-41, nyilvántartási szám: 01-02-0000317, képviseli: Óze István klubigazgató) a Budapest IV. kerület 76367 helyrajzi számú, természetben 1046 Budapest, Tábor utca 22-24. szám alatti kivett sporttelep megnevezésű, 87 416 m² területű és a Budapest IV. kerület 76334/7 helyrajzi számú, természetben 1046 Budapest, Szilágyi utca 30. szám alatti kivett sporttelep megnevezésű, 54 083 m² területű, Budapest IV. kerület Újpest Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanrész és ingatlan tekintetében 2017. március 21. napján létrejött és első alkalommal 2022. június 30. napján módosított bérleti szerződés 2. számú módosítását az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal elfogadja;
- b) az a) pont szerinti döntés végrehajtása érdekében felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés 2. számú módosításának aláírására;
- c) felkéri a Polgármestert, hogy a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanokon megvalósult beruházások térítésmentes átvétele tekintetében az arra vonatkozó szerződés elfogadása céljából nyújtson be előterjesztést a Képviselő-testület ülése elé.

Felelős: a) és b) pontok vonatkozásában: Polgármester

c) pont vonatkozásában: Polgármester a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont vonatkozásában: 2026. június 15.

c) pont vonatkozásában: 2026. szeptemberi rendes képviselő-testületi ülés

Budapest, 2026. május „21.”

Bedó Katalin
alpolgármester



Melléklet: a 2017. március 21. napján létrejött bérleti szerződés 2. számú módosításának tervezete

