

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS

**A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2025. október 20 -i
ülésére**

- Előterjesztés tárgya:** tulajdonosi hozzájárulás megadása a 1039 Budapest, Kossuth Lajos
üdülőparti, 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m²-es részét és a 63659
hrsz.-ú ingatlant – vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkcióval –
bérlő GS Római Tenisz Club Kft. által végzendő bérlői
beruházáshoz
- Előterjesztő:** dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit
Zrt.
- Készítette:** Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport
- Előterjesztés
tárgyalására meghívottak:** –
- Véleményező Bizottság:** –

Tisztelt Bizottság!

A Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel 2015. március 3. napján kötött, állami vagyonba tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodás alapján Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonát képezi a Budapest, III. ker. belterület, 63660 hrsz.-ú, kivett üdülőépület, udvar művelési ágú, természetben a 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparton elhelyezkedő ingatlan. A megállapodás I.3. és III.2. pontjai alapján az ingatlan vízi- és kerékpáros sporttelep funkcióra hasznosítható.

Az ingatlan hasznosíthatósága érdekében kiírt pályázati felhívásra egy ajánlat érkezett, Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó nyújtott be pályázatot, a pályázat a 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú, 10.147 m² és a 63659 hrsz.-ú, 2.076 m² területű ingatlanok egyben történő, vízi- és kerékpáros továbbá tenisz sporttelepként történő üzemeltetését célozta. Az ajánlat alapján készült előterjesztés nyomán a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester **83/2021. (I. 22.)** számú határozatával (többek között) úgy döntött, hogy a 100%-ban önkormányzati tulajdonú 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú, 10.147 m² és a 63659 hrsz.-ú, 2.076 m² területű ingatlanok egyben – vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkcióval – történő üzemeltetése céljából Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó és az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 15 éves határozott időtartamra bérleti szerződést köthet. A bérleti szerződés aláírására 2021. február 5-én, az ingatlanok birtokba adására 2021. február 11-én került sor.

2021. március 11-én Bérló akként tájékoztatta a Bérbeadó, hogy – az egyéni vállalkozóról és egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény 19/C.§ (1) bekezdése alapján – vállalkozói tevékenysége folytatására, így a Bérlemény üzemeltetésére korlátozott felelősségű társaságot alapított, amely az üzemeltetési tevékenység tekintetében a Bérló, mint egyéni vállalkozó jogutódja.

Ennek nyomán az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyier Önkormányzata, mint Bérbeadó, Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó, mint jogelőd Bérló és a GS Római Tenisz Club Kft., mint jogutód Bérló 2021. március 11-én háromoldalú megállapodásban rögzítették, hogy 2021. március 11-jei hatállyal a Bérlemény tekintetében bérleti jogviszony – a bérleti szerződésben foglalt feltételekkel – kizárólag a Bérbeadó és a jogutód Bérló között áll fenn. Ennél fogva a jogutód Bérlőt terheli a bérleti szerződésben a jogelőd Bérló tekintetében rögzített valamennyi kötelezettség és jogutód Bérlőt illeti a bérleti szerződésben a jogelőd Bérló tekintetében rögzített valamennyi jogosultság.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete **855/2021. (X. 28.)** számú határozatával (többek között) úgy döntött, hogy hozzájárul a fennálló bérleti szerződés 1.1. pontjának módosításához a következők szerint: „A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezik a Budapest III. kerület, belterület, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülpárti, 63660 hrsz.-ú, kivett üdülpépület, udvar művelési ágú, 10.147 m² területű és a 63659 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 2.076 m² területű ingatlanok.

A jelen szerződés tárgyát a Budapest III. kerület, belterület, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülpárti, 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m²-es része és a 63659 hrsz.-ú ingatlan képezik”.

2025. októberében a Bérló a 63660 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházást célzó dokumentációt nyújtott be a Vagyonkezelőhöz, kérve az általa – kompenzációs igény nélkül – elvégzendő munkálatokhoz a tulajdonosi hozzájárulás megadását. A tervezett beruházás rövid műszaki tartalma: a meglévő tenisz sportpályák közül a tervdokumentációban jelölt két pálya felett ideiglenes, túlnyomós, légtartásos sátorfedés kialakítása (melynek fennállása nem haladja meg a 180 napot).

Az Önkormányzat Főépítési és Városfejlesztési Irodája nem támasztott kifogást a tervezett beruházással kapcsolatosan.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése szerint a Bizottság előzetes véleménye alapján a polgármester dönt a) az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatával összefüggő munkálatok – különösen átalakítás, korszerűsítés, felújítás – végzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról. Ugyanezen önkormányzati rendelet 16. § rendelkezései szerint

- (1) Az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével
 - a) a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó jogügylet esetén a képviselő-testület,
 - b) a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő jogügylet esetén a Bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A fenti rendeleti hivatkozások szövegében a „Bizottság” kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság (a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság) értendő. Az előterjesztéssel érintett jogügylet értéke 150 millió Ft alatt van.

Mindezek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, javasolja a Polgármesternek a GS Római Tenisz Club Kft. által elvégzendő munkálatokhoz a tulajdonosi hozzájárulás megadását azzal, hogy a Bérlo azokat saját költségén, mindennemű megtérítési igény nélkül végezheti el. Kérrelmezőnek – sem a Vagyonkezelő, sem az Önkormányzat rendelkezésre álló nyilvántartása szerint – lejárt tartozása nem áll fenn.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdésének b) pontja alapján, a 18. § (2) bekezdés a) pontja figyelembe vételével **úgy határoz**, hogy

javasolja a Polgármesternek a tulajdonosi hozzájárulás megadását a 100%-ban önkormányzati tulajdonú 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m²-es része és a 63659 hrsz.-ú ingatlan (vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkciójú) tekintetében fennálló bérleti szerződés Bérloje, a GS Római Tenisz Club Kft. (székhely: 1039 Budapest, Kalászi köz 10/C., cégjegyzékszám: 01-09-381630, adószám: 29164217-2-41, képviselő: Tomsits Krisztián ügyvezető) részére a meglévő tenisz sportpályák közül a jelen határozat mellékletét képező tervdokumentációban jelölt két pálya felett ideiglenes, túlnyomósos, légtartásos sátorfedés kialakítása (melynek fennállása nem haladja meg a 180 napot) munkálatainak elvégzéséhez.

A tulajdonosi hozzájárulás további feltételei és kikötései:

- 1) A munkálatokat a GS Római Tenisz Club Kft. saját költségén, mindennemű megtérítési igény nélkül köteles elvégezni.
- 2) A hozzájárulás csupán a hivatkozott dokumentációban körülírt munkálatokra vonatkozik, ettől való bármilyen eltérés esetén a GS Római Tenisz Club Kft. ismételten tartozik az Önkormányzat hozzájárulását kérni.
- 3) A beruházás során a GS Római Tenisz Club Kft.-nek kötelessége figyelembe venni a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendeletében, a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Óbuda-Békásmegyer településképi védelméről szóló 36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendeletében valamint a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi zöldterületek és zöldfelületek, valamint a fás szárú növények védelméről szóló 23/2018. (V. 30.) önkormányzati rendeletében foglalt előírásokat. Ezek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.
- 4) Azon munkanemek esetében, amelyek építési engedély kötelesek, illetve településképi véleményezési eljárás alá esnek, a jelen tulajdonosi hozzájárulás függő hatályú, az építési engedély megszerzéséig, illetve a településképi véleményezési eljárás támogató határáig.

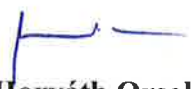
- 5) A bérelt ingatlanokon álló és szomszédos létesítményekben esetlegesen okozott károkat a GS Római Tenisz Club Kft. köteles a munkálatok megkezdését megelőző állapotra helyreállítani, a felmerülő kártérítési igényeknek eleget tenni.
- 6) Az esetleges szakszerűtlen munkavégzésből eredő, később jelentkező károk, meghibásodások kijavításának kötelezettsége a GS Római Tenisz Club Kft-t terheli.
- 7) A munkavégzést a GS Római Tenisz Club Kft. köteles úgy megszervezni, hogy az a környék lakóinak nyugalma ne zavarja, az ingatlanok rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.
- 8) A keletkező törmeléket a GS Római Tenisz Club Kft-nek haladéktalanul, saját költségén el kell szállíttatnia.
- 9) A munkálatokkal összefüggésben a GS Római Tenisz Club Kft. sem Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatával, sem az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-vel szemben nem léphet fel semmilyen jogcímen megtérítési, beszámítási vagy kártérítési illetőleg tulajdonjogi igénnyel.
- 10) Jelen hozzájárulás a kiadás napjától számított 1 évig érvényes.

A tervezett beruházás kapcsán esetlegesen szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése a Bérlo feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: a döntést követő 30 nap

Budapest, 2025. október 2.


dr. Horváth Orsolya
 vezérigazgató 

Mellékletek:

- a GS Római Tenisz Club Kft. kérelme
- műszaki dokumentáció


 TK50 20. 2025.10.13.


Dr. Kiss Annamária

Tulajdonosi Hozzájárulás Kérelem

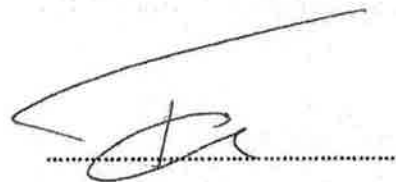
Tisztelt Bérbeadó,

Társaságunk **1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 63660 hrsz. és 63659 hrsz.** alatt található ingatlant veszi bérbe a **Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatától**. 2021 február 5.-én létrejött szerződés alapján.

A téli időszakra a korábbi évekhez hasonlóan szeretnénk 180 napig fennmaradó levegővel felfűjt tenisz sátrat állítani. A település képi engedélyeket beadtuk korábban, a korábbi években elfogadott dokumentumok mellé egy újabb Tulajdonosi hozzájárulást kérnek tőlünk.

A területen található egy szendvicspaneles csarnok, amivel kapcsolatban egy jogvitánk áll fenn. A két felépítmény nem függ össze. A sátrat minden évben felállíthattuk és le is bontottuk megfelelő az előírtaknak. A helyszínrajzot és terveket 2024-ben hivatalosan elkészítettük, amit akkor elfogadtak. Idén is ugyan az lett beadva, amit nem is vitattak csak a Tulajdonosi hozzájárulás frissítését kérjük tőlünk.

Budapest 2025.10.02



GS Római Tenisz Club Kft

M Ű S Z A K I L E Í R Á S

Tárgy: **Ideiglenes teniszsátor telepítése**
1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart
HRSZ: 63660

Tervfajta: **Örökségvédelmi bejelentés**

Építtető: **GS Római Tenisz Club Kft.**
1039 Budapest, Kalászi köz 10/c.

Tervező: **UV Építész Stúdió Kft.**
1033. Budapest Mozaik u. 14/b.
Tel/fax: 430-0013
email: uvdesign@uvdesign.hu

Előzmények

A tárgyi telken a GS Római Tenisz Club a meglévő tenisz sportpályák felett légtartásos ideiglenes sátrat kíván építeni, melynek fennállása nem haladja meg a 180 napot.

Műszaki leírás

A sátrak stabilitását az emberi szervezet számára érzékelhetetlen (8 - 20 mm v.o.) levegő túlnyomás biztosítja.

A már meglévő előre elkészített 60/80cm keresztmetszetű alapba beépített acél szemekhez rögzítik a sátor drótkötélszerkezetét. A ponyvaszerkezet ezt követően egy-két nap alatt felállítható. Fűtését előmelegített légfűtés biztosítja.

A drótköteles légtartásos sátor acélsodrony hálós kivitelben is készül. Ennek a szerkezetnek az a lényege, hogy a légbefúvás során keletkező terhelést az acélsodrony háló veszi át és vezeti le az alapra. Alatta három hőszigetelő réteg biztosítja a fűtési energia megtakarítást, mely elérheti a 30%-ot. Drótkötél háló 12mm, UV stabil védőfólia, 3 rétegű nagyszilárdságú PVC ponyva.

A bejárat forgóajtós zsilipes kialakítású.

Személyibejárat: $\varnothing$ 2,00 x 2,00 m

Vészkijárat: 0,86 x 2,00

A sátrak anyaga speciális nagyszilárdságú, hosszú élettartamú (minimum 10 év) építészeti ponyva mely speciális szennytaszító lakkal kezelt , lángmentesített (DIN M2), fényáteresztő.

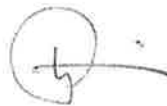
A héjszerkezet többretegű, melynek akusztikai tulajdonságai kedvezőek.

Légkezelő rendszer

A fűtés-szellőzést ellátó légkezelő tartalmazza a berendezés működéséhez szükséges, aggregátort, valamint az erőátviteli és szabályozóelemeket, kapcsolószekrénnel együtt. A vezérlés teljesen automatikus. A meleg levegő egy részét visszaforgatva energiatakarékos kivitel. A levegőáramlás légcsatornákon keresztül történik.

Világítás

A közvetlen megvilágítás a héjszerkezetre erősített lámpákat jelenti. Ez a fajta megvilágítás az energia hatékony felhasználása, ily módon nem tükröződnek vissza a tárgyak, a világítótestek a héjszerkezeten belül helyezkednek el, de a játéktéren kívül esnek. A világítás erőssége 200-400 lux közötti.



Budapest, 2024. 09 19.

Várady Tibor
építész vezető Tervező
É1-01-2297

- EPÜLET
 BETON, BETON JÁROLAP
 SZILÁRD BURKOLAT
 SALAK
 MŰRÜ
 MŰANYAG GYEPGRAS
 ZÖLDFELÜLET
 FOLYÓKA
 LÁMPA
 MEG-ÉVŐ LOMBOS FA
 MEG-ÉVŐ TÚLEVELŐ FA
 LOMBOS FA

Beépítés
 Övezeti besorolás: 0-III-K
 Telkek terület: 10147 m²
 Megengedett beépítés mértéke: 20 %
 2000 m² (0,02): 10%
 Az előírt beépítés mértéke: 1014,7 m²
 Beépített terület: 510,3 m² 510,3/10147 = 0,05029 m² 5,03% > 10%
 Megengedett zöldfelületi mutató értéke: 60%
 Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat 32/2001. (XI.30.) Ö.K. számú
 rendelete - ÖBV SZ 116.§ 20. pont.
 Sportpálya kialakítása esetén az előírt zöldfelületi mértéke 20%-kal
 csökkenthető.
 Tehát: a megengedett legkisebb zöldfelület: 40% / 4058,8 m² /
 Burkolt és beépített terület: 5548 m²
 Gyepes parkoló 125% / 524 m² x 0,25 = 131 m²
 Zöldfelület: 4599-524+131 = 4206 m²
 Zöldfelületi mutató: 4206 / 10147 = 0,4145 41,45% az előírásnak
 megfelelő (40%)
 Az előírt, megengedett zöldfelületi mutató értéke: 4058,8 m²
 Legnagyobb szintterületi mutató: 0,5 5073,5 m²
 Összes beépített szintterület: 633,2 m² 633,2 / 10147 = 0,0624 (< 0,5)

63661/2

63658/1

63657

63656

BARÁTPÁTKA UTCA (63655)

Ideiglenes teniszsátor telepítése
 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart Hrsz: 63660

TERVEZŐ: **ÖRÖKSÉGVÉDELMI BEJELENTÉSI TERV**

ÉPÍTŐ: **GS Római Tenisz Club Kft.**
 1039 Budapest, Kalászi köz 10/c.

GENERAL TERVEZŐ: **UV design**
 FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: **Várady Tibor**
 E/1 01-2297

UV Építész Stúdió Kft.
 1033 Budapest, Mózai utca 14/b
 Tel/fax: 430-0013
 E-mail: uvdesign@uvdesign.hu

MODOSÍTÁSOK: **SÁRKIS**
 TÁRSASÁG ES HELYE: **INDEX** **DATUM**
 ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:
 GÉPESZ TERVEZŐ:
 ELEKTROMOS TERVEZŐ:

CNP: **HELYSZÍNRAJZ** **M=1:500**

DÁTUM: **2024.09.19.** **TERV-SZÁM** **RAJZ-SZÁM** **E-00**