



**NYÍREGYHÁZA  
MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.  
TELEFON: +36 42 524-500; FAX: +36 42 524-501  
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: VAGY/ 130-2/2024.

Ügyintéző: Dr. Bányai Péter

**ELŐTERJESZTÉS**

– a Közgyűléshez –

**A nyíregyházi 01884/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan (Örökösföldi Sportcentrum)  
üzemeltetésbe adására**

.....

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

.....

Hagymási Gyula  
polgármesteri kabinetvezető

.....

Kohut Ágnes  
osztályvezető

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

.....

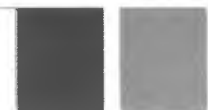
Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

.....

Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői kabinet vezetője

Véleményező bizottság vagy bizottságok:

- Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
- Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottság
- Pénzügyi Bizottság



## Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése a 13/2024 (II.15.) határozatában döntött arról, hogy a Spartacus 1928 Nonprofit Kft. a nyíregyházi 01884/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon (Örökösöldi Sportcentrum) beruházást valósítson meg az úgynevezett MLSZ TAO Sportfejlesztési Program keretén belül nettó 1.300.000.000, -Ft értékben, 400.000.000, -Ft önerő társaság általi megfizetése mellett.

A beruházás keretén belül többek között kialakításra kerülne 2 db. 105x68 méteres füves labdarugó pálya, 2 db. 40x20 méter nagyságú műfüves pálya, egy darab 105x68 méter alapterületű műfüves pálya, valamint egy új öltöző megépítése.

A közgyűlési határozat értelmében az Önkormányzat a pályázat benyújtásához szükséges nyilatkozatokat kiadta. A társaság által a pályázat benyújtására sor került, melynek alapján a fejlesztési beruházásra vonatkozó és ahhoz szükséges támogatási összeget a társaság elnyerte.

A Spartacus 1928 Nonprofit Kft. tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy a pályázat keretén belül megvalósításra kerülő beruházásra vonatkozóan 15 éves fenntartási és üzemeltetési kötelezettség áll fenn, melyre tekintettel kezdeményezte az örökösöldi sportpálya részére történő térítésmentes üzemeltetésbe adását.

A kérelemben foglaltakat megvizsgáltuk és megállapítottuk, hogy az érintett ingatlan a NYÍRVV Nonprofit Kft. üzemeltetésében van, melyre tekintettel az üzemeltetési jogot a Városüzemeltető Kft.-től visszavenni szükséges.

A Nyírvv Nonprofit Kft ingatlanra vonatkozó üzemeltetési jogának megszüntetését követően, illetőleg azzal egy időben nyílik lehetőség arra, hogy az örökösöldi sportpálya üzemeltetése átkerüljön a Spartacus 1928 Nonprofit Kft.-hez.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlan jelenleg a NYÍRVV Nonprofit Kft. birtokában van, a Spartacus 1928 Nonprofit Kft. birtokba lépésre egy háromoldalú átadás átvételi jegyzőkönyv felvétele alapján fog sor kerülni, melynek értelmében az ingatlan üzemeltetése folyamatossá válik.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, szíveskedjen az előterjesztést megtárgyalni, és a határozat-tervezetet a melléklet szerint jóváhagyni.

**Nyíregyháza, 2024. június hó 20.**

  
**Dr. Kovács Ferenc**



**Nyíregyháza Megyei Jogú Város**

**Közyűlésének**

**...../2024. (VI. 27.) számú**

**h a t á r o z a t a**

**A nyíregyházi 01884/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan (Örökösöldi Sportcentrum) üzemeltetésbe adására**

**A Közyűlés**

a nyíregyházi 01884/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan (Örökösöldi Sportcentrum) NYÍRVV Nonprofit Kft. üzemeltetéséből történő visszavételével és a Spartacus 1928 Utánpótlásképző - Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére történő üzemeltetésbe adásával egyetért.

**Felhatalmazza** Dr. Kovács Ferenc polgármestert a határozat mellékletében foglalt okiratok aláírására.

**Utasítja:** a vagyongazdálkodási osztály vezetőjét és a NYÍRVV Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a szükséges intézkedések megtételére

**Felelős: Vagyongazdálkodási osztály vezetője**  
**NYÍRVV Nonprofit Kft. ügyvezetője**

**Határidő: folyamatos.**

**Nyíregyháza, 2024. június hó 27.**

**Erről értesülnek:**

- 1.) A Közyűlés tagjai
- 2.) A címzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3.) NYÍRVV Nonprofit Kft.
- 4.) Spartacus 1928 Nonprofit Kft.

1. melléklet a ...../2024. (VI.27.) számú határozathoz

## EGYSÉGES SZERKEZETŰ ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött egyrészről **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1., statisztikai számjele: 15731766-8411-321-15, képviselőjében: Dr. Kovács Ferenc polgármester), mint **Önkormányzat**

másrészről **NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyongazdálkodó Nonprofit Kft.** (4400 Nyíregyháza, Tüzér u.2-4., cégjegyzékszám: Cg.15-09-060275, képviselőjében: Dr. Pazonyi Péter ügyvezető) mint **Üzemeltető**, együttesen a Szerződő Felek között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

Szerződő Felek megállapítják, hogy közöttük 2013. szeptember 26. napján üzemeltetési szerződés jött létre határozatlan időtartamra, melyet többször módosítottak, majd 2020. december 10. napján egységes szerkezetbe foglaltak és 2022. szeptember 29. napján módosítottak.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a közöttük érvényben lévő egységes szerkezetű üzemeltetési szerződést az alábbiak szerint módosítják:

1. Az üzemeltetési szerződés 2. számú melléklete törlésre kerül, és helyébe az alábbi 2. számú melléklet lép.
2. A szerződés egyéb rendelkezései és annak 1. számú melléklete változatlan formában fennmaradnak.
3. Jelen szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait kell alkalmazni.
4. Jelen szerződésmódosítást a felek elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Jelen szerződésmódosítás hatályba lépéséhez Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének jóváhagyása szükséges.

Nyíregyháza, 2024. június .....

**Nyíregyháza MJV Önkormányzata**

Dr. Kovács Ferenc  
polgármester  
Önkormányzat

**NYÍRVV Nonprofit Kft.**

Dr. Pazonyi Péter  
ügyvezető  
Üzemeltető

**Pénzügyileg ellenjegyezte:**

dátum:.....

aláírás:.....

**Jogilag ellenjegyezte:**

dátum:.....

aláírás:.....

**2.számú melléklet az egységes szerkezetű üzemeltetési szerződéshez  
(hatályos 2024. ....-től)**

**a.) pont**

Nyíregyháza, Tokaji u. 3. sz.

Nyíregyháza, Hősök tere 9. sz.

Nyíregyháza, Luther u. 3. sz.

Nyíregyháza, Bessenyei tér 3-4 sz.

Nyíregyháza, Szent István u. 1. sz. alatti 33 m<sup>2</sup> alapterületű 4/A/24 hrsz-ú ingatlan

Nyíregyháza, Szent István u. 3. sz. alatti 24 m<sup>2</sup> alapterületű 6/A/42 hrsz-ú ingatlan

**b.) pont**

Tanműhelyek:

4400 Nyíregyháza, Ungvár s. 3-5.,

4400 Nyíregyháza, Ungvár s. 23.,

4400 Nyíregyháza, Ungvár s. 23/D.,

4400 Nyíregyháza, Ungvár s. 27,

4400 Nyíregyháza, Derkovits Gy. u. 110.,

Nyíregyháza, Mák u. 8. sz.

Nyíregyháza, Hunyadi u. 21. sz.

Szigligeti Gyermekeküldő

Városi Stadion

Volán sporttelep

Orosi sporttelep

8264 Szigliget, Majális domb

4400 Nyíregyháza, Sóstói u. 24. sz.

4400 Nyíregyháza, Czuczor Gergely u. 20. sz.

4551 Nyíregyháza-Oros, Fő utca

**c.) pont**

31602 hrsz-ú, kivett telephely megnevezésű 1.2524 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31604/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 897 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31604/2 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 892 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan ,

31604/3 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 887 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan ,

31604/4 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 882 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan ,

31604/6 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 975 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan ,

31604/7 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 814 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31604/8 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 809 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31604/9 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 824 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31604/10 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 944 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31604/11 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 918 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31604/12 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 913 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan

31604/13 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 908 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31604/14 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 903 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31605/3 hrsz-ú, kivett telephely megnevezésű 1.1740 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31605/8 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 7790 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31605/7 hrsz-ú, kivett telephely megnevezésű 4644 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31605/9 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 1.2984 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31605/11 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 1.2035 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31605/12 hrsz-ú, kivett beépített terület (3 épület) megnevezésű 1.9923 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31605/13 hrsz-ú, kivett beépített terület (4 épület) megnevezésű 2.0849 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

31605/5 hrsz-ú, kivett beépített terület (2 épület) megnevezésű 6537 m<sup>2</sup> területnagyságú ingatlan,

ingatlanon található felülepítmények kivételével

2. melléklet a ...../2024. (VI.27.) számú határozathoz

### **Ingatlan üzemeltetési szerződés**

amely létrejött egyrészről

**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 731762, adószám: 15731766-2-15, képviseli: dr. Kovács Ferenc polgármester), mint Tulajdonos (a továbbiakban: Tulajdonos)

másrészről

**a Spartacus 1928 Utánpótlásképző - Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 4400 Nyíregyháza, LEGO u. 2. A. ép; cégjegyzékszám: 15-09-084246; adószám: 25909906-2-15; képviseli: Dankó Gergő ügyvezető), mint üzemeltető (a továbbiakban: Üzemeltető)

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

1. Tulajdonos kizárólagos tulajdonában áll a nyíregyházi 01884/9 hrsz. alatti felvett természetben Nyíregyháza, Törzs u. 27. szám alatt található, művelés alól kivett sportpálya, öltöző, lelátó, parkoló megjelölésű, 11.0078 ha területű ingatlan. (továbbiakban: ingatlan)
2. Tulajdonos üzemeltetésbe adja, Üzemeltető pedig saját költségén és kockázatán történő üzemeltetésbe veszi az 1. pontban részletezett ingatlan egészét labdarúgó utánpótlás nevelés céljából 2024. július 01. napjától kezdődő, 2039. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra.
3. Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 2. számú bejegyzése alapján az Ingatlant vezetékjog terheli, amely 22 kV-os közcélú légvezetékre, 253 m<sup>2</sup> területnagyságra vonatkozik, és amelynek jogosultja az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság.
4. Az ingatlanon a Spartacus 1928 Nonprofit Kft., mint üzemeltető Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének 13/2024 (II.15.) határozata alapján az MLSZ TAO Sportfejlesztési Program keretén belül tervezi cca. 1,3 MRD forintértékben, 400 M forint önerő biztosítása mellett tulajdonosi hozzájárulás mellett, beruházás lebonyolítását. A beruházás keretén belül, többek között kialakítására kerülne két 105x68 m-es füves labdarúgó pálya, két 40x20 m nagyságú műfüves pálya, egy 105x68 m-es alapterületű műfüves pálya, valamint egy új öltöző. Az üzemeltető által az idegen tulajdonon végzett beruházást, az MLSZ TAO Sportfejlesztési Program által előírt módon köteles a könyveiben kezelni, nyilvántartani, tekintettel a 15 éves fenntartási és üzemeltetési kötelezettségre. Amennyiben a tervezett beruházás üzembehelyezésétől számított 15 éves fenntartási időszak 2039. december 31. napját követően áll be, abban az esetben az üzemeltetési időszak vége a 15 éves fenntartási időszak lejáratának napja. Amennyiben a támogatást Üzemeltető nem nyeri el, abban az esetben a beruházást nem köteles megvalósítani az ingatlanon.
5. Az üzemeltető jogosult az Ingatlant saját székhelyként, fióktelepként, illetve telephelyként a cégbiróságnál, jelen okirat alapján bejelenteni.
6. Üzemeltető az ingatlan üzemeltetéséért díjat nem fizet.
7. Az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos költségek, így különösen az Üzemeltető személyzet bére és járulékai, közüzemi-, takarítási-, karbantartási és egyéb fenntartási költségek, továbbá a kárveszély, a birtokba lépéstől Üzemeltetőt terhelik.

8. Üzemeltető az elektromos áram, víz, csatorna, gáz, szemétszállítás, vonatkozásában közvetlenül köteles a szolgáltatóval szerződést kötni és a díjakat részükre közvetlenül megfizetni.
9. Az ingatlan a szerződéskötés időpontjában rendeltetésszerű használatra alkalmas.
10. Az ingatlanhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakat felek jegyzőkönyvben rögzítik. Az ingatlanhoz tartozó Önkormányzati tulajdonban álló, az analitikus nyilvántartásokban szereplő és a birtokbaadáskor jegyzőkönyvben rögzített ingóságok ingyenes használatára Üzemeltető a birtokbavétel követően jogosult. Az elhasználódott, rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált ingóságok selejtezése Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának mindenkori selejtezési szabályzata szerint történhet. Az ingóságok visszapótlásáról az Üzemeltető az üzemeltetési feladatok rendeltetésszerű ellátásához szükséges mértékben, saját döntése alapján köteles. A NYÍRVV Nonprofit Kft., mint volt üzemeltető által vásárolt és a saját könyvekben nyilvántartott az ingatlanhoz kapcsolódó ingóságok átvételéről, azok további sorsáról a NYÍRVV Nonprofit Kft. és Üzemeltető kötelesek külön megállapodásban rendelkezni.
11. Üzemeltető a felek által közösen egyeztetett időpontban lép az ingatlan birtokába. A birtokbaadáskor a NYÍRVV Nonprofit Kft., mint volt üzemeltető is köteles jelen lenni és a birtokbaadási eljárás során a tulajdonos érdekeit szem előtt tartva, mint birtokban lévő az eljárást segíteni. A felek Üzemeltető birtokba lépésének napján helyszíni jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben közösen rögzítik a közüzemi mérőórák állását. A közüzemi mérőórák átírásáról Üzemeltető gondoskodik Tulajdonos adatszolgáltatása mellett.
12. Üzemeltető köteles gondoskodni az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartásról, az átvett berendezések karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.
13. Üzemeltető az ingatlant az ott folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon alakíthatja, felszerelheti, fejlesztheti, azzal, hogy mindez Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával és az Üzemeltető saját költségén történik anélkül, hogy Üzemeltető tulajdonjogot szerezne, vagy bármilyen megtérítési igénnyel élne a Tulajdonos felé. Ugyanakkor Felek megállapodnak, ha Üzemeltető az üzemeltetési jogviszonyt megszünteti, akkor az ingóságok tekintetében az üzemeltetési időszak alatt beszerzett, berendezési, felszerelési tárgyak vonatkozásában az adott pillanatban elszámolnak.
14. Üzemeltető Tudomásul veszi, hogy az ingatlan csak és kizárólag sportcélra használható az üzemeltetés időszakában. Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvtv.”) 7. § (1) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Felek rögzítik, hogy az Nvtv. 11. § (13) bekezdése alapján nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható.
15. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy az általa végzett átalakítási, felújítási munkálatok ellenértékére vonatkozó, - a szerződés megszűntekor - elszámolási igénye csak akkor keletkezik, ha erre vonatkozóan Tulajdonossal írásban előzetesen külön megállapodást köt a tervezett tevékenység megkezdése előtt, a tulajdonosi hozzájárulás időpontjában. Felek megállapodnak, hogy állami támogatásból történő felújítás, beruházás, karbantartás esetén Üzemeltető semminemű elszámolási igénnyel nem élhet Tulajdonos felé.

16. Üzemeltető kötelezettséget vállal az ingatlan használatával kapcsolatban előírt tűzrendészeti, balesetvédelem és vagyonvédelmi előírások maradéktalan betartására.
17. Tulajdonos az Üzemeltető tevékenységéért felelősséget, kockázatot nem vállal, de amennyiben az üzemeltető megszűnik, vagy működése elélhetetlenül, Tulajdonos vállalja az ingatlan sporttevékenység céllal történő további fenntartását.
18. Üzemeltető az ingatlant, a jelen szerződés megszűnésekor, üzemeltetőnek történő átadáskori rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Tulajdonosnak visszaadni.
19. Tulajdonos jelen szerződés időtartamára a rendes felmondás jogáról lemond.
20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.
21. Szerződő Felek jelen szerződés időtartama alatt együttműködni kötelesek, és haladéktalanul tájékoztatni kötelesek egymást minden akadályról és körülményről, amely jelen szerződés teljesítésével kapcsolatban jelentősnek tekinthető.
22. Értesítések postai úton ajánlott-tértivevényes postai küldeményként, vagy e-mail útján küldhetők. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a küldeményt a második, bármilyen okból sikertelen kézbesítést követő 5. napon kézbesítettnek tekintik. Szerződő Felek mindazon értesítése joghatályosnak minősül, amelyet Szerződő Felek a másik fél postai, illetőleg hivatalos e-mail i címére küldtek el:
23. Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt jogügylet tekintetében a magyar jog az irányadó, ezért a jelen szerződésben nem, vagy nem kielégítő részletességgel szabályozott kérdésekben Magyarországon hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
24. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésből eredő, vagy azzal összefüggő bármely jogvitát törekszenek békés úton rendezni. Szerződő Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos jogvitáik elbírálására a magyar bíróságok kizárólagos joghatóságát, valamint – a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) hatásköri rendelkezéseitől függően – a Nyíregyházi Járásbíróság, illetve Nyíregyházi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Szerződő Felek a jelen szerződést, valamint annak mellékleteit, mint akaratukkal mindenben egyezőt annak figyelmes elolvasását, értelmezését, megtárgyalását és a magyarázatok kölcsönös megadását követően írták alá.

Nyíregyháza, 2024. ....

\_\_\_\_\_  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata,  
Tulajdonos képviselőként  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester

\_\_\_\_\_  
A Nyíregyháza Spartacus 1928 Nonprofit Kft.  
Üzemeltető képviselőként  
Dankó Gergő  
ügyvezető