

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2009. február 26-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslát a Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képező Tánicsics Mihály úti sporttelep bérbeadására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllő, Táncsics Mihály úti sporttelep ingatlan (hrs. 643) az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, területe 3 ha 1139 m². Jelenleg folyamatban van a sporttelep fejlesztésének I. üteme az alábbi műszaki tartalommal:

- egy vízszintes műfüves edzőpálya világítással, sátor fedési lehetőséggel, csapadékvíz gyűjtő és visszaforgató rendszerrel,
- egy vízszintes gyepes labdarúgó centrálpálya 300 fős lelátóval, világítással, csapadékvízgyűjtő és visszaforgató rendszerrel,
- két szabvány méretű salakos tenispálya megvalósítása.

A kivitelezés tervezett, projekthitel bevonására alapuló finanszírozása és a kivitelezői ár halasztott visszafizetéssel történő teljesítésére szóló elképzeléseink a feltételek megváltozása miatt nem valósíthatók meg.

A beruházás 2009. május végén befejeződik. A beruházás két részszámlán és egy vég számlán alapuló, de lényegét tekintve az év első félévében teljesítendő készpénzes, saját forrásból történő finanszírozására módosul. A beruházás az általános forgalmi adó körébe került bejelentésre, ezért a sporttelep működtetését bérlet keretében szükséges megoldanunk ahhoz, hogy az általános forgalmi adó tekintetében az önkormányzat ne minősüljön végső felhasználónak. A bérbeadásról azt megelőzően szükséges döntenünk, hogy a beruházás megvalósítására kötött vállalkozási szerződés alapján a teljesítések megkezdődjenek, tehát a döntést most kell meghozni.

A sporttelep üzemeltetését jelenleg a VÜSZI Nonprofit Kft. végzi, üzemeltetési keretszerződés, illetve évente megkötendő, az üzemeltetői feladatok tárgyévi finanszírozásáról szóló szerződés alapján. Ennek megfelelően a jelenlegi üzemeltetést nem bérleti szerződés keretei közt oldotta meg az önkormányzat, mint tulajdonos. Kézenfekvő megoldást jelenthetne a VÜSZI Kft. szerződésének átalakítása bérleti szerződéssé, azonban ez a kérdés nem tekinthető pusztán jogi konstrukciós változtatásnak. A jelenlegi keretek közt arról van szó, hogy az üzemeltető a tulajdonos által meghatározott színvonalon és feladatokra a tulajdonos megrendelése alapján és az általa átadott pénzeszközök terhére ellátja az üzemeltetői tevékenységet. A bérleti szerződés keretében történő üzemeltetés feltételezi a bérlő részéről a bevételtermelő tevékenység szervezését a sporttelep létesítményeinek a lehető legjobb kihasználtsága elérésével, mert a tulajdonos számára bérleti díjat kell fizetnie amellet, hogy az üzemeltetés költségei őt terhelik. Az új sportlétesítmények közül bevételtermelésre alkalmas a sátras fedésű műfüves pálya, valamint a tenispályák. Az élőfüves nagypálya erre kevésbé alkalmas, funkciója inkább a versenysport tárgyi feltételeként határozható meg. A műfüves pálya használatbavételét követően a bérlő feladatát képezi a szolgáltatást igénybe vevők körének kialakítása. Folyamatosan feladata lesz az egyesületi sporttevékenység és a szabadidős, a diák-, valamint versenysport tevékenység összehangolása, a fizető vendégkör kialakítása, megtartása. Mindezekhez speciális szakértelem szükséges.

Az SE Sports Evolution Kft. 2009 januárjában szándéknyilatkozatot tett a Tánicsics Mihály úti sporttelep üzemeltetésére. A társaság gödöllői székhelyű, ügyvezető igazgatója a Gödöllői Sport Klub elnök-helyettese, a futsal szakosztály vezetője. A társaság partnerei, illetve a menedzsment tapasztalatai révén vállalja a sporttelep sikeres működtetését.

Felkértem az SE Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy tegyen ajánlatot a sporttelep bérleti szerződés keretei közt történő üzemeltetésére.

Az ajánlat lényegi tartalma a következő:

A szerződés időtartama: határozatlan, rendes felmondásnak 3 hónap felmondási idő mellett helye van. A sporttelep üzemeltetését a bérlő látja el, a sportpályák, létesítmények bérbeadására jogosultságot kap. Non-profit szolgáltatásként iskolai testnevelési órák helybiztosítását vállalja, továbbá edzéslehetőséget biztosít a városi labdarúgó egyesületnek, különös tekintettel az utánpótlás-nevelésre. Az iskolai testnevelés órák, illetve az edzések esetében a használók bérleti díjat nem fizetnek, rezsiköltséget azonban igen. A bérlő vállalja még az önkormányzat számára évi egy dolgozói sportnap szervezését, valamint a dolgozók labdarúgó csapata számára heti egy alkalommal futsal méretű műfüves pálya biztosítását. A kft. vállaltat tett arra, hogy a GSK futsal szakosztályát edzéslehetőséggel természetben támogatja, illetve nyereségének függvényében anyagilag is. For-profit szolgáltatásként a bérlő bérleti díj mellett biztosítja a labdarúgó pályák használatát annak érdekében, hogy az általános rezsiköltségeket, az üzemeltetés egyéb költségeit, illetve a non-profit tevékenységekhez kapcsolódó költségeket a befolyó bevételek fedezzék. A tenispályákat a bérlő ugyancsak bérbeadással tervezi hasznosítani. Az SE Sports Evolution Kft. 2011. január 1-jétől havi bruttó 250.000 Ft bérleti díj fizetését vállalja. A megelőző időszakban - 2009-ben, majd 2010-ben - ennek a bérleti díjnak a felét, havi bruttó 125.000 Ft-ot vállalt bérleti díj címén megfizetni, havonta előre, minden hó 15. napjáig. Az SE Kft. ajánlatában nyilatkozott arról is, hogy a keresleti kockázatot, valamint a költségek jövőbeni növekedésének kockázatát ő viseli a szerződés időtartama alatt.

Az ajánlat megtételét megelőzően a társaság részéről hasonló létesítményekre vonatkozó adatokra alapozva sor került a várható üzemeltetési kiadások számbavételére, valamint a várható igények alapján a bevételek tervezésére is. A sporttelep jelen állapot szerinti üzemeltetési költségeire nézve az adatokat megkapták, azonban szükség lesz egy „próbaüzemi” időszak tapasztalataira ahhoz, hogy a rezsiköltségek pontosan megállapíthatóak legyenek. A testnevelési órák helyszínbiztosítását igénylő iskolák ennek megfelelően a tényleges igénybevétel alapján kapnának számlát, a javaslat szerint évente két alkalommal. Az iskolai igényeket illetően pontos ütemtervre és a lefoglalt üzemórák mennyiségére szóló garancia vállalására tart igényt a kft. a tulajdonostól.

Javaslom a bérbevételi ajánlat elfogadását és a szerződés megkötését az SE Sports Evolution Kft.-vel. A beruházás a sporttelep fejlesztésének I. ütemére, 2009. május végéig készül el. Az addig hátralévő időszakban a bérlő fel tud készülni az üzemeltetés feladataira. A bérleti díj fizetése 2009-ben, első ízben június hónapra válik esedékessé.

A Táncsics Mihály úti sporttelep üzemeltetéséről 2004. november 23-án jött létre szerződés a VÜSZI Kht. és az önkormányzat között. A keretszerződés alapján minden évben külön szerződés jött létre a sporttelep éves üzemeltetői feladatairól, ezek finanszírozásáról. A 2008. évi üzemeltetésre vonatkozó szerződés 2009. március 31-jéig van hatályban. Tekintettel arra, hogy a sporttelep bérleti szerződéses keretek között fog üzemelni, a 2009. évre a VÜSZI Nonprofit Kft.-vel szerződés nem jön létre, és rendelkezni szükséges az ingatlanüzemeltetési keretszerződés megszüntetéséről is.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg döntését a bérleti szerződéses alapfeltételekről, valamint a jelenlegi üzemeltetési mód megszüntetéséről.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslatok elfogadására.

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

Gödöllő Város Önkormányzata szerződést köt a Gödöllő, Táncsics M. út 5. sz. alatti sporttelep (643 hrsz.) ingatlan bérletére az SE Sports Evolution Kft.-vel (cégjegyzékszám: 13-09-118544, képviselője: Vítális Szabolcs ügyvezető) az alábbi szerződéses alapfeltételekkel:

A szerződés időtartama: határozatlan, rendes felmondásnak 3 hónap felmondási idő mellett helye van.

A sporttelep üzemeltetését a bérlő látja el, a sportpályák, létesítmények bérbeadására jogosultságot kap.

Non-profit szolgáltatásként a bérlő iskolai testnevelési órák helybiztosítását vállalja, továbbá edzéslehetőséget biztosít a városi labdarúgó egyesületnek, különös tekintettel az utánpótlás-nevelésre. Az iskolai testnevelési órák, illetve az edzések esetében a használók bérleti díjat nem fizetnek, rezsiköltséget azonban igen. A bérlő vállalja még az önkormányzat számára évi egy dolgozói sportnap szervezését, valamint a dolgozók labdarúgó csapata számára heti egy alkalommal futsal méretű műfüves pálya biztosítását.

Bevételezteremtő szolgáltatásként a bérlő bérleti díj mellett biztosítja a labdarúgó pályák használatát annak érdekében, hogy az általános rezsiköltségeket, az üzemeltetés egyéb költségeit, illetve a non-profit tevékenységekhez kapcsolódó költségeket a befolyó bevételek fedezzék.

Az SE Sports Evolution Kft. 2011. január 1-jétől havi bruttó 250.000 Ft bérleti díj fizetésére kötelezett. A megelőző időszakban, 2009. június 1-jétől, majd 2010-ben ennek a bérleti díjnak a felét, havi bruttó 125.000 Ft-ot köteles bérleti díj címén megfizetni, havonta előre, minden hó 15. napjáig.

A keresleti kockázatot, valamint a költségek jövőbeni növekedésének kockázatát a bérlő viseli a szerződés időtartama alatt.

Határidő: a szerződés megkötésére 15 munkanap

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

A Gödöllő, Táncsics Mihály út 5. sz. alatti sporttelep ingatlanüzemeltetéséről szóló, a VÜSZI Városüzemeltető és Szolgáltató Kht.-val (szerződéskötéskor) 2004. november 23-án létrejött szerződést meg kell szüntetni.

Határidő: a tulajdonosi nyilatkozat kiadására 15 munkanap

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

G ö d ö l l ő, 2009. február „ 19 „

Dr. Gémesi György
Polgármester

Az előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn
szervezési vezető-tanácsos