



BÁNHIDI LÁSZLÓ
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TANÁCSNOK

Előterjesztés száma: 473.

Cserhalmi Andrea	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	XII. 14.	<i>Cserhalmi</i>	X		X	
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető	XII. 14.					
Aljegyző	XII. 14.	<i>dr. Kékesi</i>	PFB		OKEB	
Jegyző			XII. 15.			

Meghívott személy: -

Melléklet:

- a Molnár Teniszakadémia levele

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2016. december 20-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Döntés a Molnár Teniszakadémia kérelméről

Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2016. (XII. 20.) Kt. határozata a Molnár Teniszakadémia kérelméről

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 20 év határozott időtartamra bérbe adja a Molnár Teniszakadémia Kft. részére a tulajdonában álló Budakeszi 2415 hrsz.-ú ingatlan, természetben a Sportpálya területén lévő, hozzávetőlegesen 2500 m² nagyságú jelenlegi műfüves pálya területét, valamint a parkolóban 5 db gépkocsi beálló helyet. A bérlő jogosult tenispályát építeni és üzemeltetni a rendelkezésére bocsátott területen.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti bérleti szerződés – ügyvédi ellenjegyzést követő – aláírására.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a döntést követő 15 napon belül

Indokolás

Tisztelt Képviselő-testület!

Molnár Balázs, a Molnár Teniszakadémia képviselőjében kereste meg az Önkormányzatot teniszközpont kialakítása céljából 2015. évben, hogy a helységben tanuló, élő gyermekek, illetve felnőttek egy újabb sportágat üzhessenek a városban.

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 441/2015. (XI. 26.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy támogatja Molnár Teniszakadémia kezdeményezését és felkérte az illetékeseket, hogy folytassanak további tárgyalásokat a kérelmezővel az 1. pont szerinti döntés megvalósíthatóságáról, és dolgozzák ki a beruházás pénzügyi, jogi és műszaki kereteit és a hozzá kapcsolódó szerződéstervezetet.

Molnár Balázs mellékelt levelében részletesen leírja a bérleti konstrukció kereteit, mely szerint a helyszín az Önkormányzat tulajdonában lévő sportpálya területe. A tervezett 3 db salakos tenispálya a jelenleg igen rossz állapotban lévő műfüves focipálya átalakításával jönne létre. A bérlő ezen felül igényt tart 5 db állandó gépkocsihelyre.

A teniszközpont megalakulásának feltétele nemenkénti zuhanyzó, büfé, közös helyiség kialakítása. E célból a bérlő 3 konténer szerű épületet helyezne el a rendelkezésére bocsájtott területen.

A bérlő vállalná a tenispályák megépítésén kívül az ingatlanon lévő kőépület és az általa telepítendő konténerek bekötését a csatornahálózatba, a tenispályák és konténerek közüzemi költségeinek térítését és azok önálló mérhetőségének kialakítását.

Továbbá a bérlő heti 2x2 órában ingyenes szakszerű teniszoktatást biztosítana a településen lakó gyerekek részére, valamint egy kiemelt versenysport program keretében budakeszi lakosú tehetséges gyerekeknek ösztöndíjprogramot hirdetne az önkormányzat segítségével.

A Molnár teniszakadémia ajánlatában 20 éves bérleti szerződéses konstrukció szerepel. A fent leírt beruházás teljes költsége a bérlőt terhelné. Mivel a bérleti szerződés lejárta után az átalakított ingatlan üzemeltetési joga visszaszáll a bérbeadóra, így a beruházási költség 50%-át a bérlő „lelakná” (bérleti díjból levonandó). A bérleti díj bruttó 1.200.000,-Ft évente, a tervezett beruházások költsége összesen bruttó 16.535.000,-Ft. A bérleti díj 20 évre bruttó 24 millió Ft, ebből a beruházás költségének az 50%-át, 8,267 millió Ft-ot „lakna le” a bérlő.

A szerződés lejárta után a bérlőnek opcionális joga lenne annak meghosszabbítására, melyet annak lejárta előtt a felek újratárgyalnak.

Amennyiben a bérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra minden mozdíthatatlan vagyontárgy tulajdon és használati joga (tenispálya teljes felszereléssel) a bérbeadót illeti.

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a fenti határozati javaslat elfogadását.

Budakeszi, 2016. december 14.

Bánhidi László
településfejlesztési tanácsnok

Molnár Teniszakadémia

– Budakeszi teniszkлуб létesítés

1. Molnár Teniszakadémia bemutatkozás, múlt, jelen, jövőbeni tervek

Molnár Balázs, a cég tulajdonosa, vezetőedzője Magyarországi versenysportolói pályafutása után edzői tanulmányait Németországban folytatta, ahol a továbbiakban dolgozott. 2008-as hazaköltözése után egyéni edzőként, illetve a Vasas Pasaréti egyesületének szakedzőjeként dolgozott. A Molnár Teniszakadémia (Molnár Teniszakadémia kft) 2010 februárjában jött létre mint ahogy a szlogen is mutatja (Tenisz – Másképp) egy, az országban teljesen új, német filozófiával Pasaréten. Jelenleg központunk a Virág Benedek utcában található Budapesten, ahol a nyitott pályákon kívül épített fedett csarnokot is üzemeltetünk, hogy tanítványaink egész évben hódolhassanak e sportnak.

Célunk, hogy nálunk 3-99 éves korig mindenki személyre szabottan sportolhasson, megtalálhassa örömet, sikereit.

Az egyesület egységei:

- gyermek tenisztanfolyam
- gyermek versenytenisz
- felnőtt amatőr és profi csapat (több osztályban)
- egyénre szabott magán órák
- nyári gyermektáborok
- nagyszabású, akár 70 főt megmozgató családi táborok országszerte
- versenyek rendezése (Play and Stay gyermekversenyek, amatőr felnőtt versenyek, hétvégi rendezvények)

Cégünk adózási morálja kiváló, a 2014-es nettó árbevétele 17.265.000 Ft, mérleg szerinti eredménye 7.487.000 Ft volt. Az egyszerűsített éves beszámolóinkat csatoljuk.

Jelenleg több, mint 300 ügyféllel rendelkezünk. Célunk, hogy terjeszkedni tudjunk további lelkes

teniszezőt gyűjtve, melyhez elengedhetetlen újabb tenispálya létesítése.

2. Új teniszközpont létesítése Budakeszin

- **cél:** teniszközpont kialakítása Budakeszin, hogy a helységben tanuló, élő gyermekek, illetve felnőttek egy újabb sportágat űzhessenek, megismerhessék a rekreáció ezen fajtáját saját városukban
- **tervezett helyszín:** Budakeszi Önkormányzata tulajdonában lévő focipálya egy részének területe

A tenispályák (3db, salakos) a jelenleg igen rossz állapotban lévő műfüves focipálya átalakításával jönne létre.

Bérlő kötelezettsége, továbbá a szerződés létrejöttének feltétele az ingatlan csatorna hálózatba történő bekötése. Bérlő vállalja, hogy nem csak az általa használt egységek, hanem a futball szakosztály által használt kő épületet is beköti a csatorna hálózatba saját költségén. Ezen munkálatok részletezése, ára külön mellékletben olvasható.

A teniszközpont megalakulásának elengedhetetlen feltétele nemenkénti zuhanyzó, büfé- közös helység kialakítása. Bérlő az általa rendelkezésre bocsájtott terület egy részén (parkoló felőli oldal) három konténer szerű épületet helyezne el. Az épületeket víz, illetve csatorna hálózatba bérlő saját költségén beköti.

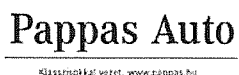
Bérlő az általa használt konténerépületek, illetve a tenispályák közüzemi költségét téríti, a többi egységtől való külön mérés lehetőségének megvalósításával együtt.

- **megalakulási – építési tervek**

A Teniszcentrum tervezett indulási időpontja: 2017 tavasz

1. év:

- 3 db nyitott, salakos pálya kialakítása körbekerítve
- konténer épületek beszerzése, szakszerű telepítése (női-férfi vizes helyiségek, recepció, büfé, stb...)
- gyermek tanfolyam indítása (első éves cél 30-50 gyermek toborzása), Play and Stay



versenyek szervezése, óvodás tenisz megalakulása a Budakeszi Önkormányzata által üzemeltetett sport óvodával kooperálva

- heti 30 órányi egyéni edzői óra
- a szezonban két nagyszabású, városszerte meghirdetett ingyenes családi nap
- önálló pályabérlők toborzása
- Budakeszi vonzáskörzetében a pálya nyitásának propagálása (Páty, Perbál, Telki, Budajenő, Budapest II., XII. kerület külső része)

2. év

- a téli szezonban fedett, légbefúvásos sátor vásárlása, telepítése

Október közepétől április közepéig a nyitott pályák fölé légbefúvásos sátor létesül, melyben kellemes hőmérsékletben a hideg hónapokban is lehetőség nyílik teniszezni. A sátor köré beton 20 cm-es beton koszorú épül, melyhez a tartó eszközöket rögzítik. A fűtés gázzal működik, így a pályák közvetlen közelébe a kazánhoz gázcsomók kialakítsa bérlő számára kötelező.

- ügyfélkör növelése az első évhez képest 50%-al:

már 70-80 fős gyermek tanfolyam
felnőtt csapat létrehozása
további önálló bérlők toborzása

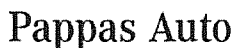
- tenisz shop létrejött (teniszhez kapcsolódó eszközök, ruházat, cipők árusítása)

3. év

- ügyfélkör növelése további 30%-al
- teljes pályakihasználtság 60%-os elérése
- versenytenisz szakosztály létrehozása alapítvánnyal
- MTSZ-es (Magyar Tenisz Szövetség) korosztályos regionális versenyek szervezése

Pénzügyi megvalósítási vázlat:

A Molnár Teniszakadémia kft (továbbiakban bérlő) a Budakeszi Önkormányzattól (továbbiakban bérbeadó) bérelné a jelenlegi műfüves focipálya területét, továbbá a parkoló jövőbeli tenispályák felőli részén 5 db állandó gépkocsihelyet. A bérleti szerződés időtartama 20 év. Az átalakítás, beruházás teljes költsége a bérlőt terheli. Mivel a bérleti szerződés lejártá után az átalakított, felújított ingatlan üzemeltetési joga visszaszáll a bérbeadóra, így a csatornázás, illetve a pályaépítés



Klasszrockkal vezet: www.pappas.hu



beruházási költségének 50%-át a bérlő „lelakná”. (bérleti díjból levonandó) A szerződés lejártá után a bérlőnek opcionális joga van annak meghosszabbítására, melyet annak lejártá előtt a felek újratárgyalnak.

Bérlő a 2 egységre (tenispályák, parkolóréssz) évi 1.200.000 Ft, azaz egymillió-kétszázezer Ft bérleti díjat fizetne. A fizetési ütem havi.

A beruházás:

1. Tenispálya létesítése

- Jelenlegi burkolat /műfű/ eltávolítása, elszállítása
- A terület felásása, fölösleges föld elszállítása
- Pályaszegély készítése 180fm-en
- Pályaalap készítése 6-40mm-es durva salakból 15cm laza vastagságban, 1.944m²-en
- Pályaalap tömörítése motoros vibró hengerrel 1.944m²-en
- Geotextília és terítése 1.944m²-en
- Fedőanyag terítése 8cm laza vastagságban 0-6mm-es teniszsalak őrléménnyel 1.944m²-en
- Fedőanyag tömörítése motoros hengerrel 1.944m²-en
- Fedőanyag terítése 3cm laza vastagságban 0-3mm-es teniszsalak őrléménnyel 1.944m²-en
- Fedőanyag tömörítése többször, pályaszerkezet beállítása 1.944m²-en
- Tenispálya kimérése oszlopok és a műanyag vonal beépítése
- Kerítés építése

2. csatornázás kialakítása

Ezen munkálatok részletezése külön mellékletben olvashatóak.

3. tenisz szakosztály által használt konténer épületek beszerzése, telepítése

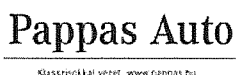
Bérlő fizetési kondíciói:

Bérlő a beruházási költségek megállapodás szerinti részének beszámítását („lelakását”) kéri a következő módon:

- kialakított tenispálya megépítésének költségeinek 50%-os lelakása (becsült ár: 12 millió Ft)
- csatornázás kiépítésének 50%-os lelakása (Ár: 4,535 M Ft)

Összes lelakandó befektetett összeg: 8,267 millió Ft.

Bérlő az Önkormányzat részére évi 1.2 M Ft bérleti díjat fizet.



Bérleti díj fizetésének terminológiája bontásban:

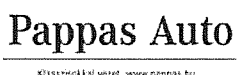
Év	Bérleti díj	Lelakandó összeg
1.	30.000 Ft/hónap, 360.000 Ft/év	70.000 Ft/hónap, 840.000 Ft/év
2.	30.000 Ft/hónap, 360.000 Ft/év	70.000 Ft/hónap, 840.000 Ft/év
3.	30.000 Ft/hónap, 360.000 Ft/év	70.000 Ft/hónap, 840.000 Ft/év
4.	30.000 Ft/hónap, 360.000 Ft/év	70.000 Ft/hónap, 840.000 Ft/év
5.	30.000 Ft/hónap, 360.000 Ft/év	70.000 Ft/hónap, 840.000 Ft/év
6.	30.000 Ft/hónap, 360.000 Ft/év	70.000 Ft/hónap, 840.000 Ft/év
7.	30.000 Ft/hónap, 360.000 Ft/év	70.000 Ft/hónap, 840.000 Ft/év
8.	30.000 Ft/hónap, 360.000 Ft/év	70.000 Ft/hónap, 840.000 Ft/év
9.	30.000 Ft/hónap, 360.000 Ft/év	70.000 Ft/hónap, 840.000 Ft/év
10.	41000 Ft/ hónap, 492.000 Ft/év	59.000 Ft /hónap, 708.000 Ft/év
11.	100.000 Ft/hónap, 1.2 M Ft/év	0
12.	100.000 Ft/hónap, 1.2 M Ft/év	0
13.	100.000 Ft/hónap, 1.2 M Ft/év	0
14.	100.000 Ft/hónap, 1.2 M Ft/év	0
15.	100.000 Ft/hónap, 1.2 M Ft/év	0
16.	100.000 Ft/hónap, 1.2 M Ft/év	0
17.	100.000 Ft/hónap, 1.2 M Ft/év	0
18.	100.000 Ft/hónap, 1.2 M Ft/év	0
19.	100.000 Ft/hónap, 1.2 M Ft/év	0
20.	100.000 Ft/hónap, 1.2 M Ft/év	0
Összesen	15.732.000	8.267.000

A feltüntetett összegek bruttó, azaz ÁFÁS összegek. A későbbi téliesítés, pályafedés a bérlőt terheli, ezen beruházás összegének beszámítását nem kéri.

Amennyiben a bérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra minden mozdíthatatlan vagyontárgy tulajdon és használati joga bérbeadót illeti.

Bérlő további vállalásai:

- hétköznaponként heti 2x2 órában a településen élő gyermekek számára **ingyenes szakszerű teniszoktatást** biztosítunk eszközeink ingyenes bérbeadása mellett.
- Kiemelt versenysport program: A Teniszakadémia az első évek tapasztalatai alapján Budakeszi lakosú tehetséges teniszező gyermekeket kiválasztva ösztöndíjprogramot hirdet az önkormányzat segítségével. A kiválasztott gyermekeknek csak jelképes összeget kell



téríteni a tenisz oktatásért, illetve segítjük versenyzésüket, utaztatásukat így öregbítve Budakeszi hírnevét.

- óvodák, iskolák látogatása: meghatározott időnként munkatársaink Budakeszi oktatási intézményeiben a testnevelési órák keretében ingyenes oktatást biztosít a gyermekek számára

Összefoglalás

2017 tavaszán megállapodás szerint a Molnár Teniszakadémia kft Budakeszin a jelenlegi focipálya területén meghonosítana a település számára egy új sportot, a teniszt. A Teniszakadémia a teljes sporttelepet bekölteti a városi csatorna hálózatba, saját használatra színvonalas konténer épületeket telepít.

Az önkormányzatnak beruházási költsége a projektben nincs.

Az eredmény: új sport Budakeszin, melyet akár ingyenesen is igénybe lehet venni. A tenisz sok kaput nyit meg, rengeteg pozitív hatása lesz a település számára mind hangulati, mind fejlődési, mind pénzügyi szempontból.

Budapest, 2016. november 11.

Molnár Balázs



[illegible]

25	Zománcozott tábla		0	db	3 630,-	855,-	0,-	0,-
26	Nyomvonaljelző szalag		178	m	50,-	35,-	8 811,-	6 141,-
27	Nyomott szennyvíz hatósági nyomáspróbája		130	m	0,-	225,-	0,-	29 250,-
28	Szennyvíz cső	Kdpvc D 160	40	m	2 790,-	2 130,-	111 600,-	85 200,-
29	Csővezeték kartográfiai bemérése		1	klt	8 250,-	22 500,-	8 250,-	22 500,-
30	Ut átfúrás	DN 160	6	m	3 450,-	8 400,-	20 700,-	50 400,-
31	KPE cső	DN 50	0	m	2 775,-	1 650,-	0,-	0,-
32	KPE-acél összekötő	DN 50/5/4"	4	db	1 830,-	675,-	7 320,-	2 700,-
33	Szennyvíz átemelő	BBS semisom 356l	1	db	619 500,-	84 000,-	619 500,-	84 000,-
34	Forgalom terelési terv.	Közmű egyeztetés	1	klt	0,-	97 500,-	0,-	97 500,-
35	Csillapító és átemelő betonakna	Átmérő 80cm mélység 150cm	2	db	232 500,-	38 100,-	465 000,-	76 200,-
36				db	0,-	0,-	0,-	0,-
Összesen:							1 829 544,-	1 595 528,-
Anyagigazgatás			8 %					146 364,-
Total:								3 571 435,-
ÁFA 27%								964 287,-
Bruttó:								4 535 722,-

