



BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 496.

Cserhalmi Andrea	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	XII. 7.		X			X
Pénzügyi osztályvezető	XII. 7.		Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	XII. 11.		PFB		OKEB	
Jegyző			XII. 13.			

Meghívott személyek: Csánk Zoltán (Tétényi Villa Kft.)

Mellékletek: - Csánk Zoltán levele

- helyszínrajz (a határozati javaslat melléklete is)

- értékbecslő tájékoztatása

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. december 19-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Döntés a Sportpálya Golf Étterem melletti területeinek hasznosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tétényi Villa Kft. tulajdonosa Csánk Zoltán kibérelte a sportpálya melletti Golf Éttermet és szeretné az ott nyújtott szolgáltatásokat fejleszteni. Szabadidős, gyerekközpontú lehetőségeket szeretne kínálni (pl. jégpálya).

I. Határozati javaslat

A leendő tanuszoda felé eső oldalon egy mobil rendezvénysátor elhelyezése van folyamatban. Ahhoz, hogy ez véglegesíthető legyen fix alappal és a hatályos HÉSZ-nek megfeleljen, szükséges lenne a 2416 hrsz.-ú telekhez még egy 7 méter szélességű sávot (219 m² terület) csatolni. Ezt a területet szeretné megvásárolni a Tétényi Villa Kft.

Rendelkezésünkre áll az sportpálya részterületére egy előzetes, tájékoztató jellegű érték megállapítás 2017. januári keltezéssel, mely szerint a bruttó 25-30 ezer Ft/m² is megalapozottnak tekinthető ár ezen a területen.

Javaslom négyzetméterenként a bruttó 30 ezer forintos ár megállapítását, így az igényelt területet bruttó 6.570.000,-Ft-ért tudnánk értékesíteni.

II. Határozati javaslat

A Tétényi Villa Kft a BMX pálya területét 10-15 éves időtartamra bérbe szeretné venni és egy gyerekparkot létesíteni gyerekszínpaddal, kézműves terekkel, mobil játékokkal, felügyelettel. Ennek feltételei további tárgyalásokat igényelnek, melyekhez egy elvi döntés szükséges.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megtárgyalni és a megvitatást követően a határozati javaslatok valamelyikét elfogadni.

Budakeszi, 2017. december 7.

**dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia s. k.
polgármester**

I. Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (XII. 19.) Kt. határozata a sportpálya Golf Étterem melletti rész-terület értékesítéséről

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elviekben támogatja a Budakeszi 2415 helyrajzi számú, kivett sportpálya, épület megnevezésű 32227 m² területű ingatlanból a mellékelt helyszínrajz szerinti 219 m² területű rész értékesítését bruttó 6.570.000,- forint vételárért a 2416 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa részére azzal, hogy azt a 2416 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolja és a telekalakítás költségeit a vevő vállalja.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a kérelmezőt és kérjen be tőle szándéknyilatkozatot az 1. pont szerinti terület rész megvásárlásának vonatkozásában.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a döntést követő 15 napon belül

II. A) Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (XII. 19.) Kt. határozata a sportpálya Golf Étterem melletti BMX pálya területének hasznosításáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elviekben támogatja a sportpálya területén lévő BMX pálya kb. 1800 m² területének hosszú távú bérbe adását ifjúsági sport és szórakoztató létesítmény céljából.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy folytasson tárgyalásokat az érdeklődőkkel az 1. pont szerinti koncepció részleteire vonatkozóan és a tárgyalások eredményét terjessze be a soron következő munkaterv szerinti testületi ülésre.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a soron következő munkaterv szerinti Képviselő-testületi ülés

II. B) Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (XII. 19.) Kt. határozata a sportpálya Golf Étterem melletti BMX pálya területének hasznosításáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja a sportpálya területén lévő BMX pálya területének hosszú távú bérbe adását ifjúsági sport és szórakoztató létesítmény céljából.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti döntésről tájékoztassa a Tétényi Villa Kft-t.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a döntést követő 15 napon belül



Kérelem

ÖNKORMÁNYZATI POLGÁRMESTERI IRODA	
IRÁNYÍTÓ	10.20 M
2017 OKT 16	
5663 -1/2017	ÜRÖSÁR
T. Algyóczy Gy.	

let. 1f.

J. Duli

Tisztelt Dr. Csutoráné Dr. Győri Ottilia Polgármester Úrhölgy!

Csánk Zoltán vagyok a Tétényi Villa Kft. tulajdonosa. Nemrégiben sikerült bérleti jogviszony útján a Minigolf éttermet kibérelnünk és ennek további fejlesztése érdekében szeretném az Ön közreműködését kérni.

2017. november 16-án sikerült az önkormányzatnál Cserép Zsolt úr közreműködésével, a főépítész asszonnyal konzultálni. Ott egyértelműen kiderült, hogy a HÉSZ szabályzathoz igazodva csak akkor tudnánk a fejlesztéseinket megvalósítani, ha a tanuszoda felé eső önkormányzati területből egy nagyságrendileg 7m-es mélységű területet (kb. 280m²) hozzávásárolnánk a jelenlegi területhez. A kerítés és az építmény közötti minimum 5m-es távolság megtartása érdekében volna szükséges bővíteni a területünket.

Itt egy 7m széles és 24m hosszú fa tartószerkezetes, ponyvasátras, könnyűszerkezetes felépítmény épülne fel, amely fűthető, betonajlazzal ellátott, burkolt, catering szolgáltatásra és egyéb rendezvények megtartására alkalmas központi tér lenne kiegészítve a jelenlegi épületegyüttest.

Ehhez szükségünk lenne a fent említett területi bővítésre, mert a HÉSZ szabályok betartása csak ezúton valósulhatna meg.

A jelenlegi komplexumot minden esetben családbarát helyé szeretnénk átalakítani, melynek első lépéseként gondolva a közelgő ünnepekre egy mobil korcsolyapályát szeretnénk a területen belül kiépíteni a helyi családok számára, amely novembertől januárig elérhető lenne, kiegészítve egy kis karácsonyi vásári hangulattal.

Második lépésben a területünk mögött lévő BMX pályát szeretnénk 10-15 évre bérbe venni az önkormányzat esetleges hozzájárulásával. Ezen a területen egy gyerekparkot szeretnénk létrehozni gyerekszínpaddal, kézműves terekkel olyan mobil játékokkal, térburkolattal, ami kielégíti a gyerekek igényeit és szülői biztonságérzetet, játszótér-felügyelettel és egy ápoló szaknővér ellátással az esetleges kisebb sérülések gyors és szakszerű ellátása érdekében.

Ezen a területen is szeretnénk kedvezni a gasztronómiának is itt is kialakításra kerülne egy gasztro büfé, elvitelre és házhozszállítással.

Tisztelettel kérném, hogy biztosítson számomra egy rövid időpontot, ahol személyesen tudnánk megbeszélni a fejlesztéseinkkel kapcsolatos lehetőségeinket.

Üdvözlettel
Csánk Zoltán

Budapest, 2017.10.17

Csánk Zoltán

(BÉKACITY SZABADIDŐ ÉS KULTÚRPARPARK-PROJECT LEÍRÁS

ÉRTÉKKIBONTAKOZTATÓ ÉS ÉRTÉKNÖVELŐ KULTURÁLIS-SZABADIDŐS FEJLESZTÉS

2016. NOVEMBER 1.

Nyíregyháza Sóstói Lovasklub →
MFB által támogatott project(aláírt szerződés)

Poroszlói
Thermal Kaskádák

FEJLESZTÉSI CÉLOK

A fejlesztési koncepció alapja egy természetbe illesztett turisztikai-szabadidős programtér kialakítása, amely változatos rekreációs, kulturális, gasztronómiai és ismeretterjesztő programokkal szolgálja ki a kerület és a terület tágabb vonzáskörzetének lakosságát, (gyermekes családok) látogatóit, valamint foglalkoztató és demonstrációs teret biztosít oktatási és kulturális intézmények számára, megjelenési lehetőséget nyújt kulturális és művészeti csoportok performanszaihoz, előadásaihoz.

A KONCEPCIÓ FŐ PROGRAMELEMEI

- Szabadidős rendezvényhelyszín, széles spektrumú szabadidős programokkal a kerület és a vonzáskörzet lakosságának színvonalas rekreációs kiszolgálására
- Kulturális programhelyszín, sokszínű, változatos kulturális események megrendezésével a kerület és vonzáskörzete kulturális és művészeti életének erősítése, előadóművészek, művészcsoportok produkcióinak, előadásainak bemutatása
- Tematikus foglalkozások, nyári táborok gyermekek, oktatási intézmények csoportjai, osztályai számára
- Környezettudatosságra, környezeti és társadalmi felelősségre oktató foglalkozások és programok, szemléletformáló és bemutató parkrészekkel
- Gasztronómiai rendezvénytér változatos gasztronómiai kínálattal és programokkal, napi jelleggel működő AUTENTIKUS étteremmel és rendezvényhelyszínnel
- Vadregényes kaland szállás szezonálisan

TERVEZETT FUNKCIÓK, FUNKCIONÁLIS EGYSÉGEK

A park elrendezése, bejárása, berendezése az előzőekben felvázolt szempontok, célok alapján, az alábbi funkcionális egységek rendszert alkotó kialakításával történik.

1. Központi épület étteremmel, játszóházzal, foglalkoztató és rendezvény termekkel, kiszolgáló helyiségekkel
2. Fedhető SZEZONÁLIS központi fórumtér, foglalkoztató terekkel és műhelyekkel, attraktív díszkerttel, kalandjátéktérrel és rendezvényszínpaddal a körtér centrumában
3. Szabadtéri színpad előadások, (Gyermek meseszínpad,) rendezvényprogramok számára, terepplasztikával kialakított tereplépcsőztetett nézőtérrel
4. Időszakos attrakciótér kulturális programok számára (SZABADTÉRI MOZI)
5. Pihenőtér attraktív dísz- és őshonos kultúrnövényezettel
6. Mesterségesen kialakított kis tó körülötte családi pihenésre és gasztronómiai élményekre kialakított terasz, a nyílt vízfelület pozitív mikroklimatikus kihatással valamint a csapadékvíz visszatartására is szolgál
7. Kalandjátékos egységek természetes megjelenésű, természetes anyagokból kialakított játékoszerekkel, látvány- és élményelemekkel
8. Gasztrokert, gasztronómiai bemutatótér és rendezvénytér piknikpontokkal
9. Oszloplabirintus és kalandjátéktér újrhasznosított anyagokból kialakítva

10. Állattartó és bemutató felépítmény emelt pihenő- és fogyasztótérrel,
11. Fesztiválra és lovasbemutatókra alkalmas környezet kialakítása(pálinka és borfesztivál,szüreti bál, bográcsverseny,sztár fellépőkkel,Budapesti Vidámszínpad (Straub Dezső és társai (Paprika Tv élő közvetítés)a helyi Önkormányzattal együttműködve.

EZER LÁMPÁS ÉJSZAKÁJÁNAK MEGSZERVEZÉSE NYÍREGYHÁZÁN!

KAMPÁNY AZ ELTÜNT GYERMEKEKÉRT!

- rendőrségi bemutatók
- tanácsadás
- tűzoltó és mentő bemutató

A project megvalósításához az adott területen meglévő felépítményeket használunk, újat nem építünk. Az összes többi elem mobil.

A project egyik tulajdonosa Nyíregyházi, a szülei Nyíregyházán voltak vezető pedagógusok és szeretne Budapestről vissza jönni Nyíregyházára a gyökerei miatt.

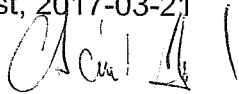


*Csánk Zoltán szakmai igazgatónk –(befektető-tulajdonos)referencia listája az elmúlt 18 évben
különböző éttermek vezetésén kívül*

- Astra Zeneca
- Accenture
- ÉMÁSZ
- BAT Pécsi Dohánygyár
- Coca-Cola
- CIB Bank
- Diagio
- Erste Bank
- EGIS Rt.
- Koktél Magazin
- Hewlett-Packard
- Honda Hungary
- McDonald's Magyarország Kft.
- Panasonic Magyarország
- Pannon GSM Távközlési Rt.
- Mobil GPRS
- Motorola Magyarország
- Nokia Magyarország
- Lindner Kft.
- RTL Klub
- Four Season Hotel
- Freshfields Brukhause Deringer
- Pannon Gsm
- Pepsi
- Renault Hungária
- Radex Communication
- Sanoma Budapest Rt.
- Shell Hungary Rt.
- Telenor
- Vodafone – V.R.A.M. Távközlési Rt.
- Phillip Morris
- Volksbank
- Volvo Autó Hungária
- Viva TV
- Zwack
- Unilever Rt.
- XEROX

- Szerencsejáték Zrt.
- Fiat Magyarország
- Humánsoft Zrt.
- Axa Group
- Budapest Bank
- Expert Hungária Zrt.
- Gazdasági Minisztérium
- Gazdasági Miniszter születésnap
- Hajas László mesterfodrász esküvő
- Bosch Hungária
- Tv 2-Jóban Rosszban
- Chello Media Group-(Sport Tv, Paprika Tv, stb..)
- Raiffeisen Bank
- Provident Zrt.
- Hidria Bausch Kft.
- Cargill Takarmány Zrt
- Magyar Triatlon Szövetség
- Magyar Motorsport Szövetség
- Game Tower Kft.

Budapest, 2017-03-21



Csánk Zoltán

„Nincs előre csomagolt rendezvény, csak borítékolható siker.”

CSÁNK ZOLTÁN

TÉTÉNYI VILLA KFT-SZAKMAI IGAZGATÓ- TULAJDONOS BÉKACITY PROJECT KFT-BEFEKTETŐ ÉS PROJECT IGAZGATÓ

Telefon: +36 30 5087535

E-mail cím: csank.z@gmail.com

18 ÉVES SZAKMAI TAPASZTALATTAL RENDEZVÉNYSZERVEZŐKÉNT ÉS GASZTRONÓMIAI SZAKEMBERKÉNT DOLGOZOM A PIAC EZEN SZEGMENSÉN SAJÁT VÁLLALKOZÁSAIMON BELÜL.

FŐBB EREDMÉNYEK:

- Budapesten 4 különböző 'a La Carte étterem felfutatása és teljes körű vezetése
- több mint 800 rendezvény megszervezése és lebonyolítása körültekintő szakértelemmel és hatékony kapcsolatrendszerrel (autóbemutatók, családi nap, partner találkozók, miniszteri születésnapok, esküvők, termékbemutatók, Tv2 forgatás-(Jóban Rosszban)
- több mint 400 esküvő szervezése és lebonyolítása
- Project vezető-Manager-Israel –Eilat-Élménypark
- több cégnél válság menedzseltem és megmentettem az üzletet a bezárástól
- egy új névvel bevezettem egy helyszínt a rendezvénypiacra mely felkapottsága és jól szervezettsége végett több autógyártó cég nagyszabású rendezvényeinek, autóbemutatóinak, és sajtótájékoztatóinak biztosított helyszínt éveken keresztül, úgy, mint Fiat Magyarország, Wallis csoport – BMW, Volvo Hungária, Honda, Nissan a teljesség igénye nélkül.
- Külügyminisztérium közétkeztetés 1000fő-szakmai tanácsadó
- Egészségügyi minisztérium közétkeztetés-szakmai tanácsadó
- György Villa-Törley Kft-szakmai IGAZGATÓ

SZAKMAI ÉS EGYÉB KÉPESSÉGEK:

- nyitott, kommunikatív, alkalmazkodó, jó kapcsolatteremtő jellem
- magas kommunikáció és tárgyaló készség
- hatékony, sikerorientált, rendkívüli megoldó készséggel párosult vezető egyéniség erős kreativitással
- rendszerszintű gondolkodás, önálló munkavégzés
- magas fokú stressz tűrő képesség, terhelhetőség, rugalmasság
- gyors felfogóképesség, átlátó képesség
- kiváló motivációs és szervezőképesség
- vezetői szemlélet

SZAKMAI TAPASZTALAT:

- Project igazgató-ÉS SZAKMAI VEZETŐ(2017-től
TÉTÉNYI VILLA KFT-ELMŰ-TROMOS VILLA PÁLYÁZATI VEZETŐ
 - szakmai IGAZGATÓ –(2005-2016)
TÉTÉNYI VILLA KFT-György Villa rendezvényház
 - ügyvezető igazgató (2002-2014)
Kis Herceg Villa-Villa Neo Étterem és Rendezvényhelyszín-Étterem-Rendezvényhelyszín-kalandpark
- főbb feladatok:

- a komplexum teljes szakmai irányítása
- a marketing és reklám stratégia megálmodása és irányítása
- az alvállalkozó cégekkel való szerződés-kötés(marketing támogatással egybekötve)
- a marketing vezető irányítása-új partnerek megszerzésének előkészítése
- a legfontosabb partnerek vezetőivel való kapcsolattartás
- rendezvények teljes körű lebonyolítása 1000 főig

- **válság manager (2000-2001)**
New Orleans Club, Cafe Rolling Rock
főbb feladatok:
 - a komplexum teljes szerkezeti megváltoztatása költséget csökkentve, de színvonalat és hatékonyságot növelve
 - a személyzet átszervezése
 - új versenyképes arculat kitalálása és annak kivitelezése
 - a lehetséges marketing támogatások felkutatása és szerződéskötések kidolgozása, megvalósítása
 - a médiában is jelentős eseményeknek számító rendezvények megszervezése költséghatékony esetleg költségmentes reklám kampány céljából
- **project igazgató-manager director (1997-2000)**
Eilat Élmény és Kalandpark (Izrael –Eilat)
főbb feladatok:
 - Az objektum nyitásáig szerkezeti vezetés
 - teljes személyzetének felvétele 10 országból
 - szakmai szerkezetének létrehozása
 - biztonsági szempontok szerinti felépítése
 - gasztronómia összefogása a helyi adottságoknak megfelelően
 - marketing, megjelenések és reklám szervezése és irányítása
 -
- **manager (1995-1996)**
Franco Bar & Restaurante (Görögország – Santorini)
főbb feladatok:
 - szakmai üzletvezetés
 - személyzet irányítása, koordinálása
 - étlap megírása, marketing stratégia kidolgozása és megvalósítása
 - az arculat folyamatos csiszolása és az üzlet felfuttatása az egyik legelegánsabb görög szigethez méltó színvonalon
- **gasztronómia manager és szálloda igazgató(1994-1995)**
Hotel Family (Magyarország – Budapest)
Hotel Family Magyarország-Balatonföldvár
főbb feladatok:
 - a szálloda és az éttermek szakmai vezetése
 - az éttermek és rendezvények magas szintű gasztronómiai élményeinek bemutatása
 - reklám és marketing vezetés irányítása
 - versenyeken, nemzetközi fesztiválokon való részvétel megszervezése és lebonyolítása
- **francia roulette oktató, krupié–chef krupié–inspektor (1990-1993)**
La Manga de Mal Menor (Spanyolország), Casinos Austria, Hilton Budapest, Schönbrunn Casino hajó Gresham Casino
főbb feladatok:
 - a tehetségesebb és körültekintően kiválogatott spanyol fiatalok oktatása és megtanítás a francia roulette vezetésére
 - a casinoban található játéktechnikai részlegek vezetése és annak szakmai irányítása (Black Jack, amerikai roulette, francia roulette,poker,punto banko)

TANULMÁNYOK:

gimnáziumi érettségi, Korányi Frigyes kéttannyelvű Gimnázium, Nyíregyháza – 1989

Budapest Metropolitan Egyetem - catering-tourism manager-2017-től

Nyelvismeret:

társalgási szintű angol, német, orosz

Számítógép ismeret:

Novohost, Microsoft Office alkalmazások (Word, Excel, Outlook, PowerPoint) magas szinten

Budapest, 2017.február 27.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a vertical stroke on the right.

aláírás

TÁJÉKOZTATÓ, EMLÉKEZTETŐ
a Budakeszi, Márity út-Telki út hrsz. 2415
3.9227 ha sportpálya, épület (sport telep)
6.000 m² részterületről

Az ingatlan részterülete jelenlegi piaci forgalmi értékének szóbeli tájékoztatásra (telekterület m² ár) telefonon felkért a Vagyongazda Cserhalmi Andrea.
Az iránymutató adat értékesítéssel kapcsolatos előkészítéshez szükséges.
Az ingatlan tulajdoni lapját elektronikus formában megkaptam.
A területet ismerem, az adatszolgáltatásban nincs információ, hogy a területnek mely része kerülne eladásra, és milyen típusú fejlesztés a cél, ill. az Önkormányzat részéről megfogalmazott elképzelés és elvárás.

Az ingatlannal kapcsolatos megállapítások:

1. Értékesítéshez, a terület megosztása (telekalakítás), előkészítő jogi és földmérési munka szükséges.
2. Az előkészítés körültekintő és időigényes folyamat.
3. Fejlesztések előkészítésénél célszerű lehet a kötelezően előírt lakossági fórumokon kívül internetes közvélemény kutatást is meghirdetni, a vélemény nyilvánítást és javaslatokat határidőhöz kötni.
4. Az elégedettséget kiváltó képviselő testületi döntéshez a lakossági vélemények és hasznosítható ötletek is hozzájárulhatnak.
5. Az övezeti besorolás (K-Sp) az átlagos beépíthetőséget ezen a területen is lehetővé teszi (25%).
6. Az alakítható 4.000 m² telekméret és 10,0 m épületmagasság jó hasznosíthatóságot tesz lehetővé tervezett fejlesztéshez.
7. A lakossági igény általában folyamatosan nő az egészséges életmódhoz szükséges sportolási lehetőségek iránt.
8. Az állam támogatja a sport célú fejlesztéseket, melyhez támogatás is igényelhető, ill. kapható.
9. Sporttelep, sportlétesítmény céljára kínált közműves területek ára 20.000 Ft/m² körül van, mely adottságoktól, fejlesztési lehetőségektől és kötöttségektől, területmérettől függően változhat.
10. A kisebb méretű és nagyobb beépíthetőségű területek ára általában ettől magasabb.

Budakeszin az átlag telekárak az országos vezető hirdetőportál adatai szerint 18.000 Ft/m², mely adat tartalmazza a kisebb beépíthetőségű telkek árait is.

Budakeszin a belterületi építési telekárak 25 és 40 e Ft/m² között vannak.

Az övezeti besorolás szerinti beépíthetőséget és a hozzá kapcsolódó hasznosíthatóságot is figyelembe véve a 25-30 e Ft/m² körüli m² ár is megalapozottnak tekinthető.

Megjegyzés:

A tájékoztató nem tekinthető értékbecslésnek, csak az ingatlan részterülete hasznosításának előkészítésével kapcsolatos előkészítő koncepcióhoz ad iránymutatást.
Budakeszi, 2017. január 12.

Semperger Andrea értékbecslő
Házkalmár Ingatlaniroda