

E L Ő T E R J E S Z T É S

A Képviselő-testület 2012. október 18-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat „a Kalászi Sportcsarnok bérlői-működtető feladatainak ellátásra, valamint a ún. uszoda torzó és parkoló hasznosítására” szóló pályázat elbírálására, és az ehhez kapcsolódó döntések meghozatalára

Készítette: dr. Udvarhelyi István Kaláz Kft ügyvezetője

Egyeztetve: Orosz György gazdasági irodavezető
dr. Viszlói Tamás ügyvéd
Szita László könyvvizsgáló

Ellenőrizte: dr. Papp Judit irodavezető
Nagy Zsolt aljegyző

Látta:

Tárgyalja: Pénzügyi Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.
A határozat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat „a Kalászi Sportcsarnok bérlői-működtető feladatainak ellátásra, valamint a ún. uszoda torzó és parkoló hasznosítására” szülő pályázat elbírálására, és az ehhez kapcsolódó döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2012. szeptemberében megtartott ülésén az idei negyedik pályázatot íratta ki a Kaláz Kft-vel a Kalászi Sportcsarnok és parkoló bérlői-működtető feladatainak ellátására, valamint (opcionálisan) a ún. uszoda torzó hasznosítására. A pályázati kiírást emlékeztető gyanánt az előterjesztéshez újólag mellékelem.

A kiírást megjelentettük a Magyar Nemzet napilapban.

A kiírásra két pályázat érkezett:

- Dunakanyar Létesítményüzemeltető Kft.
- Sportbolygó Kft.

A két pályázatot október 15-én délelőtt teljes terjedelmében elérhetővé tettük az FTP-szerveren. A következőkben a két pályázat összehasonlíthatóságát vizsgáljuk meg az alábbiak szerint:

Dunakanyar Létesítményüzemeltető Kft.	Sportbolygó Kft.
A sportcsarnokra és a parkolóra, valamint az uszoda-torzóra is pályázik	A sportcsarnokra és a parkolóra pályázik
A sportcsarnokért ajánl: 787.400 Ft. + ÁFA (212.600), összesen bruttó 1 Millió Ft. A torzóért ajánl: az építési engedély jogerőssé válásáig havi 15.748 Ft-ot + (4.252 ÁFA), (összesen bruttó 20.000 Ft) , utána havi 275.590 Ft (+74.410 ezer forint ÁFA), (összesen bruttó 350.000 Ft.)	A sportcsarnokért ajánl: 1Millió Ft. + Áfa összeget
kaució ajánlata: 3-3 havi kaució	kaució ajánlata: 5 Millió Ft. (kb. négy havi bérleti díjnak megfelelő összeg)
Iskoláknak 530 óra, az önkormányzatnak	Iskoláknak igényfelmérés alapján

60 óra ingyenes igénybevételelt biztosít	(együttműködési szerződésük van a két oktatási intézménnyel) 503 óra ingyenes igénybevételelt biztosít
A cég jegyzett tőkéje: 500 ezer forint	A cég jegyzett tőkéje: 15 Millió Ft.
a cég vállal: nettó 133.858 000 Ft + ÁFA (ez bruttó 170 Millió Ft.) összegű felújítást a sportcsarnokban; és 141.732.000 Ft.+ ÁFA (ez bruttó 180 Millió Ft.) felújítást a torzón.	a cég vállal: 20 Millió Ft. + ÁFA összegű felújítást a sportcsarnokban
A cég felújítása nyomán 15 évig jelzálogjog keletkezik a sportcsarnok épületén a Magyar Állam javára	A cég önerőből, a sportcsarnok megterhelése nélkül hajtja végre a vállalt beruházásokat
igényelt bérleti időtartam: 17 év	igényelt bérleti időtartam: 17 év
a pályázati mellékletek becsatolása: teljes körűen rendben	a pályázati mellékletek becsatolása: teljes körűen rendben

Emlékeztetünk arra: a pályázónak a kiírás szerint

1. nem kell minden elemre pályáznia, tehát a sportcsarnokhoz és a parkolóhoz a torzó csak opcionálisan, lehetőségként tartozik hozzá,
2. a pályázónak magának kellett meghatároznia saját teherbíró képességéhez mérten, és a tervezett működtetési formához igazodva a vállalt beruházásokat, annak összeghatár-megjelölése egyedül tőle függ,
3. a pályázónak kellett javaslatot tennie a bérleti idő hosszára, amely a kiírás szerint **minimum öt év** volt,
4. el kellett fogadnia a csatolt szerződéstervezetet, ezt mindkét pályázó megtette.

A kiírás szerinti súlyozás alapján történő összevetés:

1. Ajánlott bérleti díj és kaució mértéke, (a bérleti díj alapját a Sportcsarnok esetében az eddig alkalmazott piaci ár képezi), a pályázó által javasolt pénzügyi konstrukció hitelt érdemlő anyagi megalapozottsága

Dunakanyar Létesítményüzemeltető Kft.

Sportbolygó Kft.

A sportcsarnokért ajánl: 787.400 Ft. + ÁFA (212.600), összesen bruttó 1 Millió Ft. A torzóért ajánl: az építési engedély jogerőssé válásáig havi 15.748 Ft-ot + (4.252 ÁFA), (összesen bruttó 20.000 Ft) , utána havi 275.590 Ft (+74.410 ezer forint ÁFA), (összesen bruttó 350.000 Ft.)	A sportcsarnokért ajánl: 1Millió Ft. + Áfa összeget
--	---

kaució ajánlata: 3-3 havi kaució	kaució ajánlata: 5 Milliő Ft. (kb. négyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg)
A cég jegyzett tőkéje: 500 ezer forint	A cég jegyzett tőkéje: 15 Milliő Ft.

2. Az üzemeltetési elképzelések, üzemeltetési alternatívák

Dunakanyar Létesítményüzemeltető Kft.	Sportbolygó Kft.
Pályázat részletezi, (az uszoda-torzóra vonatkozó elképzelések nélkül)	a pályázat részletezi

3. a működtetésért, spektruma kiszélesítéséért vállalt létesítmény felújítás/korszerűsítés mértéke és formája, időbeli ütemezése

Dunakanyar Létesítményüzemeltető Kft.	Sportbolygó Kft.
A cég jegyzett tőkéje: 500 ezer forint	A cég jegyzett tőkéje: 15 Milliő Ft.
a cég vállal: bruttó 170 Milliő Ft. felújítást a sportcsarnokban; bruttó 180 Milliő Ft. felújítást a torzón, 3 év alatt.	a cég vállal: 20 Milliő Ft. + ÁFA összegű felújítást a sportcsarnokban az első 3 év alatt, majd további beruházásokat (energetika)
A cég felújítása nyomán 15 évig jelzálogjog keletkezik a sportcsarnok épületén a Magyar Állam javára. A torzóra vonatkozó elképzelések és az ütemezések egyelőre nem ismertek.	A cég önerőből, a sportcsarnok megterhelése nélkül hajtja végre a vállalt beruházásokat

4. az önkormányzat részéről eddig kontingens formában folyósított támogatotti kör (helyi egyesületek, iskolák) igényeinek figyelembe vétele, a meglévő szerződésekben rögzítettek figyelembe vétele

Dunakanyar Létesítményüzemeltető Kft.	Sportbolygó Kft.
Iskoláknak 530 óra, az önkormányzatnak 60 óra ingyenes igénybevételt biztosít	Iskoláknak igényfelmérés alapján (együttműködési szerződésük van a két oktatási intézménnyel) 503 óra ingyenes igénybevételt biztosít. A cég együttműködési megállapodást kötött a BMSE-vel, valamint az Óbuda RG-vel

5. szakmai referenciák

Dunakanyar Létesítményüzemeltető Kft.	Sportbolygó Kft.
Kézilabda	Tollaslabda

Mivel a pályázati kiírásnak része volt, hogy a pályázónak nyilatkoznia kell a mellékelt szerződéstervezet teljes körű elfogadásáról (ennek mindkét pályázó eleget tett), ezért ebben az ügyben további hosszú tárgyalás már eleve kizárt. Ennél fogva kezdeményezem, hogy a Képviselő-testület

- kössön a Kaláz Kft-vel a parkoló ingyenes használatáról szerződést,
- határozzon arról, hogy melyik pályázatot nyilvánítja nyertesnek, egyben rangsorolja a pályázatokat,
- határozzon meg legfeljebb 5 naptári napot a nyertes pályázónak a szerződés aláírására, ennek bármely okból történő elmaradása esetén hatalmazza fel a Kaláz Kft. ügyvezetőjét, (és adott esetben, ha önkormányzati területet is érint, a polgármestert), hogy a másik pályázóval szerződést kössön. Ugyanis további új, „átmeneti időszakokat” a Kaláz Kft. önerőből viselni már nem képes.

Az ideai esztendő üzemeltetési tapasztalatai

Természetesen az év eleje óta tartó sportcsarnok-pályázati eljárási procedúra nem marad hatás nélkül az önkormányzati cégre nézve. Az év elején felmértük a szükséges felújítási igényeket (ezeket mellékelem), ám a Sportcsarnok épületének állagát feljavító, szükséges ráfordítások források hiányában nem valósultak meg. Ennek hatására folyamatos volt a szolgáltatást igénybe vevők részéről a bizalomhiány, elégedetlenség, az „elvándorlás”. Bérleteket huzamosabb ideje csak a tárgyhónapra adtunk el, több hónapra előre nem tudjuk kiadni a létesítményt, el akarván kerülni mindennemű elszámolási vitát, hiszen „bármikor” átveheti a létesítményt a pályázat nyertese, aki nagy léptékű felújítást is tervez. Továbbra is igen jelentősek ugyanakkor a csarnok miatti állandó költségeink, a takarítás, kondigép-bérlés, közüzemi díjak, valamint a bérköltség is jelentős. Egyéb bevételek híján a Sportcsarnok keresztfinanszírozására sincs lehetőségünk. 2012. második felében a sportcsarnoki bevételünk (felhívom a figyelmet arra, hogy nincs kontingens, vagyis havi 1 M. Ft) alig érte el a másfél-, legfeljebb kétmillió forintot, az egész nyarat a pangás jellemezte, a kiadásaink állandó jellege (fenti összeg kb.

duplája) ugyanakkor megmaradt. A Kaláz Kft. önálló üzemeltetése ÁFA-visszafizetési kötelezettséget alapozhat meg. *A Kaláz Kft. üzleti terve felborult, nem tartható, újat viszont csak akkor tudunk produkálni, ha a Sportcsarnok ügye véglegesen megoldódik. Az üzleti terv formális problémáján túl jelentős likviditási nehézségekkel is szembe kell néznünk, emiatt az elmúlt hónapban ötmillió forintos tagi kölcsönt kértünk és kaptunk a tulajdonostól. A tagi kölcsön és a meglévő, időközben befolyt saját források felhasználásával sem tudtunk minden követelést kiegyenlíteni, maradt közel másfél millió forintos lejárt számla, és még csak ezután fognak érkezni a novemberi emelt közüzemi díjak. Ha októberben nem lesz üzemeltető, akkor két lehetőség marad: vagy újabb tagi kölcsön (ez a végtelenségig nem folytatható, csak 200.000 euróig, mert versenytorzító állami támogatásnak minősül), vagy a csarnok működtetésének a valós bevételekhez történő igazítása.*

Kollégáimmal jártunk év közben több más csarnokban is. Ezek egy döntő részében a teljes kapacitást ki tudják használni. A 2012-es üzleti év legnagyobb tanulsága, hogy egy sportcsarnokot csak közép-, vagy hosszú távon, megbízható, kiszámítható elképzelésekkel és jó színvonalú szolgáltatásokkal lehet nyereségesen működtetni. A sportcsarnok napi szinten használt funkciói (squash, kondi-terem, etc.) képes a működési kiadások előteremtésére, míg a nyereséget a hosszú hónapokkal (olykor egy évvel) előre megszervezett hétvégi (egyáltalán: nagy-) rendezvények termelik ki. Értelemszerűen ezek hiánya folyamatos leépülést, üzleti veszteséget okoz.

A bizottsági ülésre mindkét pályázó képviselőjét meghívtuk.

1. Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy ingyenes földhasználati szerződést köt a Kaláz Kft.-vel a saját, 1/1 arányú tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban 1861/21 hrsz. alatt felvett, a Sportcsarnok - Árbocos Étterem - 11. sz. főút – Auchan bekötőút által határolt, 9250 m² nagyságú területre (220 férőhelyes parkoló). A Képviselő-testület

felhatalmazza a polgármestert a határozat mellékletét képező földhasználati szerződés megismert tartalommal történő aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

2. Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Kaláz Kft. tulajdonosi jogkörének gyakorlója úgy határoz, hogy a Kaláz Kft. és az Önkormányzat által 2012. IX. 27-én kiírt, a Sportcsarnok működtetésére és bérletére irányuló negyedik pályázatot érvényessé és eredményessé nyilvánítja.

A pályázatok rangsorolása:

I.....

II.....

A pályázat nyertese:

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert és az ügyvezetőt a bérleti-üzemeltetési szerződés aláírására a határozathozataltól számított öt naptári napon belül.

Felelős: polgármester, Kaláz Kft. ügyvezetője

Határidő: a határozathozataltól számított öt naptári napon belül

3. Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete abban a nem várt esetben, ha a Sportcsarnok működtetésére és bérletére irányuló pályázat nyertese a határozathozataltól számított öt naptári napon belül a szerződést nem írja alá, vagy a kaució letételi kötelezettségét határidőben nem teljesíti, a Képviselő-testület felhatalmazza az ügyvezetőt (illetve önkormányzati földterület érintettsége esetén a polgármestert is) a bérleti-üzemeltetési szerződés II. helyen rangsorolt szervezettel történő megkötésére és aláírására.

Felelős: Kaláz Kft. ügyvezetője, és önkormányzati ingatlan érintettsége esetén a polgármester,

Határidő: a Sportcsarnok működtetésére és bérletére irányuló pályázat nyertesével kötött szerződés létre nem jötte, vagy kaució meg nem fizetése miatti megszűnését követően azonnal

Budakalász, 2012. október 17.

dr. Udvarhelyi István
ügyvezető, Kaláz Kft.