**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2016. február 25-i ülésére**

**Javaslat a Késmárk utcai teniszpályákkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy 1997. május 6. napján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, a Szombathelyi Teniszcsarnok Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. (névváltozást követően: Makanoi PSP Szolgáltató és Kereskedelmi Bt., Cg. 18-06-102885) és Szabó Péter bérleti szerződés kötöttek a szombathelyi 2690 hrsz.-ú ingatlan Késmárk utcában lévő, az ingatlan többi részétől kerítéssel elválasztott 6 db teniszpályából és öltöző, fürdő, raktár, büfé helyiségekből álló, teniszházat magába foglaló ingatlanrészre. A bérleti jogviszony 2016. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra jött létre. A szóban forgó ingatlanrészt az előterjesztés mellékletét képező térkép szemlélteti.

A szerződés tárgyát képező ingatlanrész bérleti díját a szerződéskötés évére 600.000,- Ft-ban határozták meg a felek azzal, hogy a bérbeadó Önkormányzat a bérleti díjat minden évben – a KSH jelentésében szereplő előző évi inflációs ráta figyelembe vételével – állapítja meg.

A szerződésben a bérlő kötelezettsége az alábbiak szerint alakult:

* a teniszpályák fenntartásával, üzemeltetésével, karbantartásával járó költségek;
* a teniszház belső burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartása, felújítása, pótlása, cseréje;
* a teniszház biztonsági berendezéseinek karbantartása;
* a teniszházban folytatott tevékenység körében felmerülő felújítás, pótlás, csere;
* a teniszház olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ.

A fent felsoroltakon túl a teniszház karbantartása, illetve külső és szerkezeti felújítása a bérbeadó Önkormányzat kötelezettsége.

A bérlő egyéb kötelezettségei közé tartozott:

* időbeli korlátozás nélkül a bérbeadó részére a teniszpályákat a szomszédos labdarúgó pályával összekötő út és kapu zavartalan használatának biztosítása;
* tehetséggondozás céljából heti 3 órára egy megfelelő használatra alkalmas állapotú pálya bérbeadó részére történő rendelkezésre bocsátása a szükséges kiszolgáló és infrastrukturális létesítményekkel együtt, megfelelő szakember (edző) biztosításával, a bérleti díj meghatározott összege megfizetésétől való eltekintés mellett.

Tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszony 2016. június 30-án lejár, a bérlő kérelemmel fordult a bérbeadó Önkormányzathoz a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt.

A bérlő a kérelmében felvázolja, hogy milyen beruházásokat hajtottak végre a bérelt ingatlanrészen az elmúlt 20 évben:

* a 6 pálya villanyfényes megvilágításának kiépítése, a hátsó 3 pálya körül az oszlopok fixen vannak kialakítva, az első 3 pálya körül mobil világítás, így használható szabadtéren és a fedett csarnokban is;
* az első 3 pálya kerítésének felújítása;
* villamoshálózat fejlesztés;
* földgáz hálózat bevezetése, klubház fűthetővé tétele;
* teniszháló tartó oszlopok cseréje, modernizálása (mozgathatóvá tétele);
* kerthelyiség kialakítása, kerítéssel, térkövezés;
* teniszfal (falazó fal) felépítése;
* 2 pályás teniszsátor 3 pályásra fejlesztése;
* a téli csarnokhoz tartozó gépészet, gépház kialakítása, befúvó rendszer megépítése.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 229/2015.(VI.18.) Kgy. számú határozatában döntött a Rohonci úti sporttelepen megvalósuló beruházás következtében közvetlenül érintett, a létesítményt jelenleg használó sportszervezetek szakosztályainak ideiglenes elhelyezéséről.

A határozat nem érintette a Haladás VSE Tenisz Szakosztályát, amellyel kapcsolatosan az előterjesztés megállapította, hogy a szakosztály a téli időszakban eddig is a Dolgozók utcai Sportligetet használta, amelyre továbbra is lehetősége lesz. Előzőekből következően a Szakosztály működésének feltételeit április 1. és október 15. közötti időszakra kell megteremteni.

A Közgyűlés a 2015. októberi ülésén külön napirend keretében foglalkozott a HVSE Tenisz Szakosztályának elhelyezésével, és a 388/2015.(X.22.) Kgy. számú határozatában – többek között – úgy döntött, hogy 2016. április 1. napjától 2016. október 15. napjáig a Sportszervezet Tenisz Szakosztályának a Dolgozók úti Sportligetben a hét minden munkanapján 9 órától 17 óráig 6 teniszpályát biztosít a hozzá tartozó öltözőkkel együtt edzés és versenyeztetés céljaira térítésmentesen olyan módon, hogy az Egyesületet csak a közüzemi díjak terhelik.

A közgyűlési döntés következtében – a tervek szerint – a Dolgozók úti sportpályákat ez ideig használó Szombathelyi Sportközpont és Sportiskola Nonprofit Kft. sportiskolai részlegének Tenisz Szakosztálya a jövőben a Késmárk utcai teniszpályákat használja, amely használat költsége az Önkormányzat által a Tenisz Szakosztály részére biztosított éves önkormányzati támogatásból finanszírozható.

A Késmárk utcai teniszpályákra vonatkozóan megkötött bérleti szerződés lejáratára tekintettel a Közgyűlés a fent hivatkozott határozatában felkérte a Polgármestert, hogy a 2016. február havi közgyűlés számára terjesszen elő részletes javaslatot a Késmárk utcai teniszpályák további hasznosítására, az ingatlan fejlesztésére, valamint Szabó Péter által képviselt Savaria Tenisz Club és a Szombathelyi Sportközpont és Sportiskola Nonprofit Kft. Tenisz Szakosztálya közötti szakmai együttműködésre vonatkozóan.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy Szabó Péter és a HVSE ügyvezetője, Horváth Norbert írásban jelezték az Önkormányzat felé, hogy a város verseny tenisz sportjának jobbítása érdekében együttműködési megállapodást kívánnak kötni. Ennek az együttműködésnek a céljai között szerepel a versenysport fejlesztése, versenyek szervezése és a versenysport költséghatékony üzemeltetése. A versenysport, illetve a felnőtt verseny tenisz a fúzió keretein belül működne, a további korosztályokat pedig a sportiskolai rendszer foglalkoztatná. Éves rendszerességgel felmérést végeznének a sportiskolai gyerekek részére és a kiválasztott sportolók innentől – a Sportiskola célegyesületeként – a Haladás VSE - Savaria Tenisz Klub versenyzői lennének.

A megállapodás alapján az edzések és versenyek helyszínéül a Késmárk utcai teniszpályákat szeretnék használni, amelynek megvalósulása esetén a Haladás VSE lemond a Közgyűlés által biztosított Dolgozók úti pályahasználati jogáról.

Fentieket figyelembe véve javaslom, hogy amennyiben a Haladás VSE és a Savaria Tenisz Club fenti tartalommal megállapodást köt, a Közgyűlés helyezze hatályon kívül a 388/2015.(X.22.) Kgy. számú határozatát, és a Dolgozók úti Sportliget tenisz pályáinak használatát az előző éveknek megfelelően továbbra is a Szombathelyi Sportközpont és Sportiskola Nonprofit Kft. Tenisz Szakosztályának biztosítsa.

Richter Attila a Magyar Tenisz Szövetség főtitkára tájékoztatása szerint a Savaria Tenisz Club hosszú évek óta a hazai utánpótlásképzés egyik meghatározó sportszervezete, ahol télen-nyáron magas szintű oktatás folyik. Több, mint félszáz igazolt versenyzővel rendelkeznek, a korosztályos versenyek mellett szerepelnek a Női I. és a Férfi III. osztályban is. A Magyar Tenisz Szövetség „teljes meggyőződésével” támogatja, hogy a Savaria Tenisz Club az Önkormányzattal együttműködve lehetőséget kapjon további infrastrukturális fejlesztésekre, amely biztosítja minőségi szakmai munkájuk folytatását.

Az Önkormányzat ingatlanforgalmi értékbecslőt kért fel a Késmárk utcai ingatlan bérlő által használt ingatlanrésze bérleti díjának megállapítására.

A terület a Szabályozási Tervben Ksz (különleges terület, sportolási és szabadidő központ) övezeti besorolású.

A vizsgált terület az 1990-as évek elején kiépített SZSE nevű, a Markusovszky utcában lévő sporttelep egy része, amely teniszpálya céljára lett kialakítva. A területen két részre osztottan 3-3 salakos pálya van. Ebből a bejárati részhez közelebbi területen jelenleg 3 fedett pálya van. Ez a csarnok levegő túlnyomásos technológiával üzemel, amelyhez a gépészeti technika biztosított. A pálya megvilágítás is kiépített.

A teniszpálya kiszolgáló épületének építési ideje nem ismert, feltehetően 50 évnél idősebb. Az épület nagyon rossz állapotban van, jelen állapotában értéke a bérleti díj szempontjából is elhanyagolható. A teniszház tégla falazatú, tetőszerkezete enyhén dőlt faszerkezetű lapos tető kátránylemez szigeteléssel, stukatúros mennyezettel. Az épület több helyen aládúcolt, tetőzete beázott. Több ponton edényekkel fogják fel a beázás során befolyó csapadékot, így a falak is felnedvesedtek, penészesek, a padozatok teljesen amortizálódtak. A hideg burkolatok is nagyon szerények a szociális helyiségekben is. Gazdaságos felújítása kérdéses.

Mindezen körülmények figyelembe vételével az értékbecslő a Szombathely, 2690 hrsz. alatti sporttelepből a teniszpálya céljára kijelölt terület éves bérleti díját bruttó 1.100.000,- Ft összegben állapította meg a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával (Baja, Sárospatak, Balatonszárszó Önkormányzata).

A bérlők az elmúlt húsz évben a pályák használhatóságát, tenisz csarnok kiépítését tudták kigazdálkodni, a klubház tekintetében jelentős beruházás indokolt.

A bérelt terület és teniszház folyamatos karbantartást és felújítást igényel, amelyre az Önkormányzat nem rendelkezik pénzügyi forrással.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a bérleti díj vonatkozásában olyan szerződéses konstrukciót fontoljon meg, amely garantálja a bérelt ingatlanrész felújítását azáltal, hogy a bérlő minden évben a beruházási tervében szereplő felújítási munkákat eszközöl, amely tekintetében bérbeszámítással élhet a bérbeadó Önkormányzat felé.

A beruházási tervet a bérlő minden év február hónapban műszaki leírással és tételes költségvetéssel a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság elé terjeszti, úgyszintén a felújítások, beruházások tényleges elszámolását.

A bérleti szerződésben lehetőséget biztosítana Önkormányzatunk arra is, hogy akár több év bérleti díjának egyösszegben történő beszámításával kerülhessen sor nagyobb mértékű felújításra. Önkormányzatunk szempontjából a klubház felújításának elszámolhatósága élvez prioritást, amely a bérlő beruházási terveivel is összhangban áll.

A pályázati eljáráson kívüli bérbeadást, a bérleti idő meghosszabbítására tekintettel, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdés f) pontja teszi lehetővé. A rendelet 5. § (3) bekezdés b) pontja értelmében a hasznosított vagyoni értékű jog forgalmi értéke egyenlő egy évet meghaladó hasznosítás esetén a szerződés fennállása alatt fizetendő – de legfeljebb 10 évre számított – bérleti, használati díj kumulált összegével.

A vagyonrendelet 8. § (1) bekezdésének a) pontja alapján, a 15 millió forintos értékhatárra tekintettel, a tulajdonosi jogokat a polgármester gyakorolja, azonban az előterjesztés sportszakmai összefüggéseire figyelemmel a Tisztelt Közgyűlés döntése szükséges.

Javaslom, a Tisztelt Közgyűlés hatalmazza fel a Jogi és Társadalmi Kapcsolatok Bizottságát arra, hogy a Gazdasági és Városstratégai Bizottság előzetes állásfoglalását követően Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, a Makanoi PSP Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. és Szabó Péter szerződő felek közötti kötendő, a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló megállapodást megtárgyalja és jóváhagyja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatban foglaltak szerint dönteni szíveskedjék.

**Szombathely, 2016. február 18.**

**/: Dr. Puskás Tivadar :/**

**Határozati javaslat**

**……../2016. (II. 25.) Kgy. sz. határozat**

1./ Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy döntött, hogy a Szombathely 2690 hrsz.-ú ingatlan Késmárk utcában lévő, az ingatlan többi részétől kerítéssel elválasztott 6 db teniszpályát és öltöző, fürdő, raktár, büfé helyiségekből álló teniszházat magába foglaló ingatlanrészre vonatkozóan Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a Makanoi PSP Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. és Szabó Péter bérlőkkel a bérleti szerződést meghosszabbítja Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdés f) pontja alapján az alábbi feltételekkel:

* a bérleti jogviszony 2016. július 1. napjától 20 éves, azaz 2036. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra meghosszabbodik;
* az ingatlanrész bérleti díja évente bruttó 1.100.000,- Ft, amelyet a bérbeadó Önkormányzat minden évben – a KSH jelentésében szereplő előző évi inflációs ráta figyelembe vételével – megemel;
* a bérlő minden évben a beruházási tervében szereplő felújítási munkákat eszközöl, amely tekintetében bérbeszámítással élhet a bérbeadó Önkormányzat felé;
* a felújítások, beruházások tényleges elszámolását, valamint a beruházási tervet a bérlő minden év februárban műszaki leírással és tételes költségvetéssel a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság elé terjeszti jóváhagyásra;
* a bérlő az ingatlanrészen kizárólag a Haladás VSE és a Savaria Tenisz Club számára engedhet használatot, amennyiben közöttük a 3. pont szerinti megállapodás létrejön.

2./ A Közgyűlés felhatalmazza a Jogi és Társadalmi Kapcsolatok Bizottságát arra, hogy a Gazdasági és Városstratégai Bizottság előzetes állásfoglalását követően Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, a Makanoi PSP Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. és Szabó Péter szerződő felek között kötendő, a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló megállapodást megtárgyalja és jóváhagyja.

3./ A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy a Közgyűlés ülésére terjessze elő a 388/2015. (X.22.) Kgy. számú határozat hatályon kívül helyezésére vonatkozó javaslatát, amennyiben a Haladás VSE és a Savaria Tenisz Club megállapodást köt egymással; továbbá terjessze elő javaslatát arra vonatkozóan, hogy a Dolgozók úti Sportliget tenisz pályáinak használatát az előző éveknek megfelelően a Közgyűlés továbbra is a Szombathelyi Sportközpont és Sportiskola Nonprofit Kft. Tenisz Szakosztályának biztosítja.

**Felelős:**  Dr. Puskás Tivadar polgármester

Koczka Tibor alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtás előkészítéséért:

Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője

dr. Bencsics Enikő, az Egészségügyi és Közszolgálati Osztály vezetője

**Határidő:**  1. pont: azonnal

2. pont: a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság, illetve a Jogi és

Társadalmi Kapcsolatok Bizottságának következő ülése

3. pont: a megállapodás elfogadását követő ülés