

Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal
Műszaki Iroda

6600 Szentes, Kossuth tér 6.

63/510-300

Ügyiratszám: U-11052-9/2016

Témafelelős: Czirik Jánosné

Tárgy: Squash pálya létesítése a 7517/18 hrsz-ú ingatlanon

Melléklet: 1. sz.: kérelem és mellékletei (2 db)

2. sz.: átnézeti helyszínrajz

3. sz.: 137/2016. (VI. 20.)VB határozat

4. sz.: 69/2016. (VI. 21) MISB határozat

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete

Szentes

Kossuth tér 6.

6600

Tisztelt Képviselő-testület!

Vajdovich Nóra és Pogány Péter szándéknyilatkozattal fordultak Polgármester Úrhoz, amely szerint az önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő Szentes belterület 7517/18 hrsz-ú ingatlan 4000 m² nagyságú részét szeretnék hosszú távon bérelni. A bérelt ingatlanon olyan sportberuházást szeretnének megvalósítani, amelynek alapja a squash (fallabda), de emellett több más, népszerű sportág gyakorlására is lehetőség nyílik.

A tervezési program szerint a squash pályák céljára egy földszint + 1 emelet szintszámú épület építését tervezik a kérelmezők, amelyben fallabda pályák mellett konditerem, tornaterem, öltözők, szauna, szolárium, a szükséges szociális helyiségek mellett helyet kap az épület földszintjén egy drinkbár-kávézó-recepció rendeltetésű rész is, amely a hozzá csatlakozó terasszal egyfajta közösségi térként kellemes kikapcsolódási, pihenő, beszélgető teret nyújt a sportolóknak.

A telek elég nagy ahhoz, hogy a későbbiekben elhelyezhetők rajta más sportágak pályái is: pl. szabadtéri tornaterem (street workout), strandlőplabda, strandfoci. A későbbiekben az épület bővítésével más, esetleg szabadidős sportágak is helyet kaphatnak a komplexumban (tollaslabda, asztali tenisz, foci, lánstenisz).

A fejlesztési elképzeléssel érintett Szentes belterület 7517/18 hrsz-ú ingatlan a Széchenyi ligettől északra lévő területen, a kalandpark és a mellette korábban a Császárliget Kft. által tervezett szálloda telkétől keletre található.

Területe: 8733 m², jelenleg beépítetlen terület.

Az ingatlan 1500 m²-es területe része a Szentes 45B jelű erdőnek, amely átnyúlik a szomszédos kalandpark ingatlanáról. Ez a telek használatát bizonyos mértékig korlátozza, az erdészeti hatóság az engedélyezési eljárásban részt vesz.

A hatályos rendezési terv előírásai szerint az ingatlan és a szomszédos ingatlanok is „Különleges terület - jelentős zöldfelületű intézmény terület” övezetben helyezkednek el, ahol a tervezett funkció megvalósítható.

A kérelmet 2016. júniusában tárgyalta a Városfejlesztési valamint a Művelődési és Sportbizottság. Mindkét bizottság támogatta a tervezett sportcélú beruházás megvalósulását az önkormányzati tulajdonú ingatlan északi részén, mintegy 1000 m² nagyságú részének igénybevételével úgy, hogy a beruházás céljára nem lesz kialakítva önálló telek, hanem a felépülő épület részére használati jog legyen biztosítva annak fennállásáig, a körülötte lévő, a létesítmény használatához szükséges telekrészre pedig bérleti szerződést kössenek a felek. Ezt a megoldást a kérelmezők elfogadták.

Az elkészült ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a bérleti díj mértéke hosszú távú bérleti szerződés esetén a teljes (8733 m² nagyságú) ingatlan értékét (30 millió forintot) és 12 éves megtérülési időt alapul véve $2,5 \text{ millió forint} + \text{áfa/év} = 286,- \text{ Ft} + \text{áfa/m}^2/\text{év} = 24,- \text{ Ft} + \text{áfa/m}^2/\text{hónap}$.

A bizottságok javaslata szerinti kb. 1000 m² nagyságú bérelt telek esetében a bérleti díj mértéke 24 000,- Ft + áfa/hónap mértéket jelent.

A szakértői vélemény meghatározta az épület részére biztosítandó földhasználati jog értékét is. Ennek mértéke a teljes (8733 m² nagyságú) telekre vonatkozóan 1 500 eFt + áfa/év, amiből a tervezett kb. 500 m² alapterületű épület esetében a földhasználati jog értéke 85 900,- Ft + áfa/év, egyösszegű megváltás esetén pedig 1 546 eFt + áfa = 1 963 eFt.

A bérleti díj, illetve a földhasználati jog megváltásának szakértő által meghatározott mértékét a kérelmezők megismerték, és elfogadták.

Kérelmezők a beruházást pályázati támogatással tervezik megvalósítani, mivel annak nagyságrendje nem teszi lehetővé számukra, hogy teljes mértékben önerőből valósítsák azt meg. Tekintettel azonban arra, hogy a kialakult gyakorlat szerint általában igen kevés idő áll rendelkezésre a pályázatok benyújtására, ezért célszerűnek látszik a beruházáshoz szükséges telekkel kapcsolatos tulajdonosi döntés meghozása.

Az ingatlannal kapcsolatos döntés során az alábbiak figyelembe vételét javasoljuk:

1./ A beruházással érintett ingatlan közelében található a ligeti strand a sportuszodával és a kempinggel, a teniszkлуб pályáival és a Széchenyi Liget a szabadtéri sportpályákkal, futópályával. A területen működik a kalandpark is. Az új sportolási lehetőség megvalósítása illeszkedik a területen már meglévő szabadidős- és versenysportokhoz, kiegészítheti azokat. Újabb olyan lehetőséget biztosíthat a kemping vendégei és a városi lakosság számára is, ahol aktívan, egészségesen, szép környezetben tölthetik el a szabadidejüket.

2./ A strand fejlesztésének akadálya, hogy a strand területe a megengedett maximális mértékig beépített. Új épület már csak valamely régebbi épület lebontásával tervezhető. Lehetőség lenne a helyi építési szabályzat (HÉSZ) megváltoztatásával a megengedett maximális beépíthetőség növelésére, ez azonban kárára lenne a strandnak, ahol már jelenleg is kezd szűkös lenni a szabad terület a nyári kánikulai időben a strandolók és kempinget igénybe vevők számára. Bővítési lehetőség északi irányban mutatkozik, éppen azon a területen, ahol egyebek mellett a kérelemmel érintett önkormányzati tulajdonú ingatlan is található. A HÉSZ ezen a területen az önkormányzat részére elővásárlási jogot biztosít.

Mindez ellentétes azzal a kéréssel, hogy a tárgyi telek déli, strandhoz közelebbi részén valósulhasson meg a kérelmezők által tervezett beruházás.

3./ Amennyiben a kérelem szerinti beruházás részére biztosítja az önkormányzat a kért 4000 m² nagyságú telekrész hosszú távú bérleti lehetőségét, a bérleti idő meghatározatlan idejű, vagy határozott idő esetén legfeljebb 15 évre szóló lehet. A bérelt telken magánbefektetésben megvalósuló épület esetében elválnak egymástól az épület és az alatta lévő telek tulajdonjoga, az épület részére annak fennállásáig használati jogot kell biztosítani, ami teherként jelenik meg az önkormányzat tulajdonán. Abban a nem várt esetben, ha a sportlétesítmény üzemeltetése nem lesz kifizetődő, és a bérleti szerződés megszűnik, az épület sorsának a rendezése bonyolult jogi helyzetet teremt. Ezen felül éppen a telek értékesebb része kerül abba a helyzetbe, hogy a rajta lévő épület megnehezíti a további hasznosítását.

Mindezen szempontok figyelembe vételével hozta meg a Képviselő-testület két szakbizottsága határozatát a magánberuházásként önkormányzati tulajdonú telek igénybevételével tervezett sportcélú beruházás (squash pálya) megvalósításával kapcsolatban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hozzon döntést a Szentés, belterület 7517/18 hrsz-ú ingatlan egy részének sportcélú beruházás céljából történő hosszú távú bérbeadásával kapcsolatosan.

...../2016. (X. 27.)

Tárgy: Squash pálya létesítése a 7517/18 hrsz-ú ingatlanon

Határozati javaslat

Szentés Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „squash pálya létesítése a 7517/18 hrsz-ú ingatlanon” tárgyú előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1./ Szentés Város Önkormányzata Képviselő-testülete fontosnak tartja és támogatja, hogy Szentés város, mint Nemzeti Sportváros lakosai és a városba érkező turisták részére a szabadidő aktív és egészséges eltöltéséhez minél több lehetőség álljon rendelkezésre, a város szabadidős- és versenysport palettája újabb lehetőségekkel bővüljön. Támogatja a Vajdovics Nóra és Pogány Péter kérelmezők által bemutatott sport célú beruházási programot, új squash pálya létesítését.

2./ Ennek érdekében - figyelemmel azonban a ligeti strand további fejlesztéséhez szükséges terület biztosítására is - az önkormányzat tulajdonában lévő Szentés belterület 7517/18 hrsz-ú ingatlan északi részén 1000 m² nagyságú telekrészre biztosít hosszú távú (határozatlan időre szóló) bérleti lehetőséget a squash pálya megvalósításához. A bérleti díj mértékét az 1000 m² nagyságú telekrészre vonatkozóan 24 000,- Ft + áfa/hónap mértékben állapítja meg, amely az infláció mértékével azonosan változik, negatív infláció esetében változatlan marad.

3./ A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a bérelt telekrészen Vajdovich Nóra és Pogány Péter saját beruházásként squash pályát építsen a szükséges engedélyek megszerzése után. Az épület létesítéséhez Szentés Város Önkormányzata pénzügyi támogatást nem nyújt. A magánberuházásként megvalósuló, így az építetők magántulajdonába kerülő épület részére Szentés Város Önkormányzata, mint a tervezett építéssel érintett Szentés, belterület 7517/18 hrsz-ú ingatlan

tulajdonosa a tervezett épület fennállásáig földhasználati jogot biztosít, melynek megváltási díját a tervezett 500 m² bruttó alapterületű épületre egyszeri 1 546 eFt + áfa = 1 963 eFt mértékben állapítja meg. A megváltási díjat a tervezett építkezés megkezdése előtt kell megfizetniük az építtetőknél.

4./ A Képviselő-testület felkéri a Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői Irodáját, hogy a bérleti szerződést és a földhasználati jog alapítására vonatkozó szerződést készítse elő, és esedékessé válásakor véleményezésre terjessze a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság elé. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Jogi Bizottság által véleményezett szerződéseket aláírja.

Felelős: SZKÖH Jegyzői Iroda

Határidő: folyamatos

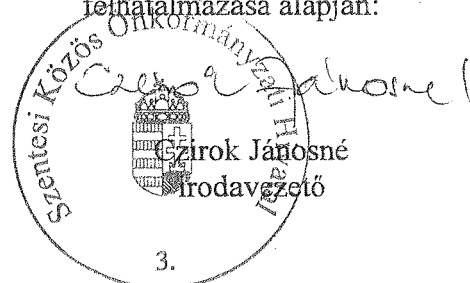
5./ Vajdovich Nóra és Pogány Péter azon nyilatkozatára tekintettel, mely szerint a beruházást csak megfelelő pályázati lehetőség esetén tudják megvalósítani, Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a jelen határozata szerinti bérleti lehetőséget hat hónapig (2017. április 30-ig) tartja fenn a kérelmezők részére. Amennyiben ezen időszak alatt nem jelenik meg megfelelő pályázat a létesítmény megvalósításához, illetve a kérelmezők nem nyújtanak be pályázatot, a Képviselő-testület eláll bérbeadási szándékától, és a teljes ingatlan szabadon rendelkezik. A megjelölt hat hónapra bérleti díjat nem állapít meg. A bérleti jog fenntartásáért az azzal érintett terület karbantartását (gaztalanítás) kéri a leendő bérlőktől.

A határozatról értesítést kap:

- 1./ Szentes Város Polgármestere
- 2./ Szentes Város Jegyzője
- 3./ Vajdovich Nóra és Pogány Péter kérelmezők 6600 Szentes, Kodály Z. u. 35.
- 5./ Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki Iroda (Irattár)

Szentes, 2016. október 12.

Dr. Sztantics Csaba jegyző
felhatalmazása alapján:



1555
2016 JÚN 13. Cse!

u 619

Éa. Cse!

Tárgy: bérleti szerződés ajándék
7517/18 H/12.

Vajdovich Nóra
vajdovichn@dentisystem.hu
0036 30 902 8449

Pogány Péter
poganypeter@dentisystem.com
0036 70 3323 671

Szentes Város Önkormányzata
Képviselő – testülete
Szirbik Imre – polgármester

Szentes 6600,
Kossuth tér 6

Tárgy: szándéknyilatkozat hosszú távú bérlésre

Tisztelt Polgármester Úr!

Szentes Nemzeti Sportváros, amely számos fantasztikus sportlehetőséget nyújt az itt élőknek és az ide látogatóknak. Különösen az utóbbi években láthatjuk, hogy a sportlétesítmények fejlesztése mennyire intenzíven történik a városban. Ennek a folyamatnak szeretnénk követői, illetve részesei lenni egy magánérvs beruházás keretében.

Szeretnénk egy olyan sportberuházást megvalósítani, amelynek alapja a squash (fallabda), de emellett számos más népszerű sportág üzésére is lehetőséget biztosít. Részletes kérelmünkben bemutattuk elképzelésünket. Ennek feltétele, hogy a 7517/18 helyrajzi számú ingatlanból 4000 m2 területet hosszú távon kibérelhessünk. A mellékelt rajzon látható, hogy hogyan helyeznénk el az új sportkomplexumot.

Úgy gondoljuk, hogy a beruházást követően egy olyan új sportturisztikai célcsoport éri el Szenteset, amelyik felfedezi majd városunk más lehetőségeit is (pl. uszoda, étterem, kulturális helyek).

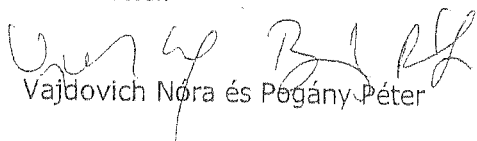
Tisztelt Képviselő – testület!

A fentiek alapján bérlési szándékot nyújtunk be a 7517/18 helyrajzi számú ingatlanon 4000 m2 hosszú távú bérlésére.

Kérjük, hogy bérleti, illetve beruházási szándékunkat megtárgyalni szíveskedjenek.

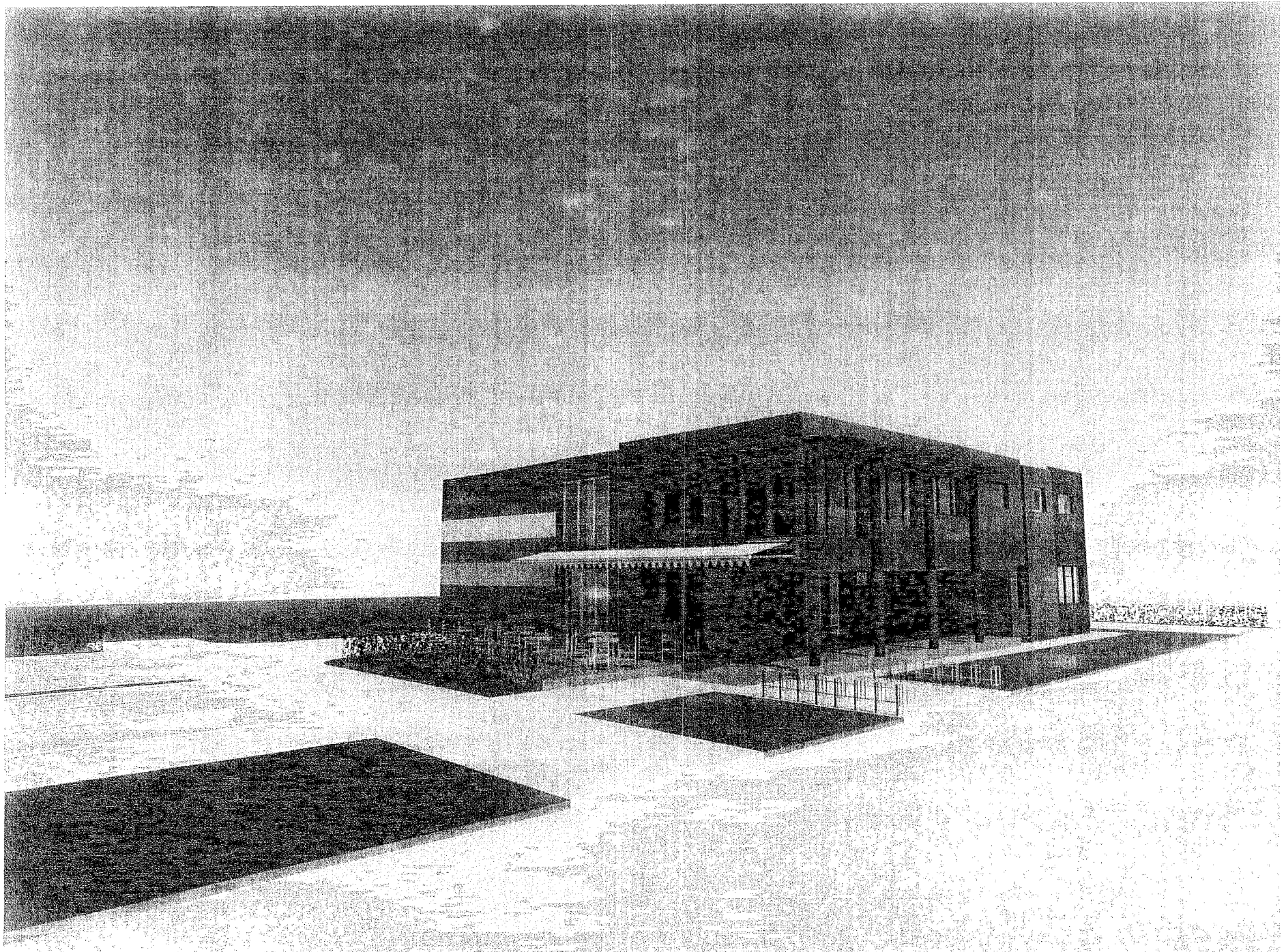
Szentes, 2016. június 9.

Tisztelettel:


Vajdovich Nóra és Pogány Péter

Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal		
Dátum 2016 JÚN 14.	Ügyintéző Cse!	Mell.
Ügyiratszám U-11052-3	Előirányzat Éa	







1:1000
 2016.06.22
 SÜD-BAU ÉPÍTŐ ÉS KERESKEDELMI KFT.
 6724 Szeged Tavasz u. 11/b tel.: (62) 951-770 fax: (62) 951-779
 DENTI SYSTEM KFT.
 Ipartelepi út 18-22, SZENTES 6600
 Szentes, Belterület
 1:1000
 2016.06.22

2016.06.22

SÜD-BAU Építő és Kereskedelmi KFT
 6724 Szeged Tavasz u. 11/b tel.: (62) 951-770 fax: (62) 951-779
DENTI SYSTEM KFT
 Ipartelepi út 18-22, SZENTES 6600
 Szentes, Belterület
FALLABDA és EDZŐTEREM
ÉPÍTÉSZ TANIULMÁNY TERVE
TERVEZETT BEÉPÍTÉSI HELYSZÍNRAJZ

Készítette: Csontos Attila H-6620SKS Tervező: 116-Kivonat 4792	Tervezői társaság: Csillag Építész H-6620SKS Tervező: 116-Kivonat 4792	Építész: Kovács László H-6620SKS Tervező: 116-Kivonat 4792
---	---	---

2016.06.22 T-005-2016 T(a)-06 1:800

U-11052/2016

2016 JÚL 04. 14:29:00 *Cse* KIVONAT

Készült Szentés Város Önkormányzata Képviselő-testülete Városrendezési, -fejlesztési és Idegenforgalmi Bizottságának 2016. június 20. napján megtartott soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

137/2016. (VI. 20.) VB

Tárgy: Squash pálya létesítése a 7517/18 hrsz-ú ingatlanon

HATÁROZAT

Szentési Közös Önkormányzati Hivatal		
Datum 2016 JÚL 05.	Ügyintéző <i>Cse</i>	Mélt.
Ügyiratszám U-11052-6	Előiratszám <i>E</i>	

Szentés Város Önkormányzata Képviselő-testülete Városrendezési, -fejlesztési és Idegenforgalmi Bizottsága megtárgyalta a „Squash pálya létesítése a 7517/18 hrsz-ú ingatlanon” tárgyú bizottsági előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- 1./ A Bizottság fontosnak tartja és támogatja, hogy Szentés város, mint Nemzeti Sportváros lakosai és a városba érkező turisták részére a szabadidő aktív és egészséges eltöltéséhez minél több lehetőség álljon rendelkezésre, a város szabadidős- és versenysport palettája újabb lehetőségekkel bővüljön.
- 2./ A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Vajdovics Nóra és Pogány Péter kérelmezők által bemutatott sport célú beruházási programot, új squash pálya létesítését támogassa.
- 3./ Ennek érdekében - figyelemmel azonban a ligeti strand további fejlesztése területigényének biztosítására is - javasolja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő Szentés belterület 7517/18 hrsz-ú ingatlan északi részén biztosítson lehetőséget a squash pálya megvalósításához hosszú távú bérleti szerződéssel kb 1.000 m2 telekrészre.

A határozatról értesítést kap:

- 1./ Szentés Város Polgármestere
- 2./ Szentés Város Jegyzője
- 3./ Vajdovich Nóra és Pogány Péter kérelmezők
- 4./ Szentési Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki Iroda (Irattár)

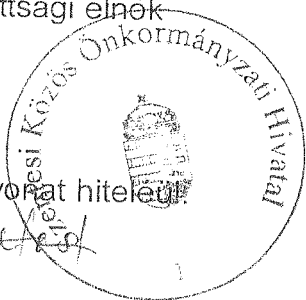
K.m.f.

Antal Balázs Tibor sk.
bizottsági elnök

Dömsödi Mihályné sk.
jegyzőkönyv-hitelesítő

Pusztainé Vérten Anita sk.
jegyzőkönyvvezető

A kivonat hitelesítő
Pusztainé Vérten Anita
leíró



u-9700/2016

u-11052/2016

Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal		
2016.06.29.	Ugyintéző CZK	Mélt.
Ugyiratszám M-11052-5	Előiratszám Ea.	

KIVONAT

2016 JÚN 29. 17h10Cml

Készült a Művelődési, Ifjúsági és Sportbizottság 2016. június 21. napján a Szentesi Közös Önkormányzati Hivatal Kistanácskozó termében megtartott soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

69/2016. (VI.21.) MISB

Tárgy: Squash pálya létesítése a 7517/18 hrsz-ú ingatlanon

HATÁROZAT

A Művelődési, Ifjúsági és Sportbizottság megtárgyalta a **Squash pálya létesítése a 7517/18 hrsz-ú ingatlanon** tárgyú előterjesztést és az alábbiak szerint dönt:

A Bizottság a Városfejlesztési Bizottsággal egyezően támogatja a squash pálya létesítését a megjelölt terület északi részén, illetve földhasználati jog kialakításával.

A határozatról értesítést kap:

1./ SZKÖH Műszaki Irodája

K.m.f.

Kovács János sk.
a bizottság elnöke

Sipos Kitti sk.
jegyzőkönyv-hitelesítő

Rózsa Zoltánné sk.
jegyzőkönyvvezető

Kivonat hitelesíté-
leíró

