

**SZENTENDREI SPORTCÉLÚ
INGATLANFEJLESZTŐ ÉS ÜZEMELTETŐ KFT.**

2011. évi üzleti terve

Készítette: Dombay Zsolt

TARTALOM

1. A VÁLLALKOZÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	3
1/a. A vállalkozás azonosító adatai	3
1/b. A tulajdonos bemutatása	3
1/c. Vagyonkezelésbe és használatba kapott ingatlanok	3
1/d. A vállalkozás célja	3
2. A VÁLLALKOZÁS LEÍRÁSA	4
3. MŰKÖDÉSI TERV	5
Az üzemeltetésre kapott létesítmények :	
3/a. <u>A Közúzó utcai sporttelep:</u>	5
– bemutatása	5
– működtetés módja	5
– fejlesztési lehetőség	6
– SWOT analízis	6
3/b. <u>Az Izbégi sporttelep:</u>	7
– bemutatása	7
– működtetés módja	7
– fejlesztési lehetőség	8
– SWOT analízis	9
4. PÉNZÜGYI TERV	10
1. <u>Műfüves pálya pénzügyi terve(Izbégi Sporttelep):</u>	11
-műfüves pálya bérbeadása	11
-műfüves pálya egyéb hasznosítása	12
-pénzügyi terv összefoglaló	12
5. ÖSSZEFOGLALÓ	13
- Határozati javaslatom	14
6. MELLÉKLET	15
-műfüves pálya előnyei	15
-Kitűzési Vázrajz	16

1. A VÁLLALKOZÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

1/a. A vállalkozás azonosító adatai:

Teljes név:	Szentendrei Sportcélú Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövid név:	Szentendrei Sportcélú Kft.
Székhely:	2000 Szentendre, Városház tér 3.
Főtevékenység:	68.20 08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Adószám:	14466881-2-13
Cégjegyzékszám:	13-09-123029
Számlavezető bank:	Raiffeisen Bank Zrt.
Számlaszám:	12001008-01076120-00100006

1/b. A tulajdonos bemutatása :

A Kft.-nek 1 alapító tagja van.

Alapító: Szentendre Város Önkormányzata

Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

1/c. Vagyonkezelésbe és használatba kapott ingatlanok:

- Közúzó utcai sporttelep, szentendrei helyrajzi száma: 475/6
- Izbégi sporttelep, szentendrei helyrajzi száma: 8503,8504,8505

1/d. A vállalkozás célja:

- az üzemeltetésbe kapott sportlétesítmények fenntartása,működtetése
- az eredményes gazdálkodása biztosítása
- pályázatok,külső pénzügyi források segítségével a meglévő sportlétesítmények fejlesztése,korszerűsítése

2. A VÁLLALKOZÁS LEÍRÁSA

Alkalmazottak száma:

Jelenleg a Kft.-ben nincs alkalmazott, a feladatokat az ügyvezető látja el megbízással szerződés alapján, az ugyanezen feladatokra szóló munkaszerződés megkötéséig.

Ügyvezető neve: - Dombay Zsolt

Felügyelő bizottság:

Elnök : - Sólyom András

Tagok: - Petricskó Zoltán
- Szénási Zsolt
- Andrezs Csaba

Iroda címe:

2000 Szentendre, Városház tér 3. - az Önkormányzat épületében található

Könyvelés:

A Kft. a könyvvezetés bizonylatainak számítógépen történő adatfeldolgozásával Németh László úr a megbízott, megbízási szerződés alapján. A könyvelés feladatainak havi átalánydíja nem változott, az éves infláció %-os mértékének megfelelő módosításra nem került sor.

Könyvvizsgáló:

Cégnév: PBJ Partners Audit Könyvvizsgáló Kft.

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy neve: Veréb Anna Mária

A könyvvizsgálói díj nem változott, a 2010-es évre érvényes díj maradt érvényben.

A Szentendrei Sportcélú Kft. küldetése:

- minimális költségvetéssel biztosítani a Kft. működtetését
- gondos gazdaként üzemeltetni és lehetőség szerint fejleszteni a sportingatlanokat
- együttműködni a sportingatlanok bérlőivel és a városi sportszervezetekkel
- kidolgozni és a Képviselő testület elé tární olyan javaslatokat, melyek képesek rövid és közép távon finanszírozás biztosítani a Kft. működéséhez
- javaslatokat kidolgozni az Izbégi sporttelep további fejlesztése és a műfüves pálya hasznosítását vonatkozóan
- megoldást keresni és javaslatokat kidolgozni a Kőzúzó utcai sporttelep állapotának javítása és fejlesztése érdekében

3. MŰKÖDÉSI TERV

Az üzemeltetésre kapott létesítmények :

3/a. A Kőzúzó utcai sporttelep: (Hrsz:475/6)

-bemutatás:

A sporttelep összközműves,területe 28 825 m².A terület bekerített,a kapuk zárva tarthatók. A kerítés egy része megrongálódott a „Görzenál” pálya építése éa a fakivágások során. A sporttelep jelentős részét a nagy méretű labdarúgó pálya teszi ki,melyet az egykoron salakos borítású futópálya foglal keretbe.A további területen egy használaton kívüli aszfaltozott tér,egy murva borítású parkoló rész, valamint a bérlő tulajdonát képező műfüves kispálya található.

A területen található továbbá egy gondnoki,egy raktár épület,öltözők-fürdők, valamint két faház.Az épületek mérete: 442 m².Az épületek rendkívül lelakottak,rossz állagúak,némelyik kifejezetten életveszélyes.A különálló faház beton lábazata a talajvíz betörése miatt megrepedt,a földem megrogyott.

A közüzemi díjakat a Dunakanyar SE fizeti.A közüzemi fogyasztások nem csak a Dunakanyar SE tevékenysége során keletkeznek,hanem a gondnoki lakásban élő Család miatt is.A kialakult helyzet normalizálása érdekében a Dunakanyar SE és a Debreceni család(a gondnoki lakás használói) megállapodásban rögzítették a fogyasztás során bekövetkező közműdíjak kiegyenlítési hányadát.

-működtetés módja:

bérlő: **Dunakanyar Sportegyesület**

bérleti díj: **150 000 Ft+ÁFA+rezsi/hó
(12 hónap/év)**

Bérleti szerződés kezdete 2009.július 1.,időtartama 5 év.

Az ingatlan meghatározó része,a nagyméretű füves pálya 2009 telén használhatatlanná vált a talajvíz jelenlétének köszönhetően,ezért a bérlő kérésére a bérleti díj csökkentésre került.

A felek között aláírt „Sportlétesítmény bérleti szerződés” az alábbiak szerint módosult:

A Szentendre város Képviselő-testületének 411/2009. (XII.10) Kt.sz. határozata értelmében felek megállapodnak,hogy a Kőzúzó utcai sporttelep bérleti szerződésében szereplő (szerződés 8.pontja) bérleti díjat az alábbiak szerint módosítják:

2009.december 1.-2010. február 28.között bérleti díj 20 000 Ft+ÁFA havonta+rezsi

A Dunakanyar Sportegyesület részére bérbe adott sportingatlan azon része,melyen az egyesület a fő tevékenységét végezné,továbbra is használhatatlan állapotban van.

-fejlesztési lehetőségek:

A korábbiakban a területre vonatkozó fejlesztési tervben egy városi sportcsarnok építése szerepelt, ezért nem volt indokolt a nagyméretű labdarúgó pálya további fejlesztése.

Eme körülmény és az időjárás szélsőségeinek, főként a talajvíz folyamatos jelenlétének következtében a sporttelep jelentős része sportolásra alkalmatlan állapotba került.

A sporttelep fejlesztési lehetőségei, a terület adottságainak megfelelően, évközi tervként, a terület rendezésére a talajvíz kezelésére vonatkoznak.

Egy városi sportcsarnok megépítését kiemelten fontos beruházásnak gondolom. A labdarúgó pálya fejlesztésére, egy műfüves borítású nagyméretű pálya kivitelezését tartanám a legmegfelelőbb megoldásnak. Javaslatom alátámasztása a mellékletben található. (Műfü előnyei)

Rövid, közép távon tehát ezen elképzelések megvalósítására vonatkozó lépések, javaslatok elkészítését tartom fontosnak. (építési koncesszió kiírása)

Közép, hosszú távú tervként gondolom a fentiekben taglalt beruházások kivitelezését.

A fejlesztéssel olyan többfunkciós sportlétesítmény valósulhatna meg városunkban, amely az év minden napján kulturált, színvonalas helyszínt biztosíthatna a sportolni vágyóknak.

-SWOT analízis:

Erősségek:

- üzemeltetésre kapott nagy területű sportingatlan
- több célú fejlesztési lehetősége és potencia
- jó megközelíthetőség
- jelenlegi bérlő, sportvezető együttműködési szándéka, tenni akarása
- jelentős számú sportolni vágyó helyi lakos

Gyengeségek:

- tőkehiány
- a sportingatlan rossz állapota
- az ingatlan állapotának következménye, hogy a bérleti díj nem piac alapú
- a gondnoki lakrészben élő család
- a talajvíz állandósulása

Lehetőségek:

- fejlesztésekre alkalmas ingatlan
- a bérlő által felvázolt fejlesztési lehetőség, szándék
- külső pénzügyi források bevonása
- helyi vállalkozások bevonása a fejlesztésekbe

Veszélyek:

- a sportingatlan állagának további romlása
- bérlő elpártolása, tekintettel a rossz körülményekre
- a sportolók, szakemberek elpártolása, tekintettel a rossz körülményekre
- a környező településeken megvalósuló sportfejlesztések

3/a. Az Izbégi sporttelep: (Hrsz:8503,8504,8505)

-bemutató:

A három helyrajzi számon található terület összesen 39 956 m². A sportingatlan összközműves, víz, csatorna, villany, gáz a városi hálózatra csatlakozik. A terület csak részben bekerített.

A 8503, 8504 hrsz. alatt található terület legnagyobb része füves, kisebb részben aszfaltozott, murvás illetőleg földes parkoló terület. Magában foglalja a baseball pályát, valamint egy edzőpályaként is használható kisebb füves területet. A 8503 hrsz.-ú területen van egy 58 m²-es területrész, melyet a tulajdonos nem használ, és azt csak a szomszédos 8501/9 hrsz.-ú földrészlet tulajdonosának beleegyezésével, vagy jogerős bírói határozat alapján veheti birtokba. (hivatkozás, mellékletben található Kitzúzési Vázrajz adataira)

A 8505 hrsz.-ú terület, három részre bontható. Legnagyobb része füves terület, mely magába foglalja a nagyméretű labdarúgó pályát. Egy kisebb részen a 2010-ben megépült kisméretű, 22 x 44 m-es műfüves borítású labdarúgó pálya, a további területen két épület található. Az épületek funkcióit tekintve a következők:

-öltözők, fürdők, szertár, gondnoki lakás, ezeknek mérete összességében 162 m²
-tároló, raktárépület, melynek mérete 11,7 m²

Az épületeket, a gondnoki lakrész kivételével, a SZE-FI SE használja csakúgy mint a nagyméretű labdarúgó pályát. A gondnoki lakásból a korábbi bérlő kiköltözött, így az jelenleg üresen áll.

A baseball pályát a Sleepwalkers Baseball Club Sportegyesület üzemelteti.

A műfüves pálya hasznosítása az időjárási viszonyok javulásával kezdődhet el.

A hasznosítást megelőzően a pálya kivitelezési hibáit, hiányosságait fel kell mérni, és megtenni a megfelelő lépéseket ezek kezelésére.

-működtetés módja:

**bérlő: Sleepwalkers Baseball Club
Sportegyesület**

bérleti díj: 350 000 Ft+ ÁFA/év

Az egyesület érvényben lévő szerződésének lejárat ideje 2014. Az egyesületnek saját víz és villanyórája van, a bérlemény használatából eredő összes költséget maga fedezi

bérlő: SZE-FI LSE

**bérleti díj: 100 000 Ft+ ÁFA+rezszi/hó
(7 hónap/év)**

Bérleti szerződés kezdete 2009. július 1., időtartama 5 év.

Az ingatlan használatából keletkező költségeket (víz, gáz, villany, szemétszállítás) a bérlő viseli.

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 409/2009. (XII. 10.) Kt. sz. határozata értelmében, a Sportcélú Kft tulajdonosaként, támogatta a SZE-FI LSE-nek az izbégi sporttelepen található füves nagypálya felújítására vonatkozó javaslatát. A Sportcélú Kft. a Képviselő-testület döntését követően a beruházással kapcsolatos, számlákkal igazolt legfeljebb 1.275.000.- Ft nettó összeg 75%-a erejéig tud bérbeszámítás formájában hozzájárulni. A beruházást a SZE-FI LSE végrehajtotta, de a 2010-es évben erre vonatkozóan számlát nem nyújtott be, így a bérbeszámítás sem történt meg.

Műfüves pálya(fejlesztés)

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 103/2010. (III. 11.) Kt. sz. határozata értelmében az Izbégi sportpályára - 20 x 40 m-es műfüves labdarúgópálya létesítése témában - kiírt pályázatot a Szentendrei Sportcélú Kft nyerte meg.

A Kft. külső források - 19 millió Ft kölcsön - bevonásával hajtja végre a fejlesztést. A kölcsön kamata Bubor + 2%, jelenleg évi 8%.

A kölcsön futamideje 84 hónap, 4 hónap türelmi idővel, lejáratá 2017. augusztus 31. A kölcsön fedezetét – Szentendre hrsz: 8503 ingatlan – Szentendre Város Önkormányzata biztosítja.

A pálya üzemelésének várható kezdete: 2011. Április 1.

A pályával kapcsolatos kivitelezési elmaradások,hibák,jelenleg szakember segítségének igénybe vételével feltárás alatt vannak. A szakvélemény elkészülését követően meg kell tenni a szükséges lépéseket,és azonnal meg kell kezdeni a javítási munkálatokat a hasznosíthatóság mielőbbi megkezdésének érdekében.

-fejlesztési lehetőségek:

A sportingatlan fejlesztésére,a jelenlegi gazdasági körülmények között,olyan irányokat látok megvalósíthatóaknak,melyek költségüknél fogva kisebb mértékűek,és egymástól függetlenül is kivitelezhetőek.A már 2010-ben elkezdődött fejlesztések,a nagypálya felújítása,a műfüves kis pálya megvalósulása jó irány,ám ezek további fejlesztése szükséges.

A Sportcélú Kft.-nek konkrét elképzelése és terve van a műfüves pálya hasznosítására, amely megvalósulásának egyik alapkövetelménye,a pálya fedésének megoldása.

A műfüves kis pálya hasznosításának szempontjából ez a fejlesztés elengedhetetlen, hiszen közel duplájára nőhet így a hasznosítható idő mennyisége,ennek függvényében természetesen a bevételből származó összeg is.Ez az összeg a beruházás megtérülését követően,további fejlesztési célok realizálására szolgálhat.Ez tehát évközi terv.

Rövid és középtávú fejlesztési elképzelések,lehetőségek:

- a sporttelep körbekerítése és zárhatóvá tétele
- további öltözők,fürdők,büfé létesítése,(bővítés,konténer megoldás)
- a Bükkös patak és a labdarúgó pálya közötti terület rendbetétele,lelátó építése,
- a fennmaradó területen pihenő,játszótér,szabadidő park kialakítása

Hosszú távú fejlesztési lehetőségként kezelem az építményekkel kapcsolatos elképzeléseket. Miszerint egy olyan felújításra,bővítésre kerülne sor a meglévő épület kapcsán, mely funkcióját tekintve kettős. Egyrészt természetesen ellátná a sporttal kapcsolatos feladatokat (öltözők ,fürdők, szertár, stb.), másrészt pedig a lakosság érdekeit szolgálná. Gondolok itt egy patika,posta vagy akár egy orvosi rendelő létre,mely például a sportorvosi feladatok ellátására is alkalmas. A sportolási lehetőségek bővítése érdekében egy kondicionáló terem létesítését is indokoltnak érzek.

A fejlesztések megvalósulása egyrészt az Izbégi sportélet felpozícionálását,a sport vonzóvá tételét,a lakosság mozgásigényének elősegítését,másrészt a városrész e gyöngyszemének régóta várt látványos fejlődését ígéri.

-SWOT analízis:

Erősségek:

- üzemeltetésre kapott nagy területű sportingatlan
- több célú fejlesztési lehetősége és potencia
- jó megközelíthetőség
- nagyfokú szülői szerepvállalás
- sportot értő és szerető, aktivitásra bírható helyi lakosok
- kivételesen szép természeti adottságok
- óvodák, iskola közelsége
- utóbbi időben javuló létesítményhelyzet
- sok tehetséges fiatal sportoló

Gyengeségek:

- tőkehiány
- a sportingatlan bérletére kötött szerződés(SZE-FI SE)
- a műfüves pálya fedetlensége
- a területi viszonyok helyzete (szorgalmi út, vázrajz)
- a sportingatlanon lévő öltöző-fürdő helységek száma
- infrastrukturális hiányosságok
- műfüves pálya elkészítésének hibái, hiányai,

Lehetőségek:

- fejlesztésekre alkalmas ingatlan
- a bérlő általi fejlesztések
- külső pénzügyi források bevonásával a Kft. maga végez fejlesztéseket
- helyi vállalkozások bevonása a fejlesztésekbe, rendezvények lebonyolításába
- sportesemények szervezésének bővítése
- az értékek összegyűjtése, megbecsülése, hagyományteremtés
- óvodai, iskolai sportrendezvények szervezése
- a média adta lehetőségek kihasználása
- saját web oldal elkészítése, üzemeltetése

Veszélyek:

- a sportingatlan állagának romlása
- a környező településeken egyre bővülő sportkínálat
- a konkurencia megerősödése
- egyre nő a Szentendrét elhagyó sportolók, szakemberek száma
- a gyerekeknél az életkor emelkedésével csökken a sportolási intenzitás

4. PÉNZÜGYI TERV

A 2011-es pénzügyi terv fő célkitűzése a bevételek növelése, a beruházás megtérülésének biztosítása és a további fejlesztések érdekében, valamint egy olyan koncepció kidolgozása, mely szerényebb költségű fejlesztések segítségével növelik a sportingatlanok komfortfokozatát, minőségét és ezáltal lehetővé válik a sportingatlanok piaci alapú bérleti díjainak bevezetése.

KIADÁSOK												
MEGNEVEZÉS	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SZEPTEMBER	OKTÓBER	NOVEMBER	DECEMBER
Könyvelési díj	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
Könyvvizsgálói díj			109 375						218 750			109 375
Bér(közt. jánulékokkal)	91 665	91 665	91 665	91 665	91 665	91 665	91 665	91 665	91 665	91 665	91 665	91 665
Rezsi jellegű költségek – Kft működtetés	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Rezsi költség -közművek után lbégi st.				30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000		
Törlesztő részlet – műfüves pálya után	306 394	306 394	306 394	306 394	306 394	306 394	306 394	306 394	306 394	306 394	306 394	306 394
Gondnoki munka – lbégi sporttelep			50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000		
Munkatársi munka – lbégi sporttelep				40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000		
Könyvvizsgáló cég – 2010-es elmaradás			218 750									
SZE-FI SE-beszámítás (1275000,75%-a)			50 000	50 000	50 000	50 000			50 000	50 000	50 000	
Pályakarbantartás - (280 000 Ft+ ÁFA)			350 000									
Labdarúgó kapu+háló vásárlás -lbég műfü			400 000									
KIADÁSOK ÖSSZESEN :	-455 559	-455 559	-1 633 684	-625 559	-625 559	-625 559	-575 559	-575 559	-844 309	-625 559	-505 559	-564 934

BEVÉTELEK												
MEGNEVEZÉS	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SZEPTEMBER	OKTÓBER	NOVEMBER	DECEMBER
Dunakanyar SE – bérleti díj	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Sleepwalkers BCS – bérleti díj			218 750							218 750		
SZE-FI SE – bérleti díj			125 000	125 000	125 000	125 000			125 000	125 000	125 000	
Önkormányzat	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Műfüves pálya hasznosítási díj				180 000	1 685 000	465 000	465 000	570 000	570 000	570 000		
BEVÉTELEK ÖSSZESEN :	50 000	50 000	393 750	355 000	1 860 000	640 000	515 000	620 000	745 000	963 750	175 000	50 000
EGYENLEG :	-405 559	-405 559	-1 239 934	-270 559	1 234 441	14 441	-60 559	44 441	-99 309	338 191	-330 559	-514 934

Műfüves pálya hasznosítási díj-tervezet:

MEGNEVEZÉS	JANUÁR	FEBRUÁR	MÁRCIUS	ÁPRILIS	MÁJUS	JÚNIUS	JÚLIUS	AUGUSZTUS	SZEPTEMBER	OKTÓBER	NOVEMBER	DECEMBER
Bérbeadásból származó bevételek	0	0	0	105 000	210 000	315 000	315 000	420 000	420 000	420 000	0	0
Bajnokság szervezése után járó bevétel	0	0	0	0	1 400 000	0	0	0	0	0	0	0
Kupák szervezése után járó bevétel	0	0	0	75 000	75 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	0	0
ÖSSZESEN:	0	0	0	180 000	1 685 000	465 000	465 000	570 000	570 000	570 000	0	0

		kumulált
Január	-405 559	-405 559
Február	-405 559	-811 118
Március	-1 239 934	-2 051 052
Április	-270 559	-2 321 611
Május	1 234 441	-1 087 170
Június	14 441	-1 072 729
Július	-60 559	-1 133 288
Augusztus	44 441	-1 088 847
Szeptember	-99 309	-1 188 156
Október	338 191	-849 965
November	-330 559	-1 180 524
December	-514 934	-1 695 458
Összesen :	-1 695 458	

További felmerülő költségek lehetnek:

- SZE-FI gondnokolási munka utáni követelése,(550 000 Ft)
- műfüves pályával kapcsolatos javítási költségeket
- gondnoki lakás helyreállítási munkái(szétfagyás)

Műfüves pálya bérbeadása -tervezet

A sporttelepen lehetőség nyílik 1 db 22 m x 44 m műfüves focipálya bérelésére, öltözők ingyenesen állnak rendelkezésükre.

Műfüves focipálya nyitott-pályás szezon bérleti díjai (április–október):

Időpont	Hétköznap	Hétféje	
8 – 14	4.000 Ft/óra	7.000 Ft/óra	Iskolai tanév alatt,ingyen használhatják az iskolák
14 – 16	6.000 Ft/óra	7.000 Ft/óra	
16 – 18	7.000 Ft/óra	7.000 Ft/óra	SZE-FI-nek ingyenes használat biztosítása
18 – 22	7.000 Ft/óra	7.000 Ft/óra	

Pályavilágítást az ár magában foglalja

Árak az Áfa-t tartalmazzák.

Lehetőség van egy úgynevezett „Helyfoglalási bérleti díj” megkötésére,mely több előnnyel jár. Előre rögzíti a bérebe adó a bérlő időpontra vonatkozó igényeit,így garantálható a használatra kért időpont biztosítása. Átlátható és előre tervezhető a pályabeosztás.

A „Helyfoglalási bérleti díj” egy összegben fizetendő,1000 Ft-tal olcsóbb mint az adott időpontra vonatkozó bérleti (Ft/óra) díj,és minimum 5 alkalomra szól.

Fejlesztési lehetőség:

Évközi megvalósításként az egész éves,azaz 12 hónapos hasznosíthatóság érdekében szükséges, és megalapozott fejlesztésként kezelem a pálya befedését,téliesítését. A fejlesztés további hasznosítási lehetőségeket is megnyitna,így ennek arányában a bevételeinket is növelné.

A műfüves pálya béreléséből származó bevételeinek tervezete:

A piaci versenytársak vizsgálatából kiderült,hogy az általuk bérebe adott sportpályákat,leginkább 18-21 óra között igénylik.Átlagosan véve tehát napi 2 óra amit biztosan hasznosítani tudnak. Ezek a piackutatási információk tudatában,a következő megtérülési bevételeket tartom reálisnak:

$$1\text{nap} \times 2 \text{ óra} (2 \times 7000\text{ft}) = 14\ 000 \text{ Ft/nap} \times 30 \text{ nap} = 420\ 000 \text{ Ft/hó}$$

Április-Október nyitott pályás szezon esetén:

$$\text{Cézott bevétel: } 420\ 000 \text{ Ft} \times 7 \text{ hónap} = 2\ 940\ 000 \text{ Ft}$$

Műfüves pálya egyéb hasznosítása -tervezet

A műfüves pálya alkalmankénti kiadása mellett, egyéb hasznosítási módokra is alkalom nyílik.

Egyrészt egy bajnokság megszervezésére, mely:

- 16/20 csapat részvételével indítható
- hétvégi pályafoglalást jelent(10 óra/szombat, vasárnap, 4-5 hónapon át)
- tervezett egyszeri nevezési díj csapatonként, 70 000 Ft

Cézott bevétel: 70 000 x 20 csapat = 1 400 000 Ft

Másrészt különböző kupák szervezésére, melyek:

- 10/20 csapat részvételével indíthatók
- havonta 1,1 teljes nap(ünnepnapok, hétvége)
- tervezett egyszeri nevezési díj csapatonként, 15 000 Ft

Cézott bevétel: 150 000 x 6 alkalom = 900 000 Ft

(15 000 x 10 csapat = 150 000 Ft)

Műfüves pálya – pénzügyi terv összefoglaló

Hasznosítás mód	
Április-Október időszakra, 7 hó/év Hasznosíthatóság	Bevételek
Pálya bérbe adása	2 205 000,00 Ft
Bajnokság szervezése	1 400 000,00 Ft
Kupák szervezése	900 000,00 Ft
Összesen:	4 505 000,00 Ft

A pályák leterheltségének függvényében, úgynevezett pálya karbantartást kell végezni, az élettartam minél hosszabb elérése érdekében. Ennek költsége 280 000 Ft + áfa/alkalom. Szakemberek véleménye és a versenytársak feltérképezése során kiderült, hogy ennek gyakorisága évi egy-két alkalommal ajánlott.

5. ÖSSZEFOGLALÓ

A Szentendrei Sportcélú Kft. az Önkormányzattól üzemeltetésre kapott sportingatlanokat, az egyesületekkel megkötött szerződések alapján tervezte hasznosítani 2010-ben.

A Kft. fő bevételi forrásként, az üzemeltetésre kapott sportingatlanok bérleti díját jelölte meg. Részben az időjárási viszonyok hatására, részben más egyéb okok indoklásával, a Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének határozatai értelmében, a Dunakanyar SE és a SZE-FI SE szerződéseit módosításra, módosításokra kerültek. A Dunakanyar SE esetében, a Közúti utcai sportingatlan használhatatlansága miatt, ami egyébként azóta is fenn áll, bérleti díj csökkentésre került sor.

A 150 000 Ft+ÁFA-s díj töredéke, 20 000 Ft+ÁFA lett megállapítva, 2010 február 28-ig. Az ezt követő időszakban az állapotok nem rendeződtek, így Boros Iván úr meghosszabbította az intézkedés lejáratát. Jelen állapotok is tükrözik döntésének nyilvánvalóságát, hiszen a sportpálya sporttolásra tökéletesen alkalmatlan. Jelen esetben én sem tudok mást javasolni, mint a módosított bérleti díj elfogadását.

A SZE-FI SE szerződése több ízben is módosításra került. Alap szerződésének értelmében havi 100 000 Ft+ÁFA+rezsi a megállapított bérleti díj, melyet január, február, július, augusztus, december hónapok kivételével köteles fizetni, az Izbégi sportingatlan használata után. A bérlő kérésére, kéréseire ez a szerződésben megállapított összeg elengedésre illetve csökkentésre került további három, négy hónapra vonatkozóan. A SZE-FI SE a fennmaradó három hónap (szeptember, október, november) bérleti díját fizeti az eredeti megállapodásnak megfelelően. A SZE-FI SE-vel kapcsolatban további kérdések is tisztázásra várnak (pályagondnoklás, beszámítási szerződés), melyek a Sportcélú Kft. anyagi helyzetét negatív irányban módosíthatják.

A Sleepwalkers Baseball Club Sportegyesület mindent a szerződésében foglaltak szerint teljesített. A leírás összegzésként kijelenthető, hogy a Kft. fő bevételi forrásként kezelt bérleti díj bevételek nem realizálódtak, és így ez a Kft. működését veszélyezteti.

A sportcélú Kft. pénzügyi helyzetét rontotta továbbá, a műfüves pálya átadásának, elkészülésének kedvezőtlen időpontja is. Az építésre alkalmatlan időjárási viszonyok hátráltatták a kivitelezési munkálatokat, minek hatására október közepén került sor a pálya átadására, így a tél közeledtével a hasznosítás nem volt megoldható, tehát bevételt nem produkált a létesítmény, de a törlesztő részleteket már teljesíteni kellett. További problémát okoz, a kivitelező cég hasznosítási feladatoktól való kihátrálása, valamint az általam észrevételezett kivitelezési hiányosságok.

A fentiek értelmében összegezhető, hogy a Kft. a 2010-es évben, legnagyobb részben, rajta kívül álló okok miatt, nem tudta tartani az előre kitűzött célt, így kritikus pénzügyi helyzetbe került.

A 2011-es évre vonatkozó üzleti terv megvalósulásának **alapja**, egy áthidaló pénzügyi megoldás találása a keletkezett hiányok pótlására, és a SZE-FI SE-vel való, minden problémára kiterjedő megállapodás létrejötte, szerződésének módosítása.

A 2011-es évi üzleti terv megvalósulásának **feltétele**, az előre tervezhetőség, a bérleti szerződésekben foglalt bevételek biztos megléte. Ennek a garantálását, a kérdéses bérleti szerződések módosításában látom, melyet a bérlőkkel való egyeztetés után tartok megvalósíthatónak. Továbbá a műfüves pálya kivitelezési hiányosságainak azonnali megoldása a hasznosítás érdekében.

A fentiek értelmében összegezhető, hogy a megvalósulás alapjának, feltételének egy időben való teljesülése, valamint az üzleti terv műfüves pályára vonatkozó pénzügyi tervének megvalósulása biztosítja a Kft. működését.

Az elkészített üzleti terv műfüves pályára vonatkozó pénzügyi tervében, utalást tesz egy további fejlesztésre, a pálya téliesíthetőségére, fedésére. Ez az elképzelés egy *évközi terv*, mely kidolgozási fázis előtt áll, és pozitív elbírálása esetén módosítja a 2011-es üzleti tervet. Amennyiben a megvalósulás szabad utat kap, a módosított üzleti tervet elkészítem és elfogadásra benyújtom a tisztelt Képviselő-testület részére.

Határozati Javaslatom

A 2010-es évet a Kft. negatív eredménnyel zárta, az összefoglalóban jelzett körülmények hatására. A Kft. költségvetése ennek okán az Önkormányzattól, mint tulajdonostól plusz források igénylésére kényszerül. A beruházásra felvett összeg utáni törlesztőrészlet fizetési kötelezettség, valamint a cég tulajdonosa által kijelölt úton megkezdett lépések továbbvitele indokoltá teszik a megkezdett munka folytatását.

A Képviselő-testület a Szentendrei Sportcélú Kft. határozat mellékletében szereplő 2011. évi üzleti tervét elfogadja és annak végrehajtására tőkepótlásaként 3 millió Ft-ot biztosít a Kft. részére. A tőkepótlást a következő ütemezésben utalja át önkormányzat:

február 25-ig 1.000.000 Ft

március 25-ig 1.000.000 Ft

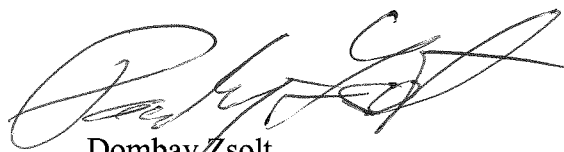
április 25-ig 500.000 Ft

május 25-ig 500.000 Ft

A Képviselő-testület felkéri az ügyvezetőt, hogy az üzleti tervben kilátásba helyezett előre nem látható kiadások (SZEFI SE követelése, műfüves pálya javítása, gondnoki lakás helyreállítása) felmerüléséről és emiatti esetleges további tőkepótlásával kapcsolatban tájékoztatást és kérelmet adjon számára.

A Képviselő-testület kötelezi magát arra, hogy a Sportcélú Kft és a sport témakörét érintő későbbi döntéshozatala előtt kikéri a Sportcélú Kft. ügyvezetőjének írásos véleményét, hogy a Kft-re nézve további hátrányos döntések elkerülhetőek legyenek.

A fentiek tükrében tehát javaslom, Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének, a Szentendrei Sportcélú Kft. üzleti tervének elfogadását.



Dombay Zsolt
A Szentendrei Sportcélú Kft.
ügyvezetője

Műfüves pálya előnyei

Egyetlen műfüves pálya kapacitása megegyezik 3 hagyományos sportpálya kapacitásával.

Ugyanazt a műfüves pályát több, különböző sportág is használhatja . A műfüves pálya standard minőséget tud nyújtani mindenféle sportág mérkőzéseire, sport tevékenységhez . Amíg a hagyományos gyep borítású pálya egy szezonban kb. 300 órnyi igénybevétel után elhasználódik, addig a műfüves pályák akár heti 7 napos, napi 24 órás igénybevétel mellett is használhatóak maradnak.

A műfüves pálya ellenáll az időjárás viszontagságainak.

Esős időben a csapadék elvezetése az anyag vízáteresztő képessége miatt természetes módon történik. Száraz időben a műfüves pálya nem lesz repedezett. Nincs többé pocsolya, vagy sárdagasztás játék közben! Műfüves burkolattal a pályák állandóan használhatók, nem kell többé a játékot az edzéseket felfüggeszteni, így a pálya hasznosítása az év 365 napján biztosított.

A műfü nem igényel folyamatos karbantartást.

A hagyományos pályákon a gyep ültetése, folyamatos nyírása, locsolása, karbantartása, a vonalazások állandó frissítése mind időt, energiát és pénzt igényel. A műfüves pályával mindez nincs. A kivitelezésnél a megfelelő technológia betartásával és minimális karbantartással a pályák akár 10-15 évig is használhatóak maradnak.

