



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/44-5/2021.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: Székely László települési főmérnök

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2022. január 20-i ülésére

Tárgy: Balatonfűzfő 354/19 és 354/13 hrsz-ú. ingatlanok fejlesztése

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 320/2021.12.(12.16) Kt. határozatával úgy döntött, hogy a Balatonfűzfő 354/13 és 354/19 hrsz-ú. ingatlanok hasznosításának, "köz célú hajókikötői" fejlesztésének lehetőségét fenn kívánja tartani. (1. számú melléklet tulajdoni lapok)

Az Balatonfűzfő Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) részére a Fűzfői Vagyongkezelő Kft. (8174 Balatonfűzfő, Nike körút 1. továbbiakban: Kft.) megküldött nyilatkozatában, Kálmán András ügyvezető Igazgató kifejezte abbéli szándékát, hogy a Kft. tulajdonában álló Balatonfűzfő, 354/13 hrsz-ú. ingatlan, valamint Önkormányzat tulajdonában álló Balatonfűzfő, 354/19 hrsz-ú. ingatlan együttesen egy egységben kerüljenek fejlesztésre és hasznosításra. (2. számú melléklet nyilatkozat)

Az ingatlanok jelenleg funkciók és hasznosítás nélkül várják egy esetleges jövőbeni beruházás megkezdését, környezetükben több a vízi sportokkal kapcsolatos létesítmény található, indokolt lenne tehát a területek felhasználása során ilyen irányú fejlesztések megvalósítása.

Az ingatlanok hasznosításával, hosszú távú bérletével kapcsolatban megkeresés érkezett az Önkormányzat részére a Winter-Zone SE részéről.

A megkeresés tartalmaz több az ingatlanok jövőbeni fejlesztéséről szóló megoldást, területigénylési koncepció és megvalósíthatósági tanulmányt (3. számú mellékletek) és területbérleti szerződést (4. számú mellékletek) valamint helyszínrajzokat, terület felhasználási rajzokat és látványterveket egy dokumentációban (5. számú mellékletek)

Balatonfűzfő település történetében a sporttal kapcsolatos tevékenységek, a sportot pártoló helyi egyesületek, klubok támogatása régi gyökerekre nyúlik vissza. Több évtizedes múlttal rendelkező egyesületek is megtalálhatók városunkban.

A teljesség igénye nélkül, horgász, atlétikai, vízilabda, vitorlázó, lövész és szörf klub.

A civil szervezetek számára az Önkormányzat több ízben biztosított ingyenesen vagy kedvező bérleti feltételekkel ingatlanokat, rendezvényeik és működésük vagy tevékenységeinek támogatására, elhelyezésük biztosítására.

A beérkezett anyagokat és dokumentációkat vizsgálva megállapítható, hogy a tervezett Winter-Zone SE fejlesztési elképzelése, jelentős anyagi ráfordítások révén valósítható meg. *A beruházások illetve a megvalósuló fejlesztések, az ingatlanok hasznosítási módja és a funkciók megjelenése jelentősen növeli az Önkormányzati és a Kft. tulajdonában álló és tulajdonában maradó ingatlanok értékét.*

Az Önkormányzat és a Kft. így nem csak helyet biztosít egy civil szerveződés számára, hanem vagyonelemeinek értékének növelése mellett, azoknak rövid és hosszú távú fejlesztéséről és hasznosításáról is gondoskodik.

Az ingatlanok beépítésével megjelenik olyan közszolgáltatási és közjóléti közterületi funkció, ami már az évekkel ezelőtt megépült, kerékpárút és fitness tornapálya mellett a szükségszerű és hiánypótló, illetve azok látogatottságát és kihasználtságát is erősíti.

Az ingatlanok szomszédságában található az Önkormányzat Balatonfüzfő 354/14 hrsz-ú. területe, ahol (az AOFK-1.2.1-21-2021-00010 azonosító számú) pályázati projekt keretén belül kívánja fejleszteni ingatlanát, a pályázat nyertessége esetén egy kerékpáros pumpapálya is megvalósulhat.

Összefoglalva a terület elhelyezkedése a környezetében már meglévő funkciók, és a jövőben megjelenő új lehetőségek valamint a kérelmező részéről beadott tervek alapján, jelentős fejlesztés valósulhat meg a településrészben. A megvalósuló fejlesztés több sportág kerékpáros és vízi sport szakágainak fejlődését és fellendülését szolgálja, segítve ezzel a balatonfüzfői gyermekek sport nevelését.

Mivel az Önkormányzatnak a Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 15. pontjában meghatározott sport és ifjúsági ügyek tekintetében közfeladat ellátási kötelezettsége van, így az ingatlanok hasznosítását tervező kérelmező Winter-Zone SE tervei szerinti felhasználásával biztosítható a kérelmező (jövőbeni bérlő) közreműködésével a jogszabály szerinti tevékenység ellátása.

A kérelmező civilszervezet egyesületi formában működik, működésének és a mindenkori ingatlanok felhasználásával kapcsolatos tulajdonosi tájékozottság érdekében javasolt bérbeadást követően az Önkormányzat részére egyesületi tagságot váltani.

Előterjesztés mellékletei:

- 1. számú melléklet tulajdoni lapok
- 2. számú melléklet nyilatkozat
- 3. számú melléklet megvalósíthatósági tanulmány
- 4. számú melléklet területbérleti szerződés
- 5. számú melléklet dokumentáció

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat jóváhagyására.

Balatonfüzfő, 2022. január 6.


Szanyi Szilvia
polgármester



Határozati javaslat:

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022. (...) képviselő-testületi határozata

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Winter-Zone SE részéről megküldött, a Balatonfűzfő, 354/19 és 354/13 hrsz-ú. ingatlanok "közcélu hajókikötői" fejlesztésről szóló elképzelésit (3. és 5. számú melléklet szerinti tartalommal) támogatja
2. a "közcélu hajókikötői" fejlesztés megvalósulása érdekében felhatalmazza a polgármestert a (4. számú mellékletben szereplő) bérleti szerződés aláírására
3. Balatonfűzfő Város Önkormányzata kezdeményezi a Winter-Zone SE tagságába való belépést

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 2022.05.20.

L. Székelyi Kálmán

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1118/2022

2022.01.05

BALATONFÜZŐ

Szektor : 3

Belterület 354/13 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

százalék adatok	terület	kat. t. jöv.	egyéb adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k. fill.	kat. jöv.
	min. o		ha m2 k. fill.
Kivett vízmed	0	3877	

2. bejegyző határozat: 34422/2011.04.29

Illetti a BALATONFÜZŐ Belterület 1022/1 HRSZ-t terhelő Vízügyi szolgalmi jog az ügyiratban lévő vázrajz szerinti II. jelű 21 m2 területre. Bejegyző határozat: 34905/2011/2006.12.27.

3. bejegyző határozat: 34422/2011.04.29

Illetti a BALATONFÜZŐ Belterület 1022/5 HRSZ-t terhelő Vízügyi szolgalmi jog az ügyiratban lévő vázrajz szerinti II. jelű 1183 m2 területre. Bejegyző határozat: 34905/2011/2006.12.27.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47337/3/2017.01.01
jogcím: apport tulajdoni hányad: 0/1
jogcím: vagyonbevitel tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név: FÜZŐI VAGYONKEZELŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 8184 BALATONFÜZŐ Nike körút 1
törzsszám: 11952121

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34422/2011.04.29

Önálló szöveges bejegyzés a 354/13 helyrajzi számú ingatlan a 354/3 hrsz megosztásával jött létre.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34422/2011.04.29

eredeti határozat: 31328/4/2011.02.01

Vezeték jog

Az ügyiratban lévő vázrajz szerinti 76 m2 területre. MKEH-SZFMMR/5867-2/2010/NU, átjegyezve a balatonfűzö 354/3 helyrajzi számú ingatlanról. Bejegyző határozat: 31328/4/2011.02.01.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRANHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím: 9027 Tör Kándó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/1118/2022

2022.01.05

BALATONFÜZFŐ

Szektor : 3

Belterület 354/13 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31999/2013.02.07

Vezeték jog

10 kV-os földkábel és biztonsági övezete által érintett 110 m2 területre a 8.10.2012 számú
vázrajz és területkimutatás szerint./.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG, cégjegyzékszám:

10741980

cím : 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről
szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan tartozolva a Balatonföldvár Járási
Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Városmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés száma: 30005/1116/2022

2022.01.05

BALATONFÜZŐ

Szektor : 53

Belterület 354/19 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alrészlet

kat.jöv

ha m2

k.Fill

Kivett vízrajz

0

1120

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39116/3/2012.08.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÜZŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8184 BALATONFÜZŐ Ráke körút 1

törzsszám: 15734219

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34422/2011.04.29

Önálló szöveges bejegyzés a 354/19 hrsz-ú ingatlan a hrsz megosztásával jött létre.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés a járás: Földhivatalon illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



FÜZFŐI VAGYONKEZELŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: +36 88/596-932

e-mail: vagyonkezo@balatonfuzfo.hu

2. példány mellékelve

Ügyintéző: Kálmán András

Ügyazonosító: 159./2021

Elérhetőség: +36/20/3725421

Balatonfűzfő Város Polgármestere

Szanyi Szilvia

Tárgy: Nyilatkozat

Tisztelt Szanyi Szilvia Polgármester Asszony!

A Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. ügyvezetőjeként jelen nyilatkozatommal kifejezem abbéli szándékomat, hogy a Társaság tulajdonában álló Balatonfűzfő 354/13. hrsz. ingatlan, a Város tulajdonában lévő 354/19. hrsz. ingatlannal együttesen kerüljön fejlesztésre.

Fent nevezett, egymás mellett található ingatlanok határolják a volt vízkiemelő mű számára létesített víztestet (öblöt). Az érintett terület rehabilitációja kívánatos, hangsúlyosan közcélú hasznosítását lehetővé tevő innovációt az ingatlan-együttesen, komplex módon szükséges megvalósítani.

A Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. számára kiemelten fontos, hogy a jelenleg hasznosítás nélküli ingatlan és leromlott állapotú felépítményei, fejlesztést követően, Balatonfűzfő lakosságának, az egyes civil-, és sportközösségeknek aktív kapcsolódásra alkalmas helyszín legyen, egyúttal a Balaton körüli kerékpárút mentén bárki számára elérhető, hozzáférhető pihenőhely és közösségi térként funkcionáljon.

Balatonfűzfő, 2021. december 16.

Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft.
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Cégjegyzék szám: 19-09-505211
Adószám: 11952121-2-19

Kálmán András

ügyvezető igazgató

Cégjegyzék szám: 19-09-505211

Adószám: 11952121-2-19

Statisztikai számjel: 11952121-3600-113-19

Pénzforgalmi jelzőszám: Vagyongazdálkodás

10104820-77040300-01004000

10104820-77040300-02004003

Közfeladat ellátás

10104820-77040300-03004006

TERÜLET IGÉNYLÉSI KONCEPCIÓ

„B” telep hasznosításra, megvalósítására előterjesztett dokumentációhoz

1. Terület igénylő alapadatok

Pályázó neve	Winter-Zone SE
Képviselőjére jogosult	Berki Kálmán
Székhely	8175 Balatonfűzfő, Hóvirág utca 31.
Levelezési cím	8175 Balatonfűzfő, Hóvirág utca 31.
Adószám	18336645-1-19
Nyilvántartási szám	19 02 0003356
Telefonszám	+36209739501
E-mail	berki.kalman@fuzfoterv.hu

2. Projektterv rövid ismertetése

Balatonfűzfői kötődéssel és székhellyel rendelkező WINTER- Zone SE által megfogalmazott „NordPoint Vitorlásokötő és Oktató Központ kiépítése Balatonfűzfőn” című projektjavaslata egy olyan központot eredményez Balatonfűzfő részére, amely egy kiemelkedő színvonalon létrehozott kedvtelésű célú kishajók számára kialakított kikötő eredményeiből, számos nonprofit jellegű tevékenységet biztosít célcsoportjai és kiemelt figyelmet fordítva a balatonfűzfői gyermekek és lakosság számára.

Beruházást tekintve mintegy 35 kikötőhelyből és egy panoráma-mólóból álló vízterület kulturált kialakítása mellett a szárazulati részen a kikötő kiszolgáló egységei (iroda, kikötőmesteri iroda, gondnoki helyiség, vizesblokkok), 10 szobából álló szállásfunkció, vendéglátó egység, közösségi klub és oktató terem kerül kialakításra felújítás és bővítés keretein belül. Fennmaradó zöldterületen szabadtéri sportolásra alkalmas, aktív és hasznos időtöltésre megfelelő elemeket kívánunk telepíteni. Az ingatlanok közműfejlesztéseit (víz, szennyvíz, áram) bővítéseit beruházás keretében vállaljuk.

Kialakítandó központ nem egy klasszikus értelemben vett kikötőt eredményez, hanem egy olyan balatonfűzfői központot, amely mindenki számára nyitott és elérhető vízparti rész. Kikötő profitjából az alábbi szolgáltatásokat szeretnénk nyújtani célcsoportjaink számára:

- ✓ balatonfűzfői gyermekek számára éves rendszerességgel vitorlástáborban való részvétel, tanulmányi eredmény alapján
- ✓ balatonfűzfői gyermekek számára éves rendszerességgel versenyvitorlázás biztosítása, tanulmányi eredmény alapján
- ✓ nyilvános wc biztosítása (közterületen tartózkodók számára is)
- ✓ közösségi kulturális rendezvények
- ✓ társadalmi szerepvállalás
- ✓ sportrendezvények
- ✓ bringapont (pihenő és szerviz)
- ✓ 15+5 évig bérleti jogcímen a központot üzemeltetjük
- ✓ építési jellegű beruházás Balatonfűzfő vagyonát gyarapítja
- ✓ éves szinten bérleti díjat fizetünk
- ✓ Kötelező Önkormányzati feladat és egyben közhasznú feladat ellátása a sport, amelyet az egyesület feladatai között felvállal. A vitorlás sportnak közel 100 éves hagyománya van Balatonfűzfőn. Többek között olimpiakonok kinevelésében.

3. Projekt várható bekerülése

A projekt várható bekerülési költsége 307 200 000 Ft + ÁFA.

4. Projektterv várható ütemezése

A projekt feltételezve az alábbi várható ütemezéssel.

Projekt tervezett ütemezése	2022. I. félév	2022. II. félév	2023. I. félév	2023. II. félév	2024. I. félév	2024. II. félév	2025. I. félév	2025. II. félév
Projekt előkészítése								
projekt anyag elkészítése								
közműfejlesztés és tervezése								
szárazulati terület tervezése								
kikötői terület tervezése								
jogerős engedélyek megszerzése								
Beruházás								
terület előkészítése								
bontási feladatok elvégzése								
építés felújítás (vizesblokk, vendéglátás, kiszolgáló terület)								
parkosítás								
kerítés és kapu								
kikötőhelyek kialakítása								
szálláshelyek kialakítása								
közműfejlesztés és								
nyilvános wc								
iroda								
Eszközbeszerzés								
kertberendezések								

gasztronómiai termékek								
szálláshelyek eszközei								
Üzemeltetés								
kikötőhelyek								
táboroztatás								
vendéglátás (kávézó, fastfood)								
szállás								
nyilvános wc								

5. Projekttel kapcsolatos szereplők előnyei, költségei:

Balatonfűzfő Város Önkormányzata	Díjmentes (előnyei)	Költségek
Projekt tervek elkészítése	Nem az Önkormányzat feladata és költsége, de a koncepciók tervekbe javaslattevési lehetősége van	Nincs
Projekt megvalósítási költségek	Nem Balatonfűzfő Város Önkormányzata költségvetését terheli	Nincs
Sport Egyesület költségén és üzemeltetésében a Megvalósított beruházások értékei	Parti sétányhoz kapcsolódóan nyilvános WC	Nincs
	Biztonságos- nyitott vízfelülethez való hozzáférés	Nincs
	Térfigyelő és vagyonvédelmi rendszer	Nincs
	Terület és környezetének karbantartása, gondozása	Nincs
	Hulladékelszállítás	Nincs
Bérleti díj	500.000 Ft/év + (19 507 200 Ft/év)	
Balatonfűzfő Város Önkormányzatának tulajdonába kerülő vagyon értéke bérleti díjon felül	307 200 000 Ft + ÁFA azaz 390 144 000 Ft (19 507 200 Ft/év)	
Balatonfűzfő Város Önkormányzatának szolgáltatások	Rendezvényekhez, előadásokhoz, helyszín biztosítása	Nincs
Egyéb Önkormányzati bevételek, előnyök	Iparűzési és idegenforgalmi adó bevétel	Nincs

	Balatonfűzfő környezetének rendezése a település turisztikai szempontból vonzóbbá tétele	Nincs
	további pályázatokhoz, mint attrakció felhasználása	Nincs
	helyi lakosok számára munkalehetőség	Nincs
Elérhetőség, kötődés	Winter Zone SE helyi Civil szervezet, tagjai helyi lakosok, vállalkozásaik Balatonfűzfőn vannak, elérhetőek, szamon kérhetőek, lokálpatrióták	Nincs

Balatonfűzfő Város Lakói és Balatonfűzfő Város vendégei	Díjmentes (előnyei)	Költségtérítéses (hátrányok)
éves rendszerességgel vitorlástábor	balatonfűzfői gyermekek számára való részvétel, tanulmányi eredmény alapján	balatonfűzfői és Balatonfűzfőre látogató gyerekek számára való részvétel
versenyvitorlázás biztosítása	balatonfűzfői gyermekek számára való részvétel, tanulmányi eredmény alapján	balatonfűzfői és Balatonfűzfőre látogató gyerekek számára való részvétel
oktatások és előadások	balatonfűzfői gyermekek számára	Balatonfűzfőre látogató gyerekek számára
terület használata és nyitottsága	Mindenki számára elérhető és a vízfelülethez való biztonságos hozzáférés biztosított	Nincs
Nyilvános WC használata	Mindenki számára elérhető és biztosított	Nincs
Rendezvényeink látogathatósága	Mindenki számára elérhető és biztosított	Nincs
bringapont (pihenő és szervíz)	Mindenki számára elérhető és biztosított	Nincs
Vendéglátás és szállás		Minden látogató számára nyitott és elérhető
Kis- hajó és csónak víztretétel	Minden balatonfűzfői lakos számára nyitott és elérhető	Minden látogató számára nyitott és elérhető

Winter-Zone SE	Díjmentes (előnyei)	Költségtérítéses (hátrányok)
Projekt tervek elkészítése		Sport Egyesület vállalása, feladata
Projekt megvalósítási költségek		Sport Egyesület vállalása, feladata
Parti sétányhoz kapcsolódó nyilvános WC és üzemeltetése		Sport Egyesület vállalása, feladata

Biztonságos- nyitott vízfelülethez való hozzáférés biztosítása		Sport Egyesület vállalása, feladata
Térmegfigyelő és vagyonvédelmi rendszer üzemeltetése		Sport Egyesület vállalása, feladata
Terület és környezetének karbantartása, gondozása		Sport Egyesület vállalása, feladata
Üzemeltetés, szervezés		Sport Egyesület vállalása, feladata
Bérleti díj fizetése 500.000 Ft/év + (19 507 200 Ft/év)		Sport Egyesület vállalása, feladata
Balatonfűzfő Város Rendezvényekhez, előadásokhoz, helyszín biztosítása		Sport Egyesület vállalása, feladata
Iparűzési és idegenforgalmi adó		Sport Egyesület vállalása, feladata

Megvalósíthatósági Tanulmány

Előzmény: Balatonfűzfő Város Önkormányzat a balatonfűzfői hrsz.: 354/13 és 354/19 ingatlanok hasznosítása tárgyában pályázati felhívást tett közzé, amely a pályázati anyagok beérkezése és értékelése után visszavonásra került.

A pályázati anyagok közül a Dock Zone Nonprofit kft. és a Winter Zone Sport Egyesület, a többi pályázóhoz képest, kiemelkedően a legjobb pályázati és megvalósíthatósági tervet nyújtotta be.

Sportegyesületünk, mint **HELYI, CIVIL EGYESÜLET** és tevékenysége végzéséhez elengedhetetlen a szárazulatról megközelíthető vízfelület továbbra is igényt tart. Korábban elsőként 2012-ben kereste fel Balatonfűzfő Város Önkormányzatát a terület igényével, amelyre 2013-ban pályázati kiírást hirdetett. Egyesületünk a pályázaton elindult, de a testület úgy döntött, hogy indoklás nélkül visszavonják a kiírást (pályázók: Winter Zone, BS Fűzfő). A sportolási, oktatási és nevelési szándékunkkal, valamint az ehhez elengedhetetlen terület igénytel ismét Winter Zone SE megkereste az időközben megújult képviselő testületet, de az ingatlan hasznosítására pályázat csak 2021-ben került kiírásra, amelyet szintén visszavontak benyújtást követően (pályázók: Dock Zone és Winter Zone Sport Egyesület – Balatonfűzfő, Aera Property & Destination Kft. – Biatorbágy, Centrum Irodaházak Kft. - Budapest). A többi pályázó nevéből is látható, hogy **NEM HELYI SZERVEZET** és **NEM SPORTTEVÉKENYSÉG, KÖZÖSSÉGÉPÍTŐ** a fő tevékenységi körük, inkább ingatlanspekuláció.

A korábban megnevezett terület igénytel kizárólagosan csak egyesületünk kereste meg Balatonfűzfő Város Önkormányzatát, egyedül Winter Zone SE mutatta be személyesen (min. háromszori alkalommal) fejlesztési koncepcióját, elképzeléseit.

Ezúton kérjük tisztelt **Képviselő Testületet és Polgármester Asszonyt**, hogy mint **Helyi, Civil Egyesület** létezését, **működését, életben maradását** alapjaiban befolyásoló döntésükkel, amelyben a korábban is megigényelt terület használatra, fejlesztésre szánt területet (úgy mint: Balatonfűzfő Szörf klub - fővenystrand melletti zagykazetta, Balatonfűzfői Vízisport Centrum – Zagykazetta NATURA 2000 terület,

Angyal József Tenisz Szakosztály - Balatonfűzfő Városi Stadion-teniszpályák, Fürdő egyesület - Tobruk-horgásztelep, VÁCISZ - Balatonfűzfő Városi Stadion-csillagvizsgáló, Balatonfűzfői Atlétikai Klub - Balatonfűzfő Városi Stadion-füves focipálya és klubház, stb.), **részünkre** bérleti díj fejében, **szerződésben** foglalva rendelkezésünkre **bocsájtsa**.

A fent bemutatott elképzeléseket, egyesület működése **kizárólag vízparti ingatlanon, kikötői piktogrammal ellátott** helyen lehet megvalósítani, továbbá balatonfűzfői Sport Egyesület révén működésünket nem tudjuk környező településeken megvalósítani, hiszen **mindenki a saját Civil Szervezetét támogatja**.

1. Projektterv bemutatása

1. nem egy klasszikus értelemben vett kikötőt kívánunk létrehozni: Balatoni viszonylatban tapasztalható, hogy a kikötők egy zárt területet jelentenek, ahova csakis a hajók tulajdonosai léphetnek be, élvezhetik a víz közelségét, mind a parton mind a vízen egyaránt. Természetesen néhány kikötő ez alól kivételt képez (pl.: Alsóörs, Balatonfenyves), ahova bizonyos mólószárazakra a járókelők kimehetnek vagy esetleg a BFYC vagy Fűzfő Marina, ahova be lehet menni, de csakis a fizetős vendéglátó részlegre szolgáltatások igénybevételére. Mindez valahol érthető, hiszen a kikötőkben lévő hajók jelentős értéket képviselnek, így azokat óvni kell, de véleményünk szerint meg kell találni a közös utat a külsős vendégek (bárki számára elérhető) és a hajótulajdonosok vagyontárgyainak megóvása érdekében. Összességében egy olyan szabadidő eltöltésére alkalmas ingatlan együttest kívánunk létrehozni jelen beruházás keretén belül, ahol nem csak külsősök és hajótulajdonosok vannak, hanem egyenértékű vendégek, bárki számára nyitott területen.
2. Helyi kötődés fontossága: Szinten elsődleges célok között szerepel, hogy lokálpatrióta attitűdünket népszerűsíteni tudjuk, miszerint helyi pályázó szervezetként projektünk kiemelt figyelmet fordít a helyi lakosoknak nyújtott többlétszolgáltatások biztosítására.
3. EU színvonal: másik egyöntetű megközelítésünk a beruházás kapcsán, hogy külföldön (többek között Nyugat Európa; USA) látott színvonalat adoptálni tudjuk balatonfűzfői beruházásunknál.

Két helyrajzi számon felvett terület adottságait és felépítményeit megvizsgálva, megállapítható, hogy van mit fejleszteni a területen. Elhelyezkedését tekintve kiemelkedően jó, aszfaltos úton főútvonaltól párszáz méterre található Balaton legészakiabb sarokpontja. Ebből kifolyólag NordPoint projektnevet kapta részünkről. Közművei kielégítőek, de nem elegendőek. Beruházásunk kapcsán szükséges az ingatlant víz és szennyvízre rácsatlakoztatni, amely elsődleges információink szerint nyomott ágon vasúti átjáróig történő gerincvezeték lefektetésével lehetséges, melyet saját forrásból történő megvalósítást követően kötelező jelleggel Magyar Államnak át kell adnunk. Közművek területén a jelenlegi áramkapacitásról nincs ismeretünk, de hozzávetőlegesen 3x125A igény fog jelentkezni. Amennyiben ez nem áll rendelkezésre, úgy annak bővítése szükséges számunkra.

Jelenleg 2db jelentősen elhanyagolt épületek találhatóak a területen, melyek korábban vízkivételi helyként üzemeltek, kialakításuk aknás jellegű, jelenleg is 1,5-2m víz áll bennük.

Összességében, szóban forgó területen egy komplex, bárki számára nyitva álló, szabadidő hasznos eltöltésére biztosítandó ingatlant kívánunk létrehozni, ahol előzetes felmérések alapján egy kb. 35 közepes méretű kedvtelésű célú hajók kikötésére alkalmas kikötőt a hozzá tartozó kiszolgáló ingatlanokat (kikötőmesteri iroda, vizesblokk, parkolók) jelent. A kikötőn túlmenően további szolgáltatásokat kívánunk biztosítani a vendégeink számára, többek között kávézó, fagyizó, egyszerű és gyors ételek, 10db szállásfunkcióval ellátott szoba kialakításával. A kikötő és a szolgáltatásokból befolyó bevételekből szeretnénk a további **nonprofit jellegű** tevékenységeket **finanszírozni**, úgymint a **helyi általános iskolás gyermekek sportvitorlázás és vitorlástábor biztosítása, környezetvédelmi előadások** megrendezése, **bárki számára nyitott** és elérhető közösségi sportterek fenntartása.

Számos területen tapasztalható olyan törekvés, hogy a balatoni szezon ne csak 6 hétből álljon, hanem minden évszakban megtalálható legyen egy-egy programelem a tó környékén. Ezen törekvés mellé Egyesületünk és tagjai teljes mellszélességgel beáll, hiszen fontosnak tekintjük, hogy holtszezonban a turistákon kívül a helyi és környékben élők is megtalálhassák a számukra kedves programokat. Teljesség igénye nélkül elsősorban, de **nem kizárólag a helyi** és környéken élő lakosság számára célzott **programokat** szeretnénk megvalósítani, többek között: **klubfoglalkozásokat, gasztroeseményeket**, érdekesebb személyek **élménybeszámolóit**, tematikus **környezetvédelmi programok, sportesemények** (Bringakör frissítő pont, Ultrabalaton váltópont). Azaz olyan pár órás programelemek, amelyek a közösség számára a hasznos és élményekben gazdag szabadidő eltöltését eredményezik.

2. A projekt keretén belül tevékenységek megvalósítása.

Előző pontban felvázolt elképzelések részleteiben az alábbiak szerint kívánjuk megvalósítani.

Előkészítő munkálatok: Sikeres szerződéskötés esetén a terület azonnali elsőkörös rendbetételét tervezzük, amely zöldterület kitisztítását és a hulladékok elszállítását jelenti. Ezzel párhuzamosan a beruházáshoz szükséges tervezési és engedélyezési eljárásokat kívánjuk elvégezni, úgymint:

- közműfejlesztés (víz, csatorna, áram)
- kikötőhelyek tervezése és hatósági engedélyezési eljárása
- épületek felújításának tervezése és hatósági engedélyezési eljárása

Beruházási munkálatok:

Meglévő tervek és engedélyek birtokában kezdődhet meg a fejlesztés:

Vízterület fejlesztése:

Az öböl vízterülete korábbi funkcióját tekintve vízkivételi terület volt. Az öbölben víz alatt lévő, nem látszó műtárgyak feltérképezését követően esetlegesen engedélyek birtokában lehet a tisztítás megkezdeni, illetve amennyiben szükséges kotrási munkálatokat, hatósági előírások figyelembevételével elvégezni.

Az öböl eróziós partfalvédelmét előző munkálatokat követően kívánjuk kialakítani, amelyek a leendő hajók kikötésére alkalmasnak kell, hogy legyenek, azaz átlagos méretű hajó biztonságos tárolásához megfelelő legyen, ami 1,7-2m mély vizet jelent. Meglévő partvédelem mellett az öböl kerületére 1,5 méter széles jó minőségű (WPC vagy tölgy) esztétikus járófelületet kívánunk kialakítani, amellyel a hajóhelyek kulturált és kényelmesen megközelíthetőek. Járófelületen hajóhelyek számának megfelelő kikötőbika, áram és vízvételi lehetőséget szükséges kialakítani. Rendezett és kulturált hajóhelyek megjelenése érdekében a farcölöpös kikötési lehetőséget preferáljuk, ellenben a lesúlyozott farbójással. A kisebb vitorlások a versenyvitorlázás és a vitorlástáborok hajóinak a vízre tételéhez szükséges egy sólyateret kialakítani, ami a kézzel és utánfutóval történő vízre tételt segíti. A sólyateret a központi épület mögötti szakaszon tervezzük kialakítani.

Vízterület legészakiabb pontján egy kimondottan látványos panoráma mólószárat tervezünk, amely mindenki számára elérhető és amiről a teljes öböl és csatornarész látható. Véleményünk szerint nem csak Balatonfűzfő, hanem a Balaton egyik kedvelt és látogatott célpontja lehet a túrázók, kerékpárosok, túravitorlázók illetve bárki számára.

Szárazulat fejlesztése:

Az ingatlan együttesen két darab felépítmény (vöröskő és nagyépület) található, mind a kettő vízkivételi helyként funkcionált korábban. Ebből adódóan az épületek medencés jellegűek egy előszűrő és zsilip kialakításával engedték be a vizet, majd a medencéből nagyteljesítményű szivattyúk segítségével jutatták ipari területre a Balaton vizét. Medencés kialakításon túl, az épületek kimondottan az ipari funkciók ellátására épültek, ami miatt vasbeton félgaléria és magas beltér jellemzi. Felépítmények szemrevételezésre statikailag elfogadható állapotban vannak, jelentősebb megerősítést nem igényelnek. Statikai állapotukon túl az állaguk kimondottan rossz és idejétmúltak. Benőtt növényzet, beázások, korszerűtlen építési és gépészeti megoldások jellemzik.

Összességében, a tervezési koncepció alapjait a meglévő építési örökség megtartása, tiszteletben tartása, korszerű anyagok és európai színvonalon való felújítása és bővítése adta.

Funkciójukat tekintve, az alábbi elképzeléseink születtek:

1/vöröskő épület

Ebben a felépítményben kapna helyet az egész ingatlant kiszolgáló vendéglátó egység és a hozzá tartozó funkciók: konyha, kávézó, étterem.

2/központi épület

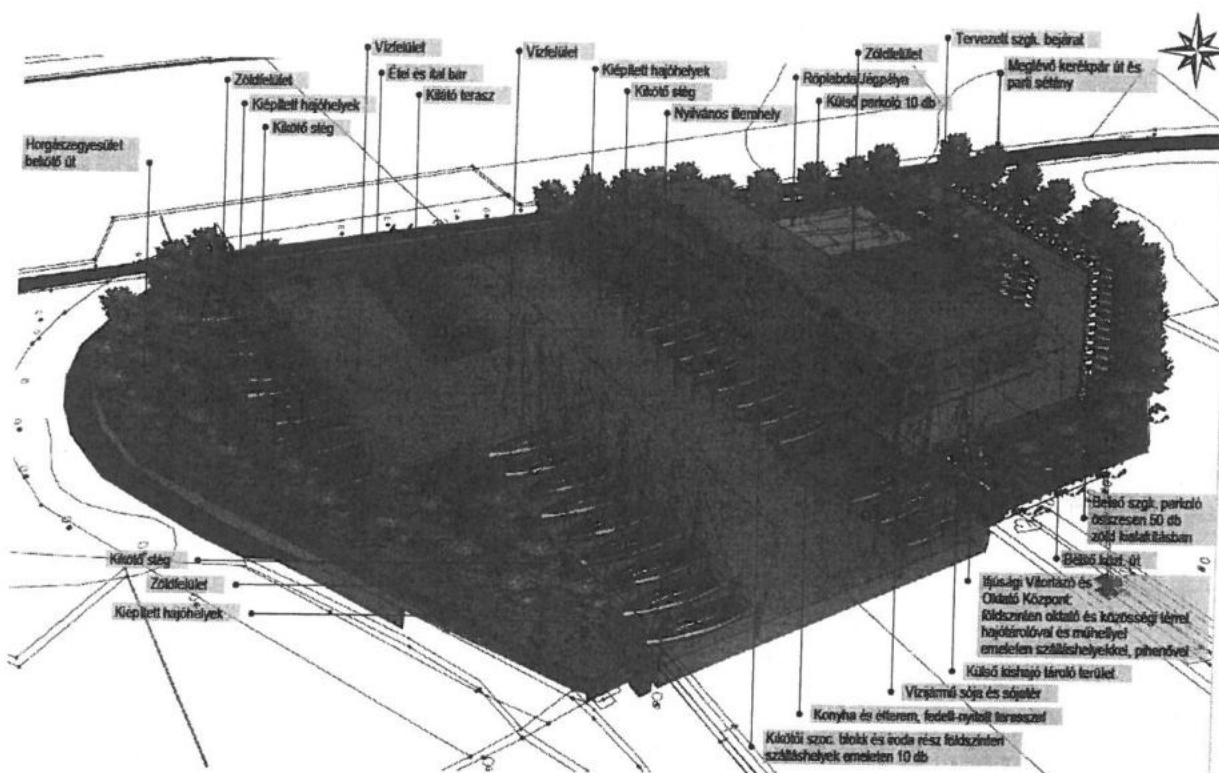
Központi épület szivattyúházában egy közösségi tér/klub és oktatótermet tervezünk, galériás kialakítással. Ebben az épületben lehet a különböző előadásokat, klubtevékenységeket és foglalkozásokat lebonyolítani. Az épület hátsó részében (jelenleg trafóház) egyik felében hajótárolók és a másik felében gondnoki és területkarbantartási eszközök tárolását végeznénk. Illetve a két helyiségek között egy vizesblokk és egy kis műhely kerül kialakításra. Az utóbbi, funkcióját tekintve nem csak a gondnoki feladatok ellátását szolgálja, hanem a kerékpárosok részére egy gyors szerviz is biztosítana.

Bővítés:

Vöröskő épülettől, folytatólagosan északra tervezzük a bővítési lehetőséget, egy tömegében hasonló épületrész kialakításával, amelynek funkcióját tekintve a közúttól befelé haladva, nyilvános WC-ből, vizesblokkból és kikötőmesteri irodából állna. Két egységből álló vöröskő és új épületrész között átjáró a hátsó kertrészére és lépcsőből állna. Tetőterében 10 szobából álló öbölpanorámával rendelkező szállásokat kívánunk kialakítani.

Központi épület tetejére 2db irodahelyiséget és 2db táboroztatáshoz szükséges könnyűszerkezetes helységeket tervezünk.

Az épületek keleti oldala a parkolók és a szárazföldi sportolási lehetőségeknek ad helyet, amelyet a központba látogatók szabadon használhatnak.



Üzemelés:

Vitorlás táborok szervezése:

Nyári időszakban gyermekek számára vitorlás táborokat kívánunk szervezni, ahol a gyermek korosztály megismerkedhet a vitorlázás elméleti és gyakorlati alapismereteivel.

Vitorlás oktatás:

A Balaton, mint Magyarország, illetve Európa egyik kedvelt és elismert tava, ahol a kedvtelési hajózáson túl igen nagy hagyománya van a versenyvitorlázásnak. Magyar Vitorlás Szövetség által jóváhagyott versenyek túlnyomó (+90%) része a Balatonon kerül lebonyolításra. Innen kerülnek ki a nemzetközi szintre is kiemelkedő teljesítményt elért sportársaink, olimpikeink is. Terveink szerint a kishajós osztályokban szeretnénk versenyszintű vitorlásoktatást létrehozni, ahol a magyar válogatott utánpótlását is megteremthetjük.

Itt kell megemlíteni, hogy a **nem megfelelő terület és tulajdonosi háttér miatt átigazolt** versenyzők **más balatoni települések hírnevét viszik a világba Olimpiai játékokon és világversenyeken** a mai napig (Holényi Imre olimpikon, Király Zsolt, Vadnai testvérek stb.).

Sportelemek:

Vendégeink számára különböző szabadidő eltöltésére alkalmas sportolási lehetőséget kívánunk biztosítani, a terület nagysági korlátai miatt figyelembe kellett venni, hogy olyan sportelemek kerüljenek kialakításra, amelyeknek helyigénye megfelel az ingatlan adottságainak, viszont ne korlátozzák le a szabad játékválasztás lehetőségét. Ilyen sportelemek többek között: strandröplabda pálya, trambulín, asztalitenisz, tollaslabda, stb.

Kikötő üzemeltetése:

A kialakított hajóhelyek bérbeadása hajótulajdonosok részére. Balaton, mint kiemelt vitorlázási központ nem csak a versenyvitorlázásnak hódol, hanem a kedvtelésű célú túravitorlázásnak is. Becslések szerint 6000+ hajóval rendelkező Balaton minden további nehézség nélkül ugyanennyi kedvtelési célú hajót még elbír, viszont a kikötők számának a korlátja miatt ez nem valósítható meg. A kialakítandó kikötőhelyeket terveink szerint 1-1,5 éven belül bérleti jogok útján hasznosítani tudjuk. Célunk, hogy leendő bérlőink, ne csak egy hajóhely szolgáltatást kapjanak tőlünk, hanem egy igazi közösség részesei lehessenek. Színvonalas, szakszerű és ügyfélközpontú szolgáltatások biztosítása kiemelt fontosságú a kikötő üzemeltetése kapcsán, hiszen központ zavartalan likviditási működést a kikötői díjakból származó bevételből lehetséges finanszírozni.

Kávézó:

Előző pontban ismertetett vöröskő épületben egy egyedi hangulatú kávézót terasszal kívánunk kialakítani, ahol egyszerű fastfood ételekkel is tudunk szolgálni vendégeink részére. A vendéglátó egység nyitva tartását nem kizárólag a főszezonra kívánjuk korlátozni, hanem kora tavasztól késő őszig terjedő időszakban, aminek eredményeképpen túrázók, kerékpározók és a helyi lakosok igényei is kielégíthetőek lehetnek vendéglátás területén.

Panorámamóló:

Terület sajátos adottságait figyelembe véve terveinken bemutatott panoráma mólónak kiemelt szerepet szánunk, ahova bárki betérhet. A móló kényelmes kiülőkkel és asztalokkal szeretnénk feltölteni, ahol vendégeink a vízen tudják elfogyasztani italaikat/ételeiket. Határozott véleményünk, hogy ez a panorámamóló egy olyan látványeleme lesz az öbölnek és Balatonfűzfőnek, ahova minden célcsoport szívesen betér a kellemes időeltöltés végett, azaz egy igazi pihenő és meeting pontként funkcionál. Továbbá 2db hajós vendéghely kialakítása szerepel a terveinkben, amely a túrahajós közösség számára vonzó célponttá válik, helyi rendezvény meglátogatására vagy csak egy ital elfogyasztására. Jó példaként szolgálhat CODE0 elnevezésű hasonló túrapont Csopakon.

Nyilvános WC:

Az ingatlan vonzáskörzetét alaposan bejárva tapasztaltuk, hogy nyilvános mellékhelységgel nem találkoztunk. Indokoltnak és szükségesnek látjuk, hogy egy

nyilvános WC-vel bárki számára biztosítuk a kulturált és normális WC-zési lehetőséget, amivel két célt kívánunk díjmentesen kielégíteni.

1/ Fejlesztendő ingatlanok és környezete a lehető legszebb és legkulturáltabb környezetben tudjon üzemelni,

2/ Társadalmi szerepvállalás, mint egyik filozófiánk kapcsán, többek között fontosnak tartjuk az alapvető szükségletek biztosítását, ami ha nem lehetséges, akkor akár kényelmetlen alternatív megoldást eredményezhet. Mivel a területet szükséges csatornahálózattal fejleszteni, így ez lehetőséget teremt egy kulturált és higiénikus nyilvános WC kialakítására.

Nyilvános WC-t úgy terveztük (közel az úthoz, lehatárolatlanul) az ingatlanon belül, hogy az arra járó külső személyben nem ébresszen kétséget affelől, hogy használatba veheti-e a szolgáltatást vagy sem, azaz bárki számára elérhető szolgáltatást biztosítson a pályázó költségén, mind beruházás, mind üzemeltetés területén.

Közösségi programok szervezése:

Mint ahogy jelen pályázat elején is említésre került, nem egy klasszikus értelemben vett hajókikötőt szeretnénk létrehozni, hanem egy olyan szabadidő hasznos eltöltésére alkalmas központot, ami bárki számára elérhető. Számos közösségi program szervezését és lebonyolítását szeretnénk ezen az ingatlanon megvalósítani, amely nem csak a nyaralók és turisták, hanem a helyi lakosság részére is a hasznos és aktív szabadidő eltöltését eredményezheti. Többek között ilyenek lennének az rendszeres gasztronómiai bemutatók, események, tematikus klubfoglalkozások, elbeszélgetések, csapat és családi sportesemények.

Szállásfunkciók biztosítása:

Vöröskő és a folytatólagosan kialakítandó kiszolgáló épület tetőterén 10 db szállásfunkcióra alkalmas szobákat kívánunk kialakítani. Balatonfűzfőn számos panzió, apartman és házrész kiadására alkalmas szolgáltatás elérhető, mindenféle minőségnek megfelelően. Viszont helyi lakosként (illetve statisztikák szerint is) tapasztalható, hogy a balatoni szállásszolgáltatás főszezonban telítettek, nem elegendők. Kialakítandó teraszos öbölpanorámával rendelkező szállások a minőségi turizmus mellett a helyi vendégéjszakák számának növelését és Balatonfűzfő és környékének fejlődését eredményezik.

3. Célcsoportok.

Gyermek korosztály:

Ezen célcsoport tagjait több területről kívánjuk fogadni, egyrészt a nyári táborokban, másrészt a versenyvitorlázásban résztvevő gyermekeket vonjuk be programjainkba, illetve a megrendezésre kerülő környezetvédelmi foglalkozásokba is aktív szerepet szánunk gyermek korosztálynak. Továbbá a gyermek korosztályból kimondottan a balatonfűzfői általános iskolás diákok közül tanulmányi eredmény alapján minden évben felkínálunk 8 fő részére vitorlázástáborban való részvételi lehetőséget, illetve szintén a helyi általános iskolából, tanulmányi eredmény alapján 2 fő részére versenyvitorlázási lehetőséget kívánunk biztosítani.

Lakosság általában:

Általában vett lakosság körébe vesszük azokat az embereket, akik ellátogatnak hozzánk, ide érve a családokat is, akár vendéglátó egységünkbe vagy szabadtéri sportolásra vagy szállásfunkcióra tartva igényt. Ezen célcsoportba soroljuk a családokat is, amelynek fontosságát nem lehet megkérdőjelezni. Kiemelt szempontnak tekintjük a családi értékek tiszteletben tartását. Programjaink lebonyolításában fontosnak tartjuk a család és a gyermek jövőjének a biztonságban tartását.

Gyermek korosztály és a lakosság általában, mint célcsoportok bevonásának az okát a megfelelő magatartásnormák, életviteli szokások, a természet a sport iránti tisztelet miatt tartjuk kiemelten fontosnak.

Hajótulajdonosok:

Külön célcsoportnak tekintjük a hajótulajdonosokat, akik kikötői szolgáltatásainkat veszik igénybe. Köztudott, hogy a hajózás/vitorlázás nem egy átlagos hobby, hanem életforma, így a hajótulajdonosok, mint célcsoport körében a lakosság közép és tehetősebb osztályát vehetjük figyelembe. Projekt megvalósítása során a hajótulajdonosok, mint célcsoport is kiemelt figyelmet kap, hiszen célunk, hogy a meglévő balatonfűzfői hajósélet tovább tudjon fejlődni.

Kerékpárosok:

Fontos szerepet kívánunk tulajdonítani a kerékpárosoknak. Balatoni kerékpáros szereplők igen sokrétűek, legtöbb társadalmi szegmensből fellelhető egyénekből áll, akik más-más igényeket keresnek maguknak a balatoni bringakörön, de tapasztalatok alapján két dolog biztos számukra.

1/ megfelelő pihenőpontot keresnek

2/ apró szervizelési lehetőséget igényelnek.

Mivel az ingatlan közvetlenül a balatoni bringaút tövében helyezkedik el, így többek között nem csak előbb említett kritériumoknak megfelelően a kerékpárosok igényeiknek is szeretnénk megfelelni, ami egy kiemelt pihenőpontot jelent számukra. Hisszük, hogy a kerékpárosok, akik folyamatos helyváltoztatásban vannak, nem csak a leendő központ, de Balatonfűzfő jó megítélését is feltétel nélkül népszerűsítik majd.

Balatonfűzfői és környékbeli lakos:

Külön célcsoportot kívánunk szentelni a Balatonfűzfőn és a környékén élők számára. Fontosnak tartjuk, hogy a helyi társadalom, mint érték a projektünk és programelemeink kapcsán értelmet és kiemelt figyelmet kaphasson.

Bárki:

Projektbemutatásunk egyik fő üzenete, hogy az általunk kialakítandó ingatlan ne egy újabb zárt part menti ingatlan legyen, hanem bárki számára (a törvények és a házirend betartása mellett) elérhető legyen. A „bárki”, mint célcsoport egy nagyon tág halmazt jelent, de működésünk területén fontosnak tartjuk, hogy célcsoportjaink definiálása egy tág társadalmat jelentsen, amely semmilyen megkülönböztetést és szegregációt nem eredményezhet.

4. Várható helyi hatása.

Véleményünk szerint a közel egy évtizede elhanyagoltan hagyott ingatlan, nem méltó Balatonfűzfő településhez. Általunk megvalósítani kívánt projekt kapcsán a balatoni desztináció színvonalának növelésén túl **lokális hatásokat** is el tudunk elérni:

Ingyatlanfejlesztés:

Beruházás eredményeként az elhanyagolt ingatlanok egy kulturált európai színvonalú fejlesztést eredményezhet, amely Balatonfűzfő látképét és megítélését jelentősen javítja. Továbbá ingatlanfejlesztés kapcsán **beruházásra fordított összeg** bérleti jogviszony lejártakor **önkormányzat tulajdonában marad**.

Helyi vállalkozók preferálása:

Beruházás során kiemelten törekedni kívánunk a **helyi vállalkozók** bevonására, aminek nem csak környezetvédelmi (kisebb káros anyag kibocsátás), hanem gazdaságélénkítő hatása is lehet.

Önkormányzat bevétele:

Fejlesztés megvalósulásával Balatonfűzfő Város Önkormányzata további bevételi forráshoz jut. Egyrészt ingatlanfejlesztésből származó **vagyongyarapodás** mellett, másrészt projektben bemutatásra kerülő **éves bérleti díj** befizetése és a szolgáltatásokból származó **helyi adók** bevétele, mind a **település költségvetését gyarapítják**.

Vendéglátás:

Színvonalas vendéglátással településen élők és ide látogatók nem csak a vendégéjszakák számát és helyi adók növelését eredményezhetik, hanem a **település jó megítélését** népszerűsíthetik.

Gyermek korosztály hasznos időtöltése:

Nem kizárólag helyi hatásként, de mindenképpen ide sorolható, hogy leendő projektelemekkel a gyermek korosztály hasznosan és aktívan tudja eltölteni szabadidejét, csökkentve ezzel XXI. század problémáját, az okostelefonok és tabletek folytonos használatát.

Helyi iskolások bevonása:

Amennyiben a versenyszerű vitorlásoktatás megvalósul, úgy tanulmányi eredmény alapján helyi általános iskolák diákjai közül 2 fő részére lehetőséget kívánunk biztosítani a sportág hivatalos kipróbálására, illetve szintén tanulmányi átlag alapján nyári vitorlástáborokba 8 fő helyi általános iskolás diáknak biztosítunk díjmentes táborozási lehetőséget. Környezetvédelmi foglalkozásainkat elsősorban a helyi, illetve környező településeken lévő általános iskolás gyermekek körében szeretnénk megvalósítani.

Nyilvános WC biztosítása:

Túrázók, kerékpározók és bárki számára biztosított nyilvános WC üzemeltetése a település jó megítélését eredményezi.

Társadalmi kohézió erősítése:

Kifejezett szándékunk és célunk, hogy lokális szinten a társadalmi kohéziót erősíteni tudjuk az egyénekben. Ehhez a közösségi programokkal, a helyi kisléptékű rendezvényekkel és a megbélyegzés kizárásával kívánunk hozzájárulni.

Projekt előkészítése során számos helyi vállalkozást felkerestünk, akik elvi és tényleges hozzájárulásával kívánják részüket kivenni beruházásunk és programelemeink megvalósításában.

5. Beruházás megvalósulásával humán-erőforrás igények

A beruházás megvalósulásával és az üzemeltetés elkezdésével a humán- erőforrás igényeket szükséges kielégíteni. Előzetes igényfelmérésünk alapján a leendő projektötletünk több tevékenységet jelöl meg, így a foglalkoztatottak száma is több és összetettebb HR igényeket eredményez. Számításaink szerint az alábbi személyi jellegű feladatok ellátását szükséges biztosítani üzemeltetés során szezonalitást figyelembe véve:

Munkakör	Létszám	Munkaidő
Ügyvezetői feladatok ellátása	1 fő	12hó/év, havi 40óra
Adminisztratív feladatok ellátása	1 fő	12hó/év, havi 40óra
Kikötőmesteri és gondnoki feladatok ellátása	1 fő	12hó/év, havi 40óra
Takarítói feladatok ellátása	1 fő	12hó/év, havi 20óra
Konyhai feladatok ellátása	1 fő	8hó/év, havi 20óra
Konyhai kisegítői feladatok ellátása	1 fő	8hó/év, havi 20óra
Felszolgáloi feladatok ellátása	1 fő	8hó/év, havi 20óra

Célunk és érdekünk, hogy a **foglalkoztatottak** legfőképpen **helyi lakosok** köréből kerüljön kiválasztásra, mivel ezzel a helyi munkaerő szolgáltatás biztosításához és a hatékony munkába járást érhetjük el.

6. Pénzügyi tervezés

A beruházásra fordított összeg részletes kiviteli terv hiányában becsült értékeken alapulnak, azok tényleges költségei meglévő kiviteli tervek birtokában adhatóak.

Projektmegvalósítási költségek	Mennyiség	Mennyiség egysége	Nettó ár	Nettó ár összesen	Megjegyzés
Projekt előkészítése					
pályázati anyag elkészítése	1	db	0 Ft	0 Ft	pályázati dokumentáció összeállítása saját teljesítésben történik
közműfejlesztés tervezése	1	db	750 000 Ft	750 000 Ft	áram, szennyvíz és víz közmű csatlakozási tervek elkészítése és engedélyeztetése
szárazulati terület tervezése	1	db	2 500 000 Ft	2 500 000 Ft	szárazulati rész (épületek, helyszínrajz, áram, gépészet) bontási és építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítése

kikötői terület tervezése	1	db	3 500 000 Ft	3 500 000 Ft	kikötői vízterület vízjogi engedélyezési dokumentációjának elkészítése
Beruházás					
terület előkészítése	1	db	2 000 000 Ft	2 000 000 Ft	zöldterület tisztítása és meglévő kerítés elbontása
bontási feladatok elvégzése	1	db	3 500 000 Ft	3 500 000 Ft	meglévő épületek rossz szerkezeti, gépészeti és elektromos elemeinek bontása
építés felújítás	250	nm	300 000 Ft	75 000 000 Ft	meglévő épületek felújítása tervdokumentáció alapján
parkosítás	3000	nm	4 500 Ft	13 500 000 Ft	zöldterület és parkolók kialakítása tervdokumentáció alapján
kerítés és kapu	300	m	3 000 Ft	900 000 Ft	területet határvonalán és belső kerítés és kapuk kialakítása
kotrás, medertisztítás	4000	nm	5 500 Ft	22 000 000 Ft	
kikötőhelyek kialakítása	200	m	450 000 Ft	90 000 000 Ft	30-35db hajóhely, víz és áramvételi lehetőségekkel, partvédelem, körbe 1,5m-es járóka és panoráma móló kialakítása
szálláshelyek kialakítása	10	db	5 000 000 Ft	50 000 000 Ft	könnyűszerkezetes, vázas szálláshelyek kialakítása darabonként 2+2fő szállásfunkcióval
közműfejlesztés	1	db	2 500 000 Ft	2 500 000 Ft	ingatlanon belüli közműfejlesztés
nyilvános wc	1	db	5 500 000 Ft	5 500 000 Ft	nyilvános wc elhelyezése
iroda	3	db	4 500 000 Ft	13 500 000 Ft	könnyűszerkezetes irodaépületek elhelyezése
gyengeáram	1	db	4 800 000 Ft	4 800 000 Ft	kamerarendszer, beléptető rendszer, sorompó, wifi kiépítése
tűzi víz kialakítása	1	db	2 500 000 Ft	2 500 000 Ft	
Eszközbeszerzés					
kertberendezések	1	db	5 000 000 Ft	5 000 000 Ft	fix kültéri bútorok, sporteszközök (asztalitenisz, röplabda, trambulín stb.)
gasztronómiai termékek	1	db	7 500 000 Ft	7 500 000 Ft	vendéglátó egység gasztronómiai termékeinek beszerzése (konyhai gépek, asztalok, tálaló és evőeszközök)
szálláshelyek eszközei	5	db	450 000 Ft	2 250 000 Ft	szálláshelyek berendezései (ágy, minibár, ágynemű, egyéb felszerelések)
				307 200 000 Ft	

Projekt tervezett pénzügyi ütemezése	2021.II .né	2021.III .né	2021.IV .né	2022.I .né	2022.II .né	2022.III .né	2022.IV .né	2023.I .né
Projekt előkészítése								
6 750 000 Ft								
Beruházás								
285 700 000 Ft								
Eszközbeszerezés								
14 750 000 Ft								

7. Tervek bemutatása az ingatlanok fejlesztése.

Vitorlázókötő és Oktató Központ kiépítése, Balatonfűzfő (volt Vízmű területe)

ALAPADATOK

Tervezési terület

Balatonfűzfő, Hrsz:354/13 és 354/19.

Kivett vízmű 3.877 m² + 1.120 m² =4.997 m²

Tulajdonos: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, Balatonfűzfő,
Nike körút 1.

ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

Ingatlan hrsz: **354/13**
Övezeti besorolás: **Kszk**
Beépítés módja: **szabadon álló**
Beépítettség max: **15%**
Építménymagasság: **7,50 m**
Zöldfelület: **60%**
Min. telekméret: **3000 m²**

Ingatlan hrsz: **354/19**
Övezeti besorolás: **Khi**
Beépítés módja: **szabadon álló**
Beépítettség max: **10%**
Építménymagasság: **5,50 m**
Zöldfelület: **60%**
Min. telekméret: **3000 m²**

ELŐZMÉNYEK

A két ingatlan együttes területe közel ötezer négyzetméter. A meglévő épületek ipari jellegű, vízkivételi mű épületek, amely alatt és mellett víziműtárgyak helyezkednek el. Az eredeti rendeltetés megszűnt, évek óta használaton kívül álló épületek állaga erősen leromlott, helyszíni szemrevételezés alapján azonban a tartószerkezet felhasználható.

A Helyi Építési Szabályzat szerint a két terület két különböző övezetbe tartozik és a jogi határok, valamint a terület fizikai lehatárolása nem egyezik meg, célszerű az ingatlanok összevonása és a telekhatárok rendezése a fizikai lehatárolások szerint.

FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Nyitott partszakaszt és kilátóteraszt, valamint Ifjúsági Vitorlázó és Oktató Központ létrehozását kívánja megvalósítani Egyesületünk, amelynek anyagi

hátterét egy kb. 35-40 hajóhelyes vitorlás kikötő biztosítja. További cél a főszezonon kívüli szabadidős tevékenység biztosítása pl. korcsolyázás, jégkorong, jégvitorlázás stb. A fenti célok megvalósításához szükséges minimális beépítéssel – a meglévő épületek felhasználásával – a lehető legnagyobb zöldfelülettel.

MEGKÖZELÍTÉS

A tárgyi ingatlan megközelítése gépjárművel a 71. sz. főútról a vasút keresztezésével lehetséges. Ez az út vezet a Balatonfűzfői Horgász Egyesület által üzemeltetett ingatlanra és ez az út a kerékpárút és parti sétány is egyben. A fejlesztési koncepció megvalósításához a gépjárművek elhelyezése a területen belül kiépített ún. „zöld parkolóban” történik, az szgk. bejárat a tervezett feltárási út közelébe kerül, a tárgyi terület északi oldalán. A területet a Balaton körüli kerékpárút érinti, így kerékpárral mindkét irányból könnyedén megközelíthető. Gyalogos megközelítésre a településrészekből a tervezett sétányon keresztül megközelíthető, ill. a főúton mindkét irányban a közelben buszmegálló található. A vasútállomás is közel található. Vízi megközelítésre jelenleg nincs mód, többek között a tervezett fejlesztés ezt is biztosítani kívánja.

NYITOTT

PARTSZAKASZ

A cél a mindenki által elérhető vízpart biztosítása, ezért a sétány melletti részen az öböl teljes szabad szélességében kiépített pihenés célú nyitott partszakasz és kilátóterasz készül. A part és terasz víz felőli kialakítása lépcsős kialakítású, amely lehetővé teszi a víz közelben leülést, „láblógatást” is. Az öbölbe benyúló pihenő és kilátó terasz egyben az itt működtetett étel- és italbár fogyasztó tere is, valamint lehetővé teszi a vendég vitorlások kikötését. A partszakasz mellett kerékpár elhelyezés is biztosított. Továbbá a tervezett főépületben kap helyett a férfi-női nyilvános illemhely, amelyet az Üzemeltető működtet. A nyitott partszakaszhoz tartozik még a főépület előtti faburkolatú „sétány” is az étterem külső fogyasztóterével együtt.

IFJÚSÁGI

VITORLÁZÁS

A cél a nagyműtű balatonfűzfői vitorlázás (pl. Holényi Imre olimpián) és vitorlázás oktatás (bentlakásos nyári táborok) feltámasztása, profitorientált gazdasági társaságoktól független megvalósítása a szükséges épület, terület és eszközök, felszerelések biztosításával.

Az Ifjúsági Vitorlázó és Oktató Központ a vb. vázas volt vízmű épület átalakításával és bővítésével kap saját helyet. Az épület földszintjén oktató és közösségi tér, illemhelyek, műhely és kihajó tároló helyiségek találhatók, a közösségi térhez nagyméretű külső terasz csatlakozik. Az emeleten oktatói iroda és pihenő helyiség, zsibongó és ifjúsági szálláshelyek találhatók nemenkénti bontásban 10-10 fő elhelyezését biztosítva. Az emelethez nagyméretű erkély csatlakozik a víz felőli oldalon. Az épületről délre található területen a kishajók és kísérő motorosok szabadtéri tárolása megoldott. A terület szorosan kapcsolódik a hajók vízbe juttatását biztosító sójához.

VITORLÁS KIKÖTŐ

Az öböl két oldalán történik a kikötési helyek, stégek kiépítése a szükséges közművekkel max. 40 db hajó fogadására. A hajók megközelítésére szolgáló 2,00 m széles stég járósíntje a nyitott terektől 0,5 m-rel lejjebb, korlátokkal elválasztva készül. Minden hajóhelyhez 1 db szgk. elhelyezési lehetőség biztosított. A kikötő üzemeltetéséhez szükséges új épületrész a főépület földszintjén kapott helyet: kikötő vezetői iroda, férfi-női zuhanyzós vizesblokkok, egyéb helyiségek.

ÉTTEREM

A régi vöröskő vízmű épület felújításával kerül kialakításra. A pincészinon raktárhelyiségek, a földszinten konyha és zárt kiszolgáló és fogyasztó tér kap helyet. Elsősorban a vitorlás kikötő használói, illetve az ifjúsági vitorlázók ellátására készül, de más vendégeket is fogad. Az étteremhez fedett-nyitott fogyasztó tér csatlakozik.

SZÁLLÁSHELYEK

A régi vöröskő vízmű épület és az új kikötői épület emeletén kerül kialakításra. A szálláshelyek 1 gardrób előtérből, egy zuhanyzós fürdőből és egy hálókamerából állnak a víz felőli oldalon egy-egy kisméretű erkéllyel. Összesen 10 db szálláshely kerül kiépítésre, melyhez 10 db szgk. parkoló biztosított. Elsősorban a vitorlás kikötő használói számára készül, de más vendégeket is fogad.

FŐÉPÜLET

A két meglévő épület és az új épület a köztük lévő terek teraszok lefedésével egy tető alá került, így egy egységes megjelenésű épületet mutat. Funkcionális egységei a sétánytól a Balaton felé a földszinten: nyilvános illemhely, kikötői vizesblokk és iroda, lépcsőház a szálláshelyekhez és átjáró, étterem és fedett terasz, oktató és tároló tér. Az emeleten a lépcsőháztól jobbra és balra 5-5 szálláshely egység, illetve a oktatói helyiségek, ifjúsági szállások. A szálláshelyek megközelítése fedett-nyitott folyosóról történik, minden egységhez egy fedett-nyitott erkély csatlakozik.

A főépület szerkezeti kialakítása: a földszint un. hagyományos szerkezetből készül, vb. pillérekkel erősített kerámiategla teherhordó falazat, monolit vb. födémlemez és lépcső. Az emeleti helyiségek un. könnyűszerkezetes építési móddal készülnek, horganyzott acél vázszerkezettel, hőszigetelt, kívül-belül burkolt falakkal. A tetőszerkezet szintén könnyűszerkezetes, lapostetős kialakítású, alkalmas megújuló energiát termelő berendezések (napkollektor, napelem) fogadására az épület formai kialakításának zavarása nélkül.

Az épület megjelenése modern, a kortárs építészet felé hajlik, nagy üvegfelületekkel, karcsú szerkezetekkel, fém- és faburkolatokkal, nyers vasbeton megjelenéssel. A beépítettség az össz. területre vonatkozóan nem éri el a 10%-ot. Az építménymagasság nem haladja meg a 6,50 m-t.

SPORT ÉPÍTMÉNYEK

A területen egybefüggő zöld terület a főépület és a parkoló között található. Itt kap helyet egy homokos strandöplabda pálya, amely télen sátorfedéssel jégpályaként is üzemelhet. A téli időjárás függvényében – amennyiben a jégvastagság megfelelő – az öböl is korcsolyázható.

BURKOLT ÉS ZÖLDFELÜLETEK

A koncepció kialakítása során a prioritást kapott a minél nagyobb zöldfelületek kialakítása, a 60%-os arányt biztosítani kell. Új szilárd térburkolatot csak a belső út kap, a teraszok, stégek fedése csúszásmentes trópusi v. keményfa. Fásítás: csak a nem menthető fák kivágása történik meg, a szgk. parkoló mentén új árnyékkadó fák telepítése történik.

A tervezett fejlesztés 60 db új szgk. parkoló elhelyezését (ebből 2 db akadálymentes kialakítású) teszi szükségessé, amelyek füvesített gyepráccsal készülnek.



TERVRAJZOK

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
Balatonfűzfő Város Önkormányzata
 (székhelye: 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.,
 államháztartási egyedi azonosítója (ÁHTT): 734213,
 KSH statisztikai számjele: 15734219-8411-321-19.,
 adószáma: 15734219-2-19.),
 képviseli: Szanyi Szilvia polgármester,
mint Bérbeadó 1 (továbbiakban Bérbeadó 1) és a

Fűzfői Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
 (székhelye: 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.,
 cégjegyzékszám: Cg. 19-09-505211,
 statisztikai számjele: 11952121-6420-113-19.,
 adószáma: 11952121-2-19.),
 képviseli: Kálmán András ügyvezető,
mint Bérbeadó 2 (továbbiakban Bérbeadó 2, együttes említésük esetén: Bérbeadók)

másrészről a
WINTER-ZONE Sport Egyesület
 (székhelye: 8175 Balatonfűzfő, Hóvirág utca 31.,
 nyilvántartási száma: 19-02-0003356,
 statisztikai számjele: 18336645-9312-529-19.,
 adószáma: 18336645-1-19),
 képviseli: Berki Kálmán elnök,
mint Bérlő (továbbiakban Bérlő)
 között, az alábbiak szerint:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Bérbeadó 1 kizárólagos tulajdonosa a balatonfűzfői 354/19 hrsz. alatt nyilvántartott belterületi, „Kivett vízmű” megjelölésű, 1120 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 1).

Bérbeadó 1 kijelenti, hogy a fent nevezett bérlemény felett kizárólagos bérbeadási joggal rendelkezik és a bérlemény feletti rendelkezési joga semmilyen módon nem korlátozott, így különösen az ingatlanra harmadik félnek nincs előbérleti joga, opciója, követelése vagy használati joga.

Bérbeadó 1 a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13.§ (1) bekezdésének 15. pontjában meghatározott, kötelezően ellátandó sport és ifjúsági ügyek önkormányzati közfeladat ellátására tekintettel a jelen Bérleti szerződésben rögzített feltételekkel bérbe adja, Bérlő pedig az alapszabályában meghatározott sporttevékenység alapcél biztosítása/sporttevékenység szervezése, sporttevékenység feltételeinek megteremtése érdekében bérbe veszi a fent nevezett bérleményt.

Bérlő a bérleményt megtekintett állapotban, megközelítési, parkolási lehetőségei ismeretében veszi birtokba.

- 1.2. Bérbeadó 2 a Mötv. 109. § szerinti vagyongkezelője a balatonfűzfői 354/13 hrsz. alatt nyilvántartott belterületi, „Kivett vízmű” megjelölésű, 3877 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 2, Ingatlan 1 és Ingatlan 2 együttes említése esetén: Bérlemény).

Bérbeadó 2 kijelenti, hogy a fent nevezett bérlemény felett bérbeadási joggal rendelkezik, a bérleményre harmadik félnek nincs előbérleti joga, opciója, követelése vagy használati joga.

A vagyonkezelői jog átadása a Mötv. 109. § (3) bekezdése szerint nem érinti az önkormányzati közfeladatok ellátásának kötelezettségét, ezért Bérbeadó 2 a Mötv. 13.§ (1) bekezdésének 15. pontjában meghatározott, kötelezően ellátandó sport és ifjúsági ügyek önkormányzati közfeladat ellátására tekintettel –a jelen Bérleti szerződésben rögzített feltételekkel bérbe adja, Bérő pedig az alapszabályában meghatározott sporttevékenység alapcél biztosítása/sporttevékenység szervezése, sporttevékenység feltételeinek megteremtése érdekében bérbe veszi a fent nevezett bérleményt.

Bérő a bérleményt megtekintett állapotban, megközelítési, parkolási lehetőségei ismeretében veszi birtokba.

- 1.3. Bérbeadó 1-nek, mint települési önkormányzatnak, illetve Bérbeadó 2-nek, mint a Mötv. 109. § bekezdése szerinti vagyonkezelőnek a Mötv.13.§ (1) bekezdés 15. pontjában meghatározott sport és ifjúsági ügyek tekintetében közfeladat ellátási kötelezettsége van. Bérő közreműködik e tevékenység ellátásában.

2. A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA

- 2.1. Bérbeadók hozzájárulnak ahhoz, hogy Bérő a Bérleményt az azon megvalósítandó beruházások megvalósításával vitorlás táborok szervezése, vitorlás oktatás, vízi és szárazföldi sporttevékenység – kiemelten az ifjúsági sport szolgáltatásban az utánpótlásképzés és gyermektábor szervezés –, kikötő üzemeltetési, idegenforgalmi és kulturális rendezvények céljára használja. A megfelelő hatósági engedélykészerzése és rendelkezésre tartása Bérő feladata és kötelessége.

Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérő a Bérleményt eltérő célra hasznosítaná, úgy a cél megvalósítását megelőzően legalább 90 nappal a Bérbeadókat előzetesen értesíti és a rendezvény megtartásához az előzetes írásbeli hozzájárulásukat kéri. Ezen célok jellegéről, a lebonyolítás módjáról a Felek minden esetben külön megállapodást kötnek.

- 2.2. A Bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérő köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadóknak átadni és a Bérleményt azonnali hatállyal elhagyni.
- 2.3. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény területén elhelyezett dolgokat saját veszélyére tárolhatja, a tárolásból eredő károkért Bérbeadókat felelősség nem terheli.
- 2.4. Bérő köteles a Bérleményt jelen szerződés hatálya alatt állandó jelleggel tisztántartani, és a keletkezett szemét összegyűjtéséről gondoskodni.
- 2.5. A szerződés megszűntekor a Bérő a Bérleményt kitakarított, rendeltetésre alkalmas állapotban köteles visszaadni Bérbeadók részére.
- 2.6. Bérbeadók kötelesek a Bérleményt rendeltetésszerű állapotban a Bérő birtokába bocsátani.

3. A BÉRLETI SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA

- 3.1. A bérleti jogviszony a jelen Bérleti szerződés mindhárom fél általi aláírásának napján kezdődik. Felek a szerződést határozott időre, az aláírásától számított 15 (tizenöt) évre hozzák létre azzal, hogy rögzítik:

Jelen Bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanok nemzeti vagyonnak minősülnek, erre tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján a Bérlemény hasznosítására vonatkozó szerződés legfeljebb 15 (tizenöt) éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

- 3.2. Bérbeadók visszavonhatatlan nyilatkozatukat és hozzájárulásukat adják arra vonatkozóan, hogy jelen Bérleti szerződést a 15 (tizenöt) éves határozott idő lejártának napjával további 5 (öt) év határozott időre meghosszabbítják, amennyiben Bérlo a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező Projektterv várható ütemezése dokumentumban szereplő valamennyi tevékenységet legkésőbb 2030. december 31. napjáig megvalósítja, és erről Bérbeadókat hitelt érdemlő módon tájékoztatja.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. számú mellékletben a beruházás megvalósításának egyes szakaszaira/mérföldköveire meghatározott határidők a szakaszok/mérföldkövek megvalósításához szükséges engedélyek beszerzéséhez, és az engedélyek beszerzését megelőző, előkészítő tevékenységek elvégzéséhez szükséges időtartammal jelen Szerződés módosítása nélkül meghosszabbodnak.

Szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy Bérlo jogosult az 1. számú mellékletben szereplő egyes szakaszok megvalósításának sorrendjét bármikor, jelen Szerződés módosítása nélkül módosítani.

Bérlo az 1. számú mellékletben szereplő, az egyes szakaszokra előírt határidőt abban az esetben jogosult jelen Szerződés módosítása nélkül módosítani, ha a határidő módosítását egy Bérlo által benyújtott pályázat indokolta teszi. Ilyen esetben Bérlo köteles Bérbeadókat a pályázatról írásban tájékoztatni. A határidőnek a jelen pontban foglaltak szerint történő módosításának nem feltétele a pályázat sikeressége, illetve Bérbeadók hozzájárulása.

4. A BÉRLET MEGSZŰNÉSE

- 4.1. Jelen szerződés megszűnik, ha
- a szerződés 3.1., illetve 3.2. pontjában meghatározott határozott idő lejár;
 - felek a szerződést közös megegyezéssel írásban megszüntetik;
 - a Bérlemény megsemmisül;
 - az arra jogosult írásban felmond;
 - Bérlo jogutód nélkül megszűnik;
 - Bérlo bérleti jogviszonyát a bíróság jogerősen megszünteti;
 - Bérlo bérleti jogviszonya jogerős hatósági határozat folytán megszűnik.
- 4.2. A szerződő Felek nem jogosultak a jelen, határozott időtartamú szerződést rendes felmondással megszüntetni.
- 4.3. Bérbeadók jogosultak a jelen Bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására, amennyiben Bérlo
- a Bérleményt nem rendeltetésének megfelelően használja, rongálja;
 - bérleti díj fizetési kötelezettségének Bérbeadóknak a következményekre való figyelmeztetést tartalmazó írásbeli felszólítását követő 8 (nyolc) napon belül sem tesz eleget.
- 4.4. Bérlo jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására
- ha a Bérlemény a megfelelő használatra alkalmatlan.
- 4.5. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben jelen Bérleti szerződés a határozott – a 3.2. pontban foglalt feltételek bekövetkezése esetén a 3.2. pontban írtak szerint hosszabbított – időtartam lejártát megelőzően bármely okból megszűnik, úgy Felek kötelesek egymással a Bérlemény forgalmi értéke alapján elszámolni.

5. A BÉRLETI DÍJ

- 5.1. A Bérlemény évi bérleti díját Felek úgy határozzák meg, hogy annak mértéke a jelen Bérleti szerződés 1. számú mellékletét képező Projektterv várható ütemezése dokumentumban szereplő valamennyi beruházás Bérlo által igazolt megvalósításáig, de legkésőbb a szerződéskötést követő 3. (harmadik) év végéig, azaz 202... december 31. napjáig 500.0000,-Ft +ÁFA, azaz Ötszázezer forint

és a mindenkor érvényes általános forgalmi adó, azaz jelen szerződés aláírásakor bruttó 635.000,-Ft azaz Hatszázharmincötezer forint.

A Bérlemény évi bérleti díja az 5.1. pont első bekezdésében írt feltétel megvalósítását, vagy az 5.1. pont első bekezdésében meghatározott időpontot követően 500.000,-Ft +ÁFA, azaz Ötszázezer forint és a mindenkor érvényes általános forgalmi adó, azaz jelen szerződés aláírásakor bruttó 635.000,-Ft, azaz Hatszázharmincötezer forint, mely az infláció mértékével növekedhet.

A bérleti díj Bérbeadókat egymás között egyenlő arányban illeti meg, így Bérbeadó 1 és Bérbeadó 2 jogosultak az 5.1. pont első és második bekezdésében meghatározott bérleti díj 50–50 %-ára.

- 5.2. A bérleti díjat mindenkor előre, tárgyévelő hónapjának 05. napjáig kell átutalni.
- 5.3. Az első évi bérleti díj jelen szerződés valamennyi szerződő fél általi aláírásával egyidejűleg esedékes.
- 5.4. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj összegét a jelen szerződés 7.1. pontjában meghatározott beruházás figyelembe vételével határozták meg, így Bérbeadók a bérleti díj összegét a bérleti jogviszony fennállása alatt nem jogosultak módosítani.

6. MELLÉKKÖLTSÉGEK

- 6.1. Bérelő köteles a Bérlemény közműszolgáltatói ellátására saját jogú szolgáltatói szerződést kötni. Ilyen közműszolgáltatás például a víz, szennyvíz, elektromos energia, hulladékszállítás, TV, Internet, tűzriasztó.
- 6.2. Bérbeadók viselik a Bérleménnyel kapcsolatos mindazon közterheket, amelyek a Bérlemény tulajdonosát terhelik.
- 6.3. Bérelő köteles gondoskodni a bérlet fennállásának tartama alatt:
 - a Bérlemény karbantartásáról, javításáról, értve ez alatt a Bérlemény külső falfelületeit és tetőszerkezetét.

7. ÉPÍTÉSZETI, ÜZLETI VÁLTOZTATÁSOK ÉS BEÉPÍTÉSEK

- 7.1. Bérelő a Bérleményen jogosult és köteles a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező Terület Igénylési koncepció 7. Tervek bemutatása az ingatlanok fejlesztése fejezetében meghatározott átalakításokat, építészeti és üzleti változtatásokat és beépítéseket elvégezni.

Bérelő vállalja, hogy ezen túlmenően Bérbeadók előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérleményen semmilyen átalakítást, felújítást vagy a Bérlemény rendeltetésszerű használatát befolyásoló tevékenységet nem végeztet. Amennyiben Bérbeadók hozzájárulnak az átalakításhoz, felújításhoz vagy a Bérlemény rendeltetésszerű használatát befolyásoló tevékenységhez, úgy Felek a költségviselésről és lebonyolításról esetenként külön megállapodást kötnek.

- 7.2. A Bérleménnyel kapcsolatban a Bérelő által elvégeztetni kívánt mindennemű építészeti, üzleti változtatás hatósági engedélyeztetése Bérelő kötelezettsége.
Bérelő kötelezettsége továbbá a működéséhez esettlegesen szükséges hatósági engedélyek beszerzése.
- 7.3. A Bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő által a Bérleményen történt beruházás és beépítés alapján létrejött felépítmények Bérbeadók tulajdonába kerülnek a Bérbeadók megállapodása szerint.

8. SZAVATOSSÁG, FELELŐSSÉG

- 8.1. A Bérlemény átadásakor átadási jegyzőkönyvet kell készíteni, amelybe az összes hiányosságot és kivetnivalót, valamint az ingatlanok tartozékainak listáját fel kell jegyezni.
- 8.2. Bérelő a Bérlemény birtokbaadását követően felel minden olyan kárért, ami felróható, rendeltetésellenes vagy szerződésellenes magatartásának következménye, így, ha a Bérleményben, a Bérlemény berendezéseiben Bérelő, vagy a vele együtt tartózkodó személyek magatartása miatt kár keletkezik.
- 8.3. Bérbeadók szavatosságot vállalnak arra, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlet céljának megfelel.

9. JOGUTÓDLÁS

- 9.1. Szerződő feleknek jelen szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei jogutódjaikra minden külön szerződésmódosítás nélkül átszállnak és azokat a jogutódokra megfelelően alkalmazni kell.

10. ELLENŐRZÉSI JOG

- 10.1. Bérbeadók vagy megbízottjai a Bérelő szükségtelen zavarása nélkül, előzetes értesítés mellett a nap bármely szakában jogosultak a Bérlemény állapotának és használatának, a tűzrendészeti és egyéb előírások betartásának az ellenőrzésére. Bérelő arra alkalmas időben a Bérleménybe történő bejutást, és az ellenőrzést túrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt az ingatlanon belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.
- 10.2. Bérbeadók jogosultak felhívni a Bérelő figyelmét arra a körülményre, ha a Bérelő a Bérleményt nem rendeltetésszerűen/szerződészerűen használja, ha viselkedésével, illetve tevékenységével sérti harmadik személy(ek) érdekeit és jogosult felszólítani a Bérelőt az eredeti állapot haladéktalan helyreállítására, figyelmeztetve a következményekre (a szerződés azonnali felmondása, kártérítési kötelezettség).

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 11.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen Bérleti szerződés a valamennyi szerződő fél általi aláírásának napján lép hatályba.
- 11.2. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen Bérleti szerződés időtartama alatt egymással folyamatosan együttműködnek. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást minden olyan lényeges kérdésről, amely a szerződés teljesítésére kihatással lehet.

Kapcsolattartó személyek:

Bérbeadó 1 részéről:

Szanyi Szilvia polgármester

Bérbeadó 2 részéről:

Kálmán András ügyvezető

Bérelő részéről:

Berki Kálmán elnök

11.3. Érvénytelen rendelkezést feleknek úgy kell értelmezniük, hogy az lehetőleg érvényessé váljon, és a szerződés céljának és a felek akaratának megfelelően. Ha valamely szerződési kikötés érvénytelen, úgy az a szerződés egészének érvényességét nem érinti.

11.4. Bérbeadó 1 és Bérő megállapodnak abban, hogy Bérbeadó 1 a felek között fennálló, határozott idejű bérleti jogviszony időtartama alatt a WINTER-ZONE Sport Egyesületben (székhelye: 8175 Balatonfűzfő, Hóvirág utca 31., nyilvántartási száma: 19-02-0003356, statisztikai számjele: 18336645-9312-529-19, adószáma: 18336645-1-19) elnökségi tag tisztséget jogosult betölteni.

Bérő rögzíti, hogy az egyesület jelenleg hatályos alapszabályát ennek megfelelően módosítani szükséges.

Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a szükséges módosítás átvezetése iránt jelen Bérleti szerződés valamennyi szerződő fél általi aláírását követő 45 (negyvenöt) napon belül az egyesületet nyilvántartó, illetékes törvényszék előtt rendelkezik.

11.5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérleményt jelen Bérleti szerződés fennállása alatt egységes ingatlanként kezelik és rögzítik, hogy amennyiben Bérbeadó 1 és Bérbeadó 2 eltérően foglal állást a bérleti jogviszonyhoz tartozó valamely kérdésben, úgy – arra való tekintettel is, hogy Bérbeadó 2 korlátolt felelősségű társaság egyetlen tagja Bérbeadó 1 – az eltérő álláspontok közül a bérleti jogviszonyra Bérbeadó 1 nyilatkozata az irányadó.

11.6. Felek rögzítik, hogy jelen Bérleti szerződés kizárólag a felek által közösen írásban módosítható.

11.7. Felek az egymás részére címzett írásbeli értesítéseket, tájékoztatásokat, közléseket és a jelen szerződéssel összefüggésben lévő jognyilatkozatukat a másik fél jelen szerződés első oldalán feltüntetett címére kötelesek megküldeni azzal, hogy ezen küldemények kézbesítettnek tekintendők az első kézbesítés megkísérlésének napján, amennyiben a címzett az átvételt megtagadja, illetve a második kézbesítés megkísérlésétől számított 5. (ötödik) munkanapon, amennyiben a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a levelet a címzett nem vette át, az „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

Felek a kézbesítési adataik változásáról 10 (tíz) munkanapon belül kötelesek írásban értesíteni egymást azzal, hogy ezen értesítés másik fél által történő kézhezvételének időpontjáig kötelesek a küldeményeik jogosult személy által történő átvételét biztosítani a korábbi kézbesítési címen. Az értesítés kézhezvételét követően a felek csak a másik fél értesítésében megjelölt új címére küldhetnek joghatályos közleményeket azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén a cím változása nem érinti a jelen pontban írt kézbesítési szabályokat, illetve kézbesítési vélelem beálltát.

11.8. Felek jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges jogvitákat megkísérlik békés úton rendezni, ennek sikertelensége esetére az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

11.9. Egyik fél sem engedményezheti, illetve ruházhatja át jelen Bérleti szerződésből származó jogait és követeléseit harmadik személyekre a másik két fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.

11.10. Bérő a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.), az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény (továbbiakban: Ectv.) és a sportról szóló 2004. évi I. törvény (továbbiakban: sport törvény) hatálya alatt működő sportegyesület jogi személy, amely a Ptk., Ectv., a sport törvény és az alapszabály alapján meghatározott sporttevékenység alapcél megvalósítása érdekében gazdasági tevékenységet is végezhet.

Bérő célja a rendszeres pihenés, sportolás, versenyzés, testedzés, felüdülés biztosítása, az ilyen igények felkeltése, tagjainak nevelése, a társadalmi öntevékenység és a közösségi élet kibontakoztatása.

Bérbeadó 2 kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett, jogszerűen létrejött és működő, szerződéskötési képessége teljes birtokában lévő gazdasági társaság.

A társaságok jelen szerződést aláíró képviselői minden jogosultsággal és felhatalmazással rendelkeznek ahhoz, hogy képviseletükben eljárjanak, nevükben kötelezettséget vállaljanak, és jelen szerződést aláírják. Jelen pontban foglaltakat a Felek megfelelően igazolták.

- 11.11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, egyebekben a Bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény, az Általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény, és a Polgári Perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény rendelkezései irányadók.

Jelen szerződés mellékletei:

- 1. számú melléklet: Projektterv várható ütemezése
- 2. számú melléklet: Terület Igénylési koncepció

Jelen Bérleti szerződést Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselőtestülete/202... (.....) számú határozatával jóváhagyta és felhatalmazta a polgármestert az aláírására.

Jelen szerződést felek gondosan átolvasták, és mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt képviselőik útján jóváhagyólag aláírják.

Balatonfűzfő, 202... ..

Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Bérbeadó 1

képviseli: Szanyi Szilvia polgármester

Fűzfői Vagyongkezelő Kft.

Bérbeadó 2

képviseli: Kálmán András ügyvezető

WINTER-ZONE SE

Bérlő

képviseli: Berki Kálmán elnök

Dokumentáció

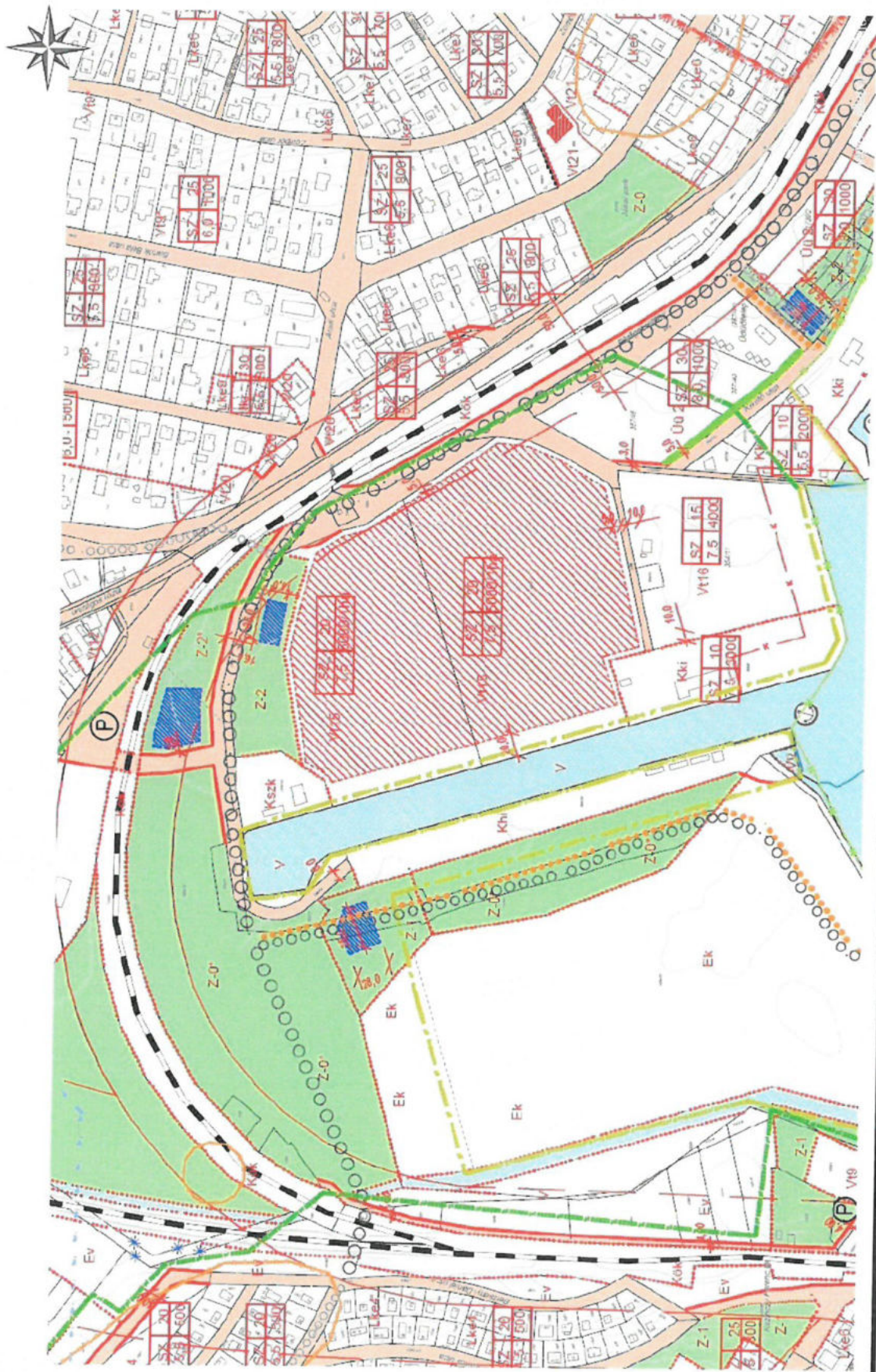
*A balatonfüzői 354/19 és 354/13 hrsz-ú. ingatlanokon
tervezett jövőbeni fejlesztésről*

Fejlesztési terület



megelevő állapot - légitető

Helyszínrajz



Jövőbeni fejlesztés tervezet megjelenése és terület felhasználása

