

1. sz. melléklet

Budaörs Város Önkormányzata
Budaörs
Wittinghoff Tamás polgármester úr részére

Tisztelt Wittinghoff Tamás polgármester úr!

Tárgy: Budaörsi Teniszcentrum-zrt (továbbiakban BTC) 2012. január 1-től fizetendő bérleti díjának felülvizsgálata

BTC megkapta Budaörs Város Önkormányzatának Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Csoportjától a 2012. évre vonatkozó bérleti díj szerződés módosítását. A szerződés alapján a díj ismét 10 %-os inflációval lett megemelve az előző évhez képest. Így annak összege:
5,526 Milliő Ft + 27 % Áfa (ld. 1. sz. Melléklet)

Az Önkormányzat és BTC között 1996-ban aláírt, eredeti alapszerződés értelmében a bérleti díj a BTC árbevételének 8 %-a.

BTC 2011. évi nettó árbevétele cca. 23 M Ft. (előzetes mérleg adat).

A 2012. évi árbevétel már csökkenő tendenciát mutat.

Az 5,5 M Ft-os nettó bérleti díj 68,75 M Ft-os árbevételnek felelne meg.

Másképp fogalmazva a bérleti díj az árbevétel 8 % helyett jelenleg annak háromszorosa, 24 %.

Miért változott meg a bérleti díj megállapításának módja?

BTC által vállalt téli fedettpályás sátrak beruházása banki hitelből valósult meg. A bank hitelfedezetként a BTC jelzálogát (bérelt területen megvalósítandó beruházás) nem fogadta el. Ezért az alapító Ceba Kft. vette fel a hitelt, vállalta a törlesztést, és jelzálogot jegyeztetett be a kft. tagjainak magántulajdonára. Természetesen így a sátrak utáni bevétel is a Ceba Kft.-nél keletkezett.

Ezért vált szükségessé a a bérleti díj felülvizsgálata, és más koncepció – nevezetesen az *elvárható árbevétel* alapján történő megállapítása. BTC 2008-ra 18,75 M Ft árbevételt prognosztizált (ld. BTC 2000. febr. 28-án kelt levele Önkormányzat részére, ikt. sz. I/3919-1/2000, 4.sz. Melléklet).

Végül az Önkormányzat határozata alapján a bérleti díj 2000. évtől 1,850 M Ft/év tárgyi adómentesen lett megállapítva, évente az inflációval növelve, de ez minimum 10 % lehet 2001-től. Ezen felül BTC évente 5000 DM (jelenleg 2500 euro) értékben sportszervásárlási utalványt biztosít BSC részére.

Miért kérjük a bérleti díj kiszámításának eredeti szerződés szerinti visszaállítását?

Miután Ceba Kft. a banki hitelt a 2. sátorra is visszafizette, a sátrakat BTC tulajdonába adta.

A 2011. év teljes árbevétele már tartalmazza a sátrak utáni bevételeket is. Így lehetővé válik, hogy objektív képet kapjunk BTC várható ill. elvárható árbevételéről, valamint a bérleti díj nagyságáról is, amely eredeti bérleti szerződés szerint ezen árbevétel 8 %-a.

Itt kell megemlítenünk, hogy a BTC 2006. évi Közgyűlési Határozatának megfelelően 2007. aug. 22-én benyújtotta az Önkormányzatnak a Szindikátusi és Bérleti Szerződés rendelkezéseinek megfelelően a bérelt telekre vonatkozó vásárlási igényét, amelyet nem tudott érvényesíteni.

Az elmúlt 12 év gazdasági környezetének vizsgálata

Az elvárható árbevétel megállapításához mindenképpen szükséges az elmúlt 12 év gazdasági környezetének elemzése.

energiaárak alakulása:

áram: 2000.évben 16,50 Ft/kw, 2012. évben 45,70 Ft/kw

víz: 2000.évben 153 Ft/m³, 2012.évben 298 Ft/m³

gáz: 2000. évben 34 Ft/m³, 2012. évben 183 Ft/m³ (több mint 500 %-os emelkedés!)

Áfa alakulása:

kezdetben a szabadidős sporttevékenység tárgyi adómentes volt, majd 15, 20, 25, 27 % ÁFA-val terhelt

euró árfolyam alakulása (BSC-nek nyújtandó támogatás Ft értéke) 234 -320 Ft között

konkurencia felerősödése (Sportmax, Grand Slam, tenisztelepek létrejötte összesen 20 tenispályával pár kilométeres környezetünkben, 2 az autópálya túloldalán, valamint a XI. kerületi Madárhegy)

gazdasági válság hatására reklám, és szponzori bevételek minimálisra csökkentek, céges bérletes megszűntek, rendezvények száma csökkent (különös tekintettel a mellettünk lévő Terrapark irodanegyed cégeire), lakosság anyagi lehetőségeinek beszűkülése

A beruházások avulása miatt *növekszenek a karbantartási költségek*

BTC, hasonlóan az egyéb sporttevékenységekhez *3 éve nem emel árakat*, ellenkezőleg, különféle akciókkal csökkenti azokat.

Fejlesztésre jelenlegi viszonyok között nincs lehetőség. (Itt említjük meg, hogy BTC a beruházásaihoz állami és EU-s támogatásokat nem vett igénybe.)

A gazdasági környezet hatásait valamint a prognózisokat figyelembe véve kijelenthető, hogy a következő években *stagnálás ill. visszaesés várható az árbevételben.*

Az infláció alakulása

A 2001-től alkalmazott minden évben min. 10%-kal emelkedő bérleti díjak irreálisan megemelkedtek. A KSH szolgáltatásokra vonatkozó fogyasztói árindex átlaga lényegesen kisebb a 10 %-nál. (A tényleges infláció és a 10 %-os emelés különbsége miatt összességében 6 M Ft-tal fizetett BTC többet 12 év alatt. Azaz összességében 32 M Ft helyett 38 M Ft-ot fizetett.)

Ismét aláhúzzuk, hogy BTC a többi sportlétesítményhez hasonlóan 3 éve már nem emel árakat, sőt a különféle akciókkal csökkenti azokat. ÁFA emelkedést az áraiba nem tudja beépíteni.

A KSH árindex alakulását az 5.sz. Melléklet tartalmazza.

Javaslat a bérleti díj kiszámítására az eredeti alapszerződés szándékának megfelelően a./

A tényleges árbevételből nem célszerű kiindulni, mert

- tartalmazza a saját területen megvalósult beruházás árbevételét is (centerpályák nélkül nagyobb hazai és nemzetközi eseményekre nem lehet pályázni)

- joggal mondható, hogy BTC „miért nem dolgozik jobban, miért *csak* annyi az árbevétel?”
Pl. a csökkenő kereslet miatt csak egy sátor kerül felállításra. Ezáltal a gazdaságosság növekedne, de az árbevétel drasztikusan csökkenne, így a 8 %-os bérleti díj is utána.

b./

Javasoljuk az *elvárható árbevétel* meghatározását

Számításaink szerint a bérbe vett földingatlan használatáért elvárható bérleti díj ill. ellentételezés a következőképpen alakulna:

Elvárható nettó árbevétel 9 szabadtéri pálya és 5 fedett pálya (mivel a BTC bevétele a bérelt telken megvalósított beruházásból ténylegesen ebből származik) esetén cca. 30 M Ft. Ez már tartalmaz reklám bevételeket is.

Részletes kalkulációt a 6. sz. Melléklet tartalmazza.

Elvárható éves bérleti díj 2012. január 1-től

- 2,4 M Ft/év nettó (fizetendő negyedévenként utólag)
- 2500 euró BSC sporttámogatás (átadandó évente legkésőbb dec. 31-ig)
- Természetesen BSC Teniszszakosztályát továbbra is segítjük 4 szabadtéri és 1 fedett pálya használatával.
- Mivel az elkövetkezendő 5 évben stagnálással ill. visszaeséssel számolunk, a bérleti díjat infláció nélkül, 5 évre kérjük lefixálni.

Mivel a BTC gazdasági tevékenységét alapjaiban meghatározó körülmények lényegesen megváltoztak, kérjük a bérleti díj felülvizsgálatát a fenti javaslatunknak megfelelően.

Budaörs, 2012. március 5.

Tisztelettel:

Csoknyay Bertalan
BTC zrt. elnöke

Mellékletek: 6 db