



Vasárosnamény Város Önkormányzata Polgármesterétől
4800 Vasárosnamény, Tamási Á. u. 1.
Telefon/ Fax.: 06 45 470 022
honlap: www.vasarosnameny.hu
E-mail: polgarmester@vasarosnameny.hu

Ügyirat száma: 6106 - 3 /2017.

Készítette: Joó Sándor igazgatási és vagyonkezelési ügyintéző/ Jegyzői Titkárság

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges!

A Mötv. 46. §. (2) bekezdés c) pontja
alapján zárt ülés rendelhető el.

ELŐTERJESZTÉS
- a Képviselő-testülethez -

NUOVA-ATLANTIKA Kft.-vel fennálló szerződés módosítására.
(Készült: a Képviselő-testület 2017. szeptember 28-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vasárosnamény Város Önkormányzata és a NUOVA ATLANTIKA Kft. (a továbbiakban: Kft.) között először 2000. augusztusában jött létre 10 éves időtartamra szóló szerződéses jogviszony az önkormányzat tulajdonát képező Vasárosnamény belterületi 2626/3 és 2626/5 hrsz. alatti ingatlanokra. Ezen szerződést a felek közös megegyezéssel a 725-3/2008. számon nyilvántartott szerződéssel módosították és a szerződéses jogviszony végét 2020. szeptember 30. napjáig tartó határozott időtartamban állapították meg. A hatályos megállapodás alapján a Kft. 7 000 000 millió forint + Áfa összegű bérleti díjat fizet az önkormányzatnak, évente két egyenlő részletben.

Cersosimo Pietro - a Kft. ügyvezetője - kérelemmel fordult önkormányzatunkhoz, melyben a fennálló szerződés módosítását kérte. A szerződésmódosítási kérelem három jelentős elemet tartalmaz:

- 1) A szerződéses jogviszony meghosszabbítását 2030-ig.
- 2) A fennálló tartozás halasztott megfizetését 2020. évtől kezdődően.
- 3) A bérleti díj csökkentését.

Kérelmében előadta, hogy a cég jövőbeni gazdaságos és eredményes működése érdekében jelentős beruházásokat és fejlesztéseket tervez. A beruházás megvalósítását a 2018. évben kívánja megkezdeni és a teljes fejlesztés 2019-ben fejeződhet be. E célok megvalósításához kérelméhez csatolta a tervezett fejlesztések költségtervét. A tervek alapján egy olyan tematikus szórakoztató filmes parkot alakítanának ki, amely az év akár 10 hónapjában is üzemelhet. A hosszabb nyitvatartási idő nagyobb bevételt eredményezhet.

Mivel a jelenlegi szerződéses jogviszony 2020. szeptemberében lejár, így kéri az önkormányzat támogató döntését és a szerződéses jogviszony meghosszabbítását. A tervezett beruházás megtérülése több éves munka után várható, ami annak függvénye, hogy a Kft. továbbra is üzemeltethesse az Atlantika Vízi vidámparkot. A beruházás költségeinek finanszírozásához kérelmező hitelfelvételt is tervez.

A szerződésmódosítási kérelem második része, hogy az önkormányzat engedélyezze a Kft. fennálló tartozásának átütemezését, úgy hogy azt 2020-tól törleszthesse 10 egyenlő részletben.

A szerződésmódosítási kérelem harmadik részében Kérelmező a jelenlegi 7 000 000 Ft/év bérleti díj mérséklését kéri, 2018. január 1-től 3 500 000 Ft-os összeggel úgy, hogy azt 2020-tól fizesse meg összevontan a fennálló tartozással egyetemlegesen évente szeptember 30-ig.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a Kft.-nek 2017. szeptember 15-én 12 911 353 Ft bérleti díj tartozása áll fenn.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a szerződés módosítását a Kft.-nek az alábbi fizetési kötelezettsége keletkezik, kérelmének megfelelő csökkentett bérleti díjjal számolva:

Fennálló tartozás 2017. 09. 15-ig:	12 911 353 Ft.-
2017. II. félévi bérleti díj:	3 500 000 Ft.-
2018. évi bérleti díj:	3 500 000 Ft.-
2019. évi bérleti díj:	3 500 000 Ft.-
2020. évi bérleti díj:	3 500 000 Ft.-
Összesen:	26 911 353 Ft.-

2021-től 2030. szeptemberéig – évi 3 500 000 Ft-os bérleti díjjal számolva – 35 000 000 Ft bérleti díj fizetési kötelezettség keletkezik, így a hátralékkal együtt 2030-ig keletkező összes fizetendő összeg tehát: 61 911 353 Ft.

2020. szeptember 30-ig fizetendő bérleti díj:	Tárgyévi:	3 500 000 Ft.-
Korábbi tartozás 1/10-de.		2 691 135 Ft.-
Összesen:		6 191 135 Ft.-

Fenti számítások alapján tehát 2020. és 2029. között minden év szeptember 30. napjáig 6 191 135 Ft összeget fizet meg az önkormányzatnak.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy 2020. június 01. napjáig 250 000 000 Ft összegű beruházást valósít meg, melyről ellenőrizhető módon elszámolást készít és nyújt be az Önkormányzatnak ugyanezen napig. Amennyiben Bérlő ezen kötelezettségének 100 %-ban nem tesz eleget, úgy a 26 911 353 Ft összegű tartozás egy összegben esedékessé válik, melyet az önkormányzat jogi úton azonnal követelhet.

Kérem a Tisztelt Képviselőket, hogy a bérleti díj összegére és a részletfizetésre vonatkozó módosító javaslataikat már a bizottsági üléseken tegyék meg!

Előterjesztésem mellékletét képezi a határozati javaslat, a kérelem, a bérleti szerződés módosítás tervezete és a Kft. által benyújtott költségterv.

Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (SzMSz) 46. § (2) bekezdésének g) pontjai alapján a Pénzügyi Bizottság, a 47. § (2) bekezdésének i) pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság, míg a 48. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság véleményezi.

Kérem a Tisztelt Képviselőket, hogy az előterjesztés tartalmát bizalmasan kezeljék, mivel a benyújtott dokumentumokban szereplő adatok nyilvánosságra kerülése üzleti titok sértene!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékletét képező határozati javaslatot fogadja el!

Vásárosnamény, 2017. szeptember 18.




Filep Sándor
polgármester

„Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../..... (.....) önkormányzati határozata

NUOVA-ATLANTIKA Kft.-vel fennálló szerződés módosításáról.

A Képviselő-testület:

„A” változat

- 1) **Elhatározza**, hogy a NUOVA-ATLANTIKA Kft.-vel 3668-4/2000. számon megkötött többször módosított bérleti szerződést a határozat mellékletét képező „Bérleti szerződés módosítás” alapján közös megegyezéssel módosítja.
- 2) **Felkéri** a Polgármestert, hogy a szerződésmódosítást írja alá.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2017. október 1.

„B” változat

- 1) Nem járul hozzá a 3668-4/2000. számon a NUOVA-ATLANTIKA Kft.-vel kötött szerződés módosításához.
- 2) Felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges lépéseket a NUOVA-ATLANTIKA Kft. hátralékainak behajtása érdekében.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Igazgatási és vagyonkezelési ügyintéző (helyben),
- 4) Irattár.

Ellenőrizte.....
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2017. szeptember 18.



.....
Dr. Szilágyi Péter jegyző

B É R L E T I S Z E R Z Ő D É S - M Ó D O S Í T Á S

amely létrejött, egyrészről:

„Nuova Atlantika” Víziidámpark Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
rövidített cégnév: „Nuova Atlantika” Kft. székhely: 4803 Vásárosnamény, Gulácsi út 56.
Cégjegyzékszám:15-09-066496, Adószám: 12520873-2-15 képviseletében eljáró **Cersosimo Pietro**
született: **Cersosimo Pietro Catanzaro** (Olaszország), 1952.06.29. szem.sz: 1-520629-0146 adóazonosító
jel: nem ismert, anyja neve: **Fino Adele** 4803 Vásárosnamény, Gulácsi út. 56. szám alatti lakos, **mint**
bérlő, (továbbiakban: bérlő)

másrészről:

Vásárosnamény Város Önkormányzata (adószáma: 15731845-2-15, törzskönyvi azonosító: 731849,
KSH számjele: 15731845-8411-321-15, 4800 Vásárosnamény Tamási Áron u. 1. szám), képviseli: **Filep**
Sándor polgármester **mint bérbeadó, (továbbiakban: bérbeadó)** együttesen a továbbiakban: **Szerződő**
felek között – az alulírott helyen és időben a közöttük fennálló határozott idejű bérleti szerződést az
alábbiak szerint kívánják módosítani:

Előzmények:

A Szerződő felek 2000. évben bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötöttek az Önkormányzat tulajdonát képező termálvizű strandnak (a továbbiakban: strand) 10 éves időtartamra történő hasznosításáról, bérbeadásáról, mely szerződés 2008-ban meghosszabbításra került.

Azóta a Bérlő folyamatosan fejlesztette, korszerűsítette és eredményesen működtette a strandot. Ennek hatására azt a továbbiakban is szeretné hosszabb távon saját vállalkozása keretében működtetni, fejleszteni, s tervezi ahhoz kapcsolódó, azt kiegészítő jelentős beruházás megvalósítását (Movieland). Ezen szándékát jelezte az Önkormányzat felé. **Ahhoz, hogy ezt a jelentős beruházást megalapozottan és biztonsággal tervezhesse, megvalósíthassa, szeretne szerződéses garanciát kapni az Önkormányzattól.**

Fentiekre tekintettel szerződő felek (a továbbiakban együtt: Felek) az alábbiakban állapodnak meg, és az utóbb módosított **Szerződést – a Szerződés 2.B/g) pontjában foglaltakra is tekintettel – az alábbiak szerint módosítják:**

1. A Szerződés – ezen szerződésben megállapított feltételek mellett - **2030. szeptember 30. napjáig** tartó határozott ideig szól.
2. A Szerződés 1./ pontja szerinti éves bérleti díj **2018. január 01-től**Ft (azaz forint /tárgyi adómentes/), melyet a bérlő két egyenlő részletben (április 30., illetve szeptember 30. napjáig) fizet meg. A szerződés-módosításban kisebb összegű bérleti díj megállapítására azért kerül sor, mert a bérlő jelentős befektetést kíván megvalósítani.
3. A bérlő elismeri, hogy 2017. szeptember 15. napján 12.911.353,- Ft tartozása van a bérbeadó felé. Ezt a fennálló tartozást és a 2017. II. féléves és a 2020. közötti időszakban felmerülő bérleti díját, ami 14.000.000,-Ft-ot fog kitenni - **összesen 26.911.353,- Ft -, részletekben kívánja megfizetni az**

alábbiak szerint: 2020. és 2029. között kívánja megfizetni minden évben két egyenlő részletben (április 30., illetve szeptember 30. napjáig) , összesen 2.691.135,- Ft éves törlesztő részletekben.

4. A bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés-módosítás mellékletét képező költségvetési tervben leírt beruházás nem valósul meg 2020. június 1. napjáig, akkor a 3. pontba foglalt részletfizetési kedvezmény hatályát veszti és a tartozás egy összegben esedékessé válik.
5. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) bérleti szerződésre vonatkozó szabályai, az irányadók.
6. Jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba.
7. A jelen szerződést a felek – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírták.

Vásárosnamény, 2017. október

„Nuova Atlantika” Kft.

Cersosimo Pietro

Bérlő

Vásárosnamény Város Önkormányzata

Filep Sándor polgármester

Bérbeadó

sz.: 2017. 09. 06.

sz.
176 S.

Vásárosnamény Város
Önkormányzata
Vásárosnamény
Tamási Áron út 1.
4800

Vásárosnaményi Közös Önkormányzatok
Vásárosnamény, Tamási Á. út 1.

2017 SZEPT 06.

Kl. szám: 6106-1/2017
Előadó: Jód Sándor

Tárgy: kérelem

Tisztelt Cím!

Nuova Atlantika Kft (4803 Vásárosnamény Gulácsi út 56. adószám: 12520873-2-15) ügyvezetője Cersosimo Pietro (született: Cersosimo Pietro Catanzaro (Olaszország) 1952.06.29. an: Fino Adele szemsz: 1-520629-0146) azzal a kérelemmel fordulok a **Vásárosnaményi Önkormányzat** (4800 Vásárosnamény, Tamási Áron út 1.) felé, hogy a fennálló tartozásom és a 2017-2020 között keletkező fizetési kedvezményt részletekben fizethessem meg a Tisztelt Címnek.

Előadni kívánom, hogy a Tisztelt Cím és Nuova Atlantika Kft közötti bérleti szerződésből 12.000.000.Ft tartozása van az általam képviselt cégnek, valamint az Önkormányzat 2017 és 2020 közötti időszakra fizetési kedvezményben részesített, aminek összege 14.000.000.Ft.

Ezen összeget, ami összesen 26.000.000.Ft 2020 szeptember 30.-tól 2030 szeptember 30.-ig kívánom megfizetni éves részletekben 2.600.000.Ft-tal, mert az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon beruházást valósítok meg, ami számomra jelentős többletkiadással fog járni és csak így az önkormányzat részletfizetési engedélyével tudom ezt létrehozni.

Bízok a képviselő testület együttműködésében, és abban, hogy hosszútávon együtt tudunk dolgozni.

Vásárosnamény, 2017. szeptember 05.

Tisztelettel:

Cersosimo Pietro
ügyvezető

NUOVA-ATLANTIKA Kft.
4803 Vásárosnamény, Gulácsi út 56.
Adószám: 12520873-2-15
Szla.sz.: 1040481-4-011758-0000:00
EU HU 12520873

Költségvetési terv

2017

MOVIE PLANET

2019 -es megvalósulási folyamata

stefy-Sarah Kft

4800 Vásárosnamény, Arany János utca 39

Stefy-Sarah kft 2010-ben alakult Cersosimo Stefano, egy táncos szórakoztató egységet nyitott, mely az Elite Club nevet viselte, később 2014-ben családi vállalkozásuknak biztosított hátteret, Fóka és papagáj show elnevezésű szórakoztató vándor egységet működtetésével, mellyel az országban több városban várták a vendégeket. A cég a mai napig ezzel a tevékenységgel működik, igaz egyévbén csak pár hónapot dolgozik A cég vezetője Cersosimo Stefano és Toldi Aliz. Közös tervük hogy Vásárosnaményban található 4 hektáros területükön egy Park megnyitása, mely a Movie Planet nevet viseli, Disneyland és más országokban való hasonló parkok ihlették, mivel Magyarországon már nem működik igazi vidámpark.

Konkurencia: igazi konkurencia nincs, bár több lehetőség is van a Magyarországon élőknek és az országba érkező turistáknak.

Több állatkert is van a két legnagyobb és legszebb az a Fővárosi állat és növény kert illetve a Nyírágyházi állatkert. de van Pécs, Gyöngyös, Veszprém Győr.

30 kalandpark található Magyarország területen

Debreceni kalandpark, szegedi extrém sport park, Zempléni kaland park. Kalandsziget Tiszafüred, Zamárdi Kalandpark.

, amelyekben kötélpályák, mászófalak, függőhidak, játszóterek quad és bob pályák működnek, íjászati bringázási, lehetőségekkel. e parkok ár kategóriái függ a helyszíntől és a nagyságtól, de 1500 ft-tól 4500 ft terjed

Az állatkertbe normál belépőjegy 2000 és 3000 ft és azon kívül, hogy körbe megyünk a parkon és reménykedünk, hogy látjuk, az állatokat nem tudunk mit csinálni.

A kalandparkok bár élvezetesek nem egésznapos időtöltések, hanem csak pár percesek és időjárás függő.

Movie Planet parkban a játékokon kívül melyben izgalmakat élhetünk át és szórakoztatnak különböző előadásokat is megtekinthetünk, így ez egésznapos időtöltés a családnak. belépőjegy 2500 ft és 3000 ft lesz.

2019 nyarán megnyíló tematikus park megépítéséhez szükséges anyagi helyzet megteremtése érdekében a Stefy-Sarah Kft banki hitelhez fordulna.

A Movie Planet nevet kapta az évek folyamán megálmodott park. A parkot Stefano Cersosimo (36 éves) cég ügyvezető igazgatója, tervezte meg. Stefano 1981 ben született Olaszországban majd 2001-ben költöztek családjával Magyarországra, azaz Vásárosnaményba, ahol kiépítették az Atlantika Vizividámparkot. Az azóta működő park nyaranta várja a vendégeket egésznapos kikapcsolódásra. A fürdőben a csúszdák mellet különböző show műsorokkal is szórakoztatják a fürdőzőket, mint pl foka és a papagáj show valamint Chivava kutya show.

Az Atlantika mellett elterülő saját földterületre Stefano gondolta ki élete munkáját a Movie Planet tematikus szórakoztató filmes parkot.

A tematikus park a filmvilág animációit és képregény hőseit kelti életre, 80-as 90-es és a mai évek közismert filmvilágába repíti el a látogatók ezreit, Ahol a vendégek nemcsak láthatják, de át is élhetik, hogy mit jelent egy „props” készítése.

Nem csak a tematizált játékok kötik le a vendégeket, hanem az éttermek is, melyek előadásokkal színesítik a látogatók napját. Utca felvonulások, kiállított tárgyak vonják magukra a figyelmet és szórakoztatnak.

Négy tematizált világra osztanánk a parkot, melyet évről- évre bővítenénk újdonságokkal, hogy évről-évre nagyobb látogatottsága legyen.

Akcio/ Action

Videó és képregény/Video Game and ComicBook

Mesevilág/ Animation

Állatvilág/ AnimalActor's

Az új parknak egy bejárata lenne az Atlantika vízvidámparkkal, amit Stefano édesapja Pietro Cersosimo (Franco) üzemeltet évek óta. Családi vállalkozásként szeretné továbbra is üzemelni a parkot annyi különbséggel, hogy a Vízpark csak 2 és fél hónapot tart nyitva, míg ezzel szemben a Movie Planet akár 10 hónapot is nyitva tarthat. Így biztosítva egész éves munkalehetőséget a város lakóinak, illetve turizmust a városnak és a helyi szállodáknak panzióknak.

Pietro ettől az évtől kezdve, nem csak a a vízi parkot szeretné évről évre újítani és fenttartani, hanem mindenben szeretné támogatni Fia elképzeléseit, mind anyagilag, mind tapasztaltsággal.

Mivel a két parknak egy bejárata lesz, ezért az Atlantika bejáratában is hatalmas változások mennek majd végbe. Melyet Pietro igazgató úr a bérleti díj csökkentéséből, ezen változásokat kedvezően tudná finanszírozni évről-évre.

Természetesen ez a költségvetési terv nem végleges és csak megközelíti a végleges beruházást, hiszen ebből az összegből egy kezdetleges kicsi, de eredményes és látványos parkot lehet megnyitni, akár már 2019 tavaszán.

A teljes park, teljes kapacitással 2020 nyarán nyílni számításaink és reményeink alapján.

Magma rider játékhoz szükséges kamionokat [a hasznaltauto.hu](http://a.hasznaltauto.hu) oldalról keresünk.

3 db kell:

1988-as évjáratú URAL diesel mely felújításra szorul. ára: **825.000 Ft**

1975-ös évjáratú URAL benzines mely felújításra szorul. ára: **990.000 Ft**

1989-es évjáratú URAL diesel teljesen felújított. ára: **3.500.000 Ft**

Összesen a 3 db URAL típusú kamion felújításokkal együtt 6.315.000 FT

Építkezéshez szükséges és elengedhetetlen Kotró-rakodó traktor szintén [a Hasznaltauto.hu](http://a.Hasznaltauto.hu)

JCB típusú haszongépjármű: **4.880.000 ft**

Az épületek a gyors és könnyű kivitelezés érdekében konténerekből épülnek fel. Interneten több konténert árusító oldalak közül válogattunk, mint pl: Sico Complex Kft, Konténer Király, illetve a Raktár konténerek. Mi az utolsót választottuk, hiszen ott voltak a legjobb árban:

13,60X 2,50 m / db ára 736.600 Ft 5 db ára: **3.680.000 Ft**

6 X 2,50 m / db ára 495.300 Ft 10 db ára **4.953.000 Ft**

Összesen a 15 db konténer összesen: 8.633.000 Ft

Diszleteket a gyors haladás végett és a szépen kidolgozott munkák miatt Kínából rendelnénk [az asianreplicas.com](http://az.asianreplicas.com) oldalról

a diszletekre **10.000.000 Ft** szánunk

a HappyRides. rsc cégtől megrendelésre készen tudunk vásárolni szórakoztató elemeket ,mint pl a Bumper Boat elektromos kicsónakok medencével együtt 3500 euró

mely ft átváltva kb **1.050.000 Ft**

Mini Avivo körhinta kicsiknek: 15.000 euro **4.500.000 Ft**

Barca / óriás hajó hinta: 65.000 euro **19.500.000 Ft**

Bob a sárkány hullámvasút: 100.000 euro **30.000.000.Ft**

Circus Fan Hause : 4 emeletes épület: 220.000 ero **66.000.000 Ft**

összesen a kész játékok **120.000.000 Ft**

Eon által kiépített villany **23.000.000 Ft**

Díszletként híres autós elemek, mint pl vissza a jövőbe, Hazárd megye Lordja, Night Krider Kitt-je, Szellemirtók híres járgánya ezek beszerzésére 10.000.000 ft szánunk.

A költségvetési terv összesen **182.828.000 Ft**

A teljes kiadás az alkalmazottakkal, mérnöki munkával, kertészeti és marketing munkával
összesen **250.000.000 Ft-ra** tehető