

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Kósa Lajos
Tárgy:	
	A Debrecen, Oláh Gábor u. 12. szám alatti ingatlan ingyenes hasznosításba adása a Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. részére
Iktatószám:	
	-/2013
Ügyintéző:	
	Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula László Kósa Lajos
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság Közygűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2013.06.19.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:

Szabályozási Terv - részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a 22346 hrsz-ú, „vendéglő” megnevezésű, 3560 m2 területű, a valóságban Debrecen, Oláh Gábor u. 12. szám alatt található egykori Rózsakert Étterem ingatlana.

A Rózsakert Éttermet a HBM-i Vendéglátó Vállalat jogutódja, a Cívis Hotel és Gasztronómia Rt. hasznosította, oly módon, hogy a Polgármesteri Hivatal Ellátó Irodája adta bérbe az ingatlant a cég részére. A cég az üzemeltetést a Rózsakert Vendéglő GMK útján látta el.

Tekintettel arra, hogy a Cívis Hotel's Rt-nek bérleti díj tartozása halmozódott fel, az Önkormányzat a bérleti szerződést 1999. évben felmondta. A felmondást a Cívis Hotel's Rt. nem fogadta el, azt érvénytelennek tekintette, ezért a jogvita 2003-ban polgári peres eljárásá alakult.

A peres eljárás jogerős lezárulása és a rendkívüli módon lelakott, lepusztult ingatlan birtokbavétele 2008. évben történt meg.

Időközben a Közgyűlés 2002. évben döntött arról, hogy ingyenesen használatba adja a szóban forgó ingatlant – az akkori nevén - a Nagyerdei Kultúrpark Kht. részére önkormányzati feladatok hatékonyabb ellátása céljából. Tekintettel a folyamatban lévő peres eljárásra, a közgyűlési határozat végrehajtása ellehetetlenült a per jogerős lezárásáig.

Időközben a Vagyonkezelési Osztály az ingatlan jövőbeni hasznosíthatóságára, beépítésére tanulmánytervet készített, mely többek között az alábbi megállapításokat tartalmazza:

A teljes épület-együttes bontása indokolt, az épület egyetlen teherhordó szerkezete sem tartható meg, nem képvisel építészeti értéket. Az épület nem életveszélyes, de egy átmeneti időszakra tervezett, részleges felújítás a várható költségek miatt nem gazdaságos. Az üzemeltetés költségei ebben az esetben különösen magasak lennének.

2009. évben az az állásfoglalás született, hogy az ingatlan kerüljön át a Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. használatába azzal, hogy hasznosítása kapcsolódjon a Vidámpark és az Állatkert tevékenységéhez. Vendéglátó funkció kerüljön megvalósításra, oly módon, hogy a Kultúrpark látogatói és a Nagyerdei Parkot felkereső, pihenni vágyók egyaránt igénybe vehessék.

A Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. igazgatója még 2009-ben vázolta elképzeléseit az ingatlanra vonatkozóan (látványvendéglő, tematikus vendéglő, természetvédelmi oktató központ, nyári táboroztatás, rovarház, éjszakai ház). A megvalósítást vállalkozói tőke bevonásával képzelte el a Kultúrpark vezetője.

A Nagyerdei Parkerdő különböző területeire a közelmúltban több komoly, a természeti környezetet lényegesen befolyásoló fejlesztés került kidolgozásra. A Stadion rekonstrukcióhoz, valamint a Nagyerdei Gyógyfürdő fejlesztéséhez kapcsolódóan készültek előzetes környezeti hatástanulmányok.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó ingatlan is a Nagyerdei Park része, de az elkészült környezeti hatástanulmányok nem foglalkoztak az ingatlan fejlesztése során jelentkező esetleges környezeti hatásokkal, ezért azok kiterjesztése szükséges az ingatlanra is.

Az ingatlan végül nem került átadásra a Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. részére.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy 2013. májusában az ingatlanon található épület lebontása megtörtént.

A fentiek ismeretében lehetőség nyílik arra, hogy DMJV Önkormányzata a szóban forgó ingatlant a Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. ingyenes hasznosításába adja.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Törvény) 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 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. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal, vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

A Törvény 11. § (13) bekezdése szerint nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából adható hasznosításba.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 7. pontja a kulturális szolgáltatás támogatását a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok között határozza meg, így lehetőség van a Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. részére történő ingyenes hasznosításba adásra.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati ingatlanvagyon közfeladat ellátása céljából történő ingyenes vagy kedvezményes átruházásáról, hasznosításáról a Közgyűlés dönt.

Az Önkormányzat az ingatlan kulturális funkció céljára szolgáló beépítését kívánja megvalósítani magántőke bevonásával oly módon, hogy az épület tulajdonjoga önálló ingatlanként az építőt illeti meg, a földre vonatkozó földhasználati jog megszerzésével, azaz az ingatlan tekintetében osztott tulajdon jönne létre.

Az osztott tulajdon létesítésére vonatkozóan a Törvény 13. § (13) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik.

A nemzeti vagyon vonatkozásában osztott tulajdon létesítésére az állami illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni a Ptk. szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó földhasználati jog alapítása tekintetében. A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.

A fentiek alapján az Önkormányzatnak az ingatlan beépítésére és a földhasználati jog alapítására irányuló szándékának megvalósítása során a Törvény, illetve a Rendelet vonatkozó értékesítési eljárási szabályai alkalmazásával kell eljárnia. Ennek során a Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. bevonása, szakmai közreműködésének igénybevétele javasolt.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek ismeretében a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Közgyűlés

a Polgármester előterjesztésére

a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10), (11) és (13) bekezdéseiben, a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 7. pontjában, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdésében foglaltak alapján

1./ DMJV Önkormányzata a tulajdonát képező 22346 hrsz-ú, „vendéglő” megnevezésű 3560 m² területű, a valóságban Debrecen, Oláh Gábor u. 12. szám alatt található ingatlant a szerződés mindkét fél általi aláírásának napjától kezdődően határozatlan időre a Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. (4032 Debrecen, Ady Endre u. 1., képviseli: Nagy Sándor Tibor ügyvezető) ingyenes hasznosításába adja közfeladat ellátása céljára.

2./ Felkéri a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét az 1./ pont szerinti ingyenes hasznosításra vonatkozó szerződés előkészítésére és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az előkészítésért: a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
az aláírásért: a Polgármester

3./ Felkéri a Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. ügyvezetőjét, hogy a jogviszony időtartama alatt minden év szeptember 30. napjáig tájékoztassa a Közgyűlést az ingatlan hasznosításáról.

Határidő: 2014. szeptember 30. napjától évente

Felelős: az előterjesztés elkészítéséért: a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

4./ Felkéri a Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. ügyvezetőjét, hogy szakmai közreműködésével segítse az Önkormányzatnak az ingatlan beépítésére és a földhasználati jog alapítására vonatkozó szándékának megvalósítását, az ezzel kapcsolatos eljárás lefolytatását.

5./ Felkéri a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy a Közgyűlés döntéséről a Nagyerdei Kultúrpark Nonprofit Kft. ügyvezetőjét tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!

Debrecen, 2013. június 19.

/:Kósa Lajos:/
polgármester