

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Dr. Papp László polgármester
<b>Tárgy:</b>	
	A Debreceni Strandfürdő fejlesztési projekt keretében megvalósuló önkormányzati tulajdonú létesítmények hasznosítása közbeszerzési eljárás útján
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-7366/2019
<b>Ügyintéző:</b>	
	Lócska Tamás
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester  Szűcs László a Gazdálkodási Főosztály vezetője részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2019.06.20
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	<a href="#">Helyszínrajz (az előterjesztés melléklete)</a>

## **Tisztelt Közgyűlés!**

A Debreceni Gyógyfürdő Kft. (székhelye: 4032 Debrecen, Nagyerdei park 1., képviseli: Fazekas Lajos Róbert ügyvezető, cégjegyzékszám: 09-09-002758) tulajdonát képezi a Debrecen, 22330/4 hrsz-ú, „kivett fürdő” megnevezésű, 8 ha 5671 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan.

A fenti ingatlanon a Debreceni Gyógyfürdő Kft. és Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata közös beruházásában kerül megvalósításra a Debreceni Strandfürdő fejlesztése. A fejlesztés során kialakuló létesítmények egy része (úgy, mint a központi épület, pénztárak, üzletek öltözők, trafó tér, gyógymedencék, vizesblokk, lassúfolyó medence) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát fogják képezni.

Tekintettel arra, hogy a létesítmények elhelyezéséhez szükséges földterület a Debreceni Gyógyfürdő Kft. tulajdonában van, az Önkormányzat földhasználati díj fizetésére lesz köteles. A tulajdonos a területet felértékelte, mely alapján a földhasználati díj ellenértéke 20.210.000,-Ft/hó+áfa, mely összeget az Önkormányzatnak kell viselnie. Ezt az összeget be kell tervezni a szerződés futamidejére a mindenkor éves költségvetésbe. Az ehhez szükséges költségvetési fedezet megteremtésének egyik lehetősége az önkormányzati tulajdonú felépítmények hasznosításba adása egy 10 évre szóló koncessziós szerződés keretében.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 98. § (2) bekezdésének c) pontja alapján az ajánlatkérő hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást alkalmazhat abban az esetben, ha a szerződés műszaki-technikai sajátosságok vagy kizárólagos jogok védelme miatt kizárólag egy meghatározott gazdasági szereplővel köthető meg, feltéve, hogy az ajánlatkérő számára nem létezik reális alternatíva beszerzési igényének kielégítésére, és a verseny hiánya nem annak a következménye, hogy a közbeszerzés tárgyát a versenyt indokolatlanul szűkítő módon határozták meg.

A Kbt. 128. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a Kbt. 98. § (2) bekezdésének c) pontja szerinti esetben az eljárást megindító felhívást nem kell hirdetményben közzétenni, hanem azt az ajánlatkérő egyidejűleg, közvetlenül küldi meg a gazdasági szereplőknek.

A Strandfürdő helyszínénél szolgáló földterületen túlmenően a Debreceni Gyógyfürdő Kft. tulajdonában áll a Strandfürdőt termálvízzel, gyógyvízzel ellátó termálkút (IX. sz. hévízkút), valamint a kitermelt termálvizet szállító vezetékhálózat. Ezen túlmenően a Debreceni Gyógyfürdő Kft. a Strandfürdő létesítésével kapcsolatos építési beruházás eredményeként létrejövő több, mint 2.800 m<sup>2</sup> alapterületű felépítmény tulajdonosa is az ezekhez kapcsolódó gépházak és teljes gépészettel együtt (ezen belül: vegyszertárolók, hullám és gyermekmedencék, hidrofor ház, földalatti hévíztárolók, porta épület). Ezen építmények olyan technológiailag szükséges létesítmények, amelyek nélkül a Strandfürdő üzemeltetése nem megvalósítható. A közművek – beleértve a víziközművet, villamos és hőszolgáltatási vezetékeket, gyengeáramú rendszereket is – teljes egységet képeznek a Debreceni Gyógyfürdő Kft. területén működő összes fürdő, gyógy- és hotelszolgáltatási egységgel, azok szét nem választhatóak, a teljes közműrendszer üzemeltetése, fenntartása csak egy egységben kezelhető.

Tekintettel arra, hogy a Strandfürdő üzemeltetéséhez nélkülözhetetlen létesítmények és felépítmények egy része a Debreceni Gyógyfürdő Kft. tulajdonában állnak, a Strandfürdő üzemeltetéséhez kapcsolódó koncessziós szerződés kizárólag a Debreceni Gyógyfürdő Kft.-vel köthető meg.

**A fentieknek megfelelően a kialakuló Strandfürdő üzemeltetője koncessziós díj fizetésére lesz köteles, mely biztosítja az Önkormányzat által fizetendő földhasználati díj ellenértékét.**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint állapították meg a kialakuló létesítmények hasznosítási jogának ellenértékét:

	Deczki Ingatlan Kft.	V és ZS Kft.
A beruházás hasznosítási jogának ellenértéke	20.570.000,-Ft/hó+áfa	21.250.000,-Ft/hó+áfa
A fenti összegek számtani középértéke	20.910.000,-Ft/hó+áfa	

A fentiekre tekintettel javasolom, hogy a megvalósuló létesítmények hasznosítási joga vonatkozásában a Kbt. 98. § (2) bekezdésének c) pontja és 128. §-a szerinti hirdetmény nélküli tárgyalásos koncessziós közbeszerzési eljárás kerüljön lefolytatásra azzal, hogy az eljárásban ajánlattevőként való részvételre – a kizárólagos jogra tekintettel – a Debreceni Gyógyfürdő Kft. legyen felkérve.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

## Határozati javaslat

### A Közgyűlés

a Polgármester előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, 2014. évi CXCV törvény 36. § (5a) bekezdése, valamint a 2015. évi CXLIII. törvény 98. § (2) bekezdésének c) pontja és 128. §-a alapján

**1./** előzetesen kötelezettséget vállal arra, hogy a Debreceni Gyógyfürdő Kft. tulajdonát képező Debrecen, 22330/4 hrsz-ú, „kivett fürdő” megnevezésű, 8 ha 5671 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon a Debreceni Strandfürdő fejlesztése keretében létrejövő, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező épületek földhasználati jogának megfelelő 20.210.000,-Ft/hó+áfa összeget a koncessziós szerződéssel történő hasznosítás futamidejére betervezi Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata költségvetésébe.

**2./** Felkéri a polgármestert, hogy az 1./ pontban megjelölt építmények hasznosítására folytasson le 10 évre szóló hirdetmény közzététele nélküli szolgáltatási koncessziós közbeszerzési eljárást.

**2./** Javasolja a polgármesternek, hogy a 2./ pont szerinti eljárásban a koncessziós díj mértékét minimum 20.910.000,-Ft/hó+áfa összegben határozza meg és ajánlattevőnek kérje fel a Debreceni Gyógyfürdő Kft-t.

**3./** Felkéri a Gazdálkodási Főosztály vezetőjét a közbeszerzési eljárás lefolytatására és a földhasználati díj költségvetésbe való betervezésére.

**Határidő:** a tárgyévi költségvetés tervezési ideje

**Felelős:** a Gazdálkodási Főosztály vezetője

**A határozati javaslat elfogadásához *minősített* többségű döntés szükséges.**

Debrecen, 2019. június 20.

Dr. Papp László  
polgármester