

Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula László
Tárgy:	„A Debrecen, Nádor utcán található 21205 hrsz-ú ingatlan kalandpark céljára történő hasznosítása (parkrekonstrukciója)” tárgyú nyilvános pályázat értékelése
Iktatószám:	41790//2011
Ügyintéző:	Tripsánszki Bernadett
Melléklet:	3. számú melléklet 14/2011. (I.27.) Ö.h. (1. sz. melléklet) 2. számú melléklet
Feladatot jelent:	Kósa Lajos Racsmány Gyula László
Véleményező bizottság:	Pénzügyi Bizottság Közgyűlés Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2011. március 9.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Dobi Csaba

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 14/2011. (I.27.) önkormányzati határozatával nyilvános pályázatot írt ki a Debrecen, Nádor utcán található 21205 hrsz-ú „közpark” megnevezésű ingatlan kalandpark céljára történő hasznosítására (parkrekonstrukciójára) vonatkozóan. A pályázat célja az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Debrecen, Nádor utcán található 21205 hrsz-ú, „közpark” megnevezésű ingatlan teljes egészének, vagy a pályázó által meghatározott terület részének kalandpark céljára történő bérbeadása.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 294.050.000,- Ft összegben állapították meg.

A Közgyűlés az ingatlan vonatkozásában a minimális bérleti időtartamot, valamint a bérleti díj mértékének alsó határát nem határozta meg.

A Közgyűlés a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételére a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét kérte fel. A benyújtott ajánlatok véleményezésére a Tulajdonosi Bizottságot jelölte ki.

A pályázati felhívás tartalmazza, hogy a kiíró azt a pályázót részesíti előnyben, aki összességében (fejlesztési elképzelések, bérlet időtartama, bérleti díj mértéke, beruházási költségek, azoknak a bérleti díjba történő esetleges beszámítása, az ingatlan önkormányzat általi használat feltételei) a legelőnyösebb ajánlatot teszi.

A pályázati felhívásban szerepel, hogy a kiíró fenntartja jogát arra, hogy – akár indokolás nélkül is – a pályázatot eredménytelennek minősítse.

A pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény 2011. február 2. napján a Debrecen című hetilapban és a Magyar Nemzet című napilapban megjelent, illetve a pályázati felhívás 2011. február 2. napjától a www.debrecen.hu internetes honlapon közzé lett téve.

A felhívásban előírt határidőn belül – 2011. február 22-én 10.00 óráig a **Hegy Kökörcsin Kft.** (4028 Debrecen, Kassai út 103. III/16., képviseli: Köteles Gábor ügyvezető) és a **Koppány-Völgye Kalandpark Kft.** (4030 Debrecen, Cser u. 22., képviseli: Kovács Pál István ügyvezető) pályázatai kerültek benyújtásra. A pályázatok bontására 2011. február 22. napján 10.00 órakor Közjegyző jelenlétében került sor, aki megállapította, hogy a pályázatok megfelelnek a pályázati kiírásban foglalt alaki és formai követelményeknek.

Mindkét pályázó megfizette az 500.000,- Ft összegű pályázati biztosítékot, és pályázatához csatolta jogilag kötelező erejű nyilatkozatait a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására, a kötelezettségek teljesítésére, az ellenszolgáltatás (bérleti díj) összegére és teljesítésére, az óvadék teljesítésére és az ajánlati kötöttségre vonatkozóan. Mindkét pályázat tartalmazza a pályázati felhívásban előírt cégismertetőt, a részletes beruházási és hasznosítási, valamint üzemeltetési elképzeléseket, továbbá a rendfenntartásra vonatkozó vállalásokat.

A fenti pályázatokon túl a **Hun-East-Corp Kft.** (4031 Debrecen, Derék u. 213., képviseli: Bere Zsigmond ügyvezető) egy pályázati határidő meghosszabbítására irányuló beadványt nyújtott be. A pályázatok bontásakor a közjegyző megállapította, hogy ezen beadvány sem formailag, sem tartalmilag nem tekinthető pályázatnak.

A beérkezett pályázatok a következők:

A **Hegyi Kökörcsin Kft.** az ingatlan teljes területét bérbe kívánja venni, melyen egy családbarát, játszótérrel felszerelt pihenőhelyet kíván kialakítani. A Kft. 1999. év óta foglalkozik vendéglátással és építőipari munkák kivitelezésével.

A Hegyi Kökörcsin Kft. az ingatlan teljes területén tereprendezést kíván megvalósítani, gyepoptímást, virágosítást és új fák ültetését szeretné elvégezni. A pályázó a parkolókat az ingatlanon található sportpálya területén kívánja kialakítani. A kerítést, a színpadot és a vendéglátó épületet teljes körűen fel kívánja újítani.

A pályázó a park területén több helyszínen játszótér jelleggel játékokat, mesés elemeket és formákat kíván elhelyezni, valamint egy meseházat építeni.

A megújított parkot családbarát helyként kívánják üzemeltetni, a színpadon gyermekműsorok, rendezvények szervezését tervezik. A szolgáltató épületben információs pontot, vendéglátóegységet, boltot kívánnak működtetni. A park nyitvatartását reggel 8 órától este 22 óráig tervezik.

A fejlesztési elképzeléseket ütemezetten, önerőből és pályázati forrásokból kívánja megvalósítani.

A Kft. pályázatában a bérlet időtartamát 20 évben jelölte meg, míg a bérleti díjra bruttó 30.000,- Ft/hó összegű ajánlatot tett. A bérleti díjat a park felújítása és használatbavétele után javasolják felülvizsgálni.

A **Koppány- Völgye Kalandpark Kft.** szintén az ingatlan teljes területét bérbe kívánja venni. A Kft. már üzemeltet egy meglévő, saját maga épített erdei kalandparkot, így rendelkezik a park felépítéséhez és üzemeltetéséhez szükséges gyakorlattal, tapasztalattal. A kalandparkot olyan módon kívánják kialakítani, hogy a meglévő fákból, bokrokból egyetlen egyet sem távolítanak el.

A pályázó drótköteles akadálypálya, mászó fal, trambulín, gördeszka pálya, tekepálya, óriás sakkpálya, mini golf pálya, íjaspálya, tollaslabda pálya, dísztó, nomád játéktér kialakítását tervezi az ingatlanon.

A pályázó a területen új pihenőpadokat, nádtetős kiülőket kíván elhelyezni, főzőhelyeket kíván kialakítani. A pályázó a kerítés, a színpad és a tribün rendbetételét és felújítását is meg kívánja valósítani.

A park üzemeltetéséhez kb. 6 fő állandó munkahelyteremtésére, valamint kb. 10 fő hétvégi alkalmi kisegítő alkalmazására nyílik lehetőség.

A kalandpark az év minden napján díjmentesen lenne látogatható, csak az attrakciók használatáért kellene díjat fizetni, kivéve a gyermekjátszóteret, annak használata minden esetben díjmentes lenne.

A büfé kialakításához és üzemeltetéséhez a pályázó a Fanny Line Kft.-vel kíván alvállalkozói szerződést kötni.

A Kft. pályázatában a bérlet időtartamát 25 évben, míg a bérleti díjat bruttó 4.500.000,- Ft/év (bruttó 375.000,- Ft/hó) összegben jelölte meg.

A Koppány- Völgye Kalandpark Kft. pályázó felajánlja a debreceni összes általános iskola részére, hogy szeptember 1-jétől május 30-ig, nyílt testnevelési óra keretében évente egyszeri alkalommal ingyenes kalandpark használatot biztosít a drótköteles akadálypályán. Az Önkormányzat dolgozói részére - köztisztviselői napra- igény szerint teljes körű ingyenes kalandpark használatot biztosít.

Kovács Ákos Főépítész Úr a benyújtott pályázatokat véleményezte, és a Koppány- Völgye Kalandpark Kft. pályázatát javasolja elfogadásra. A pályázó által ajánlott bérleti díjat megfelelőnek tartja, ugyanakkor átgondolásra javasolja a 25 éves időtartamra szóló bérleti szerződés megkötését. Javasolja, hogy a szerződés szigorú feltételeket tartalmazzon az üzemeltetés színvonalára és a folyamatos üzemre, valamint az eszközök, épületek, környezet karbantartására oly módon, hogy a szerződésben foglaltak be nem tartása a szerződés megszűnését eredményezze.

Tekintettel arra, hogy a területen parkolási lehetőség nincs kiépítve, a Főépítész javasolja, hogy a pályázó a park területén lévő sportpálya területén oldja meg a parkolók elhelyezését.

A fentiekre tekintettel a Tulajdonosi Bizottság a 2011. március 9. napján megtartott ülésén javasolta a Közgyűlésnek, hogy „A Debrecen, Nádor utcán található 21205 hrsz-ú ingatlan kalandpark céljára történő hasznosítása (parkrekonstrukciója)” tárgyú nyilvános pályázatot nyilvánítsa eredményesnek.

A Tulajdonosi Bizottság javasolta a Közgyűlésnek, hogy

- a pályázat nyertesének az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő Koppány- Völgye Kalandpark Kft.-t (4030 Debrecen, Cser u. 22., képviseli: Kovács Pál István ügyvezető) hirdesse ki, tekintettel arra, hogy pályázata megfelel a pályázati felhívásban megfogalmazott követelményeknek, valamint a pályázati célnak.
- a 21205 hrsz-ú ingatlant – elfogadva a pályázó ajánlatát – határozott, 25 éves időtartamra adja bérbe, a bérleti díj összegét pedig 300.000,- Ft + Áfa/hó összegben határozza meg azzal, hogy a 2011. december 31. napját követő időtartam vonatkozásában a bérleti díj minden évben, a felek erre irányuló kifejezett nyilatkozata hiányában is automatikusan megemelkedik a KSH által a tárgyévvel megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően. A nyertes pályázó a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 15. napjáig egyösszegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére

azzal, hogy a pályázó által befizetett 500.000,- Ft összegű pályázati biztosíték a bérleti díj megfizetésének időpontjában beszámításra kerül a bérleti díj összegébe előlegként.

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

Határozati javaslat

A Közgyűlés

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 25/1997. (VI.20.) Kr. rendelet 13. § (1) bekezdése, a 23. § (1) bekezdés b.) pontja és (2) bekezdés b.) pontja, a 24-26. §-ai, valamint az 1. sz. mellékletének VI. 11.) pontja alapján

1./ „A Debrecen, Nádor utcán található 21205 hrsz-ú ingatlan kalandpark céljára történő hasznosítása (parkrekonstrukciója)” tárgyú nyilvános pályázatot eredményesnek nyilvánítja.

2./ A pályázat nyertesének az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő Koppány- Völgye Kalandpark Kft.-t (4030 Debrecen, Cser u. 22., képviseli: Kovács Pál István ügyvezető) hirdeti ki, tekintettel arra, hogy pályázata megfelel a pályázati felhívásban megfogalmazott követelményeknek, valamint a pályázati célnak.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlant – elfogadva a pályázó ajánlatát – határozott, 25 éves időtartamra adja bérbe, a bérleti díj összegét pedig 300.000,- Ft + Áfa/hó összegben határozza meg azzal, hogy a 2011. december 31. napját követő időtartam vonatkozásában a bérleti díj minden évben, a felek erre irányuló kifejezett nyilatkozata hiányában is automatikusan megemelkedik a KSH által a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően. A nyertes pályázó a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 15. napjáig egyösszegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére azzal, hogy a pályázó által befizetett 500.000,- Ft összegű pályázati biztosíték beszámításra kerül a bérleti díj összegébe előlegként.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázat nyertesét a Közgyűlés döntéséről értesítse és a bérleti szerződést készítse elő, valamint felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az értesítésért és a bérleti szerződés előkészítéséért:
a Vagyonkezelési Osztály vezetője
a bérleti szerződés aláírásáért:
a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!

Debrecen, 2011. március 9.

Tisztelettel:

/:Racsmány Gyula:/
osztályvezető