

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Jegyzője
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: 52/557-300, Fax: 52/557-302
E-mail: polgmhiv@hajduszob.hu

.....
kódszám

Ügyiratszám: TI-12/2009.
(A 2009. január 29-i testületi ülés
jegyzőkönyvének melléklete)

Megtárgyalja: - Kulturális és Sport Bizottság
- Városfejlesztési, Műszaki Bizottság
- Pénzügyi, Gazdasági Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

a Szabadtéri Színpad és a Fesztivál tér hasznosítási stratégiájára, fejlesztésének tennivalóira

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

A befektetéseket, fejlesztéseket előkészítő munkacsoport – polgármester úr részvételével – 2008. november 13-án tárgyalta az ingatlan tanulmányterv-variációit, a strandbejárat elé tervezett árusítóhelyek munkaközi anyagával együtt. Ekkor az a megegyezés született, hogy a képviselő-testület januárban döntsön a stratégiai kérdésekről. A testület idei munkatervében erre az ülésre ütemezte ezt az előterjesztést.

Az ún. „Fesztivál-tér” Délibáb felőli része a – 2475/13. hrsz.-ú – fürdőből lett korábban kiszakítva (valamikori salakos sportpálya), míg a szabadtéri színpad régebben elkerített módon működött. A területen az elmúlt közel húsz évben érdemi beruházás a pályázati támogatásból megépített WC kivételével nem történt, az állapotok nem méltók Hajdúszoboszlóhoz. Magántulajdonban van – és az esetleges telekalakításnak, értékesítésnek komoly akadálya – a volt Hajdútourist-épület, amelynek a tulajdonjogát az önkormányzatnak peres eljárásban nem sikerült megszereznie (földhasználati díj megváltást viszont kaptunk érte). Az ingatlant régebben a Városgazdálkodási Zrt. üzemeltette, az utóbbi években pedig a polgármesteri hivatal. A hasznosításról gondolkodásban és döntésben megfontolást kell képezzen az a tény is, hogy a Hungarospa Zrt.-nek is szükséges lehet napközben a megfelelően kiépítendő létesítményegyüttes.

Korábbi döntések

A képviselő-testület az elmúlt években már többször tárgyalta az ingatlanról és hozott döntést róla. Csak a legfontosabbakat idézem fel az alábbiakban:

A **2001. december 13-i** ülésen nem született döntés, mivel egyik előterjesztett alternatíva sem kapott többséget. Hasznos viszont az akkori alternatívák, előnyeik, hátrányaik változatlanul történő megjelenítése itt is, mivel ma is helytállóak. Tehát:

1. „Az önkormányzat pályázati úton értékesíti a területet. Ehhez a területnek önálló építési telekként (úszótelek) való kialakítása szükséges. A vonatkozó szabályozás a telekkialakítást lehetővé teszi.

Az elidegenítéskor beépítési kötelezettséget kell meghatározni megfelelő határidő kitűzésével. A beépítési kötelezettség elmulasztása esetén az önkormányzat elállhatna a már megkötött adásvételi szerződéstől, ebben az esetben a vételárat – a teljesítési biztosítéknak megfelelő összeggel csökkentve – vissza kellene fizetni. A szerződésszerű teljesítés biztosítása foglaló, bánatpénz, kötbér, vagy óvadék kikötése útján történhet.

E megoldás előnyei:

- az önkormányzatnak nem keletkeznek kiadásai
- a jogi eljárás viszonylag egyszerű
- a telken felépítendő épületekkel kapcsolatos összes bonyolítás a vevőt terheli.

Hátrányok:

- a megfelelő építési telek kialakítása olyan építésjogi problémákat vet fel, amelyek megoldása nehézségekbe ütközik, így a kialakuló telken jelentős építési korlátozásokkal kell számolni, melyek a hasznosíthatóság – ebből eredően a vételár – csökkenését idéznék elő (beépítés módja, beépíthető hányad csökkenése).
- az önkormányzat elesik a területtel kapcsolatban később várható jelentős értéknövekedéstől
- az önkormányzat a területre vonatkozó elképzeléseit csak közvetett úton érvényesítheti a tulajdonossal szemben (az épületek kialakítása, színvonala, az ott végzett tevékenység jellege, városi célú programok lebonyolítása, az árusítás és az áruk minősége, a terület rendbentartása stb.)
- a terület alatt elhelyezett közüzemi vezetékek karbantartására és felújítására szolgalmi jogot kell alapítani, amelynek érvényesítése problémákat vethet fel a tulajdonosokkal szemben
- a későbbi, esetlegesen jelentkező városrendezési érdekek érvényesítése jelentős idő- és költségtöbblettel járna.

2. A területet külső forrás bevonásával hasznosítja az önkormányzat önálló építési telek kialakítása nélkül. Erre két módon nyílna lehetőség:

2.1.: Az önkormányzat a telek tulajdonjogának megtartása mellett lehetőséget biztosítana a kiírt pályázatot elnyerő külső befektető részére a Fesztivál tér rendeltetésének megfelelő építmények saját forrásból történő felépítésére. Az így megvalósított felépítmények a befektető tulajdonát képeznék. A pályázati kiírásban és az azt követő megállapodásban rögzíteni kellene a beépítési kötelezettség véghatáridejét, a felépítendő épülettel (épületekkel) kapcsolatos követelményeket, a föld használatáért járó ellenértéket, a használat rendjét. A beépítési kötelezettség elmulasztása esetére itt is érvényesülhetnek az 1. pontban foglaltak (biztosítékok nyújtása, elállás joga).

Előnyök:

- a terület hasznosítása önkormányzati tőkebefektetés nélkül megvalósulhat
- nem szükséges telekmegosztási eljárást lefolytatni
- az építmények kialakítása az önkormányzat elképzelései alapján történhetne meg
- állandó bevételi forrást jelent a földhasználati díj (a gyakorlat szerint a díj mértéke a forgalmi érték 10%-a évente, de ez a felek megállapodása szerint változhat)
- az önkormányzatot elővásárlási jog illetné meg az építményekre.

Hátrányok:

- a földhasználati jog a felépítmény létezéséig fennáll, az nem szüntethető meg
- az önkormányzat nem szerez tulajdonjogot az épületeken, így a földingatlan elértéktelenedik
- amennyiben a befektető nem képes megfizetni a földhasználati díjat, hosszadalmas és bonyolult eljárás szükséges az igény érvényesítéséhez
- az 1. pontban meghatározott hátrányok 3. bekezdésében foglaltak itt is érvényesülnek, különösen az, hogy az önkormányzat nehezen befolyásolhatja az épületekben folyó tevékenység jellegét (főleg többszöri tulajdonosváltás esetén)
- az építmény tulajdonosa elővásárlási jogot szerez a földingatlanra.

2.2. A kiírt pályázat nyertese jogot szerez a Fesztivál téren az önkormányzat által meghatározott felépítmények kivitelezésére és üzemeltetésére úgy, hogy a kivitelező által saját forrásból felépített épületek az önkormányzat tulajdonába, de a kivitelező használatába (bérletébe) kerülnek. A pályázati kiírásban előre meghatározott műszaki tartalomra adott kivitelezői árajánlat szolgálja alapul a bérleti díj és a bérlet időtartamának megállapításához. A nyertes kivitelező (jövőbeli üzemeltető) által igazolt – és a pályázató által elfogadott – bekerülési költség lenne a helyiségek bérleti díjának ellenértéke. Az éves bérleti díjat a pályázó ajánlaná meg (pl. 50 millió forintos kivitelezési költségnél felajánlott éves 5 millió forintos bérleti díj esetén a bérleti időszak 10 éve lenne). A bérlő nem fizetne bérleti díjat addig, amíg a felszámítható bérleti díj összege el nem éri a bekerülési költséget. Ezt követően a bérlet megszűnik, vagy új feltételekkel új bérleti szerződés jön létre. A kivitelezési költségekbe a tervezés és a közművesítés költségei is beletartoznak. A felépítmények megvalósításának biztosítékai az előző hasznosítási módokatoknál említettekkel azonosak.

Előnyök:

- az önkormányzat úgy jut tulajdonhoz, hogy ahhoz saját forrásait nem kell igénybe venni
- hosszú távú, előre tervezhető kapcsolat a Fesztivál tér üzemeltetőjével (nem áll fenn a kiszámíthatatlan tulajdonosváltás kockázata sem)
- az önkormányzat érdekeit sértő bérleti magatartás esetén lehetőség van a számonkérhetőségre, végső esetben a bérleti jogviszony felmondására (a „fel nem használt” kivitelezői költség visszafizetése mellett)
- az önkormányzat (mint építtető tulajdonos) az épületekkel kapcsolatos igényeit ebben az esetben érvényesítheti a legjobban, előre meghatározva a folytatható tevékenységet és üzemeltetési kört
- nincs önkormányzati vagyronvesztés, sőt az ingatlan értéke a beruházás folytán emelkedik
- a bérleti időszak lejártát követően lehetőség lesz a terület hasznosítását újra szabályozni.

Hátrányok:

- idegen tulajdonba kerülő épület felépítésére, közművesítésére nem biztos, hogy lesz pályázó
- tartani lehet attól, hogy az épületet a bérlet a bérleti időszak végére – mivel az nem sajátja – leamortizálja, vagy ellenkező esetben: olyan mértékű értéknövelő beruházásokat hajt végre az ingatlanon, hogy annak megfizetése jelentős hátrányt okozna az önkormányzatnak
- a bérlet bármilyen okból történő felmondása esetén nem tervezett, de azonnal teljesítendő kiadást jelent a még be nem számított kivitelezési díj visszafizetése.”

2002. május 16-án a városfejlesztési hivatali iroda adott a testület által tudomásul vett tájékoztatót a költségvetésben elkülönített 5 millió forint felhasználására. Szociális blokk építése, valamint a színpad ragasztott faszerkezettel lefedése volt a cél, a szociális rész 8 millió, a lefedés 10 millió forintba került volna. Ezért Széchenyi-tervi pályázat lett benyújtva – a Vg. Rt.-vel közösen –, amely azonban nem nyert.

Polgármester úr előterjesztése alapján a **173/2003. (XII.18.)** számú képviselő-testületi határozattal nyilvános pályázat lett kiírva a Fesztivál-tér hasznosítására. Csak egyetlen pályázat érkezett, az üzemeltető Városgazdálkodási Rt.-től, amelyre vonatkozóan testületi döntés nem született. A cég beruházásokat kívánt végrehajtani, amelyre helyszínrajzot és látványtervet készített. Ezek: térkő burkolat, árusító pavilonok, vendéglátó egység, színpad és nézőtér lefedése.

A **2008. szeptember 18-i** ülésen két kapcsolódó döntés született.

A **195/2008.** számú határozattal a térre 2009-től három évre bérleti jogot kapott vendéglátó és szórakoztató egységek üzemeltetésére az azt ott évek óta a licitálás nyerteseként végző debreceni „TORO D’ORO KFT.”, az alábbi összegű bérleti díjért:

- 2009-ben 9 millió Ft+ÁFA

- 2010-ben 10 millió Ft+ÁFA
- 2011-ben 11 millió Ft+ÁFA.

A képviselő-testület elfogadta a cég által a szabadtéri színpad korszerűsítéséhez felkínált 3 millió forint + ÁFA összegű felajánlást is.

A határozat szerint az üzemeltetés megkezdésének előfeltétele, hogy bérlő az általa üzemeltetendő esztétikusabb létesítményeket a testület által elfogadandó terv szerint megépítse és környezetüket kialakítsa. A képviselő-testület által előzetesen tárgyalandó szerződésben azt is ki kell kötni, hogy az minden ellenszolgáltatás nélkül a nyári szezont követően akkor is felmondható, ha az önkormányzatnak a területre városi érdekű fejlesztés miatt tartósan szüksége van.

196/2008. (IX.18.) számú határozatával a testület 3 millió forint + ÁFA díjért megbízta az ADITUS ZRT.-t a „Hagyományok, ízek Hajdúszoboszlón” programközpontú turisztikai fejlesztési koncepció megvalósíthatósági tanulmányának elkészítésével, 2009. március 31-i határidővel. A céggel egy korábbi nyertes OFA-pályázat alapján már elkezdett projekt egyik fő eleme az „Ízek utcája” kialakítása a Fesztivál-téren és a Jókai soron (kultúra, folklór, gasztronómia), ezzel a méltatlanul alulhasznosított frekvenciált terület színvonalassá fejlesztése, a programkínálat bővítése, a József A. út legalább elejének és főútra kikötésének felújítása, korszerűsítése.

2008. november 13-ra az ADITUS – a „Hagyományok, ízek” projekt keretében – békéscsabai tervező cégével elkészítette a szabadtéri színpad-lefedés és a Fesztivál téri pavilonok, valamint a térfelhasználás alternatíva vázlatait. A befektetéseket, fejlesztéseket előkészítő munkacsoport ezeket érdemben nem tárgyalta, mivel főépítészünk új, a teret jobban kihasználó, megjelenését méginkább javító, annak fürdő általi napközbeni hasznosíthatóságát is biztosító elképzelést vázolt fel.

Hasznosítási stratégia, fejlesztési tennivalók

A Fesztivál tér területe kb. 4500 m², amelyhez kb. 1000 m² területű szabadtéri színpad és nézőtere is tartozik. A nézőtér 400 férőhelyes, a színpad 7 x 13 m-es, 4 db öltöző tartozik hozzá a szükséges vizes blokkokkal, valamint 1 elektromos helyiség. Az ingatlan a térre nyíló, de a fürdő kerítésén belül elhelyezett korszerű WC-csoporttal ellátott, a szabadtéri színpad környezete térburkolt. Hosszú évek óta rendkívül népszerű helyszíne a nyári rendezvényeknek, a vendégek fő közlekedési útvonalába esik, máshol a környéken ezt a központi elhelyezkedést gazdaságosan nem lehet megteremteni. Szükséges tehát legalább a szabadtéri színpad jelenlegi helyén megtartása és a közönség ellátásához szükséges vendéglátó kínálat ottani biztosítása.

A **középtávú hasznosítási stratégia (2013-ig)** megtervezésénél célszerű az elmúlt évek tanulságait figyelembe venni, amelyek az alábbiak:

- korábban nem volt, napjaink pénzügyi-gazdasági válságidőszakában pedig valószínűleg továbbra sincs komoly külső befektető a Fesztivál térre, akár megvásárlására, akár általa végzendő beruházás kivitelezésére hirdetnénk pályázatot (a hasznosítást az idegen tulajdonú volt Hajdútourist épület is akadályozza);

- a szabadtéri színpad területét feltétlenül indokolt önkormányzati tulajdonban tartani, mivel az szükséges a városi-térségi lakosság és a vendégek részére szervezett programok megtartásához (a programkínálat alapvető eleme idegenforgalmi vonzerónak, eszköze a tartózkodási idő növelésének);
- a szabadtéri színpad nélkülözhetetlen eleme a tervezett „Hagyományok, ízek” programcsomagnak, mint nagy közönséget, akár díjas rendezvényekre is vonzó tényező;
- az önkormányzat eddig és a következő években sem képes elegendő saját forrást biztosítani a terület joggal elvárt színvonalúvá fejlesztéséhez.

A kialakult helyzetről kiutat **(európai uniós) pályázati támogatás igénybevétele** jelenthet, amelyekben már megfelelő tapasztalatokkal rendelkezünk és a 2000. évtől számítva eddig benyújtott 100 pályázatunk 4/5-e támogatást nyert. Megalapozottan állíthatjuk tehát, hogy várhatóan a regionális operatív program turisztikai kiírásra színvonalas, nyereséi esélyes pályázatot tudunk készíteni, amelynek segítségével az eddig támogatást kétszer nem kapott József A. út – legalább a Major utcáig – felújítása is megtörténhet majd. A pályázat előkészítéséhez és megírásához nélkülözhetetlen a „Hagyományok, ízek Hajdúszoboszlón” programközpontú turisztikai fejlesztési koncepció megvalósíthatósági tanulmányának elkészítése és idén áprilisban történő elfogadása. A Jókai sorba és az ott levő magántulajdonú pavilonokba is – az „Ízek utcájával” – életet lehelni kívánó több projektelemből álló komplex programcsomag több részből áll majd, amelyek fokozatosan, a képviselő-testület által eldöntendő sorrendben és ütemezéssel alakíthatók pályázati projektekké. Legégetőbb a szabadtéri színpad és a Fesztivál-tér, valamint közvetlen környezetének városhoz méltó színvonalúvá fejlesztése. Erre **két**, a testület által később, a „Hagyományok, ízek” keretében eldöntendő **alternatíva** kínálkozik:

1. Megmarad a jelenlegi térkialakítás, de részben mozgatható kerítéssel leválasztódik a szabadtéri színpad és a hozzá szükséges terület (a díjas rendezvények megtarthatósága és a fürdő általi napközbeni hasznosíthatóság érdekében). A maradék rész – Fesztivál tér – megfelelő térburkolatot kap, reá önkormányzati tulajdonú – szükség szerint elbontható, áthelyezhető, máshol tárolható – vendéglátó pavilonok és sörátor kerülnek, amelyek vállalkozónak bérbeadhatók (de alkalmasak nyári szezonon kívüli rendezvények – pl. vásárok, fesztiválok – megrendezésére is). A szabadtéri színpadra és nézőterére az időbeni előzetes és biztonságos programtervezés érdekében – pl. koncertek, kertmozi, fürdőrendezvények – fix, vagy szétszerelhető tető kerül.
2. A térkialakítás is változik a színpad és nézőtere „elfordításával”, úgy, hogy a színpad a Délibáb Szálloda felől lenne. A vendéglátó pavilonok helyett a József A. úti oldalon fix bejáratú íves kapu, jegykiadó és bérbeadható vendéglátó helyiségek létesülhetnek. A szabadtéri színpad nézőtere készülhet fixen, vagy szerelhető elemekből elbonthatóan, máshol is felhasználhatóan (a szegedi szabadtéri mintájára). A Fesztivál téren szerelhető pavilonokat az idén építeni kívánó, a bérleti jogot 3 évre elnyert vállalkozó létesítményei (sörátra is?) pedig áthelyezhetők az „Ízek utcájába”, a mentőállomás melletti önkormányzati telekre. (A Jókai soron levő magántulajdonú pavilonokban pedig népművészeti, iparművészeti és a „Hagyományok, ízek” keretében megtervezendő ugyancsak nívós, várost tükröző ajándéktárgyak is

értékesíthetők - ami természetesen csak akkor lehetséges, ha sikerül vendégek tömegeit oda átcsábítani.)

A 2. alternatívához mellékeljük ötletgazda főépítészünk vázlatos elképzelését. Mindkét alternatíva tervvariációnak kimunkáltabb elkészítése a „Hagyományok, ízek” tanulmány keretében történik majd meg, döntés tehát róluk nem most, hanem majd áprilisban szükséges.

A rövid távú – idei évi – fejlesztési teendők a következők:

- a szabadtéri színpad és kiszolgáló létesítményei (öltözők, nézőtér egyes székei) idei nyári használhatósághoz feltétlen szükséges mértékű felújítása (költségvetési fedezet biztosítását igényli, amelynek része lehet a térre a bérleti jogot elnyert vállalkozó által felajánlott 3.000.000 Ft+ÁFA támogatás);
- a bérleti jogot elnyert cég által saját költségére elvégzendő pavilonépítési és térburkolási (elbontható megoldású) munkálataihoz hozzájárulás (mellékeljük az elhelyezési vázlatot, valamint a faszerkezetű, zsindelytetős pavilonok tervrajzát);
- a szerződés megkötése a bérlővel, amelynek előzetes elfogadásával a testület bízza meg ügyrendi, igazgatási, jogi bizottságát (kiindulópontként mellékeljük a területre vonatkozó tavalyi szerződést);
- a „Hagyományok, ízek” tanulmány elfogadása, ennek keretében a középtávú fejlesztési elképzelésről döntés 2009. április 30-ig;
- alkalmas pályázati kiírás megjelenése esetén benyújtásáról döntés és a pályázat elkészítése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat elfogadását. (1., pontjában alternatívákat tartalmaz, pozitív megközelítéssel, célszerű a pontokról külön szavazni.)

Határozati javaslat:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a szabadtéri színpad és a Fesztivál tér hasznosítási stratégiájára, fejlesztésének tennivalóira tett előterjesztést elfogadja. Ez alapján

1. a., a Fesztivál teret nyilvános pályázaton, licitálással történő értékesítésre kijelöli;
- b., a Fesztivál térre önkormányzati tulajdonjogának megtartásával nyilvános pályázatot kíván kiírni a képviselő-testület által később jóváhagyandó fejlesztési, beruházási munkák külső befektető általi, annak anyagi eszközeiből történő elvégzésére.

Utasítja a jegyzőt, hogy 2009. április 30-ig készítsen részletes előterjesztést az a./b., pont szerinti pályázat meghirdetéséhez.

c., a szabadtéri színpadot és a Fesztivál teret a „Hagyományok, ízek

Hajdúszoboszlón” programközpontú turisztikai fejlesztési koncepció megvalósíthatósági tanulmányának elfogadása után, annak felhasználásával történő európai uniós pályázati támogatás segítségével kívánja fejleszteni.

2. Az előterjesztésnek megfelelően a képviselő-testület hozzájárul a bérleti jogot a Fesztivál térre korábbi döntéssel 3 évre elnyert vállalkozó által, saját költségére 2009. április 30-ig elvégzendő elbontható megoldású pavilonépítési és térburkolási munkálatokhoz. A bérlővel kötendő szerződés elfogadásával megbízza ügyrendi, igazgatási és jogi bizottságát, amelynek határideje 2009. február 28.

Határidő: elfogadott alternatíva szerinti

Felelős: jegyző

Hajdúszoboszló, 2009. január 19.

Tisztelettel:

/:Dr. Vincze Ferenc:/