



MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-15-189/2009.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2009. szeptember 3-án tartandó rendes ülésére

Tárgy:

Javaslat a Budapesti Építészeti Nívódíjra felterjesztett park, szabadidő- és sportcentrum önkormányzati használatba vételére

9./ sz. napirendi pont

Készítette:

Molnár Gyula polgármester

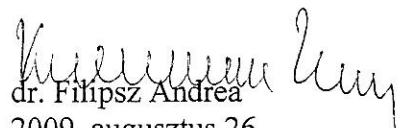
Egveztette:

**Tanácskozási joggal
meghívott:**

Bizottsági tárgyalás:

Vagyongazdálkodási Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Filipisz Andrea
2009. augusztus 26.

4-

Tisztelt Képviselő-testület !

A Duna szabályozásával létrejött mesterséges öböl, (Kopaszi Gát, Lágymányosi Öböl) ami a háború utáni időszakig kedvelt pihenő és szórakozó helye volt a budapesti polgároknak, a Dunán bevezetett fürdési tilalommal fokozatosan veszített piaci értékéből és vonzásából. A rendszerváltás utáni önkormányzati szándékok a terület revitalizációját, újrahasznosítását folyamatosan felvetették és vizsgálták a fejlesztés, a hasznosítás lehetséges módozatait. Érdemi lépés, döntés azonban az első 12 évben nem történt. A terület hajléktalanok, illegális beköltözők, szabadtéri szórakozó helyek terepe lett, melyet jelentős részben terheltek az illegális szemét lerakók, és a roncstemető is. A területen, a sporttelepen és egy vendéglátóhelyen kívül kizárólag ipari típusú tevékenység folyt. A terület teljesen közművesítetlen volt, az intézmények szennyvize tisztítatlanul került a Dunába. A XI.kerületi Önkormányzat 2003.október 16.-i testületi ülésén hozta meg az első döntését a terület magánbefektető bevonásával történő hasznosítására, melyet több testületi döntés követett a jelenlegi tulajdonosi szerkezet kialakulásáig. A területen a közpark kiépítése megtörtént, a jelzett értékek alapján 4,5 milliárdos fejlesztés történt a területen és megtörténtek az előkészületek a későbbi ingatlan fejlesztéshez. A gazdasági világválság és a terület értékesítése körüli jelentős média figyelem miatt a beruházás üteme lelassult, jelenleg az első ütem építése zajlik. A kiépült közpark karbantartása folyamatos, ma ez újra kedvelt pihenő helye a kerületi és budapesti polgároknak.

A kerület érdeke, hogy az így kialakult közpark továbbra is közösségi célokat szolgálva, magas színvonalon működhessen, ezért egyeztető tárgyalások kezdődtek a tulajdonostársak között az esetleges más alapokon nyugvó és mindenki számára kölcsönösen előnyös együttműködésről. Az ezzel kapcsolatos levelezéseket mellékelve (lsd.1-2-3. sz. melléklet) látható, hogy a többségi tulajdonos ajánlata szerint a jelenleg tárgyalás által érintett, a 6. számú mellékletben tételesen felsorolt területeken lehetőség nyílik az Önkormányzat részére tartós használati jog alapítására. Ezen megállapodás keretében az Önkormányzat üzemelteti és működteti a közpark területén lévő valamennyi felépítményt, karbantartja a parkot és ellátja az őrzés-védelmi feladatokat és ezzel párhuzamosan teljes mértékben részesedik a működtetés forrását biztosító bevételekből. Az elmúlt 2 esztendő tapasztalata alapján látható, hogy a nagy múlttal és komoly referenciákkal rendelkező ingatlanfejlesztő cégnek (többségi tulajdonos) nem áll szándékában a közösségi fejlesztés teljes kapacitással történő üzemeltetése, miközben ugyanez nem mondható el az önkormányzatról. Az első becslések alapján a park fenntartás és üzemeltetés kiadásai, arányban vannak a lehetséges bevételekkel.

Tekintettel a Lágymányosi Öböl környékén létesített Park és Szabadidő Központ Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata által történő használatbavételére, az alábbi alapvető kérdéseket kellett megvizsgálni, illetve megfontolni.

Alapvetésként leszögezhető, hogy az Önkormányzat a parkra, illetőleg annak környezetére nem kíván költségvetéséből erre a célra fordítani, tehát az újonnan létrejött szervezet bevételeinek és kiadásainak egyensúlyban kell lennie. Ez alól nyilván kivételt képez az első üzleti év, hiszen a parkban található bérlemények, továbbá lehetőségek kiaknázása nem történhet az első percben száz százalékos kihasználtsággal. A Társaság fontosabb kiadásai, illetve bevételei az alábbi főbb tételekből tevődnek össze:

Kiadások:

- a park fenntartása, jelenlegi nívó szinten tartása
- a park őrzése-védése

- közüzemi költségek, továbbá az egyéb előre nem kalkulált és látható kiadások

Bevételi oldal:

- a gáton található épületek bérbeadása
- a vízi rendőrség, illetve az ahhoz kapcsolódó hajó kikötő bérbeadása
- a strand és az azt kihasználó lehetőségekből származó bevétel
- a nemzetközi hajókikötőből származó bevételek
- továbbá a park időnkénti rendezvényre történő hasznosításából fakadó bevételek
- a parkolóból származó bevételek, és egyéb olyan bevételek, amely a működés során lehetőségként jelentkeznek.

A Park jelenlegi kiadási oldalán szereplő összeg 692.000.-EUR/év, amely tartalmazza a Park jelenlegi szinten történő fenntartását, őrzés-védését, közüzemi költségeit és egyéb kisebb kiadásokat.

A bevételi oldal, amely a gáton található összes építmény hasznosítását továbbá a strand a kikötők bérbeadásából származó bevételt és az esetenkénti rendezvények bevételeit tartalmazza.

Összességében 720.000.-EUR/év amely az alábbi tételekből áll: épületek bérbeadása, 540.000.-EUR/év, parkoló 60.000.-EUR/év, kikötő 40.000.-EUR/év, strand, 20.000.-EUR/év, rendezvényekből származó 60.000.-EUR/év

A fenti bevételeknek elegendőnek kell lenniük a park fenntartására fordítandó összegnek.

Miután felmerült a park átvételének a lehetősége, – hogy minél megalapozottabb döntést hozhassunk – piacelemzést végezve megállapítást nyert, hogy a fenti bevételek lehetőséget adnak arra, hogy nullszaldósan a parküzemeltetést ugyanilyen világszínvonalon el lehessen látni. Azonban az elemzés azt is kimutatta, hogy ebből a tevékenységből sem az Önkormányzatnak, sem a tulajdonostársnak jelentős bevétele nem fog származni.

Mindezek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy hatalmazzon fel a tárgyalások folytatására és leírtak szerinti megállapodás és szerződési dokumentációk előkészítésére az alábbiak szerint:

1. Egyetértési megállapodás aláírása (lásd. 4. sz. melléklet) mely felhatalmazást ad a működés részleteibe történő betekintésre, harmadik féllel történő tárgyalások lefolytatására.
2. A Budapest, XI. kerület Lágymányosi öböl területén létesített park, szabadidős és kulturális központ európai színvonalon történő fenntartása, a kulturális feladatok megfelelő színvonalon történő ellátása érdekében az ingatlanok tulajdonosával kötendő, a jogviszony feltételrendszerét kidolgozó megállapodás előkészítésére (tervezet szöveg 5.sz.melléklet).

3. A parklétesítési, -fenntartási, -gondozási, terület-karbantartási, tereprendezési, takarítási, őrzés-védelmi feladatok ellátása, továbbá ezen ingatlanokkal kapcsolatos, a fenntartással kapcsolatos, a park élhetőségét, minőségét, színvonalát, a látogatók teljesebb körű kiszolgálását javító beruházások lebonyolításával kapcsolatos megállapodások előkészítése.
4. A park működése és a megállapodás szempontjából fontos további részletek pontosítása és az ezzel kapcsolatos megállapodás előkészítése, beépítése az alap-megállapodásba. Különös tekintettel az átmeneti időszak kérdésére, a parkoló kapacitás növelésére, az egyéb fejlesztésekben való együttműködésre, a felmondási feltételek pontosítására és az esetleges elővásárlási jog és a tulajdonszerzés kérdésére.
5. Javaslattétel arra a működési formára, amelyben az Önkormányzat az alapvetően közösségi célokat szolgáló üzemeltetést a leghatékonyabban képes megvalósítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogatását a Határozati javaslatok elfogadásához.

Budapest, 2009. augusztus 25.



Molnár Gyula

Mellékletek:

- 1./ 2009 június 22.-én kelt polgármesteri levél
- 2./ 2009. június 30.-án kelt Öböl kft válaszlevél
- 3./ 2009. augusztus 10.-én kelt polgármesteri válaszlevél
- 4./ Egyetértési megállapodás tervezete
- 5./ Együttműködési, üzemeltetési és használati jogot alapító megállapodás munkapéldány
- 6./ A megállapodásba bevont ingatlanok tételes felsorolása