

Tata Város Polgármesterétől

H-2890 Tata, Kossuth tér 1. ☎: (36) (34) 588-600 Fax: (36) (34) 586-480 E-mail: ph@tata.hu

Szám: I- 8-27/2011

ELŐTERJESZTÉS **Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének** **2011. január 26-i ülésére**

Tárgy: A Fényes Fürdő fejlesztésével kapcsolatos döntések meghozatala

Előterjesztő: Michl József polgármester

Előadó: dr. Lantai Éva a városfejlesztési és építési iroda mb. vezetője
Kiss Zsolt városi főépítész

Előterjesztést előzetesen véleményezi: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Meghívott: Huszár Anett a Tatai Fényes Fürdő Kft. ügyvezetője

Tisztelt Képviselő-testület!

Tata Város Önkormányzatának a tulajdonát képezi a tatai 1363/14 hrsz.-ú, 29.471 m² nagyságú kivett strandfürdő megnevezésű ingatlan, mely természetben a tatai Fényes-fürdő.

Tata Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2010. június 2-án tartott rendes ülésén tárgyalta első olvasatban a Fényes-fürdő fejlesztési koncepcióját és a következő döntést hozta „Tata Város Önkormányzati Képviselő-testülete felkéri a Hivatalt, hogy készítse a tatai Fényes-fürdő fejlesztésével kapcsolatosan olyan anyagot, amely tartalmazza a tulajdonos elképzelését, lebontva a projekt részletig, melyet akár városfejlesztési és gazdasági bizottsági, akár informális képviselő-testületi ülés keretében megvitatja és a fejlesztési irányokat eldönti. Megbízta a Tatai Fényes Fürdő Kft.-t az anyag megvitatásának megszervezésére.”

Az előterjesztés mellékletét képezi egy a Kft. által összeállított, az Önkormányzat által elvárt - és a lehetséges befektető számára iránymutató - fejlesztési irányelveket tartalmazó koncepció, mely a pályázati kiírás mellékletét fogja képezni.

A Tatai Fényes Fürdő Kft. üzletrész eladását az Önkormányzat már a tavalyi évben elhatározta. Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a fejlesztési irányelveket meghatározó koncepció elfogadás mellett tegyen közzé pályázati felhívást a Tatai Fényes Fürdő Kft. üzletrészének értékesítésére.

Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól és az ezzel összefüggő tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/2009. (III.06.) sz. önkormányzati rendelet 20 § szabályozza a privatizációs eljárást.

E szerint „ Az önkormányzati társaságokban a tagsági, részvényesi jogokat megtestesítő részvények, üzletrészek teljes körű vagy részleges privatizációjára az érintett vagyon üzleti (piaci) vagyonértékelését követően kerülhet sor.

A privatizáció során a Képviselő-testület többek között dönt:

- az adott társasági részesedés értékesítésének elhatározásáról, a privatizáció céljáról
- a privatizációs tanácsadó kiválasztásának szükségességéről.

Az eljárás során privatizációs tanácsadó igénybevétele nem szükséges.

Az üzletrész értékelését követően meghirdetett privatizációs eljárásban elsődleges bírálati szempont legyen az üzletrészért megajánlott ár.

Az üzletrész értékelése elkészült, melynek értelmében a Tata Fényes Fürdő Kft. 100 %-os üzletrészét az értékbecslő a jelenlegi gazdasági körülményeket figyelembe véve 400.000.000.-Ft-ra értékelte. A részletes értékbecslés megtekinthető a vagyongazdálkodási csoportnál (203. szoba).

Ennek fényében elkészült a pályázati felhívás üzletrész értékesítésre, mely az előterjesztés 2. sz.-ú mellékletét képezi. A felhívásban meg kell határozni az értékesíteni kívánt üzletrész mértékét valamint a pályázati időtartamot.

Tájékoztatom a T. Testületet, hogy az értékbecslő az üzletrész értékének megállapításánál kihangsúlyozza, hogy az üzletrész értékét nagymértékben befolyásolta a jelenlegi ingatlanpiaci válság és javasolja a piaci stabilizációt követően az üzletrész újraértékelését.

Felhívom a T. Testület szíves figyelmét, hogy az értékbecslés az ingatlanok esetében a nagyobb beépíthetőségi százalékkal számolt, így szükséges az ezzel kapcsolatos döntések meghozatala is.

A hatályos szerkezeti terv szerint a Fényes-fürdő jelenleg bekerített területe beépítésre szánt különleges terület, a Fényes-fürdő és a Fényes fasor közötti fejlesztési terület azonban nem beépítésre szánt rekreációs zöld terület, korlátozott beépíthetőséggel. A Fényes-fürdő fejlesztése a Fényes fürdő jelenlegi területén csak korlátozottan lehetséges. Célszerű ott csak kimondottan a fürdő közvetlen működéséhez kapcsolódó fejlesztéseket megvalósítani. A fürdőhöz közvetve kapcsolódó jelentősebb építéssel járó szolgáltatásokat (szállás, rekreáció stb), melyek az idény meghosszabbítását segítik, a „kerítésen kívül” célszerű létrehozni.

Helyet kell biztosítani a Fényes források egyéb gazdasági célú hasznosításának is, például palackozás, hőenergia hasznosítás.

A Fényes-fürdő közvetlen környezetében önálló lakófunkció nem segíti elő a Fényes-fürdő fenntarthatóságát, konfliktusba kerülhet a rekreációs funkcióval még akkor is, ha családi fürdőként kívánjuk működtetni.

Azonban minden olyan funkciót érdemes befogadni, ami segít a többnapos itt tartózkodásra érkezett vendég idejének eltöltésében (Vendéglátás, szórakozás, szabadidős tevékenység).

A területhez nagyon közel van az egyébként szomódi területen fekvő városi szennyvíztisztító és a Honvédség lőszerraktára. A fürdő fejlesztése és üzemeltetése során törekedni kell arra, hogy a lehető legkevesebb terhelő hatása legyen környezetére.

A fentiek alapján tehát szükséges a hatályos szerkezeti és szabályozási tervet módosítása az alábbi szempontok alapján

- A Fényes-fürdő területén a fő vonzerőt jelentő természeti értékeket meg kell őrizni.
- A Fényes-fürdőhöz kapcsolódó jelentősebb fejlesztések (szállás, szolgáltatás, szabadidő, rekreáció) alapvetően a fürdő és a Fényes fasor közötti területen valósítandók meg, biztosítva a vállalkozói tőke bevonhatóságát is.
- A Fényes források egyéb gazdasági célú hasznosítását (hőenergia, palackozás, egyéb) a területrendezési eszközökkel is biztosítani kell, illetve elő kell segíteni.
- A Fényes-fürdő közvetlen környezetében önálló lakófunkció nem kívánatos.

Tata Város Önkormányzata és az Aranypony Horgászegyesület között érvényes bérleti szerződés 2010. december 31-ével lejárt. Tekintettel arra, hogy Tata Város Önkormányzata befektetői pályázatot ír ki fürdő működtető Fényes Fürdő Kft.-re, javaslom a T. Képviselő-testületnek, hogy a halászati jogról szóló pályázati kiírásra a befektetői pályázat lezárultát követően, az esetleges jövőbeli befektetővel kötendő megállapodásban foglaltaknak figyelembevételével kerüljön sor. A befektetői pályázat lezárultáig (legkésőbb:2011. december 31-ig) Tata Város Önkormányzata hosszabbítsa meg az Aranypony Horgászegyesülettel a bérleti szerződést, azzal, hogy az Egyesületnek és a Fényes Fürdő Kft. ügyvezetőjének együttműködési megállapodást kell kötnie a halászati jog gyakorlása és a fürdő működése összehangolása érdekében.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és határozatot hozni szíveskedjen.

Tata, 2010. január 13.

Michl József
polgármester

dr. Lantai Éva
mb. irodavezető

Kiss Zsolt
főépítész

Határozati javaslat:

I.

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Tatai Fényes Fürdő Kft. által készített fejlesztési irányelveket meghatározó koncepciót.

Határidő: azonnal

Felelős: Michl József polgármester
Huszár Anett ügyvezető

II.

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Fényes-fürdő és környezete fenntartható fejlesztése érdekében kezdeményezi a terület szerkezeti és szabályozási tervének felülvizsgálatát az alábbi előzetes koncepció szerint:

- A Fényes-fürdő területén a fő vonzerőt jelentő természeti értékeket meg kell őrizni.
- Az Fényes-fürdőhöz kapcsolódó jelentősebb fejlesztések (szállás, szolgáltatás, szabadidő, rekreáció) alapvetően a fürdő és a Fényes fasor közötti területen valósítandók meg, biztosítva a vállalkozói tőke bevonhatóságát is.
- A Fényes források egyéb gazdasági célú hasznosítását (hőenergia, palackozás, egyéb) a az területrendezési eszközökkel is biztosítani kell, illetve elő kell segíteni.
- A Fényes-fürdő közvetlen környezetében önálló lakófunkció nem kívánatos.

Határidő: A településrendezési eszközök módosításának kezdeményezésére 2011. március 15.

Felelős: Michl József polgármester

III.

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- elfogadja a I-8-27/2010. sz.-ú előterjesztés mellékletét képező a Tatai Fényes Fürdő Kft.-ből üzletrész értékesítése című pályázati felhívást, azzal, hogy jelentős mértékű üzletrészt kíván értékesíteni. A pályázati időtartam: 6 hónap.
- Felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás közzétételére

Határidő: A pályázati felhívás közzétételére: 2011. február 15.

Felelős: Michl József polgármester

IV.

Tata Város Önkormányzata meghosszabbítja a bérleti szerződést az Aranyponty Horgászegyesülettel legfeljebb 2011. december 31-ig, azzal, hogy az Egyesületnek és a Fényes Fürdő Kft. ügyvezetőjének együttműködési megállapodást kell kötnie a halászati jog gyakorlása és a fürdő működése összehangolása érdekében.

Határidő: A szerződés aláírására: 2011. február 28.

Felelős: Michl József polgármester
Huszár Anett ügyvezető