

16. számú előterjesztés

Egyszerű többség

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2011. szeptember 29-i rendes ülésére

Tárgy: A Katona József utcai sporttelep hasznosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Polgármesteri és Alpolgármesteri Titkárság

Tárgyalta: Városgazdálkodási Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Oktatási és Kulturális Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: Právicz Attila
PASZ Dombóvári Amatőr Labdarúgó Egyesület elnöke

Költségvetési, pénzügyi szempontból ellenőrizte:
Kovács Gyula, Városgazdálkodási Iroda vezetője

Törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Gábor Ferenc jegyző

PM titkárságra leadott: 2011 SZEP 22 15¹⁵ 12 óra

Tartalmi napokra átadott: 2011 SZEP 23 9¹⁵ 12 óra

Tisztelt Képviselő-testület!

Právics Attila, a PASZ Dombóvári Amatőr Labdarúgó Egyesület elnöke a mellékletben szereplő kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben egy műfüves pálya és az ehhez tartozó öltöző létrehozásának támogatását kéri, kialakítva ezzel egy kisebb sportkomplexum jellegét. A Právics úr által elképzelt műfüves pálya a Katona József utcai sporttelep bitumenes pálya területén létesülne. A tervek szerint a bitumenes pálya helyén egy modern műfüves pályát építenének, a faházaz öltöző helyére egy új öltöző funkciót ellátó épület kerülne. Az új létesítmény a sporttelep alsó bejáratától az ingatlan alsó határáig épülne. A régi betonkerítés megszűnne, helyette a Katona J. utcából megközelíthető épület és modern kerítés létesülne. A sportpálya egy 25 méter széles és 40 méter hosszú terület lenne. Az épület a fennmaradó részen keletkezne.

A beruházás megvalósulásával lehetőség nyílna az 500 amatőr labdarúgó számára szabadtéri bajnokság és számos szabadtéri labdarúgó kupa megszervezésére, ezzel az egyesület több, a szabadidő hasznos eltöltésére irányuló programmal színesíthetné Dombóvár esemény-naptárát. Nem elhanyagolható szempont a sporttelepen focizó közel 100 utánpótláskorú gyermek sportolási körülményeinek a javítása sem. A projekt által az utánpótlás egyesület gyermekei szintén használhatnák a sportlétesítményt. Az új öltöző nemcsak kényelmes, de biztonságos is lenne a fiatalok számára. Továbbá a felnőtt csapat téli edzéseinek körülményeit is javítaná a beruházás, így az edzési lehetőségeik bővülnének.

A megvalósítással kapcsolatban az Egyesület két alternatívát javasol:

- I. *„Az ingatlanrész értékesítése. A vételár megállapításánál figyelembe vehető tényező, hogy a vásárló vállalná a meglévő öltöző elbontását, mellyel egy amúgy is elkerülhetetlen kiadástól szabadítaná meg az Önkormányzatot.*
- II. *A sporttelepen már korábban megvalósult egy étterem-tulajdonos és az Önkormányzat között egy haszonbérleti szerződés. Hasonló megkötése egy meghatározott időtartamra (40-50 év) szintén megoldás lehetne a megvalósítás elkezdéséhez. Ebben az esetben a meglévő öltöző lebontása továbbra sem megoldott.”*

Megítélésem szerint először a beérkezett hasznosítási ajánlat további sorsáról szükséges dönteni. Amennyiben a Képviselő-testület érdeklődését felkeltik az ajánlatban foglaltak, és támogatni kívánja a sportegyesület elképzeléseit, akkor a továbbiakban meg kellene határozni a javasolt alternatívák közül a megvalósítás formáját.

A kérelemben szereplő bitumenes sportpályarész a Dombóvár Katona József utca 37. szám alatti 1414/11 helyrajzi számú, sporttelep megnevezésű, 3 ha 3589 m² területű, belterületi ingatlan területén található, mely az önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonába tartozik. Az egész ingatlan 2008-as becsült értéke 85.978.000,- Ft. Az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján az ingatlant a

Dombóvári Futball Club használja, a szerződés szerint a használat 2012. december 31-ig jogosítja fel az egyesületet a sportpálya térítésmentes használatára. A hasznosítási kérelem nem tartalmazza, hogy az ingatlan jelenleg használó egyesület milyen feltételek mellett vehetné igénybe a felújított területrészt.

Az első alternatívában szereplő értékesítéshez szükség van az ingatlanrész változási vázrajzát elkészíttetni, ennek alapján az ingatlanrész forgalmi értékének megállapítására irányuló értékbecslést készíttetni. Az Önkormányzatunk vagyonrendelete alapján a korlátozottan forgalomképes ingatlan vagyontárgyat elidegeníteni, használati jogát átengedni csak a képviselő-testület által meghatározott funkció kikötése mellett, és kizárólag a képviselő-testület döntésével lehet. Amennyiben a Képviselő-testület az ingatlan értékesítését határozza el, javaslom az ingatlan jelenlegi sporttevékenység végzésére szolgáló funkció használatának biztosítását feltételként kikötni. A vagyonrendeletünk értelmében az elidegenítésre árveréssel egybekötött pályázat útján van lehetőség. Az értékesítési lehetőségnél figyelembe vehető tényező a jelenlegi favázás öltözőépület elbontásának a vállalása a javaslattevő részéről.

A második alternatívában szereplő hasznosítás kérdése ennél összetettebb. Hasznosítás esetén is szükséges vázrajz készíttetése, mely által az ingatlanrész értékét értékbecslés alapján meg kell határozni. Korlátozottan forgalomképes vagyontárgy használati jogának átengedése szintén csak a képviselő-testület döntésével és a képviselő-testület által meghatározott funkció kikötése mellett lehetséges. A vagyonrendelet szerint az önkormányzati vagyon bérbe vagy használatba adása nyilvános pályázati úton történik. A vagyonrendelet meghatároz eseteket, melyeknél nem kell pályázat. Nem kell pályázatot hirdetni a sportról szóló önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint sportlétesítmény térítésmentes vagy kedvezményes használatának sporttámogatásként történő biztosítása esetén. A hasznosítási javaslatot tevő sportegyesület bele tartozik a rendelet alapján támogathatók körébe. A használati megállapodásban feltételként lehetne rögzíteni, hogy az egyesület a létesítmény hosszú távú használata fejében az egész sportingatlan fenntartásáról gondoskodik, amely jelenleg 5-6 millió forint terhet jelent évente az Önkormányzatnak. Az egyesület által tervezett beruházást szintén körültekintően kellene rögzíteni a felek közötti használati megállapodásban, ezért ebben az esetben javaslom, hogy az ajánlattevővel további tárgyalásokat folytassunk a fejlesztési elképzelések pontosítása érdekében.

A vagyonrendelet szerint a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatár feletti vagyon értékesítésére, a vagyon feletti vagyonkezelési jognak, vagyon használatának, illetve a hasznosítás jogának az átengedésére az államháztartási törvény 108. § (1) bekezdésében foglaltak alapján és kivételek figyelembevételével csak versenyeztetés útján kerülhet sor. A költségvetési törvényben meghatározott értékhatár 25 millió forint, melyen az érintett vagyontárgy forgalmi értékét kell érteni. Jelenleg forgalmi érték nem áll rendelkezésünkre az ingatlanrészre vonatkozóan, de ez esetben nem érvényes az előző pályázat nélküli kivétel és a hasznosításhoz is szükség van versenyeztetésre, amely a vagyonrendelet szerint nyilvános pályázat útján lehetséges. A piaci alapú hasznosításra (bérbe vagy üzemeltetésbe adásra) vonatkozó

pályázatban a feltételeket úgy kell meghatározni, hogy az ingatlan hosszú távú működtetése garantált legyen és az önkormányzat számára minél kisebb kockázatot jelentsen az ügylet. Körültekintést igényel a hasznosítási idő meghatározása, hiszen a tervezett beruházás értéke beszámításra kerülne a hasznosításért járó díjba. Mivel önkormányzati tulajdonról van szó a munkálatok csak a szükséges engedélyek birtokában és az önkormányzat által jóváhagyott tervek, és költségvetés alapján indulhatnak meg.

Határozati javaslat

„A” alternatíva

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 1414/11 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó hasznosítási ajánlatot tudomásul vette. A kérelemben foglalt értékesítési és hosszú távú használatba adási lehetőséggel nem kíván élni.

Határidő: azonnal – döntés értesítése

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Polgármesteri és Alpolgármesteri Titkárság

„B” alternatíva

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 1414/11 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó hasznosítási ajánlatot tudomásul vette. A Képviselő-testület hozzájárul a dombóvári 1414/11 helyrajzi számú ingatlan bitumenes sportpálya területét magában foglaló ingatlanrész értékesítésének előkészítéséhez.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti ingatlanrészre vonatkozó változási vázrajz és értékbecslés elkészíttetésére.

Határidő: 2011. október 10. – értékbecslés és vázrajz megrendelése

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Önkormányzati és Szervezési Iroda

„C” alternatíva

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy a dombóvári 1414/11 helyrajzi számú ingatlan bitumenes sportpálya területét magában foglaló ingatlanrész hasznosítására tárgyalások induljanak meg a PASZ Dombóvári Amatőr Labdarúgó Egyesület képviselőivel.

Határidő: 2011. október 31.- egyeztetések eredményének közlése

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Polgármesteri és Alpolgármesteri Titkárság

Dombóvár, 2011. szeptember 19.


Szabó Loránd
polgármester

Melléklet

Azzal! Tisztelt Cselne!

2011 SZEP 0 2

PASZ Dombóvári Amatőr Labdarúgó Egyesület
7200 Dombóvár, Vak Bottyán u. 53.



Dombóvár Város Önkormányzata
Dombóvár
Szent István tér 1.

Polgármesteri Hivatal Dombóvár	
Dátum: 2011-09-05	Szám: 2/56420
Dátum: 2011 SZEP 0 2	Szám: T. 165/2ok.
Mell.:	Úr: Hajnán Azzal

Szabó Loránd
részére

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Egyesületünk 2008. év. decemberében az első Karácsonyi Róna Labdarúgó Tornával kezdte meg működését. Azóta eltelt lassan 3 év és a tevékenységünk egyre csak bővült, lelkesedésünk és a tenni akarásunk semmit sem csökkent, sőt szeretnénk a jövőben még komolyabb eredményeket elérni. A megalakulásunk óta több mint 10 teremlabdarúgó tornát (országos hírűt, kistérségi szintűt és helyi csapatok számára megrendezett egyaránt), 3 kispályás szezont és a szabadidős tevékenységek mellett egyéb jótékonyági eseményeket is megrendeztünk. Az egyesület taglétszáma meghaladja az 500 főt. Tudomásunk szerint városunkban nem sok hivatalosan bejegyzett egyesület rendelkezik ekkora taglétszámmal. Sajnálatos módon, Dombóváron az amatőr sport, ezen belül a kispályás labdarúgás igen hányattott sorsú, ha az Önkormányzat támogatottságát vagy a volt 516-os Ipari iskola hozzáállást vesszük számba. Szerencsére szíjjel szemben is érünk el eredményeket és ez ad erőt a további munkához.

Azzal a kéréssel fordulunk Önhöz, és az Önkormányzathoz, hogy támogassa egy műfüves pálya létrehozását, továbbá az ehhez tartozó öltöző és egyéb kisebb sportkomplexum létrehozását. A város egyetlen úgymond műfüves pályája az Illyés Gyula Gimnázium területén létesült, de sportemberek és laikusok egybehangzó véleménye szerint az a pálya nem más, mint egy kemény borítású többfunkciós (foci, kézi, kosár, egyéb sportokra alkalmas) pálya, melyet elsősorban az iskolások igényeinek kielégítésére hoztak létre, versenyszerű labdarúgásra nem alkalmas. Az általunk elképzelt műfüves pálya a labdarúgástól nem idegen helyen, a Katona József utcai DFC sporttelepen létesülne. Sajnálatos módon a sporttelep uszodával szemben található bitumenes pályája igen romos állapotban van és lomtároláson kívül semmilyen egyéb funkciót nem tölt be évek óta. A melléte található öltözőegység pedig elméletileg már nem is létezik, az Önkormányzat hónapok óta tervezi a lebontását. Elképzeléseink szerint a bitumenes pálya helyén egy modern műfüves pályát építenénk, a faházaz öltöző helyére pedig egy új öltöző funkciót ellátó épület kerülne. A beruházás megvalósulása lehetőséget nyitna az 500 amatőr labdarúgó

számára egy szabadtéri bajnokság és számos szabadtéri labdarúgó kupa megszervezésére. A beltéri bajnokság több mint 10 éve zajlik, jelenleg az Ipari sportcsarnokában, kültéri amatőr labdarúgó bajnokság jó néhány éve, a sporttelepen lévő salakos pálya megszűnése óta nem volt. Az Ipari iskola új igazgatója elmondta, hogy felnéztek arra a kispályás labdarúgó múltra, amellyel Dombóvár rendelkezett. Mára sajnos létesítményekben és csapat számban is felülmúlnak minket, de ez a városok méretéből is adódik. A kaposvári minta megvalósítása városunkban új lendületet adhat a szabadidőt hasznosan eltölteni kívánó sportolók számára. Ha a beltéri bajnokság mellett egy kültéri is megvalósulna azzal nagy előrelépést érhetnénk el, de ehhez elengedhetetlen feltétel egy arra alkalmas pálya létrehozása (Kaposváron az elmondottak alapján több nagyméretű műfüves pálya létesült az elmúlt időben) A versenyt fel kellene vennie városunknak is, alkalmazkodnunk kell a gyorsan fejlődő világhoz ezen a téren is. Ezzel számos a szabadidő hasznos eltöltésére irányuló programmal színesítenénk Dombóvár program/esemény naptárát. Nem elhanyagolható szempont a sporttelepen focizó közel 100 utánpótláskorú gyermek sportolási körülményeinek a javítása. A projekt által az utánpótlás egyesület gyermekei szintén használhatnák a sportlétesítményt. Az új öltöző nemcsak kényelmes de biztonságos is lenne a fiatalok számára. Végül de nem utolsósorban a felnőtt csapat téli edzéseinek körülményeit javítaná és az edzés lehetőségek bővülnének. Szintén fontos szempont, hogy a DFC a városban az egyik olyan egyesület, amely komoly nemzeti bajnokságban szerepel. A Katona József utcai sporttelep minden elfogultság nélkül állítható, hogy a környéken az egyik legszebb és legjobb állapotban lévő füves pálya, az ide látogató csapatok sokszor irigykedve jegyzik meg, hogy milyen kellemes környezetbe érkeznek meg és sportolhatnak. A sporttelep nagyon jó adottságai mellett a megújult étterem és a pályamunkások érdeme is, hogy a hely Dombóvár egy kis ékszerdobozza. A lepusztult alsó rész pedig a fent említett elképzelések megvalósulásával tovább emelné a sportpálya árszínvonalát, nem beszélve a sportfejlesztések értékéről, amely a műfüves pálya és az új öltözővel keletkezne. Tisztában vagyunk Dombóvár város sportkonceptiójával, melyben elsődlegesen a legtöbb sportág a DVMSE sporttelepen összpontosulna, de véleményünk szerint a város és az egyesületünk elképzelései nem ütköznek egymásba. A labdarúgás hasonlóan az úszáshoz nem tudna „leköltözni” csak hatalmas beruházás segítségével, sokkal észszerűbb a Katona József utcai sporttelep megtartása, sőt egyesületünk által fejlesztés is megvalósulna.

Egyesületünk lehetőségei korlátoltak, a kivitelezés természetesen vállalkozók bevonásával valósulna meg. Az elképzelések szerint az új létesítmény a sporttelep alsó bejáratától az ingatlan alsó végéig épülne. A szintén idejét múlt betonkerítés megszűnne, helyette a Katona József utcából megközelíthető épület és modern kerítés létesülne. A sportpálya egy 25méter széles és 40méter hosszú terület lenne (egyik vége az alsó pálya labdafogó hálójáig terjedne, míg a másik vége a telekhatár lenne. Az épület a fennmaradó részen keletkezne. A kivett rész nagyjából egy 25m x 50m nagyságú lenne. Az egyesület a létesítmény fenntartójaként funkcionálna.

A megvalósításhoz kérjük Önt és az Önkormányzat vezetőit, hogy foglaljanak állást:

- 1. Vizsgálják meg a fent említett sporttelepen, hogy a megvalósítani kívánt beruházás jogi szempontból megvalósítható-e (az ingatlan felosztható-e, az ingatlan tehermentes-e, stb).
- 2. Támogatná-e a város a sportegyesület elképzeléseit?
- 3. Milyen alternatívát tartana elfogathatónak a megvalósításhoz?

„A” verzió: Az ingatlanrész értékesítése. A vételár megállapításánál figyelembe vehető tényező, hogy a vásárló vállalna a meglévő öltöző elbontását, mellyel egy amúgy is elkerülhetetlen kiadástól szabadítaná meg az Önkormányzatot.

„B” verzió: A sporttelepen már korábban megvalósult egy étterem-tulajdonos és az Önkormányzat között egy haszonbérleti szerződés. Hasonló megkötése egy meghatározott időtartamra (40-50 év) szintén megoldás lehetne a megvalósítás elkezdéséhez. Ebben az esetben a meglévő öltöző lebontása továbbra sem megoldott.

A beruházás megvalósítására igen jó esély mutatkozik, de ehhez elengedhetetlen Dombóvár város összefogása. Az elképzelés támogatását kérjük tehát Öntől és a felelős városvezetőktől egyaránt.

Sikeres együttműködés reményében,

Právicz Attila
Elnök

PASZ
Dombóvári Amatőr Sportegyesület
7200 Dombóvár, Vak Bottyán u. 53.
Adószám: 18868780-1-17
Számiaszám: 71800154-11145253

Dombóvár, 2011. szeptember 2.