

AJKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
P O L G Á R M E S T E R

☒ 8401 AJKA, Városháza Szabadság tér 12.

☎ (88) 521-101 fax:(88) 212-794

Ügyszám: 6/144-7/2014

Tárgy: Polus-Coop Zrt. önkormányzattal szembeni kötelezettség-vállalásai végrehajtásának értékelése

E L Ő T E R J E S Z T É S
a képviselő-testület 2014. szeptember 29-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Ajka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2003-ban – a vásárcsarnoki szolgáltatások színvonalának vállalkozói felelősséggel és befektetéssel történő növelése és városképi szempontú fejlesztése, továbbá a helyi vállalkozások kiskereskedelmi érdekeltségeinek bővítését biztosító önkormányzati szándékok érvényesítése céljából és érdekében – pályázatot írt ki a Vásárcsarnok és az ahhoz kapcsolódó, mintegy 1.000 m² nagyságú földterület értékesítésére.

A pályázati eljárás eredményeként az ajánlattevők közül – a pályázati célokra, és Ajka város érdekeire is tekintettel – a Polus-Coop Zrt. került kiválasztásra. A Polus-Coop Zrt. – a pályázati kiírással összhangban – a vételár kiegyenlítésén túl Önkormányzatunk felé az alábbi kötelezettségeket is vállalta:

- I. A Vásárcsarnok és környezetének átalakításával kapcsolatos kötelezettségvállalások:
 - Első ütemben a Vásárcsarnok kb. egyharmad részén szupermarket jellegű áruház kerül kialakításra a kiszolgáló háttérrel együtt.
 - 30 új munkahely létesítése.
 - A további üzletek korszerűsítésre kerülnek a kor követelményeinek megfelelően a Vásárcsarnok jelenlegi alapterületén.
 - A bérelt helyek igény szerinti racionalizálása és a szükségletek szerinti átalakítása.
 - Második ütemben az 1.000 m²-es terület illesztése az épülethez és a környezethez. Először lefedéssel, majd teljesen zárttá alakítással, a kiírásban megjelölt határidők betartásával. Ezzel a piac komfortfokozata jelentősen javul. (Az elképzelt látványtervét az előterjesztéshez mellékeljük.)
 - A jelenlegi épület külső felületeinek és belső részeinek folyamatos felújítása, higiénés színvonalának fokozása a vásárlói igényeknek megfelelően.
 - A Vásárcsarnok piaci jellegének erősítése. A szerdai, szombati piaci napok bővítése a hét többi napjával, majd ezeken a napokon a szezonnak és az ünnepkörnek megfelelően speciális és általános vásárok, akciók szervezése.
 - A jelenlegi bérlőkkel és őstermelőkkel korrekt együttműködés kialakítása az alkalmazott bérleti díjak fenntartása mellett. Együttes tevékenység: közös fellépés a hirdetésben, akciók, vásárok szervezése, önálló reklámújság megjelentetése.
 - Az önkormányzat tulajdonát képező Iparcikkpiac területének a jelenleginél magasabb színvonalon történő működtetése megállapodás alapján. Az ehhez szükséges pénzügyi, személyi feltételek biztosítása.
 - Karácsonyi vásár rendezése az Iparcikkpiac területén.

- A Vásárcsarnok és környezetének folyamatos és átgondolt fejlesztése következtében a városrész komfortfokozatának, lakhatóságának jelentős növelése. A létesítmény szerves illeszkedésének biztosítása a városképbe, annak kialakult szolgáltatási szerkezetébe. A vasúti és közúti pályaudvarok közelségének kihasználásával a vonzaskörzet kiterjesztésének megteremtése.
 - A jelenlegi dolgozók saját rendszeren belül történő, legalább három éves továbbfoglalkoztatása.
- II. A város fejlesztésének elősegítése és a városközpont korszerűsítése érdekében tett kötelezettségvállalások:
- A Horizont Áruház alapterületének részbeni bővítésével új vonzó kirakatfelületek kialakítása.
 - A Zenit ABC áruház tetőtéri részének multifunkcionális hasznosítása az önkormányzat részvételével.
 - A Zenit ABC és a Horizont Áruház közötti szabad terület lefedése, színvonalas városkép kialakítása, a belváros megközelítésének komfortosabbá tétele.
 - A városközpont rehabilitációjához való hozzájárulás.

A nyertes pályázóval Önkormányzatunk 2003. július 9-én adásvételi szerződést kötött, és tulajdonába adta a Vásárcsarnok épületét, a hozzá tartozó 1.000 m²-es földterülettel együtt.

A megkötött szerződés a pályázati kiírásban foglalt kötelezettségvállalásokon túl tartalmazta, hogy a Polus-Coop Zrt. szerepet vállal a városközpont rehabilitációs programjában, a Horizont Áruház alapterületének részbeni bővítésével, kirakatfelületének átalakításával, a Zenit ABC áruház tetőterének multifunkcionális hasznosításával, és a Zenit ABC és a Horizont Áruház közötti szabad terület lefedésével.

A Polus-Coop Zrt. a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul a mai napig sem teljesítette. A városvezetés messzemenő segítő szándékát jól mutatja, hogy az Iparcikkpiac lefedésére irányuló kötelezettség teljesítési határidejének módosítását először 2005. szeptember 30. napjáig, majd 2006. augusztus 20. napjáig engedélyezte.

A Polus-Coop Zrt. az eredeti szerződéses kötelezettségekkel szemben (a pályázathoz csatolt látványtervet műszaki megoldásában messze alulmúló módon) az Iparcikkpiac lefedésére „könnyűszerkezetes” építészeti megoldást (sátortetőt) választott, amit a Polus-Coop Zrt. helyi – és nemzeti – vállalkozásként való elismerésére is tekintettel Önkormányzatunk kényszerűen tudomásul vett.

A Vásárcsarnok felújítása a fenti előzmények ellenére az eredeti ígérekkel szemben csak részben valósult meg.

Az épületen mindösszesen az élelmiszer áruház átépítésére és az automata nyílókapuk kialakítására, valamint egyes üzletek bejárati ajtóinak cseréjére került sor, az egyéb szükséges beruházási-felújítási munkát nem készült el.

Az épület korának figyelembevételével indokolt lett volna külső felújításként a teljes nyílászáró-csere, a homlokzati panelek felújítása, a tetőfedés felületkezelése, míg belső felújításként az acélszerkezet festése, mázolás, a padlóburkolat és az épületgépészeti berendezések teljes cseréje.

A Vásárcsarnok és az Iparcikkpiac környezetében élők az ott uralkodó állapotok miatt az elmúlt évtizedben Önkormányzatunkhoz számtalan panaszbejelentést tettek. A parkolási és köztisztasági problémákon túl sokakat zavar a Vásárcsarnok elhanyagolt állapota és a sátortető igénytelen kivitelezése is.

A város önkormányzatának 2014 augusztusában végzett felmérése is azt mutatja, hogy a vásárcsarnok közelében élők többsége elégedetlen a jelenlegi állapotokkal.

Ugyanebben az évtizedben a Polus-Coop Zrt. a városközpont esztétikai képének javítása (rehabilitációja) érdekében semmilyen érdemi intézkedés megtételére nem volt hajlandó, a tulajdonában álló Horizont Áruház és Zenit ABC pedig külső megjelenésében a Magyarország legelmaradottabb régióiban tapasztalható stílusjegyeket és színvonalat hordozza.

A Polus-Coop Zrt. érdemi városfejlesztési részvételének biztosítása céljából 2011-ben egyeztetést kezdeményeztünk, ami azonban vezető tisztségviselőik miatt eredménytelenül zárult. 2013-ban ismételten levélben szólítottuk fel a Polus-Coop Zrt vezetőit, a városközpontban lévő épületeinek felújítására. A felszólítást érdemi válasz nélkül hagyták.

Az elmúlt három évben sem volt tapasztalható, hogy a Polus-Coop Zrt. bármilyen formában hozzá kívánna járulni a városkép pozitív irányú megújulásához, ennek ellenkezője azonban kimutatható, mert minden olyan közösségi célú jobbító törekvéssel szemben, amely a városlakók életminőségének javítását, a városközpont arculatának esztétikusabbá tételét szolgálja, vagy egyszerűen csak a kor követelményeinek megfelelő korszerűsítési igényeket jeleníti meg, támadólag lép fel, és abban kizárólag a saját üzleti bevételeinek esetleges csökkenését látja.

Az elmúlt évtized történései egyértelműen megmutatták, hogy a Polus-Coop Zrt. tulajdonosi köre és vezetése Ajka város polgáraival, így az egész várossal, és annak Önkormányzatával szemben is kizárólag csak elvárásokat képes megfogalmazni, és a lakosság érdekeivel szemben kizárólag saját gazdasági érdekeit helyezi előtérbe, ahelyett, hogy a több mint egy évtizede vállalt kötelezettségeit végrehajtaná.

A Polus-Coop Zrt. vezetése a városközpontot is érintő Helyi Építési Szabályzat tervezete ellen (ami jelenlegi formájában kizárólag közbenső döntést igényelt a képviselő-testület részéről) hangulatkeltő kampányba kezdett, melynek során a város lakosságát megtévesztve a Zenit ABC bezárását és lebontását vetítette előre.

Önkormányzatunk álláspontja szerint a belső parkolók feltárása, és közlekedési összeköttetésének javítása a Polus-Coop Zrt. érdekeit is szolgálná, hiszen lehetővé tenné a vásárlók részére az üzlet kényelmes megközelítését.

A kiszolgáló út létesítését a Zenit ABC és a Hotel mögötti Kereskedőház üzlettulajdonosai teljes mértékben támogatják, így bebizonyosodott, hogy a Polus-Coop Zrt. tulajdonosai és vezetése a magánérdeküket ismételten a közérdek fölé helyezték.

A városvezetés elkötelezett híve Ajka város (és természetesen kiemelten a városközpont) folyamatos korszerűsítésének, és a kor követelményeit tükröző megújításának.

Nem várható el, hogy városunk a térség és Veszprém megye meghatározó szereplője maradjon, ha nem történnek érdemi lépések az „élhető város” feltételeinek megteremtése érdekében.

Minden igyekezetünk ellenére a Polus-Coop Zrt. nem kíván érdemi anyagi áldozatot vállalni a városközponti üzletek és a Vásárcsarnok környezetének megújítása érdekében.

Azok a jól dokumentálható, a pályázat részét képező kötelezettségvállalások, amelyek hozzásegítették a Polus-Coop Zrt-t, hogy a Képviselő-testület a Polus-Coop Zrt. által benyújtott pályázatot elfogadja (és a Vásárcsarnok jövőjét – a városlakók érdekében – rábízza), túlnyomó részben még megvalósításra várnak.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Polus-Coop Zrt., a szerződéses kötelezettségei teljesítése helyett, elavult gazdasági rendszerének (minimális fejlesztés – maximális bevétel) fenntartása érdekében a lakosságot megtévesztve folytat kampányt városunkban.

Ezen okok miatt javasolom a Képviselő-testületnek, hogy az alábbi határozati javaslat elfogadásával hatalmazzon fel olyan jogi lépések megtételére, melyek alkalmasak arra, hogy – akár peres út igénybevételével is – a Vásárcsarnok és a hozzá kapcsolt terület tulajdonjoga Önkormányzatunkhoz visszakerüljön.

Határozati javaslat

Ajka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Polus-Coop Zrt. a Vásárcsarnok felújítása és az Iparcikkpiac működtetése tárgyában vállalt szerződéses kötelezettségeinek nem tett eleget.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a városkép védelme és a korszerű városfejlesztési célkitűzések megvalósítása érdekében akár jogi eszközök igénybevételével is kikényszerítse a Vásárcsarnok és környezete, valamint a városközponti üzletek (Horizont Áruház, Zenit ABC) felújítását, és indítson pert a Polus-Coop Zrt. ellen a Vásárcsarnok és az Iparcikkpiac tulajdonjogának visszaszerzése érdekében.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. október 30.

Ajka, 2014. szeptember 25.

Schwartz Béla
polgármester