

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Polgármestere**

Ügyiratszám: 4255-72/2026.

Tárgy: Képviselői indítvány a Liberté épületének felújítására és hosszútávú hasznosítására vonatkozó koncepció készítésével kapcsolatban

Tisztelt Közgyűlés!

A fenti tárgyban képviselői indítványt nyújtott be Gyuris Dávid önkormányzati képviselő. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 13. § (2) bekezdése szerint az ülésre írásban benyújtott képviselői indítványt napirendre felvettnék kell tekinteni.

Az SZMSZ 39. § (3) bekezdése szerint a képviselői indítvány vonatkozhat:

- a) halasztást nem tűrő döntés meghozatalára,
- b) az indítvánnyal javasolt döntés előkészítésére.

Az a) pont szerinti indítvány alapján a közgyűlés az indítványban javasolt döntésről annak elhangzását, s az afelett nyitott vitát követően azonnal dönt, míg a b) pontban foglalt, döntés előkészítésre vonatkozó indítvány elfogadása esetén a vitát követően a közgyűlés a döntés előkészítésére a polgármestert, az alpolgármestert, a jegyzőt, a feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottságot vagy a tanácsnokot kéri fel.

A mellékelt képviselői indítvány döntés előkészítésére vonatkozik, így annak elhangzását és a vitát követően, az indítványban foglaltak elfogadása esetén javaslom, hogy a javaslat előkészítésre dr. Fekete Gábor Domicián alpolgármestert kérje fel a közgyűlés.

Kecskemét, 2026. szeptember 14.

**Szemereyné Dr. Pataki Klaudia s.k.
polgármester**

KÉPVISELŐI INDÍTVÁNY

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése részére

Benyújtó:

Gyuris Dávid

önkormányzati képviselő

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X. 8.) önkormányzati rendelete 13. § (2) bekezdése alapján az alábbi képviselői indítványt terjesztem a Tisztelt Közgyűlés elé.

Kecskemét történelmi belvárosának fejlődése szempontjából kiemelten fontos, hogy a város értékes és meghatározó ingatlanjai ne csupán megőrzésre kerüljenek, hanem olyan hosszú távú és fenntartható funkciót kapjanak, amely gazdasági, turisztikai, városképi és közösségi szempontból egyaránt értéket teremt Kecskemét számára.

A Liberté épülete elhelyezkedéséből, múltjából, építészeti karakteréből és városképi jelentőségéből fakadóan alkalmas lehet arra, hogy a jövőben ismét Kecskemét belvárosának egyik meghatározó, látogatott és élettel teli helyszínévé váljon.

Álláspontom szerint nem elegendő kizárólag az épület műszaki felújításáról gondolkodni. A rekonstrukció előkészítésével párhuzamosan szükséges meghatározni azt is, hogy milyen funkcióval, milyen gazdasági modellben és milyen üzemeltetési konstrukcióban lehet az épületet hosszú távon fenntartható módon működtetni.

Elsődlegesen olyan vendéglátási, kereskedelmi, szolgáltatási és turisztikai funkciók kialakításának lehetőségét tartom indokoltnak megvizsgálni, amelyek megfelelően illeszkednek a történelmi belváros környezetéhez, növelik annak vonzerejét, látogatókat hoznak a városközpontba, valamint gazdasági aktivitást és munkahelyeket teremthetnek.

A Liberté megújítása ugyanakkor nem járhat azzal, hogy Kecskemét elveszíti az épület feletti tulajdonosi kontrollt. Fontosnak tartom, hogy az ingatlan hosszú távon Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának vagy az Önkormányzat közvetlen vagy közvetett többségi tulajdonában álló gazdasági társaságának tulajdonában maradjon.

A magánszektor és szakmai befektetők bevonására ugyanakkor lehetőséget kell biztosítani bérleti, hosszú távú üzemeltetési, együttműködési vagy más olyan jogszerű konstrukcióban, amely a tulajdonjog megtartása mellett biztosíthatja az épület gazdaságilag fenntartható működését, illetve indokolt esetben hozzájárulhat a fejlesztés finanszírozásához is.

A megfelelő önkormányzati döntés meghozatalához ezért szükséges egy átfogó műszaki, pénzügyi, gazdasági, vagyongazdálkodási és hasznosítási koncepció elkészítése, valamint az önkormányzat vagyon- és ingatlangazdálkodásában érintett szervezetek és a releváns piaci szereplők szakmai bevonása.

Mindezek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Közgyűlés elé.

HATÁROZATI JAVASLAT

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a Liberté épületének felújítása, fejlesztése és hosszú távú hasznosítása érdekében az alábbi döntést hozza:

1.

A Közgyűlés egyetért azzal, hogy készüljön átfogó műszaki, gazdasági és hasznosítási koncepció a Liberté épületének felújítására, fejlesztésére és hosszú távú, fenntartható hasznosítására.

2.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az épület jelenlegi állapotára vonatkozó teljes körű műszaki állapotfelmérés elkészítéséről.

A műszaki vizsgálat térjen ki különösen:

- a) az épület szerkezeti és általános műszaki állapotára;
- b) az állagmegóvás érdekében szükséges azonnali vagy rövid távú beavatkozásokra;
- c) a teljes körű vagy ütemezett felújítás lehetséges műszaki tartalmára;
- d) az energetikai korszerűsítés lehetőségeire;
- e) az akadálymentesítésre és a korszerű használathoz szükséges fejlesztésekre;
- f) a lehetséges új funkciók kialakításának műszaki feltételeire;
- g) a szükséges hatósági, örökségvédelmi és egyéb engedélyezési szempontokra;
- h) a beruházás előzetesen becsült költségeire és lehetséges ütemezésére.

3.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a műszaki vizsgálattal párhuzamosan gondoskodjon komplex gazdasági és hasznosítási koncepció elkészítéséről.

A koncepció elsődlegesen vizsgálja meg az épület

- a) vendéglátási;
- b) kereskedelmi;
- c) szolgáltatási;
- d) turisztikai

célú hasznosításának lehetőségeit.

A koncepció kiegészítő funkcióként vizsgálja meg rendezvény-, konferencia-, kulturális és közösségi terek kialakításának lehetőségét is, amennyiben azok összeegyeztethetők az épület elsődleges gazdasági hasznosításával és hozzájárulnak annak hosszú távú fenntarthatóságához.

4.

A Közgyűlés kinyilvánítja azon szándékát, hogy a Liberté épülete hosszú távon is Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának vagy az Önkormányzat közvetlen vagy közvetett többségi tulajdonában álló gazdasági társaságnak a tulajdonában maradjon.

A hasznosítási koncepció az ingatlan tulajdonjogának értékesítésével nem számolhat.

5.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a koncepció kidolgozása során vizsgálta meg az önkormányzati tulajdon megtartása mellett alkalmazható hasznosítási és üzemeltetési konstrukciókat, különösen:

- a) rövid, közép- és hosszú távú bérleti konstrukciókat;
- b) üzemeltetési szerződés keretében történő hasznosítást;
- c) piaci szereplők és szakmai befektetők bevonásának lehetőségét;
- d) az épület egészének vagy egyes részeinek eltérő funkciójú bérbeadását;

- e) az önkormányzat, önkormányzati gazdasági társaság és piaci szereplők együttműködésén alapuló modelleket;
- f) bérleti vagy üzemeltetői beruházások lehetőségét;
- g) minden további olyan jogszerű konstrukciót, amely az önkormányzati tulajdon megtartása mellett biztosíthatja az ingatlan hosszú távú, fenntartható és gazdaságos működtetését.

6.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a hasznosítási koncepció előkészítése során kezdeményezzen szakmai egyeztetést a KIK-FOR Kft.-vel és a Kecskeméti Városi Alapkezelő Zrt.-vel.

Az egyeztetés során különösen vizsgálják meg:

- a) az ingatlan hosszú távú vagyongazdálkodási szerepét;
- b) az alkalmazható bérleti és üzemeltetési modelleket;
- c) a magántőke és egyéb külső források bevonásának lehetőségeit;
- d) a várható bérleti és egyéb bevételeket;
- e) az üzemeltetés és fenntartás várható költségeit;
- f) az egyes konstrukciók pénzügyi megtérülését és hosszú távú fenntarthatóságát;
- g) az önkormányzati vagyon értékének hosszú távú megőrzését és lehetőség szerinti növelését.

7.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy az előkészítés során kerüljön sor szakmai egyeztetésre a helyi gazdasági élet, a kereskedelem, a vendéglátás, a turizmus, az ingatlanfejlesztés, valamint – indokolt esetben – az építészeti és örökségvédelmi szakma képviselőivel annak érdekében, hogy a koncepció valós piaci igényeken, szakmai szempontokon és gazdasági lehetőségeken alapuljon.

8.

A koncepció térjen ki a beruházás finanszírozásának lehetséges formáira, ezen belül különösen:

- a) önkormányzati és önkormányzati gazdasági társasági forrásokra;
- b) hazai és európai uniós támogatási és pályázati lehetőségekre;
- c) egyéb külső fejlesztési forrásokra;
- d) bérleti vagy üzemeltetői beruházások lehetőségére;
- e) magántőke bevonására az önkormányzati tulajdon megtartása mellett;
- f) a fejlesztés több ütemben történő megvalósításának lehetőségére.

9.

A koncepció tartalmazzon legalább három, egymással összehasonlítható hasznosítási, üzemeltetési és finanszírozási változatot, amelyek esetében kerüljön bemutatásra legalább:

- a) a tervezett funkció;
- b) a szükséges beruházási igény;
- c) a finanszírozási konstrukció;
- d) az éves becsült fenntartási és üzemeltetési költség;
- e) a várható bevétel;
- f) az önkormányzat várható pénzügyi kötelezettségvállalása;
- g) a megvalósítás várható időigénye;
- h) a konstrukció legfontosabb előnyei és kockázata;

i) a hosszú távú gazdasági fenntarthatóság.

10.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy az elkészült műszaki állapotfelmérést, gazdasági vizsgálatot, a szakmai egyeztetések eredményét és a komplex hasznosítási koncepciót – a lehetséges változatok értékelésével és a további intézkedésekre vonatkozó döntési javaslattal együtt – terjessze Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 2027. március 31.

INDOKOLÁS

Kecskemét történelmi belvárosának további fejlődéséhez nem kizárólag új beruházásokra, hanem a meglévő városi értékek tudatos megőrzésére, megújítására és megfelelő új funkciókkal történő megtöltésére is szükség van.

A Liberté épülete olyan városi érték, amely megfelelő fejlesztéssel ismét a belváros egyik meghatározó találkozási pontjává, gazdasági és turisztikai szempontból is jelentős helyszínévé válhat.

A cél nem egyszerűen az épület felújítása. Olyan hosszú távú modellt szükséges kialakítani, amely egyszerre biztosítja az ingatlan építészeti és városképi értékének megőrzését, gazdaságilag fenntartható működését, valamint Kecskemét történelmi belvárosának további élénkítését.

A minőségi vendéglátás, kereskedelem, szolgáltatás és turizmus olyan funkciók, amelyek megfelelően kialakított koncepció mellett képesek lehetnek hosszú távon is életet vinni az épületbe. A Liberté adottságai lehetőséget teremthetnek arra, hogy az épület ne időszakosan használt ingatlan, hanem a hét minden napján működő, látogatott és gazdasági értéket teremtő belvárosi helyszín legyen.

A fejlesztés emellett hozzájárulhat a belvárosi gyalogosforgalom növekedéséhez, a környező kereskedelmi és vendéglátóhelyek forgalmának élénküléséhez, Kecskemét turisztikai kínálatának erősítéséhez és új munkahelyek létrejöttéhez.

Mindeközben alapvető szempont a városi tulajdon megőrzése. Nem az épület értékesítésében, hanem annak értékteremtő hasznosításában kell gondolkodni.

Az önkormányzati tulajdon megtartása nem zárja ki a piaci szereplők bevonását. Megfelelő bérleti, üzemeltetési vagy együttműködési konstrukció segítségével lehetőség nyílik arra, hogy szakmai és magántőke is részt vegyen a Liberté megújításában és működtetésében úgy, hogy közben az ingatlan hosszú távon a kecskeméti közösség tulajdonában maradjon.

A KIK-FOR Kft. és a Kecskeméti Városi Alapkezelő Zrt. szakmai bevonása azért indokolt, hogy a műszaki és városfejlesztési elképzelések mellett a vagyongazdálkodási, finanszírozási, befektetési és gazdasági szempontok is megfelelő súllyal jelenjenek meg.

A legalább három alternatív hasznosítási és finanszírozási modell kidolgozása lehetőséget biztosít arra, hogy a Közgyűlés ne egyetlen előre meghatározott konstrukcióról döntsön, hanem összehasonlítható szakmai és pénzügyi alternatívák alapján választhassa ki a város számára legkedvezőbb megoldást.

A javaslat jelen formájában nem kíván előre dönteni arról, hogy pontosan milyen vállalkozás, bérlet vagy üzemeltető kapjon helyet az épületben. Ennek eldöntését részletes szakmai, műszaki, jogi és gazdasági előkészítésnek kell megelőznie, és a későbbi hasznosítás során biztosítani kell az önkormányzati vagyonra vonatkozó jogszabályok és helyi rendelkezések maradéktalan betartását.

A Közgyűlés feladata első lépésként az irány kijelölése:

a Liberté maradjon városi tulajdonban, újuljon meg, kapjon elsősorban vendéglátási, kereskedelmi, szolgáltatási és turisztikai funkciót, és váljon ismét Kecskemét történelmi belvárosának egyik meghatározó, gazdaságilag is fenntartható épületévé.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az indítvány és a határozati javaslat támogatására.

Kecskemét, 2026. augusztus 25.

Gyuris Dávid s.k.
önkormányzati képviselő