



Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.
Tel.: 47/513-240 Fax: 47/311-404
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



ELŐTERJESZTÉS

- Képviselő-testületnek -

Wellness szálló megépítésére szánt sárospataki 1629. és 1630. hrsz.-ú földterületek értékesítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárospatak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2009. augusztus 3-ai ülésén megtárgyalta a szálloda és kiszolgáló létesítményeinek hasznosítására kiírt pályázaton nyertes Kőkapu Kft. vételi szándékát. A 2009. augusztus 19-én a Kőkapu Kft.-vel lefolytatott egyeztető megbeszélésen közeledtek az álláspontok az adás-vételi szerződés előkészítése tárgyában. A megbeszélésről készült emlékeztető az előterjesztés mellékletét képezi.

1. A szálloda megépítésére nézve az önkormányzat **jogi garanciákat** kért a beruházótól, aki kötbér fizetésétől, bankgarancia vállalásától, vagy ügyvédi letétől elzárkózott. Az önkormányzat jól felfogott érdeke, hogy a szálloda megépülését szerződéses garanciák biztosítsák, hiszen a wellness-központ beindítása elengedhetlenné teszi a szálloda egyidejű megnyitását és működését.

2. A szálláshelyek bővítésére, valamint a szállodához kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi és egyéb szolgáltató egységek létesítésére szolgáló további önkormányzati ingatlanokra vonatkozó **opciós jog érvényesítésének feltételeit** a most megkötendő adás-vételi szerződéssel egyidejűleg kell, illetőleg célszerű meghatározni. Az opciós joggal érintett ingatlanok vételárában a tárgyaló felek nem állapodtak meg, javaslatként az önkormányzat részéről elhangzott a jelenlegi 5500.- Ft/m² + annak a jelenlegi jegybanki alapkamat mértékével növelt összege. A befektető a jelenlegi 5500.- Ft/m² összegű telekárat az infláció mértékével növelt összegben kérte meghatározni.

A mellékelt emlékeztetőben is érintett tárgykörökben, ideértve a fenti két pontban vázolt szerződéses feltételeket a Képviselő-testület tagjainak alaposan meg kell fontolnia. Egyrészt abból az okból, ha az adás-vételi szerződésben nem köt ki az önkormányzat további garanciákat, a jövőben bekövetkező bármely nem várt körülmény folytán az önkormányzat nincs biztosítva a szálloda megépülésére nézve. Másrészt az önkormányzatnak komoly érdeke fűződik ahhoz, hogy a Kőkapu Kft., mint a pályázati eljárás során kiválasztott beruházó, minél hamarabb elkezdje a szálloda megépítését; ezáltal elősegítve a wellness-központba érkező vendégek szállásigényének megoldását is.

Sárospatak, 2009. augusztus 28.

Dr. Hörcsik Richárd
polgármester

SÁROSPATAK VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

/2009. (09.09.) KT. számú

h a t á r o z a t a

**Wellness szálló megépítésére szánt sárospataki 1629 és 1630 hrsz.-ú földterületek
értékesítése**

Sárospatak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a tárgybani előterjesztést megtárgyalta, és a következő döntést hozta:

- A.) A Képviselő-testület a mellékelt adás-vételi szerződés szerint a Kőkapu Kft. részére értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező sárospataki 1629 és 1630 hrsz.-ú földterületeket.
- B.) A Képviselő-testület felhatalmazza a város vezetését, hogy jogászok bevonásával tovább egyeztessen a Kőkapu Kft.-el a wellness-szálló megépítésére szolgáló tárgyban nevezett ingatlanokra megkötendő adás-vételi szerződés jogi garanciáit illetőleg az opciós vételárat tekintve.

Felelős:

Határidő:

K.m.f.

Dr. Szabó Rita s.k.
aljegyző

Dr. Hörcsik Richárd s.k.
polgármester

A kivonat hitelül:

E M L É K E Z T E T Ő

Sárospatak Város Önkormányzata és a Kőkapu Kft. között 2009. augusztus 19. napján a Polgármesteri Hivatalban megtartott egyeztető megbeszélésről

Tárgy: a Végardó Fürdő melletti, szálloda beruházásra szánt ingatlanok adásvételi szerződésének előkészítése

Jelen vannak: Dr. Hörcsik Richárd polgármester
Dr. Szabó Rita aljegyző
Hajdu Imre tanácsnok
Erdős Tamás tanácsnok
Muha József a Kőkapu Kft. ügyvezetője
Dr. Németh Katalin ügyvéd (a Kőkapu Kft. képviselőjében)
Vörös Imre a Pataqua Kft. ügyvezetője

Előzmény: Sárospatak Város Képviselő-testülete a 2009. augusztus 3-i rendkívüli ülésén döntött a szálloda beruházás céljára szolgáló ingatlanok vételáráról, egyben döntött az ehhez kapcsolódó adásvételi szerződés előkészületi munkáinak megtételéről.

Dr. Szabó Rita aljegyző elővezette, hogy az adásvételi szerződés milyen tartalommal készüljön:

1. A vételár megfizetése: az adásvételi szerződések szokásos rendjéhez igazodva a vételár 10 %-a foglalként szolgálna, kérte a beruházót hogy a vételár megfizetésére tegyen javaslatot. Muha József a foglalon túl két részletben történő megfizetést javasolt, a vételár felére történő kiegészítés első részletben, és egy későbbi időpontban a vételár második felének megfizetését javasolta.

Az egyeztetés eredményeként jelen lévő felek megállapodtak abban, hogy az *adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 10 %-át foglalként megfizeti a vevő, a 2. vételárrészt, további 60 %-nak megfelelő összeget a szálloda megépítésére vonatkozó építési engedély iránti kérelem benyújtásakor, a fennmaradó 30 % vételárhátralékot a jogerős építési engedély kézhezvételét követő 5 napon belül megfizeti az önkormányzat részére.*

Amennyiben a vételár - felhívás ellenére - sem kerül határidőben kiegyenlítésre, eladót elállási jog illeti meg, vevő ez esetben elveszíti a foglalo összegét.

A vételár késedelmes megfizetése esetére a felek a *jegybanki alapkamatnak megfelelő összegű késedelmi kamatot* kötnék ki.

2. A szerződésnek tartalmaznia kell az adásvétel tárgyát képező ingatlan *szavatosságáról szóló nyilatkozatokat*. Az aljegyző említést tett arról a körülményről, hogy a rendezési terv a közelmúltban módosításra került, így a terület szálloda illetőleg a hozzá kapcsolódó vendéglátó- illetve kereskedelmi kiszolgáló egységek építésére alkalmas. A rendezési terv módosításához

kapcsolódóan a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági véleményében felhívta a figyelmet arra, hogy **az építkezést megelőző földmunkákat régészeti megfigyelés mellett lehet végezni.**

Egyebekben az eladó teljes körű szavatosságot vállal a telek eladását illetően, azaz nincs más egyéb korlátozó vagy akadályozó tényező az eladást illetően.

3. A szóban forgó ingatlan hasznosítására kiírt pályázatban konkrétan meg volt határozva, hogy milyen típusú és szobaszámú szálloda építésére kívánja értékesíteni vagy bérbe adni a területet az önkormányzat. Az aljegyző szerint az adásvételi szerződésben is kötve vannak a felek a pályázati kiírásban megfogalmazott feltételeknek. Ebből kifolyólag az adásvételi szerződés részét kell képezze, hogy a tervezett szálloda a pályázati kiírásnak megfelelő formában megépüljön. Erre nézve az önkormányzatnak különösen fontos érdeke fűződik ahhoz, hogy ezen beépítési kötelezettségnek a szerződésben garanciái legyenek. Elsőként említette a beruházó által vállalt megvalósítási határidő neki felróható okból bekövetkező túllépését, mely esetre (meghiúsulási) kötbért kötné ki az önkormányzat. A kötbér többféleképpen meghatározható; egyrészt napi kötbérként, melyet időtartamhoz kötve maximalizálni is lehet (például: 1-2 hónapos időtartamra 30 vagy 60 millió forint). A másik meghatározási mód az egyösszegű kötbér. Arra az esetre, hogy biztosan megfizesse a beruházó a kötbért, célszerű bankgaranciát kikötni vagy letéti biztosítékot kérni.

Muha József kategorikusan elzárkózott attól, hogy bármilyen biztosítékot vállaljon a szállodaépítés meghiúsulása esetére. A bankgaranciát teljes mértékben elutasította, a kötbér kikötésének lehetőségét a következő feltételek mellett mégis biztosíthatónak látta.

A szálloda megvalósulását biztosító kötbér kikötéséről a város Képviselő-testülete foglaljon állást; ragaszkodik-e kötbér kikötéséhez és milyen összegben határozza meg a napi kötbér mértékét. Kompromisszumos megoldásként az a szerződéses szabályozás körvonalazódott hogy ***a beruházónak nem felróható okból való határidő túllépés esetén a felek kölcsönösen módosíthatják a megvalósítás határidejét. A beruházónak felróható határidő túllépés esetére kötbér kerüljön előírásra a szerződésben.*** Muha József úr jelezte, hogy jövő hét szerdán, augusztus 26-án fog tárgyalásokat folytatni üzleti partnereivel; hozzátette, hogy napi 100.000,- Ft-os kötbért elfogadhatónak tart. A Képviselő-testület véleményének ismeretében tovább tárgyalják a kérdést.

Vörös Imre hangsúlyozta, hogy a „szálloda megvalósítása” a kulcsrakész állapotot jelenti, amikor minden a helyén van, és már a vendégek is fogadhatók a próbaüzem alatt.

4. A szállodaépítés meghiúsulása esetére **visszavásárlási jogot** kötnek ki a felek. Amennyiben a szerződésben foglalt határidőre nem éri el azt a készültségi fokot a beruházás, hogy belátható időn belül (pl. 1-2 hónap) kulcsrakész állapotba kerüljön, az eladó visszavásárlási jogával élhet. ***Az ingatlan visszavásárlási értéke a telek adásvételi szerződésben rögzített vételára csökkentve a foglaló mértékével, valamint a beruházó által elvégzett ráfordítások következtében elért értékkülönböt*** (az értékkülönböt ingatlanforgalmi szakértő jogosult meghatározni).
5. Beruházó pályázatában is jelezte, hogy **opciós jogot** kér az önkormányzattól a ***szomszédos két telekingatlan*** vonatkozásában, melyről jelenleg úgy nyilatkozott,

hogy a területeket *szálláshelybővítés és ehhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltatási egységek létesítése céljára* kívánja hasznosítani.

Felek az *opciós jogot 5 évre* kötik ki, melyről a jelen adásvételi szerződésben említést tesznek, de annak *feltételeit külön megállapodásban foglalják*. Az opciós jogról szóló külön szerződés megkötése az adásvétellel érintett teljes vételár megfizetését követően esedékes, *de már most szükséges, hogy a Képviselő-testület meghatározza az opciós joghoz tartozó további két ingatlan vételárát*.

Muha József az opciós joggal érintett ingatlanok vételáraként *elfogadta az 5.500 Ft/m² + a jelenlegi* (2009. augusztus 19. napján érvényes) *jegybanki alapkamat mértékével megegyező összeggel növelt opciós vételárát*.

6. Dr. Hörcsik Richárd polgármester hangsúlyozta, hogy az Önkormányzatnak elemi érdeke a szálloda tervezett határidőben történő megépülése. A szálloda megépülése szorosan kapcsolódik az Önkormányzat által a szomszédos földterületen tervezett wellness központ megvalósításához, ezért az Önkormányzat részéről különösen fontos a szerződésbeli garanciák rögzítése. Kérésére Muha József elfogadhatónak tartja, hogy a *szállodaépítéshez szükséges fedezet rendelkezésre állását írásban dokumentálja az Önkormányzat felé*.

7. Muha József jelezte, hogy az adásvétellel érintett *ingatlanok közművekkel való ellátása elsődleges* az építkezések megkezdéséhez, ezért felhívta az *Önkormányzat* figyelmét, hogy *erről mihamarabb gondoskodjon*. Erdős Tamás tanácsnok válasza szerint a víz- és szennyvíz közmű kiépítése nem jelent komolyabb problémát, a Zemplén Vízmű Kft. saját beruházásként ezt el fogja végezni. Az elektromos áram kiépítése is elindult, a szomszédos területen megépítendő wellness központ szintén igényli a nagyobb trafó kialakítását. Rövidesen megtörténik a nagyobb teljesítményű trafó kiépítése, és onnan könnyen továbbvihető az elektromos vezeték. A gázvezeték kiépítéséről bővebb említést a felek nem tettek.

Az eladással érintett egyik telken végigfut egy *szennyvíz és egy csapadékvíz vezeték*, melyek *kiváltására* a felek abban állapodtak meg, hogy ezen vezetékeket áthelyezik, gyalogút kialakítása céljából *az önkormányzat telekmegosztást hajt végre, és a gyalogút alatt viszik el a szennyvizet és a csapadékvizet*.

8. Vörös Imre fölhívta a figyelmet, hogy *a beruházónak ki kell építenie egy átjáró folyosót, mely a wellness központhoz fog csatlakozni*. Erre a körülményre a terveztetés és a kivitelezés során is figyelemmel kell lenni, és törekedni kell arra, hogy *a folyosó hossza minél rövidebb legyen*.

Egyben tájékoztatta a beruházót, hogy a wellness központ építészeti terve a folyosó becsatlakozásának kiépítésére figyelemmel van, ugyanígy a kiviteli terv is tartalmazni fogja az épületrész kiépítésének módját.

- kmf -

Az emlékeztető hitelül:

Dr. Szabó Rita
aljegyző

