



Sárospatak Város Polgármesterétől

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



ELŐTERJESZTÉS - a Képviselő-testületnek -

**önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítéséről
a wellness szálloda megvalósítása céljára történő fejlesztésre**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 13.200-2/301/2009. (X. 30.) KT. számú határozatával önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítésére pályázatot írt ki a wellness szálloda megvalósítása céljából.

A pályázati felhívást a határozatban foglaltaknak megfelelően közzétettük a Heti Világgazdaságban, a Magyar Nemzetben és az Észak-Magyarországban – megyés megjelenés –továbbá a helyi médiában – honlap, Zemplén Televízió, Zemplén Hírlap –.

A pályázat benyújtására megadott határidőben – 2009. december 10-ig – pályázat nem érkezett, így a pályázati eljárás eredménytelen.

A pályáztatott ingatlanok szálloda célú hasznosítására az előterjesztésemhez mellékelt üzleti ajánlat érkezett a „K+F” Kutatás Fejlesztési Tanácsadó Központ Kft-től (Budapest).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kiírt pályázati eljárást nyilvánítsa eredménytelennek és döntsön arról, hogy újabb pályázatot ír ki az ingatlanok hasznosítására, vagy a már hivatkozott üzleti ajánlatban foglaltak részleteiről tárgyal az ajánlattevővel.

Sárospatak, 2009. december 11.

Dr. Hörcsik Richárd

SÁROSPATAK VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

15.000/2009. (XII. 18.) KT. számú

h a t á r o z a t – t e r v e z e t e

**önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítéséről
a wellness szálloda megvalósítása céljára történő fejlesztésre**

A Képviselő-testület tárgyban lefolytatott pályázati eljárást *e r e d m é n y t e l e n n e k* nyilvánítja, mert a pályázat benyújtására megadott határidőben nem érkezett pályázat.

A „K+F” Kutatás Fejlesztési Tanácsadó Központ Kft. (Budapest) tárgybani üzleti ajánlatának részleteiről

- a.) tovább tárgyal,
- b.) nem kíván foglalkozni az ajánlattal, új pályázatot ír ki.

Felelős: polgármester

K. m. f.

Dr. Szabó Rita s.k.
aljegyző

Dr. Hörcsik Richárd s.k.
polgármester

A kivonat hitelélül:



ÜZLETI AJÁNLAT SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA SZÁMÁRA AZ 1629, 1630 ÉS 1631 HRSZ-U INGATLANOK SZÁLLODA CÉLÚ HASZNOSÍTÁSÁRA

I. Előzmények

Sárospatak Város Önkormányzata egyfordulós pályázati eljárás útján történő értékesítésre meghirdette a Sárospatak Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló, Sárospatak, 1629, 1630 és 1631 helyrajzi számú, 5451 m², 4309 m² és 3996 m² térmértékű „beépítetlen terület” megnevezésű, forgalomképes belterületi ingatlanokat, a „Végardó Fürdő Sárospatak” épületeihez illeszkedő stílusú, legalább 90 szobás, 4 vagy 5*-os wellness szálloda megvalósítása céljára történő fejlesztésre.

Cégünk, a K+F Kutatás-fejlesztési Tanácsadó Központ Kft. áttanulmányozta a pályázati felhívást, konzultációs tárgyalásokat folytatott az önkormányzat vezető tisztségviselőivel, és úgy értékelte a helyzetet, hogy **az új pályázatban foglalt jelenlegi feltételek a mai gazdasági környezetben és a turisztikai, szállodai középtávú trendeket is figyelembe véve gazdaságosan ma nem építhetők be egy szállodafejlesztési projektbe.**

Mivel azonban a K+F Kft. a 2009 márciusában meghirdetett pályázati eljárásra részletes pályázati projektfejlesztési koncepciót dolgozott ki, s az ott kialakított szakmai terveket továbbra is a felek számára kölcsönösen előnyösen megvalósítható projekt alapjának tekinti, jelen anyagunkban üzleti ajánlatot kívánunk tenni az Önkormányzat vezetői és testületei felé.

Cégünk tehát ezúton javaslatot tesz a projekt megvalósíthatóságára aminek alapja, hogy a terület ellenértékére egyeztető tárgyalások útján, szerződéses keretek között kíván az Önkormányzattal megállapodni.

II. A K+F Tanácsadó Központ Kft. javaslata

A K+F Tanácsadó Központ Kft. projektcéget kíván létrehozni, ami alkalmas

- a szálloda projekt előkészítésére,
- a finanszírozás feltételeinek megteremtésére,
- a projekt megvalósítására,
- az új szálloda üzemeltetésére.

A projektcég az Önkormányzattal a lehetséges alternatívák alapos megvizsgálása után szerződést köt, amelyben a felek pontosan szabályozzák

- a birtokba adás módját, körülményeit, valamint időpontját,



- a tervezett szálloda koncepcióját illetve funkcióit,
- a projekt pontos ütemezését, a betartandó határidőket,
- a projekt cég, a K+F Kft, és az Önkormányzat kötelezettségeit a fejlesztés során,
- az esetleges szankciókat és egyéb jogi kérdéseket.

Javaslatunk a terület hasznosítására vonatkozóan:

1. A felek megállapodnak egy bérleti szerződében, amely szerint az Önkormányzat a Felépítmény fennállásáig, de minimum 99 évre bérleti/földhasználati jogot alapít a megkötendő szerződésben foglalt feltételek szerint a tervezési terület teljes területére.
2. Az Önkormányzat szavatolja a földhasználatban érintett telkek per-, teher- és igénymentességét illetve terhelhetőségét.
3. A projekt cég telken az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett magas minőségi besorolású, a fürdővel egyeztetett szolgáltatásokkal rendelkező és a Fürdővel összekapcsolódó hotel építésére (tervezés, építés, finanszírozás, üzemeltetés, ...) vállal kötelezettséget.
4. A felek a telek árát közös egyetértésben kijelölt nemzetközi értébecslő által készített értébecslés alapján határozzák meg. A telek megvételére a szálloda üzembe helyezési határozatának jogerőre emelkedésétől számítva 3 hónapon belül kerül sor és a projekt cég 3-5 év alatt egyenlő részletekben fizeti az önkormányzatnak. A szálloda üzembe helyezéséig terjedő időszak bérleti/földhasználati joga térítésmentes.
5. A felek megállapodnak abban, hogy a projekt ingatlan tulajdoni lapjának I. részén feltüntetik a megállapodáson alapuló földhasználati jogot.

Alternatív javaslat:

- 1.. Az előzőekben ismertetett javaslat, úgy módosul, hogy a nemzetközi értébecslő által meghatározott értéken az Önkormányzat apportálja a területet a projekt cégbe és ez által résztulajdont szerez. A részarány akként kerül meghatározásra, ahogy a terület értéke viszonyul a teljes projekt megvalósítási értékéhez.
- 2.. A projekt cég kötelezettséget vállal arra, hogy a jogerős üzem behelyezési engedély után az Önkormányzat tulajdonrészét egy előre megállapodott áron kivásárolja.

Amennyiben az **Önkormányzat** és a **K+F Tanácsadó Központ Kft.** meg tud állapodni egymással a terület értékéről, valamint a tulajdonba kerülésének módjáról, úgy a **K+F Tanácsadó Központ Kft.** vállalja, hogy a területre egy, a fürdő várhatóan Makovecz-stílushoz illeszkedő, a Makona Kft. által tervezendő, 90-100 szobás, 4 csillagos wellness szálló projektjét valósítja meg.

A szálloda főbb funkciói a következők lennének:



- Fitness-, wellness-, gyógyászati- és rekreációs szolgáltatások,
- Konferencia és meeting központ,
- Bor kiállító-, bemutató- és vendéglátó terem,
- Étterem, Kávézó,
- Gyerekmegőrző,
- Pihenőkert, Kápolna.

A kialakítandó szerződés részeként vállaljuk, hogy **a szállodához szükséges számú parkolót megépítjük.**

Tárgyalási alapot képez - az Önkormányzat igényeinek alapul vételével -, hogy a szálloda építésével egy időben, a szállodához és a fürdőhöz vezető bekötő út és a közművek bővítési és áthelyezési költségeiből mi az, amit fel tud vállalni a **K+F Tanácsadó Központ Kft.**

Jelen ajánlatunkban vállaljuk, hogy amennyiben az Önkormányzathoz nem érkezett a pályázati kiírásra értékelhető pályázat, **a következő gazdasági bizottsági ülésen és testületi ülésen részletesen bemutatjuk elképzelésünket a szálloda fejlesztésére vonatkozóan.**

Vállaljuk, hogy ugyanitt **javaslatot teszünk a megvalósítás pénzügyi feltételeire, az üzemeltetés módjára valamint látványterveket mutatunk, arra vonatkozóan, hogy a leendő szálloda hogyan fog illeszkedni a fürdő/wellness központhoz.**

Tisztelt Partnerünk! A K+F Kft. nem csak egy üzleti beruházásként kezeli a Végardói fürdő ügyét, hanem valóban elkötelezettek vagyunk a különleges adottságú helyszín fejlesztésének ügyében: ennek értelmében ismételjük most meg, a márciusival gyakorlatilag egyező műszaki tartalmú, de az időközben megváltozott helyzethez igazított ajánlatunkat.

Munkájukhoz sok sikert kívánunk!

Tisztelettel

Budapest, 2009. december 8.

Jaczko László

partner, üzletág igazgat

"K+F" KUTATÁS-FEJLESZTÉSI

TANÁCSADÓ KÖZPONT KFT.

Projektszervezési Üzletág

Cg 01-09-737779 Adószám: 11104634-2-41

☎: 1054 Budapest, Szabadság tér 2.

☎: +36 1 354-2250

Mobil : +36 20 531-8018

Mobil : +36 30 943-5395

E-mail: jaczko@consultingcenter.hu

Web: www.consultingcenter.hu