



E l ő t e r j e s z t é s
- a Képviselő-testületnek -

**wellness szálloda és egészségturisztikai központhoz kapcsolódó
szolgáltatások megvalósítása céljából kiírt pályázatra beérkezett ajánlatokról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2011. augusztus 26-i ülésén meghozott döntés értelmében kiírásra került a Sárospatak belterület 1633. helyrajzi számú ingatlanon wellness szálloda és egészségturisztikai központhoz kapcsolódó szolgáltatások megvalósítására vonatkozó pályázat.

A pályázati felhívás három olyan gazdasági társaság részére került megküldésre, amelyek a 2009. évben benyújtották a tárgyhoz kapcsolódó pályázatukat, de a megadott határidőig csak 1 db pályázati anyag érkezett be, melyet - a polgármesterből, az alpolgármesterekből, a jegyzőből, valamint a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság elnökéből álló – előértékelő bizottság bontott fel, illetve végezte az előzetes értékelését.

Az előértékelő bizottság bontási és előértékelési jegyzőkönyve alapján a kiírt feltételeknek megfelelő módon, illetve határidőig beérkezett pályázatot a **K+F Kutatás-Fejlesztési Tanácsadó Központ Kft.** (1054 Budapest, Hold u. 29.) nyújtotta be, mely pályázat főbb tartalmi elemei a következők:

1. A pályázó a 2010-es pályázatában benyújtott 120 szobás szállodai kapacitást további 24 db, az ott közöltekkel megegyező és az időközben módosított szállodai minőségi besorolási rendszer szerinti legújabb, a négycsillagos minőségi szint eléréséhez szükséges követelményeknek megfelelő minőségi szintű felszereltségű, 2 ágyas szobával kívánja bővíteni. A fejlesztések a 2010-es pályázat szerinti fejlesztésekkel párhuzamosan valósulnak meg.
2. A Kft. eredményes pályázat esetén üzleti és befektetői partnereivel közösen projektcéget hoz létre. A projektcég a jogerős építési engedély kézhezvételétől a létesítmények üzembe helyezési engedélyének megszerzéséig, de legfeljebb 4 évre terjedően bérbe kívánja venni a meghirdetett ingatlant, névleges összegként **1 millió Ft/év** bérleti díj fejében. Ezt követően az ingatlan a projektcég tulajdonába kerülne, a bérleti díj összeg a vételárba beszámítható lenne.

A pályázó vállalja, hogy a vételárral pontosan megegyező mértékben a telken kívül, a Végárdó Fürdőhöz kapcsolódó turisztikai célú, valamint infrastrukturális és közműfejlesztési munkákat végez el, illetve finanszírozza a szerződéskötési tárgyalások során rögzítésre kerülő tételekben, mint amekkora az ingatlan nemzetközi szakértői értébecslés alapján meghatározandó ára.

A biztosíték nyújtásával kapcsolatban a pályázó, amennyiben a projektcégnek kifejezetten felróható ok miatt jelentős csúszás következik be az építkezés folyamatában - a szerződésben rögzített időtervhez viszonyítva – kötbért fizet, mely a megvalósítandó létesítmények 75%-os készültségi fokáig kiterjedő hatályú.

A projektcégnak az építkezés megkezdése előtt hitelt érdemlően igazolni kell, hogy a projekt megvalósításához szükséges fedezet rendelkezésére áll. A 75%-os készültségi fok elérését követően a projektcégnak felróható ok miatti 6 hónapot meghaladó leállás vagy szünetelés esetén, amennyiben a befejezést nem tudja megtenni, akkor az önkormányzatnak jogában áll az ingatlanok értékesítése.

A pályázatban további biztosítékok megjelölésére is sor került, mely esetekben az önkormányzat jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni (pl. ha a projekt cég a szerződést követő 5 hónapon belül nem adja be a terveket engedélyeztetésre, vagy a jogerős építési engedély kézhezvételét követő 6 hónapon belül az építkezést kifejezetten neki felróható ok miatt nem kezdi meg).

3. Pályázó Sárospatak és környékéhez illeszkedő jellegzetességek közül meg kívánja jeleníteni a Tokaj-hegylaj borvidék minőségi borait, borkultúráját, a Pataki Kerámia Kft. termékeit, valamint rendezvények, programok szervezése során együtt kíván működni az Újbástya Rendezvénycentrummal, a szállodakomplexumban helyszínt, találkozóhelyez kínál a Szent Erzsébet Zarándokút résztvevői, hitgyakorlói számára, továbbá a Zempléni-hegység természeti és épített látnivalóit látogató turisták számára szintén szálláshelyet kíván biztosítani.
4. Az engedélyezésre beadott tervdokumentáció jóváhagyását, illetve a jogerős építési engedély kézhezvételét követő 23-31 hónap múlva kerülhet használatba vételre a szállodakomplexum.
5. Pályázó a feltételeknek megfelelő szállodaüzemeltetőt mutatott be a pályázatában.
6. Pályázó a költségvetési tervet bemutatta, mely szerint a teljes beruházási költség a projekt céget terheli. A fejlesztés teljes költsége meghaladja a **2 milliárd** forintot.
7. A pályázó az ingatlanfejlesztési referenciáit igazolta, melyek szerint korábban is részt vett hasonló volumenű beruházások megvalósításában és gyakorlati tapasztalata van az ingatlanfejlesztésben.
8. Pályázó a pályázati feltételeknek megfelelő nyilatkozatokat megtette.

Az előértékelő bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a pályázati eljárást nyilvánítsa érvényesnek és eredményesnek, mely szerint nyertesként a K+F Kutatás-Fejlesztési Tanácsadó Központ Kft-t hirdesse ki.

Sárospatak, 2011. szeptember 21.

Készítette: Cziráki Zsolt
főtanácsos

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Komáromi Éva
jegyző

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2011 (.....) KT.

h a t á r o z a t a

wellness szálloda és egészségturisztikai központhoz kapcsolódó szolgáltatások megvalósítása céljából kiírt pályázatra beérkezett ajánlatokról

A Képviselő-testület a Sárospatak belterület 1633. helyrajzi számú ingatlanon wellness szálloda és egészségturisztikai központhoz kapcsolódó szolgáltatások megvalósítására vonatkozó pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja, valamint kihirdeti, hogy a pályázat nyertese a kiírási feltételeknek mindenben megfelelő pályázati anyagot benyújtó K+F Kutatás-Fejlesztési Tanácsadó Központ Kft. (1054 Budapest, Hold u. 29.).

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a megvalósításra vonatkozó szerződést a kihirdetéstől számított 180 napon belül kösse meg azzal, hogy az aláírást megelőzően a szerződés kerüljön vissza a Képviselő-testület elé véleményezésre.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

K.m.f.

dr. Komáromi Éva s.k.,
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester