



Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Tel.: 47/513-240 Fax: 47/311-404
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



JAVASLAT

- a Képviselő-testületnek -

a Sárospatak belterület 1629. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal megkötendő adásvételi szerződésről

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2013. október 18-i ülésén, 261/2013. (X. 18.) KT. határozatával döntött arról, hogy a PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság, Sárospatak belterület 1629. helyrajzi számú ingatlan adásvétel útján történő értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásra beérkezett pályázatát nyertesnek hirdeti ki.

Felhatalmazta továbbá a polgármestert, hogy a pályázat nyertesével, az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés véglegesítéséről tárgyalásokat folytasson, melyről a Képviselő-testület 2013. december 17-ig döntést hoz.

Az adásvételi szerződés tervezete elkészült, melyet előterjesztésemhez mellékeltem.

Kérem a Tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést - és az annak mellékletét képező adásvételi szerződést - megtárgyalni és a Sárospatak belterület 1629. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal megkötendő adásvételi szerződésről döntést hozni szíveskedjék.

Sárospatak, 2013. november 19.

Aros János

Készítette: dr. Szabényi Tibor

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Vitányi Eszter
jegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött:

- egyrésztől a **Sárospatak Város Önkormányzata** (cím: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 32., törzsszám: 726490, adószám: 15726494-2-05; képviseli: Aros János polgármester) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

- másrészről a **PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Kft.** (céjegyzék száma: 01-09-737779, székhely: 1054 Budapest, Hold utca 29. fszt. 2.; adószám: 24123208-2-41; statisztikai számjele:, képviseli: dr. Lőrincz Sándor ügyvezető és Jaczkó László ügyvezető) Mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

(a továbbiakban Eladó és Vevő együttesen: **Felek**) között, alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmény

Felek együttműködése a 2010. és 2011. években a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nyilvános értékesítési pályázatok lefolytatása óta folyamatos.

II. Szerződés tárgya

1. Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Sárospatak belterület 1629. hrsz-ú** "beépítetlen terület" megnevezésű, 2,243 ha termértékű telekingatlan (továbbiakban: **Telekingatlan**).
2. Eladó a tulajdonjogát a 2013. napján kelt hiteles tulajdoni lappal (1. sz. melléklet) igazolta. Eladó az szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevő részére a Telekingatlanra vonatkozó hiteles földhivatali térképmásolatot (2. sz. melléklet)
3. Felek rögzítik, hogy az Eladó a jelen szerződéssel kifejezetten hozzájárul, hogy a Vevő a Telekingatlanon saját költségén Gyógyászati és Egészségközpontot (a továbbiakban: **Felépítmény**) létesítsen.
4. Vevő bejelenti, hogy az ÉMOP-2.1.1/E-12-2012-0023 azonosítójú, „*Patakiana Gyógyászati és Egészségközpont fejlesztése Sárospatakon, Észak-Magyarország egészségügyi turizmusának fejlesztése érdekében*” című pályázatával mintegy 992,5 millió Ft vissza nem térítendő támogatást nyert el a Felépítmény megvalósítására. Felek

Sárospatak Város Önkormányzata
Képv.: Aros János polgármester
Eladó

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.
Képv.: dr. Lőrincz Sándor és Jaczkó László
ügyvezetők
Vevő

Ellenjegyzem:
....., 2013.....

Ellenjegyzem: Biczai és Tuzson Ügyvédi Iroda
....., 2013.

megállapodnak, hogy a támogatás lehívása érdekében szorosan együttműködnek egymással.

5. Vevő vállalja, hogy a Felépítményre vonatkozó jogerős építési engedély kézhezvételéről számítottan várhatóan 24 (huszonnégy) hónapon belül, de legkésőbb 36 (harminchat) hónapon belül a Telekingatlanon az alábbi koncepció szerinti Felépítményt a vállalt határidő alatt saját nevére szóló jogerős építési engedély alapján saját költségén megépíti, és arra a jogerős használatbavételi engedélyt meghatározott idő alatt beszerzi, amely Felépítmény a Vevő tulajdonát fogja képezni:

- Mintegy 108 db, nemzetközi szinten négycsillagos kétágyas, szállodai színvonalú szoba (összesen mintegy 216 db férőhely)
- Elrendezéstől függően mintegy 120-150 db férőhelyet tartalmazó, étterem, illetve az azt kiszolgáló, mintegy 250 adagos konyha
- Igényes, 30-40 férőhelyes bár, kávézó, borkiállító/bemutató területtel kombinálva;
- Összesen maximum 300 főnyi szekcionálható konferencia- és rendezvénykapacitás: elsősorban egészségügyi konferenciák, kiállítások és egyéb rendezvények számára, a szükséges korszerű hangosítási és képmegjelenítő technológiákkal felszerelve;
- Wellness, spa (és balneoterápiás) részleg: úszómedence, termálvizes ülőmedence vízszugármasszázs elemekkel, kisebb termál- és hideg vizes medencék, buborékfürdő, súlyfürdő medence, szauna és gőzfürdő, aromakabin, masszázskezelések, stb.;
- Gyógyászati kezelések és szolgáltatások (a szükséges helyiséгий igény és eszközállomány beépítésével):
 - Kardiológiai, radiológiai, pulmonológiai, obesitológiai, reumatológiai, traumatológiai, balneológiai, homeoterápiás és foglalkozás-egészségügyi szakterületekhez kapcsolódó szolgáltatások;
 - Életmódprogram-szolgáltatások;
 - Komplex szolgáltatáscsomagok.

II. Felek akarata

6. Felek megállapodnak, hogy Eladó jelen szerződésben foglalt feltételek szerint az Eladó által 2013. évben lefolytatott nyilvános értékesítési pályázatot valamint a képviselő-testület/2013. (XI. 29.) KT határozatát követően joghatályosan tehermentesen eladja, Vevő megveszi a jelen szerződés tárgyát képező

Sárospatak Város Önkormányzata
Képv.: Aros János polgármester
Eladó

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.
Képv.: dr. Lőrincz Sándor és Jaczkó László
ügyvezetők
Vevő

Ellenjegyzem:
....., 2013.....

Ellenjegyzem: Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
....., 2013.

Telekingatlant, annak természetbeni és jogi tartozékaival egyetemben. Eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja.

7. Eladó saját költségén, legfeljebb 40.000.000,- Ft összegben biztosítja a Felépítmény zavartalan működéséhez szükséges ivóvíz- és szennyvízhálózat közművek kiépítését a Telekingatlanon.
8. Vevő saját költségén kiépíti a villamos energia, vezetékes gáz közműveket, megépíti a Felépítményhez vezető bekötőutat - parkosítva, valamint a Létesítmény kiszolgálásához szükséges számú parkolóhelyet.

III. Vételár

9. Felek a Telekingatlan vételárát a kölcsönösen kialkudott 160.000.000,- Ft + ÁFA azaz Egyszázhatvanmillió forint + Áfa összegben határozzák meg.
10. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződésben meghatározott vételárat az alábbi három részletben köteles Eladó részére az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlára történő átutalással megfizetni:
 - 10.1. A teljes vételár 5%-át jelentő első részletet, 8.000.000,- Ft + ÁFA, azaz Nyolcmillió forint + ÁFA összeget Vevő köteles Eladó részére az adásvételi szerződés aláírásától számított 40 napon belül megfizetni, a Magyar Állam elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozata Eladó részére történő megküldését vagy az erre rendelkezésre álló határidőn belül jognyilatkozat meg nem tételét követően.
 - 10.2. A vételár 45%-át jelentő második részletet, 72.000.000,- Ft + ÁFA, azaz Hetvenkettőmillió forint + ÁFA összeget Vevő a Felépítmény építésének megkezdését (vagyis az építési napló megnyitását) követő 8 (nyolc) napon belül köteles megfizetni; amennyiben Vevő nem kezdi meg az építkezést úgy a harmadik részlet fizetésével egy időben legkésőbb 2014.09.01-ig köteles megfizetni.
 - 10.3. A vételár 50%-át jelentő harmadik részletet 80.000.000,- Ft + ÁFA, azaz Nyolcvanmillió forint + ÁFA összeget Vevő a Felépítmény építésének megkezdését (vagyis az építési napló megnyitását) követő 9 (kilenc) hónapon belül, de legkésőbb 2014.09.01-ig köteles megfizetni.
11. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben időközi jogszabály változás következtében az ÁFA mértéke módosul, úgy vevő a vételár összegét a mindenkor érvényes ÁFA mértékének alapul vételével köteles megfizetni.

Sárospatak Város Önkormányzata
Képv.: Aros János polgármester
Eladó

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.
Képv.: dr. Lőrincz Sándor és Jaczkó László
ügyvezetők
Vevő

Ellenjegyzem:
....., 2013.....

Ellenjegyzem: Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
....., 2013.

12. Felek megállapodnak, hogy a fizetési kötelezettségek elmulasztásának esetére a Ptk-nak a gazdálkodó szervezetek közötti késedelmi kamat számítására vonatkozó rendelkezéseit alkalmazzák.
13. Felek megállapodnak, hogy a vételár, illetve ennek bármelyik részlete megfizetésének az a nap minősül, amikor az átutalt összeg az Eladó bankszámláján jóváírásra került.
14. Felek megállapodnak, hogy az Eladó a vételár, illetve ezek egyes részleteinek bankszámlájára érkezését követő legkésőbb 4 munkanapon belül köteles a Vevő részére banki igazolást vagy annak hivatalos másolatát kiadni arról, hogy a vételár, illetve annak részlete részére megfizetésre került.

IV. Tulajdonjog-fenntartás

15. Eladó a Telekingatlant a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjog-fenntartással adja el.
16. Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba a tárgybani Telekingatlanra Vevő javára bejegyzésre kerüljön.

V. Birtokba bocsátás

17. A szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó köteles a Telekingatlant a Vevő birtokába adni az adásvételi szerződés aláírását követő munkanapon.
18. Vevő a Telekingatlanon a Felépítmény építését (vagyis az elektronikus építési napló megnyitását) a Magyar Állam elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozata Eladó részére történő megküldését vagy az erre rendelkezésre álló határidőn belül jognyilatkozat meg nem tételét követően kezdheti el.
19. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adásról jegyzőkönyvet vesznek fel.
20. A birtokba bocsátás napjáig Eladó, azt követően pedig Vevő szedi a Telekingatlan hasznait, viseli terheit, valamint másra át nem hárítható kárait. Eladó a birtokba bocsátás napján köteles Vevő telekingatlanra történő bejutását biztosítani.

VI. Tulajdonjog bejegyzés

21. Felek megállapodnak, hogy az Eladó azon nyilatkozatát, amelyben a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez

Sárospatak Város Önkormányzata
Képv.: Aros János polgármester
Eladó

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.
Képv.: dr. Lőrincz Sándor és Jaczkó László
ügyvezetők
Vevő

Ellenjegyzem:
....., 2013.....

Ellenjegyzem: Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
....., 2013.

feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja (tulajdonjog bejegyzési engedély) a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a Biczi és Tuzson Ügyvédi Irodánál (letétkezelő dr Biczi Tamás ügyvéd, 1088 Budapest, Rákóczi út 11. III/1). A letétet kezelő ügyvéd a nála letétben elhelyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt abban az esetben jogosult és köteles a letétből kiadni és a földhivatalhoz benyújtani, amennyiben Vevő igazolja, hogy a teljes vételárat Eladó részére megfizette a jelen szerződés szerint.

VII. Szavatossági nyilatkozatok

22. Eladó kijelenti, hogy a Telekingatlanon az ÉMÁSZ Hálózati Kft. vezetékjoga áll fenn 1166 m² terület vonatkozásában, valamint a Telekingatlanon szennyvíz-gerincvezeték halad keresztül, melyre vonatkozó jog a vagyonkezelő Zemplén Vízmű Kft-nek az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, kijelenti továbbá, hogy a fentiekén kívül a Telekingatlanon harmadik személynek olyan joga, vagy igénye nem áll fenn, amely a Telekingatlan tulajdonjogának a Vevő által történő megszerzését, illetve a tulajdonjoghoz kapcsolódó részjogosultságok gyakorlását kizárná vagy korlátozná, vagy ezzel fenyegetne, továbbá a Telekingatlannal kapcsolatban per sincs folyamatban, és ilyen nem is fenyeget.
23. Eladó vállalja, hogy a Telekingatlant nem idegeníti el, és nem terheli meg. Eladó tudomással bír arról, hogy őt a szerződés ideje alatt a Ptk. szerinti jogszavatosság terheli.
24. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant illeték, adó- vagy adók módjára behajtandó tartozások nem terhelik.
25. Eladó szavatolja a Telekingatlan per-, teher- és igénymentességét a Felek közötti jogviszony teljes időtartama alatt.
26. Eladó szavatol, hogy az Ingatlan nem szenved hiányosságban, vagy hibában, az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas és nyilatkozik arról, hogy a Telekingatlanon a 3. pontban meghatározott paraméterekkel a Felépítmény a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint, jogerős építési engedély alapján megépíthető.

VIII. Felek együttműködésére vonatkozó egyéb rendelkezések

27. Felek rögzítik, hogy Eladó 100%-os tulajdonában van a Telekingatlannal közvetlenül szomszédos ingatlanon elterülő Végardó Fürdő (címe: 3950 Sárospatak, Határ út. 2/B.), illetve annak üzemeltetését ellátó PATAQUA Sárospataki Termálfürdő-és Campingfejlesztő Kft. (székhely: 3950 Sárospatak, Határ út 2/B. ép.; adószám:

Sárospatak Város Önkormányzata
Képv.: Aros János polgármester
Eladó

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.
Képv.: dr. Lőrincz Sándor és Jaczkó László
ügyvezetők
Vevő

Ellenjegyzem:
....., 2013.....

Ellenjegyzem: Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
....., 2013.

14197211-2-05) (a továbbiakban a Végardó Fürdő és a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő-és Campingfejlesztő Kft. együttesen: Fürdő).

- 28.** Felek megállapodnak, hogy a Fürdő által a Felépítmény egy medencéjéhez szükséges termálvíz átadásának részletes szabályait, a Fürdő és a Felépítmény között fedett, zárt, folyosó megépítésének és használatának, valamint egyéb kedvezmények szabályait külön megállapodásban rögzítik.

IX. Vegyes rendelkezések

29. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az építési hatóság a Telekingatlanon megvalósítandó Felépítményre vonatkozó, a Vevő nevére szóló jogerős építési engedélyt az építési engedély kérelem hiánytalan beadását, befogadását illetve a szükséges szakhatósági hozzájárulások beszerzését követően legkésőbb 6 (három) hónapon belül nem adja ki, úgy Vevő a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállhat külön írásbeli felszólítás nélkül. Felek megállapodnak, hogy ebben az esetben a jelen szerződés minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik. Felek megállapodnak abban, hogy ezt egyik félnek sem felróható oknak tekintik.
30. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés bármely rendelkezésének esetleges érvénytelensége nem hat ki a szerződés többi rendelkezésének érvényességére, kivéve, ha a felek az érvénytelen rendelkezés nélkül a jelen szerződést nem kötötték volna meg (részleges érvénytelenség). Felek a részleges érvénytelenség esetére kötelezettséget vállalnak arra, hogy az érvénytelen feltételt haladéktalanul olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely az eredeti rendelkezés értelméhez vagy a Felek szerződéskötéskor fennállt szándékához a legközelebb áll.
31. Felek rögzítik, hogy minden értesítést, egyéb közlést és jognyilatkozatot, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és akkor minősül a jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt a felek ajánlott tértivevényes küldeményként vagy igazolt módon személyes kézbesítéssel a felek által megjelölt postázási címre küldték el.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy cégadataik – ezen belül kiemelten az értesítések megtételével vagy a kapcsolattartókkal kapcsolatos adataik – megváltozásáról a másik felet haladéktalanul tájékoztatják.

32. A jelen szerződés teljesítése során a felek kapcsolattartói:

Eladó részéről:

Név: Aros János polgármester
Cím: 3950 Sárospatak, Rákóczi u. 32.

Sárospatak Város Önkormányzata
Képv.: Aros János polgármester
Eladó

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.
Képv.: dr. Lőrincz Sándor és Jaczkó László
ügyvezetők
Vevő

Ellenjegyzem:
....., 2013.....

Ellenjegyzem: Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
....., 2013.

Telefon: 06-47/513-240
 Telefax: 06-47/311-404
 E-mail:sarospatak@sarospatak.hu

Vevő részéről:

Név: Jaczkó László ügyvezető
 Cím: 1054 Budapest, Hold u. 29.
 Telefon: 36-20-531-8018
 Telefax: +36-1-354-2259

33. Vevő Magyarországon bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság. Vevő kijelenti, hogy jogosult a jelen szerződés joghatályos megkötésére.
34. Eladó Magyarországon, jogi személyiséggel rendelkező önkormányzat. Eladó kijelenti, hogy jogosult a jelen szerződés joghatályos megkötésére a Sárospatak Város Képviselő - TestületKT határozata alapján.
35. A jelen megállapodás mellékletét képezi a Sárospatak Város Képviselő - Testület ----- /2013 (-----) számú KT határozata és a Vevő taggyűlésének határozata, amelyek a Felek képviselőit a jelen szerződés aláírására felhatalmazzák.
36. Szerződő felek megállapítják, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdésében meghatározott elővásárlási jogra jogosult Magyar Állam az átruházás valamennyi elemét tartalmazó ajánlat vagy a vele szemben még hatálytalan adásvételi szerződés kézhezvételének napjától rendelkezésre álló 35 napos határidőn belül elővásárlási jogáról írásban lemondjon, vagy erre vonatkozóan érvényes jognyilatkozatot ne tegyen.
37. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglaltak közös üzleti titkukat képezik, kötelezettséget vállalnak arra, hogy annak tartalmáról harmadik személyt – a másik fél kifejezett írásbeli hozzájárulása nélkül – nem tájékoztatják, kivéve, ha az Eladót az erre jogszabály kötelezi. E kötelezettség megszegésével a másik félnek okozott esetleges kárt a szerződésszegő fél köteles megtéríteni.
38. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében egymással kötelesek együttműködni, valamint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni minden lényeges körülményről. Felek vállalják, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében mindent megtesznek, annak jogszerű teljesítését nem akadályozzák és nem hátráltatják.
39. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi díjat és költséget (ügyvédi díj, ingatlan-nyilvántartás szolgáltatási díj) Vevő köteles viselni.

Sárospatak Város Önkormányzata
 Képv.: Aros János polgármester
 Eladó

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.
 Képv.: dr. Lőrincz Sándor és Jaczkó László
 ügyvezetők
 Vevő

Ellenjegyzem:
, 2013.....

Ellenjegyzem: Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
, 2013.

40. A jelen jogügyletből származó jogviták megindítása tekintetében Felek a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességét.
41. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.
42. Jelen szerződést a Felek megbízása és meghatalmazása alapján egyfelől, másfelől a Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft. által megbízott dr. Biczi Tamás ügyvéd (Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda, 1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. emelet 1.) szerkesztette és ellenjegyezte. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a dr. Biczi Tamás ügyvéd (Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda, 1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. emelet 1.) a jelen szerződéssel kapcsolatban a földhivatal előtti eljárással.

Felek a jelen szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, ezen kívül a megállapodás minden oldalát kézjegyükkel látták el.

Kelt:, 2013.

Sárospatak Város Önkormányzata
Képv.: Aros János polgármester
Eladó

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.
Képv.: dr. Lőrincz Sándor és Jaczkó László
ügyvezetők
Vevő

Ellenjegyzem:
....., 2013.

Ellenjegyzem: Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
....., 2013.

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2013. (XI. 29.) KT. határozata

**a Sárospatak belterület 1629. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, PATAKIÁNA
Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal megkötendő adásvételi szerződésről**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete tárgybani előterjesztést megtárgyalta és a Sárospatak belterület 1629. hrsz. alatt felvett, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2,243 ha térmértékű telekingatlant PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1054 Budapest, Hold utca 29. fszt. 2., cégjegyzékszáma: Cg.01-09-991522) részére, az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel értékesíti.

Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Aros János
polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött:

- egyrésztől **Sárospatak Város Önkormányzata** (cím: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 32., törzsszám: 726490 , adószám: 15726494-2-05; képviseli Aros János polgármester)
mint Bérbeadó Tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**)

- másrésztől a **PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Kft.** (céjegyzék száma: 01-09-737779, székhely: 1054 Budapest, Hold utca 29.; adószám: 24123208-2-41; statisztikai számjele:, képviseli: dr. Lőrincz Sándor ügyvezető és Jaczkó László ügyvezető)
mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**),

(a továbbiakban Tulajdonos és Bérelő együttesen: **Felek**) között, alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Tulajdonos kizárólagos tulajdonában áll a 3950 Sárospatak, 1629 hrsz.-ú, 2,243 ha térmértékű, kivett beépítetlen terület ingatlan.
2. Tulajdonos bérbe adja, Bérelő bérbe veszi az 1. pontban megjelölt ingatlant (a továbbiakban: Bérlemény) a Felek között létrejövő 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésben rögzített tulajdonjog fenntartással történő értékesítés időtartamára. A bérleti időtartam kezdő időpontja a Bérlemény birtokbaadásának napja.
3. Bérelő kötelezettséget vállal a bérbevett Bérleményen a Patakiana Gyógyászati és Egészségközpont projekt megvalósítására az ÉMOP-2.1.1/E-12-2012-0023 azonosítójú, „Patakiana Gyógyászati és Egészségközpont fejlesztése Sárospatakon, Észak-Magyarország egészségügyi turizmusának fejlesztése érdekében” című pályázata szerint, melyhez Tulajdonos hozzájárul. Tulajdonos hozzájárul továbbá a támogatási időszak során megvalósuló fejlesztések Bérelő általi aktiválásához, valamint Tulajdonosi minősége idejére – a 2. pontban említettek szerint - biztosítja, hogy a Bérlemény a pályázat szerinti fejlesztés céljára rendelkezésre áll.
4. Bérelő a bérleti díjat a birtokbaadás napjától köteles fizetni, melynek mértéke havi nettó 50.000,- Ft azaz ötvenezer forint, mely összeg negyedéves bontásban, a negyedév első hónapjának 5. napjáig előre fizetendő.
5. Bérbeadó a Bérleményt a 2. pontban részletezett adásvételi szerződés aláírását követő munkanapon köteles a Bérelő birtokába bocsátani. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adásról jegyzőkönyvet vesznek fel.

1

Sárospatak Város Önkormányzata
Képv.: Aros János polgármester
Tulajdonos

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.
Képv.: dr. Lőrincz Sándor és Jaczkó László
ügyvezetők
Bérelő

Ellenjegyzem:
....., 2013.....

Ellenjegyzem: Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
....., 2013.

6. Tulajdonos harminc napot meghaladó bérleti díj fizetési késedelem esetén jogosult késedelmi kamatot felszámolni, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.
7. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést egyik fél sem jogosult rendes felmondással megszüntetni, az csak felek közös megegyezésével szűnhet meg, továbbá ha a Bérló a Bérlemény tulajdonjogát megszerzi.
8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók.
9. Felek vitás esetekre a hatáskörrel rendelkező a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességében állapodnak meg.
10. Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt közös értelmezés után jóváhagyólag aláírják.

Sárospatak, 2013. _____

Sárospatak Város Önkormányzata
Képv.: Aros János polgármester
Tulajdonos

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.
Képv.: dr. Lőrincz Sándor és Jaczkó László
ügyvezetők
Bérló

Ellenjegyzem:
....., 2013.....

Ellenjegyzem: Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
....., 2013.

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2013. (XI. 29.) KT. határozata

**a Sárospatak belterület 1629. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, PATAKIÁNA
Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal megkötendő adásvételi szerződésről
és bérleti szerződésről**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete tárgybani előterjesztést megtárgyalta és a Sárospatak belterület 1629. hrsz. alatt felvett, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2,243 ha térmértékű telekingatlant (a továbbiakban: telekingatlan) PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1054 Budapest, Hold utca 29. fszt. 2., cégjegyzékszáma: Cg.01-09-991522) részére, az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel értékesíti.

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a telekingatlant, az adásvételi szerződésben rögzített tulajdonjog fenntartással történő értékesítés időtartamára, az előterjesztés mellékletét képező bérleti szerződésben foglalt feltételekkel a PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságnak bérbe adja.

Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés és a bérleti szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Aros János
polgármester

Együttműködési megállapodás

Amely létrejött:

- egyrészt a **Sárospatak Város Önkormányzata** (cím: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 32., törzsszám: 726490, adószám: 15726494-2-05; képviseli Aros János polgármester) mint Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

- másrészt a **PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Kft.** (cégjegyzék száma: 01-09-737779, székhely: 1054 Budapest, Hold utca 29.; adószám: 24123208-2-41; képviseli: dr. Lőrincz Sándor ügyvezető és Jaczkó László ügyvezető) mint Vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**),

(a továbbiakban Önkormányzat és Vállalkozó együttesen: **Felek**) között, alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy Önkormányzat 100%-os tulajdonában van a Sárospatak belterület 1629 hrsz alatt felvett beépítetlen területtel közvetlenül szomszédos ingatlanon elterülő Végardó Fürdő (címe: 3950 Sárospatak, Határ út 2. B. ép.), illetve annak üzemeltetését ellátó PATAQUA Sárospataki Termálfürdő-és Campingfejlesztő Kft. (székhely: 3950 Sárospatak, Határ út 2. B. ép.; adószám: 14197211-2-05) (a továbbiakban a Végardó Fürdő és a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő-és Campingfejlesztő Kft. együttesen: Fürdő).
2. Felek megállapodnak, hogy Önkormányzat tulajdonosi döntésével biztosítja, hogy a Fürdő termálvizet adjon át Vállalkozó részére a Gyógyászati és Egészségközpontban (továbbiakban Felépítményben) kialakított 1 db (pontos méret beillesztése) termálvizes medence töltése (alaptöltés+pótvíz) valamint egyéb gyógyászati kezelések elvégzése céljából, az alkalmazott technológia valamint a Felépítmény mindenkor vendégforgalma által indokolt mennyiségben, 90 Ft/m³ átalányár ellenében. Felek megállapodnak abban, hogy Vállalkozó illetve Fürdő, ezen költségek tekintetében egymással negyedévente elszámolnak. A termálvíz felhasználása a Felépítmény vonatkozásában Vállalkozó számára kiadott vízjogi engedély alapján történik. A termálvíz átadásának részletes szabályait Vállalkozó és Fürdő külön megállapodásban rögzítik.
3. Felek megállapodnak továbbá, hogy a Fürdő területén kívül található termálvízvezetékkel összefüggésben felmerülő karbantartási és egyéb feladat Vállalkozót terheli.
4. Felek megállapodnak abban, hogy Önkormányzat tulajdonosi döntésével biztosítja, hogy a Fürdő és a Felépítmény között fedett, zárt folyosó biztosítsa a szabad – de ellenőrzött - átjárást a Felépítmény illetve a Fürdő vendégei részére. Ennek megépítését Önkormányzattal egyeztetve Vevő tervezi és építi meg, illetve viseli ennek költségeit, a Felek külön megállapodása alapján. Felek már most megállapodnak abban, hogy a Felépítmény és a Fürdő közötti vendégforgalom ellenőrzése, irányítása érdekében együttműködnek egy közösen használható (például kártyás vagy karkötő típusú) beléptető, illetve elszámoló rendszer kialakításában, amelyet a Felépítmény és a Fürdő az egymás közötti elszámolásokban is használhat.

5. Felek megállapodnak abban, illetve Önkormányzat tulajdonosi döntésével biztosítja azt, hogy Vállalkozó a Felépítmény mindenkori vendégeinek számával azonos számú napi belépő vásárlására jogosult a Végardó Fürdőbe. Felek a Végardó Fürdő Vállalkozó részére értékesített belépőinek és egyéb szolgáltatásainak ellenértékére vonatkozóan akképpen állapodnak meg, hogy az a mindenkori listaárakból legalább 20 (húsz) százalékos kedvezmény figyelembevételével kerül kiszámításra. Vállalkozó és Fürdő a belépőkkel/szolgáltatásokkal negyedévente számolnak el egymás között, amelynek részleteit külön megállapodásban rögzítik.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az általa szervezett módon Sárospatakra érkezett hivatalos vendégeit lehetőségei szerint a Felépítményben szállásolja el, valamint, hogy Önkormányzat a Felépítmény szolgáltatásait saját rendezvényei számára igénybe veszi. Az e pont szerintiekre vonatkozó együttműködés részleteit Felek külön megállapodásban rögzítik.
7. Jelen megállapodás alapján Vállalkozó részére átadott termálvíz mennyisége nem veszélyeztetheti a Fürdő üzemeltetését, amennyiben a termálvízkészlet az átadás következtében veszélybe kerül, úgy az Önkormányzat a megállapodást egyoldalúan módosíthatja.

Felek a jelen megállapodást annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, ezen kívül a megállapodás minden oldalát kézjegyükkel látták el.

Kelt:, 2013.

Sárospatak Város Önkormányzata
Aros János polgármester
Önkormányzat

PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Kft.
dr. Lőrincz Sándor és Jaczkó László ügyvezetők
Vállalkozó

Ellenjegyző:

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2013. (XI. 29.) KT. határozata

**a PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal megkötendő
termálvíz átadásáról szóló együttműködési megállapodásról**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete tárgybani előterjesztést megtárgyalta és a PATAKIÁNA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhelye: 1054 Budapest, Hold utca 29. fszt. 2., cégjegyzékszám: Cg.01-09-991522) megkötendő, termálvíz átadására vonatkozó együttműködési megállapodást, az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza a polgármestert az együttműködési megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Aros János
polgármester