

Aros János polgármester úr

és

Sárospatak Város Önkormányzatának Képviselő Testülete

részére

Sárospatak Város Önkormányzata

Budapest, 2014. augusztus 28.

Sárospatak

Rákóczi út 32.

H-3950

Tárgy: Szerződésmódosítás kezdeményezése

Tisztelt Aros János Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő Testület!

Sárospatak Város Önkormányzata és a telekhasznosítási pályázatokon nyertes Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft. között 2014. január 16-i dátummal aláírásra kerültek a bérleti, adásvételi és együttműködési szerződések, amelyek a tervezett Patakiana Gyógyászati és Egészségközpont megvalósításához szükségesek.

Ezúton is szeretnénk határozottan megerősíteni, hogy tervezett projekt megvalósítását az Önkormányzattal egyeztetett műszaki és üzleti tartalommal meg kívánjuk valósítani. Az elmúlt időszakban bekövetkezett akadályozó tényezők miatt – alapvetően a határidők és ütemterv vonatkozásában - szerződésünk egyes pontjainak módosítását kezdeményezzük a következők szerint:

1. A Patakiana Gyógyászati és Egészségközpont engedélyes tervei szerint a közel 10 ezer négyzetméteres nettó alapterületű létesítmény mintegy 12 szakterületen preventív és utókezeléses szolgáltatásokat fog nyújtani, többek között kardiológiai, pulmonológiai, mozgás- és életmódterápiák, valamint diagnosztika vonatkozásában, kiegészítve a tervezett vízgyógyászati és wellness/spa/élményközpont termálvizes szolgáltatásaival. Ezen túlmenően a létesítmény 108 db, kétszemélyes, 4 csillagos szintű szállodai szobával (turisztikai és terápiás vendég részére egyaránt), mintegy 300 fős konferenciarszeggel, 250 fős étteremmel, 100 fős rendezvényteremmel, tokaj-hegyaljai borokat bemutató részeggel és bárral áll majd a vendégek rendelkezésére, mindehhez a Tokaj-hegyaljai borvidék design elemeit felhasználva. A megvalósításhoz jelenleg engedélyes tervdokumentációval és érvényes, jogerős építési engedéllyel rendelkezünk.
2. A tervezett előrehaladást több tényező késleltette az elmúlt időszakban:
 - 2.1. A fejlesztés helyszínéül szolgáló önkormányzati telek újrapályáztatása és szerződéskötése, ennek nemzeti vagyonkezelői jóváhagyása, majd az ehhez kapcsolódó földhivatali bejegyzés – az adásvételi szerződés érvényesítése érdekében – nagyon elhúzódott, és ezen procedura 2014 áprilisában fejeződött be.

2.2. Az elnyert vissza nem térítendő ROP támogatásra megkötött, aláírt támogatási szerződés szerinti lehívási feltételek mindegyikét teljesíteni tudtuk, azonban a támogatás lehívásához biztosítékként szükséges – jelenleg 300 millió Ft-os - de teljes támogatási összeget tekintve mintegy 1 milliárd Ft-os, a Közreműködő Szervezettel (NORDA Észak-Magyarországi Regionális Fejlesztési Ügynökség) több körben leegyeztetett, illetve általa jóváhagyott szövegű bankgarancia megszerzése elhúzódott, azonban ma már rendelkezésre áll és a NORDA részére beadásra került .

2.3. A finanszírozási forrás tekintetében a gyorsabb előrehaladáshoz a jogerős építési engedély megszerzése és a fejlesztés helyszínéül szolgáló ingatlan tulajdonjog fenntartással történő eladása tényének – szerződéseink szerinti - földhivatali bejegyzése adott lehetőséget. Mindezek nyomán több befektetővel folytattunk finanszírozási tárgyalásokat az elmúlt hónapokban.

A finanszírozás szerzés ismételt felgyorsítása nyomán jelenleg a finanszírozásra magyar/spanyol befektetővel aláírt, tulajdonosi együttműködést is tartalmazó finanszírozási szerződéssel rendelkezünk 10 millió EUR hitelösszegre vonatkozóan, mindez az elnyert támogatással együtt a projekt kivitelezésére elegendő.

3. A projekt előrehaladása és megvalósítása érdekében az alábbi kéréseket és javaslatokat tesszük:

3.1. A projekt fővállalkozói/generálkivitelezői együttműködésére vonatkozóan több ismert építőipari nagyvállalattal folytattunk egyeztetéseket, melyek kiemelkedő referenciával rendelkeznek és kellően tőkeerősek is. Egyeztetésünk szerint a létesítmény megvalósítását 2015 októberére vállalhatónak tartják (így ebben a ciklusban 2015 év végéig a támogatással is el tudunk számolni). Ezen határidő tartásához a kiviteli tervek a kivitelezéssel párhuzamosan készülnek. Egyetértettünk abban, hogy ennek érdekében a fővállalkozói/generálkivitelezői szerződést 2014. szeptember 25-ig meg kell kötni.

3.2. A Sárospatak Város Önkormányzatának Képviselő Testülete egyetértése esetén szükséges, hogy az érvényes szerződésünket 2014. szeptember 10-ig módosítsuk a fenti határidők szükséges beépítésén túl az alábbiakban tekintetében is:

3.2.1. A telek vételár kifizetésének véghatárideje 2014. október 31. A fejlesztés helyszínéül szolgáló telekingatlanon az Önkormányzat tulajdonjog fenntartása megmarad a létesítmény használatbavételi engedélyének megszerzéséig.

3.2.2. A birtokbaadás a teljes vételár kifizetése nyomán történik meg, a lehető legrövidebb időn belül .

3.2.3. A Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft. vállalja, hogy a telek birtokbaadásakor az Önkormányzat kérésére hitelt érdemlően bemutatja, hogy a kivitelezés pénzügyi fedezete rendelkezésre áll.

Tisztelt Képviselő Testület !

A tervezett Patakiana Gyógyászati és Egészségközpont Sárospatak meghatározó fejlesztése és létesítménye lesz, a sikeres megvalósulás a szűkebb és tágabb környezete turizmusának, idegenforgalmának és egészségügyének érdeke is, kihatása a város munkahelyteremtésére, kulturális fejlődésére egyaránt fontos. Mindezek miatt kérjük és kezdeményezzük a szerződésmódosításban a támogatásukat és pozitív döntésüket.

Tisztelettel:



**/dr. Lőrincz Sándor/
ügyvezető**

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.



**/Jaczkó László/
ügyvezető**

Patakiána Ingatlanfejlesztő Kft.