

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2007. október 25-i ülésére

a Nagyatádi Hotel és Gyógyfürdő beruházással kapcsolatos kezdeményezésről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kévés és Építésztársai Rt. (Budapest, Melinda utca 21., képviselője: Kévés György építész elnök) 2006. évben Nagyatád Város Önkormányzatát azzal kereste meg, hogy a Széchenyi tér keleti oldalán és a zeneiskola mögötti területen egy 120 ágyas Hotel és Gyógyfürdő megvalósítását tervezi. A Képviselő-testület a 2006. június 29-i ülésén megtárgyalta a megkeresést, és a mellékelt 178/2006. (IV. 29.) számú határozat szerint támogatta a beruházás megvalósítását, és az ingatlan értékének meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakember bevonására tett javaslatot.

Az értékbecslés elkészült és megküldésre került a Kévés és Építésztársai Rt. részére. Ezt követően a Képviselő-testület 2006. novemberi ülésén újból tárgyalta az ajánlatról, és továbbiakban is támogatta a beruházás ötletét. A mellékelt 318/2006. (XI. 30.) számú határozatban a testület elrendelte a helyi rendezési terv módosítását, mivel a beruházás megvalósulását a kijelölt terület jelenlegi övezeti besorolása nem teszi lehetővé. A tervezett rendezési terv módosítása jelenleg az egyeztető fázisban tart, amely dokumentáció elfogadása estén az már jogi lehetőséget biztosít a Hotel és Gyógyfürdő megépítésére. Ennek elfogadása a novemberi testületi ülésre várható. Ezekon felül a testület hozzájárult, hogy a Kévés és Építésztársai Rt. elvi építési engedélyt nyújtson be a kijelölt területre, a Hotel és Gyógyfürdő megépítésének előkészítő munka részeként.

Kévés György elnök úr a Pénzügyi Bizottság és a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság 2007. szeptember 26-i együttes ülésén személyesen is részt vett, ahol tájékoztatta a jelenlevőket a Kévés és Építésztársai Rt. projekt elképzeléseiről. Az ülésen kérdésként merült fel a beruházás pénzügyi finanszírozása, valamint a befektetés megtérülési ideje. A Kévés és Építésztársai Rt. a bizottsági ülést követően az előterjesztéshez mellékelt tájékoztatót küldte meg az önkormányzat számára.

A megküldött anyag áttekintését követően néhány kérdés merült fel a projekt indítása kapcsán melyeket az alábbiakban összegzek:

1. A 120 ágyas Hotel és Gyógyfürdő üzemletetését mely szervezet fogja végezni? Az anyag erre vonatkozóan utalást nem tesz. Véleményem szerint az üzemeltetőnek célszerűen már a beruházás megvalósításában részt kell vennie. Ez egyfajta biztonságot is nyújt a projekt fenntarthatósága szempontjából, illetve ezáltal előzetesen technikai hibaforrások küszöbölhető ki.
2. A tanulmányterv 6. oldalán szereplő hitel megosztása szerint az önkormányzatra eső rész nettó 325 millió Ft, amely az önkormányzatunk részéről nem vállalható.
3. A beruházás összes költségének kimutatása nem teljes körű, az nem tartalmazza többek között:
 - a gyógyfürdő létesítéséhez szükséges kút fúrását,
 - a feltáró út megépítését,
 - a közművek rácsatlakozási költségeit,
 - a hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetését,amelyek jelentős plusz költséggel járhatnak. Ezen tételek jelentősen befolyásolják, és megnövelik az előzetes költségkalkulációt, így mind a hitelfelvétel, mind a megtérülési idő, illetve egyéb tételek, a pénzügyi konstrukció megváltozásához vezetnek.

4. A jelenlegi beruházás megvalósulásához szükséges terület a parkolók kialakításával együtt 13.305 m², a korábban tervezett 8.761 m² helyett. A telek értéke a 2006. évben készült értékbecslés figyelembevételével nettó 166 millió Ft összeget tesz ki. Ezzel szemben a tanulmányterv anyagának 8. oldalán szereplő költségvetésben az önkormányzat által biztosított telek értéke nettó 104 millió Ft. A leírtak alapján egyértelműen látszik, hogy mind a telekár, mind az egyéb költség tekintetében jelentős véleménykülönbség van a felek között. Mivel e költség tényezők az eddigi egyeztetéseken nem kerültek egyértelműen megfogalmazásra, így ezek pontosítására, közelítésére további tárgyalások szükségesek.

A tanulmányterv teljes dokumentációja megtekinthető a Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodán.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg a hozzánk eljuttatott fejlesztési elképzelést és alakítsa ki a projekttel kapcsolatos álláspontját.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kévés és Építészársai Rt. (Budapest, Melinda utca 21., képviselője: Kévés György építész elnök) által javasolt 120 ágyas Hotel és Gyógyfürdő projekt megvalósulásával továbbra is egyetért és támogatja.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét, hogy a beruházás megvalósulása érdekében folytasson további egyeztető tárgyalásokat a 2007. októberében Kévés és Építészársai Rt. által megküldött dokumentáció során felmerült kérdések tisztázása érdekében.
3. A Képviselő-testületet felkéri a város polgármesterét, hogy a tárgyalások eredményéről adjon tájékoztatást, annak érdekében hogy a projekt indításáról a Képviselő-testület dönteni tudjon.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2007. október 19.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző