

**Kompensációs ajánlat az Aranymandula Apartmanok Kft-től telek eladás miatt -
2021.02.28-ig**

Balatonakali Község Önkormányzata
Képviselőtestület

8243 Balatonakali Kossuth L. u. 45.

Kompensációs ajánlattétel

Balatonakali, 2020. november 23.

E-mail útján és postai úton!

Tisztelt Képviselőtestület! Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Bartikné Gábor Katalin** ügyvezető, az **Aranymandula Apartmanok Kft.** (8243 Balatonakali, Levendula sétány 50.) képviseletében a csatolt levelünkben részletezett **kompensációs ajánlattétellel** fordulok a tisztelt Képviselőtestülethez.

Alulírott kéri a t. Képviselőtestületet, hogy méltányolja a kialakult gazdasági helyzetünket és fogadja el a Társaságunk által ajánlott kompenzációt, amelyet a nehéz gazdálkodási helyzetünkben is erkölcsi és emberi kötelességünknek éreztünk.

Tisztelettel,


Bartikné Gábor Katalin
ügyvezető

Aranymandula Apartmanok Kft.

TIHÁNYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
BALATONAKALI KIRENDELTSÉGE	
05/2320/2020 Szám	2020 NOV 24. Erkezes napja
K.I. ügyint db mell	

Balatonakali Község Önkormányzata
Képviselőtestület

8243 Balatonakali Kossuth L. u. 45.

Kompenzációs ajánlattétel

Balatonakali, 2020. november 23.
E-mail útján és postai úton!

Tisztelt Képviselőtestület!

Alulírott **Bartikné Gábor Katalin** ügyvezető, az **Aranymandula Apartmanok Kft.** (8243 Balatonakali, Levendula sétány 50.) képviselőtében az alábbiakban részletezett **kompenzációs ajánlattétellel** fordulok a tisztelt Képviselőtestülethez.

Előzmények:

Balatonakali Község Önkormányzata Képviselőtestületének 134/2016. (IX. 28.) számú határozata értelmében 2016. október 3. napján értékesítésre hirdette meg a Balatonakali 503/3 hrsz-ú, 1514 m² alapterületű közművesítetlen „Vegyes terület Vt7” övezetbe sorolt építési telkét (továbbiakban: „**Építési telek**”).

Társaságunk tulajdonosa a Mátra Revital Kft. (8243 Balatonakali, Levendula sétány 49.) 2016. október 20. napján kérelmezte a t. Képviselőtestülettől az **építési telek** kedvezményes áron való megvásárlásának lehetőségét, egy három ütemben megtervezett turisztikai-idegenforgalmi beruházás, második ütemének helyszínéeként. A turisztikai attrakció célja egy fejtetőn álló ház megépítése volt, amely a Balatonakalira jellemző népi építészeti értékeket bemutató műemlék pince és lakóház fordított másaként képzelhető el. Társaságunk 2016. október 28. napján kedvezményes árral benyújtott vételi ajánlatot a fenti bekezdésben említett hirdetésre.

A fenti hirdeteményre érvényes vételi ajánlat nem érkezett, az **építési telek** nem került értékesítésre.

Balatonakali Község Önkormányzata Képviselőtestületének 31/2017. (II. 15.) számú határozata értelmében 2017. február 15. napján módosított kikiáltási áron értékesítésre hirdette meg a fent említett **építési telek**et.

Társaságunk tulajdonosa, a Mátra Revital Kft. (8243 Balatonakali, Levendula sétány 49.) 2017. március 9. napján benyújtotta pályázatát az **építési telek** megvásárlására.

2017. május 3. napján Balatonakali Község Önkormányzata, mint eladó és a Mátra Revital Kft., mint vevő között ingatlan adásvételi szerződés született az **építési telek** tárgyában 11.529.000,-Ft + 27 % ÁFA vételáron.

Társaságunk 2016 szeptemberében megvásárolta Balatonakaliban az **építési telekkel** szomszédos belterület 503/6, 503/7 és 503/8 helyrajzi számon lévő építési telkeket a Levendula sétány bal oldalán. A területen egy 6 apartmanból és közösségi helyiségekből álló egyéb szálláshely ingatlant (továbbiakban: „**Aranymandula Apartmanok**”) épített meg Társaságunk, amely 2018. júniusban kapott használatbavételi engedélyt és 2018. júliusban kezdte meg működését.

A beruházást a Magyar Fejlesztési Bank Zrt-től és a Magyar-Mikrohitelező Zrt-től felvett, több ütemben összesen 169 millió forint kölcsönből és önerőből kívánta finanszírozni Társaságunk. Az építési beruházásnál semmilyen vissza nem térítendő támogatást nem tudtunk igényelni, mert a szálláshely fejlesztésre sem uniós, sem helyi forrású támogatás 2016-2018 között nem volt elérhető.

A befejezés előtt újabb kölcsönfelvételre szorult Társaságunk, hogy az Aranymandula Apartmanok terven felül megnövekedett építési költségeit ki tudja fizetni. Ezért a tárgyban **építési telekre**, mint biztosítékra is kölcsönt kellett igényelnünk. A kölcsönfelvételhez az építési telket át kellett adni adásvétellel az Aranymandula Apartmanok Kft-be. Így jelenleg Társaságunk az építési telek tulajdonosa. Az újabb kölcsönfelvétel segítségével sikeresen befejeződött a beruházás, de teljes kölcsönállományunk 197 millió Ft-ra emelkedett

Tényállás:

Társaságunk **fizetőképességének fenntartása érdekében az építési telek eladására és a tervezett turisztikai attrakció megvalósításától való elállásra kényszerül** az alábbi Indoklás fejezetben részletezett okok miatt.

Indoklás:

Elsősorban az vezetett a tervezett turisztikai attrakció ellehetetlenüléséhez, hogy 2017-ben majd a következő években sem jelent meg olyan vissza nem térítendő támogatást nyújtó pályázat, amellyel rendtábilisan finanszírozható lett volna a tervezett attrakció típusú beruházás.

Másodsorban az Aranymandula Apartmanok építésének terven felüli bekerülési költsége - az építőipari kivitelezési árak és anyagköltségek emelkedése miatt - felemésztette az attrakció önrészére szánt forrásainkat, sőt még az Előzmények fejezetben említett pótlólagos hitelfelvételt is megkövetelt.

Jelenleg Társaságunk éves **kiadása 33,5 millió Ft**, amely két fő tényezőből áll: működési költségek (9,5 millió Ft) valamint a hitelek adószolgáltatata (24 millió Ft). **Bevételünk 19 millió forint** a

szálláshelyszolgáltatásból 2020-ban. Így a Társaság végső magánszemély tulajdonosainak (6 családnak) **évente 14,5 millió forint tagi pótbefizetés szükséges**, hogy a fentartsuk fizetőképességünket

Harmadsorban ezt az anyagi problémát tetézte a 2020. évben a COVID-19 koronavírus-világjárvány nyomán kialakult gazdasági válság és nemzetközi, valamint hazai idegenforgalmi visszaesés. Ebben az évben 5 hónapon keresztül (márc.-máj.) és (nov.-dec.) gyakorlatilag képtelenek vagyunk vendéget fogadni és bevételre sem tudunk számítani.

Negyedrész a korábban említett tényezők miatti nehéz gazdasági helyzetünket tovább rontotta, hogy a radikálisan megnövekedett tulajdonosi befizetéseket a tulajdonosi körből 2 család nem tudta tovább vállalni, ezért értékesítették tulajdonrészeiket a projektben megmaradó 4 család részére 2020. szeptemberében. Ezzel viszont még tovább nőttek a 4, projektben maradó család terhei, amely **évente családonként 3,6 millió forint pótbefizetés fölé emelkedett.**

Ebben a gazdasági és emberi helyzetben nem maradt más lehetőségünk, mint az, hogy az építési telket értékesítsük és ennek bevételéből a hiteleinket csökkentsük, ezáltal képesek maradjunk az Aranymandula Apartmanokat fenntartani, az adósságszolgálatát megfizetni.

Kompenzációs ajánlat:

Társaságunk **2 millió Ft készpénzben és 1 millió Ft természetben nyújtott kompenzációt** ajánl fel a Balatonakali község számára az építési telek 2020. decemberben tervezett értékesítését követő maximum 90 napon belül, de legkésőbb 2021. február 28-ig.

Társaságunk erkölcsi kötelességének érzi, t. hogy a Képviselőtestület támogatásának köszönhetően megvásárolt **építési telek** külső, harmadik félnek történő értékesítését követően kompenzálja Balatonakali község számára a tervezett turisztikai attrakció elmaradását és ezzel okozott kellemetlenséget. Jogi kötelezettség nem terheli Társaságunkat, mivel az építési telket nyílt pályázat során legjobb ajánlattevőként vásároltuk meg 2017-ben. Sem az értékesítési pályázat, sem az adásvételi szerződés nem tartalmazott ilyen irányú kötelezettségvállalást. A nyílt pályázaton bárki más megvásárolhatta volna a kikiáltási áron az ingatlant, sőt a helyi lakosok és vállalkozások azonos ajánlatnál elsőbbséget élveztek volna.

Jelenleg van szándéknyilatkozatunk egy vevő jelölttől, amely 2020. dec. 31-ig érvényes. A vevő megvásárolt építési telekre **egy 2 lakásos, több lakrészes ikerházat** kíván megvalósítani, amelynek egyik felét értékesíteni, másik felét megtartani szeretné. A vevő tájékoztatása szerint a megtartott ikerházfelet részben saját használatában részben szálláshely-szolgáltatóként szoba kiadással kívánja hasznosítani és ezzel a Község számára is adóbevételt hozó tevékenységet fog folytatni.

A vevőjelöltet bemutattuk az önkormányzat számára, illetve a vevőjelölt ismertette beruházási tervét és kérte az építési engedélyezési eljáráshoz a településképi illeszthetőségi eljárás lefolytatását.

Amennyiben sikeresen tud építési engedélyezési eljárást indítani, akkor megvásárolja a telket legkésőbb 2020. december 31-ig és a felajánlott kompenzációt Társaságunk 2021. február 28-ig meg tudja fizetni a Település számára.

Alulírott kéri a t. Képviselőtestületet, hogy méltányolja a kialakult gazdasági helyzetünket és fogadja el a Társaságunk által ajánlott kompenzációt, amelyet a megrendült gazdálkodási helyzetünkben is erkölcsi és emberi kötelességünknek éreztünk.

Kérjük, vegyék figyelembe, hogy Társaságunk jelenleg is egy fő helyi lakost foglalkoztat, a Település részére évente közel 2 millió Ft adót fizetünk (IPA, IFA, telekadó és építményadó), rendszeresen részt veszünk az Szüreti felvonulás rendezvényen általunk szponzorált megállóhellyel. Az Aranymandula Apartmanokban nyaraló vendégek a helyi kereskedelmi és vendéglátóegységek rendszeres vásárlói, valamint a strandbelépők vásárlásával közvetlen önkormányzati bevételt is generálnak.

Összefoglalás:

Kérjük a t. Képviselőtestületet, hogy elfogadva felajánlásunkat dolgozzanak ki javaslatot arra, hogy amennyiben sikeres lesz az építési telek értékesítése 2020. december folyamán, akkor a felajánlott:

- 2 millió Ft készpénzben megfizetni kívánt kompenzációt milyen módon fizesse meg Társaságunk legkésőbb 2021. február 28-ig (adomány, civil szervezeti tagdíj, stb.) illetve,
- az 1 millió Ft-ban meghatározott természetbeni hozzájárulást milyen módon tudja Társaságunk teljesíteni. A mi elképzeléseinkben szerepel, hogy szívesen köt Társaságunk együttműködési megállapodást a Településsel több évre a Szüreti felvonuláson való rendszeres állomáspontként való részvételre, más hasonló rendezvények természetbeni szponzorációjára, az Önkormányzat vendégei számára szívesen biztosítunk évente 10 térítésmentes apartman vendégéjszakát (25e Ft/éj 4 főre) főszezonon kívül, tréningtermünket és közösségi terünket rendezvények helyszínéként ajánljuk. De bármilyen más, nem közvetlenül készpénzben biztosított kompenzációra is nyitottak vagyunk.

Tisztelettel,



Bartikné Gábor Katalin
ügyvezető

Aranymandula Apartmanok Kft.