**ELŐTERJESZTÉS**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2021. november 4-ei rendkívüli nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Aquamarin Szállodaipari Kft. üzletrész értékesítési szerződésben foglalt kötelezettségek teljesülésének vizsgálata

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:** dr. Tüske Róbert, jegyző

Szintén László közgazdasági osztályvezető

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

Tisztelt Képviselő-testület!

Hévíz Város Önkormányzat és a Hotel Imperial Hungary Kft. között 2019. október 9-én üzletrész adásvételi szerződés, kötbér megállapodás jött létre az Aquamarin Szállodaipari Kft. üzletrészének értékesítése tárgyában. A szerződés alapján az értékesítés megtörtént, a Kft. üzletrésze, és így az Aquamarin Szálloda a Vevő tulajdonába és birtokába került.

A hivatkozott üzletrész adásvételi szerződés, kötbér megállapodás 5. pontja rögzíti az Aquamarin Kft. vagyonába tartozó szállodaként üzemelő ingatlan üzemeltetési kötelezettségére vonatkozó előírásokat, a kötelezettség megszegésének kötbér vonzatát.

*„5. Az eladó, mint kötbér jogosult és a vevő, mint kötbér kötelezett a pályázati kiírás 1.pontjában rögzítettekkel összhangban a következőkben állapodnak meg:*

*A vevő köteles az Aquamarin Kft vagyona körébe tartozó 1088/5. hrszú, jelenleg szállodaként üzemelő ingatlan ekkénti tényleges, legalább a 2018.december 31-i szállodai férőhely kapacitását elérő üzemeltetését további 15 évig biztosítani. Ez a kötelezettsége üzletrész tulajdonának a cégjegyzékbe történő jogerős bejegyzése napjától kezdődik.*

*Amennyiben ennek a kötelezettségének 12 havi időtartam alatt 60 napot meghaladóan nem tesz eleget, szerződésszegési kötbért kell fizetnie. A kötbér összege szerződésszegésenként 50.000.000,- Ft. A kötbér az üzemeltetés 60 napot elérő szünetelését követő napon esedékessé válik. A szerződésszegési kötbér 12 hónap alatt egy alkalommal érvényesíthető. A vevőt a kötbérfizetési kötelezettség alól csak a szerződéskötéskor a legnagyobb gondosság mellett általa előre nem látható és a legnagyobb körültekintéssel el nem hárítható ok mentesíti.*

*Nem keletkezik kötbérfizetési kötelezettség akkor, ha a vevő az üzemeltetést kizáró állagmegóvást, átépítést, bővítést, fejlesztést hajt végre. E kötbérmentes időszak jogerős építési vagy más, az előző célok megvalósítását engedélyező hatósági engedély kiadásától illetőleg hatósági tudomásulvétel napjától kezdődik és legfeljebb – a 15 éves kötelező üzemeltetési időszak alatt összesen – 18 hónapig tarthat.*

*A kötbér fizetési kötelezettsége az üzemeltetés biztosításának módjától és a tényleges üzemeltetést végző személyétől függetlenül fennáll. Nem mentesíti a kötbér viselése alól, ha az Aquamarin Kft és/vagy a 1068/5.hrszú ingatlan tekintetében a tulajdon- rendelkezés és döntés joga bármely okból megszűnik vagy korlátozottá válik, ideértve az elidegenítést, megterhelést, átalakulást, felszámolást, végelszámolást és minden egyéb erre vezető esetet is, a vis mayor kivételével.”*

Mivel az Aquamarin Szálloda a fejlesztés miatt nem üzemel, ezért 2021. július 21-én kelt levélben kértük Éder Zoltán ügyvezető tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az üzletrész adásvételi szerződés, kötbér megállapodás alapján a Hotel Imperial Hungary Kft., mint Vevő teljesíti-e és a szerződésben előírt feltételeknek megfelelően jelenleg és a szerződés megkötése óta az abban foglalt szállodaüzemeltetési és munkavállaló foglalkoztatási kötelezettségét. A választ az AQUAMARIN Kft. képviseletében, dr. Csapi Szilvia ügyvéd fogalmazta meg 2021. szeptember 13-án kelt levelében, amely alapján további tisztázó kérdéseket tettünk fel 2021. szeptember 24-én kelt levelünkben. Az AQUAMARIN Kft. jogi képviselője 2021. október 20-án kelt levelében részletes tájékoztatást adott, a mellékelt levele alapján.

A vevő képviselője csatolt nyilatkozataiban a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet által kihirdetett veszélyhelyzetre hivatkozik, mely szerint a munkavállalók egészségének megőrzése érdekében 2020. március 22. napjától szünetel a Hotel Aquamarin működése. A működés szünetelését ideiglenesnek tekintik, tekintettel arra, hogy folyamatba tették és megvalósítják a Kisfaludy szálláshely fejlesztési konstrukció alapján a hévízi Aquamarin Szálloda felújítása tárgyú projektet. Eredeti elképzeléseik szerint a szálloda a felújítás alatt fokozatos lezárás mellett került volna fejlesztésre és ezt hiúsította meg a világjárvány és az abból következő korlátozások. Vevő képviselője hivatkozik rejtett hibára, melynek kijavítása megnövelte a felújítás költségét és itt konkrétan említi a medencetér feletti korrodálódott vasbeton szerkezetet, a vízköves vízvezeték rendszert, és vélhető csőtörés következményeinek elhárítását. Hivatkozik továbbiakban arra, hogy a világjárvány a szállodaipart olyan kihívások elé állította, amelyre nem lehetett felkészülni. Nyilatkozatában rögzíti, hogy az új tulajdonos más szállodákkal ellentétben a munkavállalókat tovább foglalkoztatta anélkül, hogy az elmúlt másfél évben bevételre tett volna szert. A munkavállalók egy része fizetésnélküli szabadságon van. Vannak, akik máshol vállaltak időközben munkát és vannak, akikkel megállapodást kötöttek, hogy a szálloda megnyitását követően újra foglalkoztatni fogják őket. A felújítás befejezése érdekében a tulajdonos hitelt vett fel. Összefoglalva információt kaptunk arra, hogy a szálloda felújítása jelenleg is tart, álláspontjuk szerint a munkavállalók megtartására irányuló szerződéses kötelezettség teljesült, várhatóan 2022. év elején a szálloda újra meg fog nyitni.

Kiegészítő nyilatkozatában a tulajdonos (vevő) továbbra is kifejtette beruházás befejezése iránti szándékát, az építőanyag ipari árak emelkedése ellenére kérte annak mérlegelését, hogy a szálloda az elmúlt időszakban a felújítás és a koronavírus járvány miatt bevételt nem termelt, és a tervezettnél több költséget generált. A szálloda tulajdonosa kinyilatkozta ismételten, hogy a dolgozók vonatkozásában munkáltatói felmondás nem történt, a munkavállalók közel másfél évig részmunkaidőben foglalkoztatva voltak, tényleges munkavégzési kötelezettség nélkül. 2021. áprilisában munkavállalók egy része közös megegyezéssel fizetésnélküli szabadságra ment, és egy része kérte a munkaviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését. Ezen kívül voltak olyan munkavállalók, akik jobb foglalkoztatási lehetőség miatt éltek a felmondás lehetőségével. Ismételten kiemelte tulajdonos képviselője, hogy a folyamatos finanszírozhatóság fenntartása érdekében a tulajdonosok üzleti döntéseket hoztak a szálloda felújításának befejezéséért. A szálloda minden áron történő kinyitása ezek mellett nem lett volna jó gazdasági döntés.

Javaslom, hogy önkormányzatunk a kötbérfelelősség alóli kimentő tényezőként értékelje a világjárványt és annak a legnagyobb erőfeszítések árán sem elhárítható hátrányos következményeit.

A vevő által rejtett hibára történő hivatkozás vonatkozásában, a felújítás alatt észlelt rejtett hibákra való hivatkozást az önkormányzat részéről javaslom nem elfogadni. A vevő a megvásárolt társaság vagyonelemeire, így a szállodára nézve is a lehetséges mértékű tájékoztatást megkapta, az épületek státuszát tükröző dokumentációt megismerhette, a helyszínt megtekintette. Világos volt előtte, hogy a szálloda jórészt amortizálódott, meglehetőségen régi felépítményekből áll, ez pedig kockázatokat hordoz. A műszaki tartalom, az állag és e kockázat a vételárban értékelést nyert. Ezzel a kockázatokkal a vevőnek az üzemeltetés, a felújítás időigénye és költségei körében számolnia kellett.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztés megvitatását, a határozati javaslat elfogadását. A döntés egyszerű szótöbbséget igényel.

Előterjesztés mellékletei:

1. dr. Csapi Szilvia jogi képviselő 2021. szeptember 13-án kelt levele
2. dr. Csapi Szilvia jogi képviselő 2021. október 20-án kelt levele

**2.**

**Határozati javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Aquamarin Szállodaipari Kft. (8380 Hévíz, Honvéd u. 14.) 100 %-os mértékű üzletrész értékesítésére vonatkozó üzletrész adásvételi szerződés és kötbér megállapodás alapján értékelte a Hotel Imperiál Hungary Kft. (2030 Érd, Szajkó u. 3.) mint Vevő és kötbér kötelezett kötelezettségeinek teljesítését és megállapítja, hogy a 2020. március 11-től elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel a Vevő szerződéses kötelezettségének teljesítésében a koronavírus világjárvány miatt volt akadályoztatva.

A Képviselő-testület álláspontja szerint a vevő által rejtett hibára történő hivatkozás vonatkozásában, a felújítás alatt észlelt rejtett hibákra való hivatkozást az önkormányzat nem fogadja el.

1. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről tájékoztassa a Vevőt és egyben hívja fel arra, hogy a koronavírus világjárvány, mint akadályozó körülmény megszűnését követően az üzletrész adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségének betartásával üzemeltesse az Aquamarin Hotelt.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: azonnal

**3.**

**FELÜLVIZSGÁLATOK – EGYEZTETÉSEK**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás / feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| Szintén László | közgazdasági osztályvezető / pénzügyi ellenőrzés |  |  |
| dr. Tüske Róbert | jegyző/törvényességi felülvizsgálat |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |