

ŐSZEL NYITHAT A RÁCZ LUXUSHOTEL ÉS FÜRDŐ

Új alku

Megállapodott a főváros a Rác Hotel & Thermal magánbefektetőivel. Úgy tudjuk, ebben komoly szerepe volt Töröcskei István ÁKK-elnöknek is, aki akár be is léphet a befektetők közé.



Kilátás a fürdő épületéből. A téli szezonra készülnek



A felvonó tervezett pályája. Kiváltaná a buszokat

Két évvel azután, hogy 2010 októberében gyakorlatilag elkészült, 2012 októberében akár meg is nyithat a Rác Hotel & Thermal (Ötszillagos befűrdés – Figyelő, 2011/11. szám, Megnyithat a Rác Fürdő – 2011/40. szám). Ehhez ugyan még a fő finanszírozó Magyar Fejlesztési Bank (MFB) jóváhagyása és a Fővárosi Közgyűlés június 20-i ülésének áldása is kell, de az legalább már biztos, hogy a hosszas tárgyalás után a beruházó partnerek kiegyeztek.

Korábban a projektgazda Rác Nosztalgia Kft. háromnegyed részben két magánbefektető, Prekuta Bálint és Valkó Csaba, 25 százalékban pedig a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei (BGYH) Zrt. fővárosi cég tulajdonában volt. Bán Tamás, a BGYH-t is tulajdonló Budapesti Városüzemeltetési Központ (BVK) Zrt. vezérigazgatója la-

punknak elmondta: a körvonalazódó megállapodás szerint a vagyonelemek felértékelése után a telek 33 százalékban a BGYH-é, 67 százalékban az immár teljesen a magánbefektetők tulajdonába kerülő Rác Nosztalgiaé lesz. A felépítményben 35-65 százalék lesz a felek részaránya. Vagyis immár a főváros nem a beruházó cégben, hanem magában az ingatlanban lesz kisebbségi tulajdonos.

CSÖKKENŐ KOCKÁZATOK

A magánbefektetők számára mindez azért kedvező, mert az korábban már kiderült, hogy a közös működtetés nem volt súrlódásmentes, ráadásul a kisebbségi tulajdonosnak mindenféle bürokratikus fórumon is át kellett vezetnie a döntéseket.

A BVK pedig azért elégedett, mert egyrészt a konszolidációval tisztább lett a jogi

helyzet, az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezhető a tulajdonosok, másrészt a főváros érzéketlenebbé vált arra, ha esetleg nem sikerül megmenteni a projektet. A fővárosi vagyon megóvása szempontjából az is csökkenti a kockázatokat, hogy a követeléssel rendelkezők kizárólag a beruházó tulajdonhányadát perelhetik.

Ami a folyó évi elszámolásokat illeti, a magánbefektetők évente 101 millió forintot, illetve annak indexált értékét fizetik a használatért. A befektetőknek ennek megfizetésére bankgaranciát kell adniuk. Ez a használati díj akkor is megilleti a fővárost, ha bármilyen változás következik be a partnerben. Prekuta Bálint tájékoztatása szerint a vízhasználat árkalkulációja is átalakul; az új megállapodás értelmében a Rác Nosztalgia nem a korábban megállapított 11, hanem – friss viszonyítási értékek alapján kalku-

lálva – 54 forintot fizet majd a víz köbméteréért a BGYH-nak.

AZ MFB-RE VÁRVA

Az ügy jó néhány érintettjével tudunk beszélgetni, akik megosztották a Figyelővel, hogy bár sokszor jutottak holtpontra a tárgyalások, sokszor tűnt úgy, hogy elmérgesedik, jogi útra terelődik az egyeztetés a projekt magánbefektetői és a főváros között, most mindenki optimista. A béke mindenkinek érdeke, és fontos lenne, hogy a fürdőhotelek számára kiemelkedő jelentőségű téli szezon előtt végre valóban elindulhasson a szálloda.

Ehhez azonban még számottevő lépések szükségesek, leginkább az MFB jóváhagyása. A fejlesztési bank vélhetően azért lehet támogató, mert akkor van reménye pénzt látni a projektgazdától, ha végre működik a szálloda, és ha – a 17 hónapja rendelkezésre álló használatbavételi engedély után – végre megkapná a projektet a működési engedélyt is a fürdőre és a szállodára. Ez esetben a bank helyzete azzal is javul, hogy bejegyezhető a jelzálogjogát a 23 millió eurós hitele fejében, vagyis nő a biztosítéki vagyona.

A mai rendezetlen állapotban ugyanis csak dologi biztosítéka van; ez azt jelenti, hogy

A tárgyalók

A Figyelő információi szerint a hamarosan elérhető békén sokan dolgoztak. A főváros oldaláról Bán Tamás, a Budapesti Városüzemeltetési Központ vezérigazgatója tette fel az i-re a pontot. A konstrukció kidolgozásában ugyanakkor kulcsszerepe volt Posch Péternek, a BVK vagyongazdálkodási projektigazgatójának, aki korábban a Westend üzemeltetési igazgatója volt, illetve a BVK által megbízott PwC tanácsadó cégnek és neves tranzakciós ügyvédeknek. Több forrásból is azt hallottuk, hogy nagyon sokat segített Töröcskei István, az Államadósság-kezelő Központ elnöke is, aki személyes közbenjárásával simította el az ellentéteket. Úgy tudjuk, hogy a projekt magánbefektetői (Prekuta Bálint és Valkó Csaba) kérték az üzletember segítségét. Töröcskei Istvánnak tetszett a szállodaprojekt, és zavarta, hogy paragon hever egy ekkora budapesti érték, ezért kezdetben mindenfajta ellenszolgáltatás nélkül támogatta a megállapodást. Ma pedig már az is elképzelhető, hogy valamilyen formában akár ő is tagja lehet a magánbefektetői csapatnak. ●

probléma esetén csupán a házakban fellelhető eszközöket vihetné, ezek értéke pedig töredéke a hitelnek. A következő kérdés azonban az, hogy vajon az MFB elégedett-e azzal a 65 százalékkal, amely a befektetők tulajdonában lévő felépítményrészként biztosítékul szolgál. Am az biztos, hogy a patthelyzetről ki kell mozdítani a történetet.

Hátravan még az induláshoz az üzemeltetői megállapodás. Úgy tudjuk, hogy előrehaladott tárgyalások zajlanak három jelölttel. Egyikük a német Steigenberger, amely a kezdeti finanszírozásból is részt vállalhatna. A szingapúri Banyan Tree azért lenne nagy dobás, mert ez a cég Ázsia Four Seasonsja, vagyis a földrészt legnevesebb luxusszálloda-üzemeltetője. A harmadik lehetséges partner a dubaji székhelyű Jumeirah.

TOVÁBBI PÉNZIGÉNY

A nyitáshoz ráadásul még mindig kell némi befektetés. A mintegy 10 milliárd forintot érő szálloda az elmúlt két évben sokat amortizálódott az elhagyatottságban.

Ha meglesz a zöld lámpa, teljes gépészeti-elektromos felülvizsgálat szükséges, vissza kell juttatni abba az állapotba, amely 2010 októberében már megvolt. A projekt-cég pénze elfogyott, a beszállítók felé egymillió euró tartozás halmozódott fel, de az MFB felé is 2012 végéig 2 millió euró tőke- és kamattartozás lesz esedékes.

A nyitáshoz még költeni kell a nyitókészletekre is, a tányérok, csészék, fogasok, szappanok, ágyneműk hiányoznak. Pénzbe kerül az is, hogy fel kell venni mintegy 150 embert, be kell őket tanítani, az indításhoz marketing is szükséges. Mindent egybevetve akkor nyithat a hotel és a für-

dő, ha 5 millió eurónyi pluszforrást szereznek a befektetők.

Utána abban lehet bizakodni, hogy egy valóban minőségi ház akkor is megy, ha éppen tombol a görög válság, az európai fizetőképтелenség, fáj a Malév hiánya. „Nincs középút, ha három év múlva találkozunk, vagy már becsuktunk, vagy pedig mindenki a Rácba szeretne majd járni” – vallja erről Prekuta Bálint.

BRÜCKNER GERGELY

Tojásvasút

Ha a fürdő és szálloda megnyithat, a következő nagy terv a komplexumot a Citadellával összekötő sikló megépítése. A megállapodás tervezete szerint a Rác Sikló Kft. elnevezésű cégben a jövőben a magánbefektetők partnere már nem a BGYH lesz, hanem a Budapesti Közlekedési Központ. A siklóépítésre öt év alatt megszerzett jogerős építési engedély hatályát most hosszabbították meg. Ha a forrás megvan, akár 10-12 hónap alatt be lehet fejezni a beruházást, és a főváros azonnal kiltaná a buszokat a Citadelláról. Generálkivitelezőként Magyarországon is aktív nagy építőipari cégek jönnek szóba, a Strabag, a Porr, a Market, míg az ellipszis formájú tojásvasutat az osztrák Leitner tervezte. Érdekessége, hogy bár a pályán egyenes és meredek szakaszok váltakoznak, az utasok mindig vízszintben ülnek. ●

A sikló látványterve. Akár 1 év alatt megépülhet



Szellemi és testi feltöltődés!

Fizessen elő most a Napi Gazdaságra, és legyen a vendégünk egy wellness- hétvégére a Várgesztesi Villaparkba!

Az AKCIÓS csomag ára: 66.400 Ft+áfa

TARTALMA:
egyéves Napi Gazdaság-előfizetés
+ két fő részére
2 éjszaka szállás félpanziós
ellátással a Várgesztesi Villapark
Komfort apartmanházainak
egyikebe, élményfürdő-belépővel



Az akció
2012. május 17.
és július 20.
között
érvényes!



Ajánlatunk az új
előfizetőkre vonatkozik.

MEGHÍVÓ ÉS JOVAFELTARTÁS
a +36-1/430-9626-os
telefonszámon vagy
a www.napi.hu/akcio
weboldalon.

Napi Gazdaság
- Ahol szét lés a hírrel