

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Sárospatak Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében 2007. augusztus 6-án, a Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság ülésén.

Jelen vannak:

Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság részéről:

- Erdős Tamás tanácsnok, a bizottság elnöke
 - Hutkainé Novák Márta,
 - Stumpf Gábor József,
 - Saláta László Mihály,
- a bizottság tagjai

Polgármesteri Hivatal részéről:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| • Peremiczkiné Dobos Edina | irodavezető |
| • György Zoltán | csoportvezető |

Megjegyzés: Dr. Szabó Irén, Livják Emília és Stumpf Ernő a bizottság tagjai igazoltan vannak távol.

Aros János alpolgármester a nyílt ülés egyéb ügyek, b./ napirendi pont tárgyalása közben érkezett és tárgyalása után távozott.

Napirend előtt:

Erdős Tamás: Köszönti a megjelenteket, a jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a bizottság ülése határozatképes.

Javasolja, hogy a meghívóban szereplő napirendeken kívül egyéb ügyekben az alábbi napirendeket is tárgyalja a bizottság:

a./ Előterjesztés a Sárospatak, Bocskai út 19. szám alatti megüresedett önkormányzati bérlet hasznosításáról.

b./ Csók László Józsefné kérelme a Sárospatak, Bartók Béla út 9. szám alatti közterületen meglévő üzlethelyiség elidegenítésére.

c./ Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában lévő Sárospatak, Szent Erzsébet út 12. szám alatti, 185. helyrajzi számú ingatlan átépítésére.

d./ Végardó Élményfürdő tanulmánytervével kapcsolatos észrevételek, javaslatok.
A bizottság a meghívóban szereplő és javasolt napirendek tárgyalását egyhangúlag elfogadta.

Napirend:

- 1./ **Előterjesztés a Háromhutai Ifjúsági Tábor területén meglévő mélyfúrású kút hasznosításáról.**
- 2./ **Előterjesztés a Sárospatak, Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan hasznosításáról.**
- 3./ **Egyéb ügyek:**
 - a./ **Előterjesztés a Sárospatak, Bocskai út 19. szám alatti megüresedett önkormányzati bérlakás hasznosításáról.**
 - b./ **Csók László Józsefné kérelme a Sárospatak, Bartók Béla út 9. szám alatti közterületen meglévő üzlethelyiség elidegenítésére.**
 - c./ **Előterjesztés a Sárospatak, Szent Erzsébet u. 12. szám alatti, 185. helyrajzi számú ingatlan átépítésére.**
 - d./ **Végardó Élményfürdő tanulmánytervével kapcsolatos észrevételek, javaslatok**

Zárt ülésen:

- 1./ **Előterjesztés az első lakáshoz jutók támogatási kérelmeinek elbírálására.**

Napirend tárgyalása:

- 1./ **Előterjesztés a Háromhutai Ifjúsági Tábor területén meglévő mélyfúrású kút hasznosításáról.**

Erdős Tamás: Megkéri György Zoltánt, amennyiben az előterjesztéshez szóbeli kiegészítése van, tegye meg.

György Zoltán: Az előterjesztésben részletesen leírásra került, amit a napirenddel kapcsolatosan tudni kell. Kiegészítésként annyit, hogy az ivóvíz díja 90,-Ft/m³ és számlánként 100 forintot kérnek egyszeri alapidjént Háromhuta településen.

K é r d é s: Erdős Tamás

György Zoltán: A kérdésre válaszolva elmondja, hogy a HEK területén 1 m³ ivóvíz 90,-Ft-ba kerül. Amikor kiküldik a számlát 100,-Ft alapidjat kérnek számlánként.

K é r d é s: Erdős Tamás

György Zoltán: Az ivóvíz-szolgáltató a területen a három önkormányzat, a szennyvízágyazat szolgáltatója pedig a Zempléni Vízmű Kft.

K é r d é s: Erdős Tamás

György Zoltán: Két forrás-foglalás van Hutában, de a gond az, hogy nem elég a két forrás vízkapacitása. Főleg ilyen csapadékszegény időszakban, mint most, gyakorlatilag a lakosság vízellátása is problémás, nem még a tábor vízellátása.

Erdős Tamás: Kéri a bizottság tagjait, amennyiben észrevétel, javaslat van az előterjesztéssel kapcsolatosan, mondják el.

Úgy gondolja, hogy a Műszaki és Kommunális Iroda megvizsgálta nemcsak a műszaki paramétereit, hanem az esetleges biztonsági kockázatait is. Kéri György Zoltánt, hogy az előterjesztésben szereplő A./ és B./ variációkról szakmailag részletesebben tájékoztassa a bizottságot.

Érthető, ami le van írva, de úgy gondolja, hogy mindkét variációban van egy kis kockázat.

György Zoltán: Az A./ variációnál arra próbálja felhívni a figyelmet, hogy ez a kút nem rendelkezik semmilyen dokumentációval. Sem üzemeltetési engedéllyel, sem pedig műszaki engedélyezési dokumentumokkal. A települési önkormányzatnak - ha a fent felsorolt dokumentumokat be akarja szerezni - több millió forintot ki kell adni ahhoz, hogy hivatalosan és biztonságosan használhassa bekapcsolva a saját rendszerébe.

Ezt elvégezheti az önkormányzatunk is, ha lenne rá anyagi fedezet a vizet mi adnánk el nekik. A kérdés az, hogy olyan áron, ahogy a sárospataki önkormányzat adná, a Háromhutai Önkormányzat vevő lenne-e erre a vízre. Mert ha mégsem, akkor több millió forintot beruházást elkészítünk, gyakorlatilag magunknak. Ez esetben nincs arra garancia, hogy a befektetés után tőlünk vásárolnak ivóvizet.

Erdős Tamás: Érdeklődik, ha a Háromhutai Önkormányzat hajtja végre a beruházást, akkor nekünk is pénzért fogja adni?

György Zoltán: Nem, ők ingyen adják nekünk a vizet. A mélyfúrású kút üzemeltetési jogát és egyúttal a vezetékes ivóvízellátó hálózattal történő összekapcsolását 20 évre kérték, mi 10 évet javasolunk.

K é r d é s: Stumpf Gábor József

György Zoltán: A mélyfúrású kút tulajdonjogát Háromhuta Község Önkormányzata részére az általuk ajánlott feltételek mellett az önkormányzat nem adja át. Háromhuta Község Polgármestere egy tervezővel volt itt. Azt mondták, hogy ez a kút a település és a tábor vízigényének ellátásában nagyon sokat segítene. A nagyon aszályos időszakokban kellene egy kicsit rásegíteni a kút vízkapacitásával. A vízminőség vizsgálati eredményét ismerték, emberi fogyasztásra alkalmas. Ha ezeket a feladatokat leveszik a vállunkról, nem nekünk kell gondoskodni a kút legalizálásával kapcsolatos feladatokról és költségekről, az már jó.

Erdős Tamás: Ha jól érti, akkor a mélyfúrású kút üzemeltetési jogát és egyúttal a vezetékes ivóvízellátó hálózattal történő összekapcsolását határozott időre, 10 éves időtartamra biztosítja az önkormányzat. Az A./ variáció az, ami műszakilag javasolt, és azon belül is a határozott időre, 10 évre biztosítja.

Javasolja, hogy a tárgyalás úgy kezdődjön, hogy ne adja el az önkormányzat, hanem határozott időre, 10 évre kössön szerződést a kút üzemeltetésére.

Megkérdezi, van-e más eltérő javaslat. Mivel eltérő javaslat nem volt, kéri a bizottság tagjait, aki egyetért azzal, hogy az önkormányzat a kút üzemeltetési jogát határozott időre, 10 évre adja át, igennel szavazzon.

A Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság egyhangú szavazattal a következő határozatot hozta:

125/2007. (VIII. 6.) Gazd. Idegenforg. és Városfejl. Biz.

h a t á r o z a t a

a Háromhutai Ifjúsági Tábor területén meglévő mélyfúrású kút hasznosításáról

A Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek a Háromhutai Ifjúsági Tábor területén meglévő mélyfúrású kút hasznosításáról szóló előterjesztés elfogadását azzal, hogy az önkormányzat a kút üzemeltetési jogát határozott időre, 10 évre adja át, a határozati javaslat „A” variációjában megfogalmazott feltételekkel.

2./ Előterjesztés a Sárospatak, Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan hasznosításáról.

Erdős Tamás: Megkéri a Műszaki és Kommunális Iroda Irodavezetőjét, ha van az előterjesztéshez szóbeli kiegészítés, mondja el.

Mivel nincs, úgy gondolja, hogy egyértelmű az előterjesztés.

Megkérdezi a bizottság tagjait, kinek van kérdése a Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatosan.

Hutkainé Novák Márta: Van egy kérdése és van egy véleménye. A kérdése a következő: ha az adásvételt követő 5 éven belül a felújítást nem kezdik meg, akkor az ingatlant az önkormányzat az eredeti vételáron visszavásárolhatja?

Továbbá elmondja, hogy azt el tudja fogadni, hogy a Bertha-gyűjteménynek Sárospatakon helyet kell adni. Azzal viszont már nem ért egyet, hogy miért pont egy nagy távolságra lévő alapítványnak, ilyen feltételek mellett kell használatba adni az épületet.

Gyakorlatilag 5 év múlva 10.000.000,-Ft-ért odaadja az önkormányzat az épületet. Ha addig nem tesz semmit az alapítvány, akkor visszakérül az önkormányzat tulajdonába. Ebből a városnak semmiféle előnyét nem látja, éppen ezért nem támogatja.

Peremiczkiné Dobos Edina: Szeretné kiegészíteni azzal, hogy a helyszínen megtekintette a lakás állapotát. Megdöbbenő volt az a látvány.

Nem túlzás kijelenteni, hogy a szóban forgó lakás teljesen használhatatlan műszaki állapotban van. Az ivóvíz- és a szennyvízvezeték a falban szétfagyva, a födémen beázás nyomai vannak, stb. A lakás lakhatatlan, semmit nem tudnak vele addig kezdeni, míg a legminimálisabb felújítási munkálatokat el nem végzik. De ezek a legminimálisabb felújítási munkálatok is sok millió forint fordítást igényelnek.

Ki kell cserélni a szennyvíz- és az ivóvízvezetéseket. Ki kell cserélni a teljes villanyvezeték valamennyi helyiségben, a burkolatok használhatatlan állapotban vannak, a tetőről valahonnan ázik a födém. Gyakorlatilag teljes felújítást kell ahhoz elvégezni - részleges felújítás nem elég - hogy használható legyen, mert ebben az állapotában teljesen lakhatatlan. Nem tartja valószínűnek, hogy 5 évig hozzá sem nyúljanak, mert akkor annyira tönkremegy, hogy bemenni sem tudnak majd az épületbe.

Valamit minden körülmények között tenni kell. Több millió forintot beruházást kell elvégezni azon az épületen ahhoz, hogy a kívánatos műszaki színvonalat elérjék vele, és rendeltetészerűen használni lehessen, és értékes képgyűjtemény tárolására is alkalmassá váljon.

Az alapítványnak ez egy több milliós beruházása úgy, hogy csak a legkisebb munkálatokat végzik el, ha pedig ott egy értékes képgyűjteményt akarnak tárolni, akkor egy tisztességes beruházás kell.

Nyilvánvaló, ha történetesen 1 évig nem kezdenek a felújítási munkálatokhoz, akkor lehet, hogy hozzá sem akarnak kezdeni, de anélkül biztos, hogy nem tudják használni.

Erdős Tamás: Az udvarban van 2 szociális bérlakás. Az egyik lakó már megkereste az önkormányzatot ezzel kapcsolatban. Érdeklődik, hogy az ingatlan társasházzá van-e nyilvánítva? Ezen felül pedig van ott egy értékes pince is. Mivel ő is volt már abban az épületben, ezért úgy gondolja, ahhoz, hogy a mostani állapotból valamennyire használható állapot jöjjön létre ahhoz 10.000.000,-Ft még kevés is. A Műszaki és Kommunális Iroda irodavezetőjének a véleményét kéri erről.

Peremiczkiné Dobos Edina: Igen, ahhoz, hogy az épület használható legyen, ahhoz 10.000.000,-Ft feltétlenül kell. A falakban a teljes szerelvényezését, a kisfeszültségű hálózatot ki kell cserélni, a villany miatt az összes burkolatot - mind a függőleges, mind a vízszintes burkolatot - ki kell cserélni. A tetőn meg kell szüntetni a beázást. A falak salétromosak, le vannak omolva.

K é r d é s: Hutkainé Novák Márta

Peremiczkiné Dobos Edina: Kb. 4 éve üres a lakás. Nem lakott benne senki, nem volt víztelenítve, s nyilván elfagytak, tönkrementek a vezetékek.

Saláta László Mihály: Már mindenről szó esett, csak az utcai homlokzatról nem, ami siralmas. Amennyiben a használati jogot oda adja az önkormányzat az alapítványnak, akkor a megállapodásban kerüljön kikötésre, hogy az utcai homlokzatot tegyék rendbe.

Erdős Tamás: Azt nem az önkormányzat határozza meg, ugyanis van egy műszaki technológiai sorrend.

Saláta László Mihály: Ebben az esetben az önkormányzat feltételként kösse ki azt, hogy az utcai homlokzatot tegyék rendbe, ha azt akarják, hogy a használati jog az alapítványé legyen.

Erdős Tamás: Egyetért Saláta Lászlóval. Ha az alapítvány felújítja az épületet úgy, hogy használható állapotban legyen, annak egyértelműen részét képezi az utcai homlokzat rendbetétele is. De a technológiai sorrendben nem szólhat bele az önkormányzat. Bízunk abban, hogy a megfelelő sorrend betartásával a homlokzat is sorra kerül majd. A megállapodásban elő lehet írni, de ha az alapítvány azt írja, hogy a komplett felújítást megkezdi és elvégzi, annak része az utcai homlokzat is.

Peremiczkiné Dobos Edina: Nem szabad elfelejteni, hogy az utcai homlokzat, mint minden főfalazat, földem tető, stb. társasház esetében közös szerkezet. Tulajdonrész arányában az önkormányzatot is terhelik az ezzel kapcsolatos költségek.

Saláta László Mihály: Természetesen egyetért, csak városképi szempontból mondta el a véleményét.

Erdős Tamás: Véleménye, hogy a Bertha-emplékház alapítóinak is érdeke, hogy elsők között az utcai homlokzatát tegye rendbe, mivel ott emléktábla van elhelyezve, és nem mindegy, hogy milyen állapotban van a homlokzat.

Hutkainé Novák Márta: Érdeklődik, hogy az alapítványnak milyen vagyoni helyzetéből adódóan van remény arra, hogy elegendő pénz áll a rendelkezésükre a munkálatok elvégzéséhez. Mert leírva az van, hogy pályázati pénzből teszik rendbe az épületet. Ez rendben van, de ha nem nyer, akkor nincs pályázati pénz.

Erdős Tamás: Azért van az opciós jog arra vonatkozóan, hogy ha forráshiány vetődne fel menet közben, akkor nyilvánvaló, hogy a használati jog visszaszáll az önkormányzatra. Úgy gondolja, hogy a Bertha Zoli bácsi fia áll az alapítvány mögött. Nekem az egyetlen garanciát a Zoli bácsi fia jelenti, hiszen az apja munkássága iránti tisztelet az, ami vezeti ezt az ügyet. Ezen kívül semmi közelebbit nem tudok az alapítvány anyagi helyzetéről.

Mivel több kérdés nem volt, kéri a bizottság tagjait, aki támogatja, hogy a megállapodásban szereplő feltételek szerint kössön az önkormányzat szerződést a szóban forgó ingatlanra, az igennel szavazzon.

A Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság 3 igen és 1 nem szavazattal a következő határozatot hozta:

126/2007. (VIII. 6.) Gazd. Idegenforg. és Városfejl. Biz

h a t á r o z a t a

a Sárospatak, Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan hasznosításáról

A Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek a Sárospatak, Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan hasznosításáról szóló előterjesztés elfogadását.

3./ Egyéb ügyek:

a./ Előterjesztés a Sárospatak, Bocskai u. 19. szám alatti megüresedett önkormányzati bérlakás hasznosításáról.

Erdős Tamás: Ezt az előterjesztést a bizottsági ülés megkezdése előtt kapta kézhez mindenki, de úgy gondolja, nem lesz ebből vita. Tájékoztatja a bizottságot, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 9/2006. (II. 26.) rendeletünk 4 § (1) bekezdése értelmében az üres lakások hasznosításának módját a Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság esetenként határozza meg.

Jelenleg a Sárospatak, Bocskai u. 19. szám alatti, 62 m² alapterületű, komfort nélküli családi ház (korábban Szabó Istvánné volt a bérlője, akit a Rákóczi út 23. szám alatti egy szobás lakás bérlőjévé jelölt ki az Egészségügyi és Szociális Bizottság) üres.

A Szociális Bizottsággal is egyeztetve az a javaslat, hogy a megüresedett lakás maradjon továbbra is szociális bérlakás kategóriában. Pontosan azért, mert ilyen lakásokra lenne szüksége az önkormányzatnak, hogy a különböző szociális bérlakás kategóriákat kiváltson.

Kéri a bizottság tagjait, aki egyetért a Sárospatak, Bocskai út 19. szám alatti megüresedett önkormányzati bérlakás továbbra is szociális alapon történő bérbeadásával, az igennel szavazzon.

A Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság egyhangú szavazattal a következő határozatot hozta:

127/2007. (VIII. 6.) Gazd. Idegenforg. és Városfejl. Biz.

h a t á r o z a t a

a Sárospatak, Bocskai út 19. szám alatti megüresedett önkormányzati bérlakás hasznosításáról

A Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek a Sárospatak, Bocskai út 19. szám alatti megüresedett önkormányzati bérlakás továbbra is szociális alapon történő bérbeadását.

b./ Csók László Józsefné kérelme a Sárospatak, Bartók Béla út 9. szám alatti közterületen meglévő üzlethelyiség elidegenítésére.

Erdős Tamás: A következő napirend Csók László Józsefné kérelme a Bartók Béla út 9. szám alatti ingatlanon meglévő üzlethelyiség elidegenítésére. Nevezett üzemelteti a Norpan Kft. üzlethelyiségét, mely az önkormányzattól bérelt területen helyezkedik el, a Gyakorló Általános Iskolával szemben.

Emlékezteti a bizottság tagjait, hogy erről a problémáról már az előző Képviselő-testületi ülésen szó volt, mely szerint a Norpan már jó ideje nem fizet az önkormányzat felé bérleti díjat. Felszólították a bérleti díj rendezésére, ami a bérleti szerződésben szabályozásra került a jövőre vonatkozólag. Menet közben a Norpan ezt az üzletet eladásra hirdette meg mind a felépítmény, mind az alatta lévő földterületre vonatkozólag. Nyilvános hirdetés formájában. Ami annyit jelent, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő földterületet a Norpan hirdette meg úgy, mintha sajátja lenne. A mellékelt szövegű megkereséssel élt az üzlet jelenlegi üzemeltetője, aki a Norpantól bérel az üzlethelyiséget. Benyújtja igényét arra, hogy a földterületet tőlünk, az üzlethelyiséget a Norpantól szeretné megvásárolni.

Megkérdezi Peremiczkiné Dobos Edinát, hogy a városrendezési terv szerint van-e erre vonatkozólag bármilyen előírás.

Peremiczkiné Dobos Edina: Ez a probléma hasonló a Bodrog Áruház melletti „Gofri” épületéhez, az Arad utcai parkolóban lévő üzletéhez, illetve a lakótelepen lévő „Totózó” problémájához. Valamennyi felsorolt építmény a rendezési terv szerint közterületen, zöldterületen épült, mely terület elidegeníthetetlen, a rendezési terv annak bérletét teszi lehetővé, nem pedig azt, hogy egy közterület közepéből egy pár m²-es pavilon helyét kiszakítsuk és magántulajdonba adjuk. Ehhez eleve rendezési terv módosítást kellene végrehajtani, vagyis a közterületet át kell minősíteni. Véleménye szerint ez megengedhetetlen, mert ha egy kérelmezőnek megengedik, akkor többen jönnek ilyen szándékkal, hogy egy pár m²-es területet meg szeretne vásárolni pavilon céljára a közterület közepén. A „Gofri” esetében legalább 15 évig „rágtuk” ezt a problémát, most végre lezáródott. A szóban forgó kérelem rendezési terv szempontjából semmiképpen nem támogatandó.

Erdős Tamás: Érdeklődik, hogy ezekkel a közterületekkel kapcsolatosan rendezési terv módosítása szükséges?

Peremiczkiné Dobos Edina: Igen, a rendezési tervet módosítani kell ebben az esetben. A levelére írt válaszban tájékoztatni kell kérelmezőt arról, hogy a szóban forgó ingatlan az önkormányzati törvény erejénél fogva jelenleg is forgalomképtelen, közterület, ezért az önkormányzatnak nem áll módjában elidegeníteni. Jelen állapot szerint az önkormányzat nem értékesítheti a területet.

Kérdés: Hutkainé Novák Márta

Erdős Tamás: Erre az üzletre kötött új szerződést a Norpan, mert évekig nem fizetett bérleti díjat. Mivel a faház az övé, ezért meghirdette eladásra, csak az a probléma, hogy területtel együtt hirdette meg, ami közterület. Valószínű, hogy a Norpan úgy gondolta, hogy talál vevőt a házra és területre, ő pedig az önkormányzattól megveszi a területet. Érdeklődik, hogy az önkormányzattól bérelt területet a Norpan bérbe adhatja-e másnak?

Peremiczkiné Dobos Edina: Véleménye szerint, ha a Norpan bérbe adná az épületet, akkor a közterülettel együtt adná bérbe és ő lenne az engedélyes a közterület bérletére.

Kérdés: Hutkainé Novák Márta

Peremiczkiné Dobos Edina: Válaszában elmondja, hogy a szerződés több éves, mert a folyamatos közterület-használati engedélyek kiadása úgy történik, hogy egyszer köt az önkormányzat a bérlővel szerződést, és a szerződés alapján a mindenkor érvényes díjszabás szerint a Pénzügyi Iroda negyedévente, félévente kiszámlázza. Nincs félévente, illetve évente szerződéskötés, hanem a

megkötött szerződés addig él, amíg valamilyen oknál fogva - városrendezési terv szerint igénybe kívánja venni a területet az önkormányzat - nem kerül megszüntetésre. Vagyis nincs minden éven új szerződéskötés a bérlőkkel, csak számlázás történik féléves, éves rendszerességgel.

Kérdés: Hutkainé Novák Márta

Peremiczkiné Dobos Edina: Jelen esetben lehetne felmondásra ok, hogy a Norpan Kft. nem fizeti a bérleti díjat.

Erdős Tamás: Sokkal egyszerűbb lenne, ha a jelenlegi üzemeltetőnek adná bérbe a közterületet az önkormányzat, ő pedig a Norpan Kft.-től megvásárolná az üzlethelyiséget.

A Norpan-nal az Alpolgármester Úr folytatott tárgyalásokat, aki részletes tájékoztatást ad a bizottságnak.

Peremiczkiné Dobos Edina: A Norpan el is adhatja a felépítményt a kérelmezőnek és akkor a kérelmező a tulajdonában lévő felépítmény alatti közterületet az önkormányzattól bérbe veszi. Annak nem lenne akadálya, hogy továbbra is bérbe adja az önkormányzat, csak nem a Norpannak, hanem az új tulajdonosnak, amennyiben megveszi és nem bérli a faházat.

Kérdés: Erdős Tamás

Peremiczkiné Dobos Edina: A földterület bérleti díj emelése úgy lett duplájára emelve, hogy több éve vitatkozik a Norpan az önkormányzattal a bérleti díjon, és ezalatt a 6 vagy 7 év alatt emelkedett duplájára, nem pedig egyik évről a másikra. Több év alatt természetesen megemelkedett a bérleti díj összege.

Tájékoztatja még a bizottság tagjait, hogy ez a terület városközponti terület, ezért a legmagasabb, I. kiemelt övezetbe tartozik, így a bérleti díj is a legmagasabb.

Erdős Tamás: Megkéri Alpolgármester Urat, hogy tájékoztassa a bizottság tagjait a megbeszélés eredményéről.

Aros János: Elmondja, hogy a Norpan eddig nem fizetett bérleti díjat egy megállapodás értelmében, de a bérlőtől ennek ellenére elvette a bérleti díjat, havonta 66.000,-Ft-ot. Amikor fizetett, akkor is a használt 71 m² helyett csak 40 m² után, és nem I. kiemelt övezet, hanem II. díjövzet szerint.

Év elején minden egyes önkormányzati tulajdon bérletét megpróbáltuk rendbe tenni, a Norpan is visszakerült az I. övezetbe. Továbbra sem a 71 m² után, hanem csak a 40 m² után állapítottuk meg a díjat a Norpannak, hiszen maga a faház csak 40 m².

Beszélt a Norpan vezetőjével, aki azt mondta, hogy nem tudják kigazdálkodni az üzletből, nem ők üzemeltetik, ők bérbe adják. A Norpan meghirdette ezt a faházat eladásra. A probléma csak annyi, hogy saját tulajdonú telekkel hirdeti eladásra. Az önkormányzat területét sajátjaként tünteti fel.

Röviden ennyit szeretne elmondani. A szóban forgó kérelmező, aki egyben bérlő is, most szembesült azzal, hogy kétszer annyi bérleti díjat fizetett a Norpannak, mint amennyit az önkormányzat kért a Norpantól. Több lehetőség közül kénytelen választani. Az egyik visszaadja a vállalkozását, a másik megpróbálja megvásárolni a telket, vagy a harmadik lehetőség, hogy az önkormányzattól bérlő, miután megvásárolta a felépítményt a Norpantól.

Javasolja a bizottságnak, hogy a kérelmezőnek a következő választ adjuk: eladni nem áll módjában az önkormányzatnak. Amennyiben megszerzi a felépítmény tulajdonjogát - akár bérlő a Norpantól, akár megvásárolja -, akkor az önkormányzattól - az eddig kialakított feltételekkel - a közterület-használati rendeletben rögzített övezeti besorolásnak megfelelően bérelheti a területet.

K é r d é s: Erdős Tamás

Aros János: A jelenleg érvényben lévő szerződés el lett küldve a Norpan Kft-nek, de a mai napig nem írták alá, befizetés még nem érkezett. Tehát jelen pillanatban nincs érvényes, aláírt szerződésük.

Erdős Tamás: Nem kell szerződést kötni a Norpannal. Ha mégis van érvényes bérleti jogviszonya, akkor fel kell mondani. Az önkormányzat is és a bérlő is jobban járna, mert remélhetőleg valaki fizetne bérleti díjat. Érdeklődik, hogy mennyi a tartozása a Norpan Kft-nek?

Aros János: Az eddigi tartozásokat nem igazán lehet pontosan tudni, mert a polgármesternek volt olyan hatásköre, hogy bármilyen közterület-használati díjat saját hatáskörben elengedjen. Ez kb. 8 évig így történt. 2007. január 1-től van megállapítva a Norpannak a közterület-használati díj, idáig befizetés nem történt, tehát akár mostantól kezdve is érvénytelennek tekinthető a szerződés.

Stumpf Gábor József: A probléma az, hogy ott van náluk az önkormányzat által megküldött bérleti szerződés, azt bármikor aláírhatják.

Erdős Tamás: Igen, ez a probléma. Bármikor aláírhatják és az érvényes szerződéskötésnek minősül. Egy szerződés nem a fizetéstől válik érvényessé, hanem az aláírástól. Ahhoz, hogy bérleti díj nem fizetése miatt felbontsa az önkormányzat a szerződést, az önkormányzatnak kell lépni. A legegyszerűsebb az lenne, ha nem írnák alá a szerződést.

Stumpf Gábor József: Javasolja, miután a szerződés év elején lett a Norpannak postázva, írni kell nekik egy levelet azzal, hogy az érvényes bérleti szerződést a mai napig nem kapta meg az önkormányzat, ezért az visszavonásra kerül.

Erdős Tamás: Egyetért azzal, hogy az önkormányzat vonja vissza a szerződéskötési szándékát a területre vonatkozólag.

Peremiczkiné Dobos Edina: Nem érti, milyen szerződésről van szó, mert a közterület-használati engedély az nem szerződés. Minden esetben a bérlő kéri, az önkormányzat pedig kiadja az engedélyt. Több évvel ezelőtt kértek és kaptak közterület-használati engedélyt. Ha a körülmények nem változnak, az folyamatos. A mindig érvényes tarifákat a Pénzügyi Iroda év elején kiszámlázza addig, amíg az engedély visszavonásra nem kerül.

A Norpannak nem került visszavonásra a közterület-használati engedélye, mert senki nem kérte annak a visszavonását.

Hutkainé Novák Márta: Mivel több éven keresztül soha nem fizetett közterület-használati díjat, egyszerűen vissza kell vonni az engedélyüket.

Aros János: 2007. év januárjától az új besorolás szerinti közterület-használati díj lett megállapítva a Norpannak. Azt ő sem tudja, hogy az előző években volt-e kérelmük vagy sem.

Peremiczkiné Dobos Edina: Új kérelemnek nem kellett lennie, mert a régi érvényes. A Norpan Kft-nek a díjjal van problémája, nem az engedéllyel.

K é r d é s: Erdős Tamás

Aros János: Úgy gondolja, hogy az előző időszakra vonatkozó dolgokkal nem lehet mit kezdeni. A lényeg az, hogy 2007. január 1-től meg lett állapítva az új közterület-használati díj, eddig befizetés nem történt, ebből kell kiindulni.

Peremiczkiné Dobos Edina: Elmondja, hogy év elején aki kapott közterület-használati engedélyt az azért volt, mert 2007. január 1-től változott a tarifa, ezért kivétel nélkül mindenki az új díjak megállapításáról kapott egy új engedélyt, ami csak a díj mértékében módosult, más egyéb kikötései, pontjai változatlanok maradtak az alapengedélynek.

Erdős Tamás: Lehetséges az, hogy nem fizetés miatt visszavonja az önkormányzat a közterület-használati engedélyét a Norpannak?

Peremiczkiné Dobos Edina: Ezt a javaslatot jól át kell gondolni. Azzal együtt rendelkezni kellene arról, hogy egyidejűleg azonnal távolítsa el a faházat, és az eredeti állapotot állítsa helyre. Mert attól, hogy a közterület-használati engedélye visszavonásra kerül a faház még ott marad. Attól, hogy a faház nem működik, még a közterületet igénybe veszi. A Norpan engedélyének a visszavonását együtt kell kezelni Csók László Józsefné kérelmével. Mert ha neki engedélyt ad majd az önkormányzat a közterület használatára, akkor a Norpantól elég csak az engedélyt visszavonni. Viszont ha kérelmező nem kap engedélyt oda, akkor a Norpan a közterület-használati engedély visszavonásán kívül még kötelezni kell az eredeti állapot helyreállítására is.

Erdős Tamás: Egyetért Peremiczkinével, együtt kell kezelni a Norpan ügyét és a Csók László Józsefné kérelmét. A közterület-használatra vonatkozó engedélyt a Norpantól visszavonjuk, felszólítjuk, hogy a rajta lévő saját tulajdonú épületet távolítsa el, az eredeti állapot állítsa helyre. Amennyiben az épületet értékesíteni kívánja, az önkormányzat nem akadályozza meg azt, hogy rendezett közterület-használati viszonyok között az épületet más tulajdonos működtesse.

Saláta László Mihály: A bizottságnak most elsősorban a kérelmezőt kell tájékoztatni a döntésünkről.

Hutkainé Novák Márta: Véleménye szerint elég lenne az a levél a Norpannak, hogy tárgytalannak tekintjük azt az ajánlatot, amit elküldtünk aláírásra.

György Zoltán: Nincs ajánlat, egyszerűen vissza kell vonni a közterület-használati engedélyt a díjfizetés elmaradása miatt.

Aros János: Javasolja első lépésként azt, hogy szólítsák fel a Norpant arra, hogy rendezze az önkormányzat felé a közterület-használati díj hátralékát. A felszólításra valamilyen módon reagálni fog. Valószínű azt fogja válaszolni, hogy nem fizet, mivel meghirdette eladásra.

Saláta László Mihály: Véleménye szerint ez két különböző ügy, ami természetesen összefügg, de a bizottságnak most elsősorban a Csók László Józsefné kérelmével kell foglalkozni.

Erdős Tamás: Javasolja, hogy a kérelmezőt tájékoztassuk egy levélben, hogy az önkormányzat nem látja akadályát, hogy az épület tulajdonosa számára a közterületet a mindenkor hatályos szabályok szerint és összeggel bérbe adja.

A jelenlegi szabályok szerint értékesíteni nem tudja az önkormányzat, de az épület mindenkori tulajdonosának módja van arra, hogy a szabályok szerint bérelje. Mivel ő vételi szándékot nyújtott be, ezért kell tájékoztatni arról, hogy az elidegenítéshez nem járul hozzá az önkormányzat, de bérelni lehet. Ezzel arra ösztönözzük, hogy vegye meg a felépítményt. Ezzel egyidejűleg felszólítjuk a Norpant, hogy pár napos határidőn belül rendezze a tartozását, amennyiben nem, akkor jöhet az, hogy visszavonjuk a közterület-használati engedélyüket.

Peremiczkiné Dobos Edina: Szerinte is meg kell írni a Norpan Kft-nek, hogy a közterület-használati engedélye visszavonásra kerül. Amennyiben 5 napon belül az eddigi tartozását nem rendezi, úgy az 5. napon a felépítményt el kell bontania és az eredeti állapotot helyre kell állítani. Ami neki azt jelenti, hogy nem adhatja bérbe. Talán ezzel ki lehet kényszeríteni azt, hogy legalább ezt a félévet fizesse ki. Külön kezeljük a kérelmező beadványát. Pár soros levélben tájékoztatjuk kérelmezőt arról, hogy a Norpannal folyó tárgyalások függvényében nem zárkozunk el attól, hogy amennyiben a felépítményt megvásárolja, úgy a továbbiakban közterület-használati engedélyt ad az önkormányzat a jelenlegi rendeletben szabályozott tarifák szerint. Tehát az első lépés az, hogy fel kell őket szólítani a fizetés teljesítésére. Amennyiben nem, úgy kötelezni kell az építmény elbontására.

Erdős Tamás: Amennyiben pár napon belül igazolja a felépítmény tulajdonjogának a változását, akkor mi a teendő?

Peremiczkiné Dobos Edina: Akkor nem fizeti be a hátralékát. Én ezt szerettem volna elkerülni.

Saláta László Mihály: Véleménye szerint nem fogja a Norpan rendezni a hátralékát.

Peremiczkiné Dobos Edina: Ha nem fizeti be a hátralékát, akkor elbontatjuk vele a felépítményt, ami azt jelenti, hogy nem tudja bérbe sem adni. Tehát a bérleti díj összegétől is elesik.

Erdős Tamás: Összefoglalja az elhangzottakat. A bizottság javaslata a következő: a Képviselő-testület bízta meg az Alpolgármester Urat, hogy a Norpan Kft-vel folytassa le a szükséges tárgyalásokat, majd ennek függvényében 30 napon belül kérelmező kapjon választ a beadványára. Aki ezzel egyetért, az igennel szavazzon.

A Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság egyhangú szavazattal a következő határozatot hozta:

128/2007. (VIII. 6.) Gazd. Idegenforg. és Városfejl. Biz.

h a t á r o z a t a

a Sárospatak, Bartók Béla út 9. szám alatt található üzlethelyiség elidegenítéséről

A Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság a Sárospatak, Bartók Béla út 9. szám alatti üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatosan javasolja, hogy a képviselő-testület bízta meg az Alpolgármester Urat, hogy a Norpan Kft-vel folytassa le a szükséges tárgyalásokat, majd ennek függvényében 30 napon belül kérelmező kapjon választ a beadványára.

c./ Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában lévő Sárospatak, Szent Erzsébet út 12. szám alatti, 185. helyrajzi számú ingatlan átépítésére.

Peremiczkiné Dobos Edina: Elmondja, hogy a Szent Erzsébet út 12. szám alatti, 185. helyrajzi szám alatt nyilvántartott iskolaépület szerkezetileg önálló, földszintes szárnya ez év tavaszán életveszélyessé vált.

A felújítási költségek 95 %-át fedező, 9.436.154,-Ft-os támogatást kapott az önkormányzat a 2007. évi vis maior keretből.

Hutkainé Novák Márta: Érdeklődik, hogy mi kapna helyet ebben az épületben, milyen tevékenység végzésére lenne alkalmas?

Erdős Tamás: Bálint Béla igazgató úrnak van elképzelése, hogy adott területet hogyan lehet minél hasznosabban kitölteni. Konkrét elképzelése még igazából senkinek nincs.

Úgy gondolja, hogy 18.000.000,-Ft-ból legalább a szerkezeti részt el lehetne készíteni, még nyílászárókat sem kellene cserélni.

Peremiczkiné Dobos Edina: A kb. 18.000.000,- Ft csak a tető megemelésére, a tetőkubatúra megnövelésére vonatkozik.

Hutkainé Novák Márta: Az a véleménye, hogy fejlesztünk, építünk, de nem tudjuk, hogy mire, az előbb azért kérdeztem, hogy mi lesz a funkciója. Ezeknek az épületeknek van fenntartási költségük. A későbbiek során ez terheli a költségvetésünket. Ezeket az épületeket fenn kell tartani, és nem látja ennek a bevételi forrását.

Városképi szempontból természetesen nem lenne baj, ha ez az épület is szép magas lenne, olyan mint a többi, de úgy gondolja, hogy az önkormányzatnak sem most a beruházásra, sem pedig később az üzemeltetésre nincs pénze. Hosszabb távon az hozna bevételt a városnak, ha olyan befektető jönne, aki szállodát akarna építeni természetesen úgy, ami a városrendezési tervbe tevékenység szempontjából engedélyezhető.

Saláta László Mihály: Egyetért a Hutkainé Novák Márta által elmondottakkal. Volt egyszer egy képviselő-testületi döntés ami arról szólt, hogy az egész Várnegyednek a rendezési tervét együtt kell kezelni. Ennek az épületnek a további sorsa ebbe a döntésbe beleillik.

Peremiczkiné Dobos Edina: Ő is egyetért Hutkainé Novák Mártával, viszont ez egy értékes helyen lévő, értékes önkormányzati tulajdon lehet. Véleménye szerint nem szabad magánbefektetővel, vagy valamilyen szervvel, szervezettel közös tulajdont létrehozni. Saláta úrnak válaszolva elmondja, természetesen a Várnegyedre kell egy komplex rendezési terv, ez teljesen egyértelmű. A Szent Erzsébet út 12. szám alatti ingatlan átépítése úgy merült fel, hogy ez egy vis maior probléma volt, pályáztunk, megnyertük a 10.000.000,-Ft-ot, amivel 2007. december 31-ig el kell számolni.

Vagyis az épülethez mindenképpen hozzá kell nyúlni, és így merült fel ezen belül az a kérdés, hogy ha már egyszer át kell építeni, akkor érdemes lenne egyszerre a két lépcsőt meglépni. Első lépcsőben a vis maior támogatás keretein belül vissza kell építeni a földszintet jelenlegi funkciójával. A második lépcsőben, – amennyiben később erre az önkormányzat fedezettel rendelkezik – a megemelt tető belső terének kialakítását, beépítését lehet elvégezni. Amennyiben most csak a jelenlegi állapotot építjük vissza és az elkövetkezendő években lenne fedezetünk a fejlesztésre, el kell bontani a teljes tetőt, a teljes földemet. Gyakorlatilag az épület alapja és a főfalak egy része maradna meg tönkrement burkolatokkal és használhatatlan gépészeti szerelvényekkel.

Hutkainé Novák Márta: Tudja, hogy műszaki szempontból minden úgy van, ahogy Peremiczkiné elmondta. Neki csak annyi a gondja továbbra is, hogy nem tudja igazán, hogy mi fog benne funkcionálni.

Stumpf Gábor József: Egyetért mindenkivel, aki előtte véleményt nyilvánított, mégis azt mondja, ha most egy gondolattal tovább megyünk, s azt a plusz egy szintet megépítjük, ezzel megteremtettük a lehetőségét annak, hogy a későbbiekben egyszerűbben lehet továbblépni. Úgy gondolja, legalább egy plusz szint készüljön el, ha teljesen nem lesz befejezve. A Várnegyedben biztos, hogy értelmes funkció ellátására lesz igénybe véve.

Saláta László Mihály: Úgy gondolja, hogy nem csak ő szeretné azt, hogy a Várnegyedben egységes rendezési terv alakulna ki. Eddig is meg volt az az épület magában, nem hiszi, hogy azzal, hogy most rengeteg pénzt ráköltünk változna valami.

Erdős Tamás: Szeptemberben valószínű a testület tárgyalni fog a város kötvénykibocsátásával kapcsolatban. Ebben a sorozatban van mód arra, hogy gondolkodjunk azon, hogy ennek az ingatlanak a hiányzó forrását honnan szerezzük meg. Ez most még korai, de ezen akkor érdemes lesz gondolkodni, hogy ezt a megközelítőleg 10 milliós nagyságrendű forrást hogyan lehet pótolni kötvényből, ami egyértelmű, hogy vagyonnövekedést hoz, az épület értéke mindenképpen nő.

Felmerült benne a következő kérdés: ennek az ingatlanak a felét a Megyei Önkormányzat használta korábbiakban. Az a rész is rendbe lesz téve, ami a Megyei Önkormányzaté?

Javasolja, hogy az előterjesztésben szereplő 2./ pontot fogadja el a bizottság azzal, hogy a legminimálisabb költség mellett jussunk el oda, hogy a gerincmagasságot el tudjuk érni és a vis maior pályázat kötelezettségének eleget tudjon tenni az önkormányzat.

Peremiczkiné Dobos Edina: Természetes, hogy arra a területre rendezési terv kell, ami külön és részletesen foglalkozik a Várnegyed külső homlokzati városképi megjelenésével, de már eddig az előkészítő munkák során készült vázlatokat is azok az építész szakemberek nézték végig, mint pl. a városi főépítész, és támogatták ezt az ötletet. Ők már lelki szemeikkel látják a teljes Várnegyed majdani beépítési tervét.

Ha úgy alakulna, hogy ezt meg lehet valósítani, attól nem kell félni, hogy a felújítás után az épület, nem illik a Várnegyedbe, mivel ugyanazon szakemberek támogatták ennek megvalósítását, akik a rendezési terv jóváhagyásánál is meghatározó szerepet fognak játszani.

Erdős Tamás: A kötvény-csomagra készülő üzleti tervben az első helyen szerepel a várost átfogó városrendezési terv elkészítése, aminek részét képezné a Várnegyed fejlesztési terve.

Javasolja, hogy a bizottság értsen egyet azzal, hogy a földszint + tetőtér készüljön el, a tetőtér minimum előkészítéssel, a földszinti részben azokat a követelményeknek eleget tenni, ami a vis maior pályázati pénz elszámolhatósága érdekében szükséges.

Peremiczkiné Dobos Edina: Gyakorlatilag a vizes csoportot, s a jelenlegi állapot szerinti funkciót kell rekonstruálni.

A 10.000.000,-Ft-os költségvetés akkor készült, amikor benyújtottuk a vis maior pályázatra a kérelmünket, és ahhoz kellett költségvetés. Az azt tartalmazza, hogy a jelenlegi állapot rögzítése az életveszély elhárításával.

K é r d é s: Hutkainé Novák Márta

Erdős Tamás: A 10.000.000,-Ft arra elég, ha az épület szerkezetét felemelnénk a gerincmagasságig, megemeljük 1,5 m-el a tetőtérig, és alul a földszinten semmit nem állítunk helyre.

Peremiczkiné Dobos Edina: A többletforrás nem arra kell, hogy a földszintet tökéletesen ellehessen készíteni a jelen funkciónak megfelelően, hanem arra, hogy a földszint fölötti födémet teljesen új teherbíró födémmé építsük át, s meg kell növelni a tető kubatúráját.

Van még egy megoldás. Abban a reményben, hogy jövőre több pénze lesz az önkormányzatnak, egyáltalán nem kizárt, hogy úgy hirdessük meg kivitelezésre a munkát, hogy fizetési feltételként szerepeljen, hogy a vis maior pályázati pénzt ez év december 31-ig, illetve a műszaki átadást követően, a különbözetet pedig a jövő évi költségvetés jóváhagyása után fizetjük ki. A kivitelezőknek sincs sok munkájuk, ezért elvállalják az ilyen fizetési feltételeket is.

Erdős Tamás: Megkérdezi, van-e még további kérdés, vélemény. Amennyiben nincs, kéri a bizottság tagjait, aki egyetért azzal, hogy 2007. december 31-ig elkészül a 18.000.000,-Ft-os beruházás, a vis maior pályázati pénzzel el lehet számolni, és a hiányzó 8.000.000,-Ft csak a jövő évben kerül kifizetésre, de 2007. december 31-ig a használatbavételi engedélynek meg kell lennie. Aki ezzel egyetért, igennel szavazzon.

A Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság egyhangú szavazattal a következő határozatot hozta:

129/2007. (VIII. 6.) Gazd. Idegenforg. és Városfejl. Biz.

h a t á r o z a t a

**az önkormányzat tulajdonában lévő Sárospatak, Szent Erzsébet út 12. szám alatti,
185. helyrajzi számú ingatlan átépítéséről**

A Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában lévő Sárospatak, Szent Erzsébet út 12. szám alatti, 185. helyrajzi számú ingatlan átépítéséről szóló előterjesztés elfogadását oly módon, hogy az előterjesztés 2. pontjában szerepelő alternatíva valósuljon meg azzal, hogy a vis maior pályázati támogatással 2007. december 31-ig elszámolunk, a hiányzó többletfedezet pedig a 2008. évi költségvetés jóváhagyását követően kerül a kivitelező részére kifizetésre.

d./ Végardó Élményfürdő tanulmánytervével kapcsolatos észrevételek, javaslatok.

Erdős Tamás: A bizottsági ülést megelőzően mindenki kézhez kapta Végardó Élményfürdő tanulmánytervét, illetve látványtervét tartalmazó anyagot.

Miután nem volt idő ennek az anyagnak az átolvasására, átgondolására, ezért a következő a javaslata. Ne menjünk bele a legapróbb részletekig az anyag megtárgyalásába, hiszen pénteken a testületi ülésen itt lesz a tervező és a munkatársai, akik a tanulmánytervet készítették. Ott lesz mód arra, hogy minden kérdést részleteiben meg lehet vitatni. Arra kér mindenkit, hogy péntekig olvassa el az anyagot, kérdéseit, észrevételeit, javaslatait gyűjtse össze, és pénteken a testületi ülésen lesz illetékes, aki válaszol rá.

Röviden annyit, hogy senki ne úgy tekintse ezt a látványtervet, hogy ez egy olyan javaslat, ami meg fog épülni. Ezt még négy építész iroda fogja saját szakmai és egyéb szempontok alapján értékelni, és abból fog készülni a valódi látványterv és engedélyezési szintű terv. Ez egy előzetes terv, a véglegest majd az-az építész iroda fogja készíteni, akit arra alkalmasnak tartunk.

A Gazdasági, Idegenforgalmi és Városfejlesztési Bizottság további munkáját zárt ülésen folytatja, melyet külön jegyzőkönyv tartalmaz.

K.m.f.

Erdős Tamás tanácsnok s.k.
a bizottság elnöke

