



**Sárospatak Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Tel.: 47/513-250 Fax: 47/311-404
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu**



J e g y z ő k ö n y v

Készült: Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. július 28-án a Sárospataki Polgármesteri Hivatal Dísztermében tartott *rendkívüli nyílt* ülésén.

Jelen vannak:	Aros János	polgármester
	Sikora Attila	alpolgármester
	Egyed Attila	
	Krai Csaba	
	Oláh József Csaba	
	Saláta László Mihály	képviselők
	dr. Vitányi Eszter	jegyző
	dr. Szabényi Tibor	aljegyző

Meghívottak: Benkő Barnabás Zoltánné a PATAQUA Kft. ügyvezetője, Cziráki Zsolt a Műszaki és Kommunális Iroda vezetője, Móré Istvánné a Gazdálkodási Iroda vezetője.

Megjegyzés: Berger Zsolt János, Csetneki József Flórián, Hutkainé Novák Márta, Koleszár Krisztián és Vigyikán Csaba képviselők nincsenek jelen.

A meghívottak részéről az ülésen nem volt jelen: Olajos Csaba főépítész.

Az ülés meghívója a jegyzőkönyv 1. mellékletét képezi.

Az ülésen készült jelenléti ív a jegyzőkönyv 2. mellékletét képezi.

Napirend előtt:

Aros János polgármester: Köszönti a rendkívüli képviselő-testületi ülésen megjelenteket. A jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a rendkívüli ülés 6 fővel határozatképes, az ülést megnyitja. Javasolja a meghívóban szereplő napirendi pontok tárgyalását. Kéri a Képviselő-testület tagjait, aki a javaslattal egyetért, igennel szavazzon.

Jelenlévő képviselők száma: 6 fő.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal – egyhangúlag – az alábbi napirendi pontok tárgyalását elfogadta:

Napirend:

- 1. Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet módosításáról szóló 16/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelet hatályba nem lépéséről**
Előterjesztő: dr. Vitányi Eszter jegyző
- 2. Előterjesztés Sárospatak településrendezési eszközeit érintő módosítás véleményezési szakaszának lezárásáról**
Előterjesztő: Aros János polgármester
- 3. Előterjesztés Sárospatak Város Önkormányzata és a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Kft. között létrejött bérleti szerződés módosításáról**
Előterjesztő: Aros János polgármester
- 4. Előterjesztés a Sárospatak, Csokonai utca 1. szám alatti üzlethelyiség végleges fennmaradási engedélyének kiadásához szükséges tulajdonosi hozzájárulásról**
Előterjesztő: Aros János polgármester

Napirend tárgyalása:**1. NAPIRENDI PONT**

Tárgy: Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet módosításáról szóló 16/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelet hatályba nem lépéséről

Előterjesztő: dr. Vitányi Eszter jegyző

Az előterjesztés a jegyzőkönyv 3. mellékletét képezi.

Aros János polgármester: Kéri jegyző asszonyt, ismertesse a napirendet.

dr. Vitányi Eszter jegyző: Átadja a szót aljegyző úrnak, hogy ismertesse a napirendet.

dr. Szebényi Tibor aljegyző: Az alaprendeletet a Képviselő-testület a 2021. októberi ülésén fogadta el, ami az akkori jogszabályi környezetnek megfelelt. Viszont közben hatályba lépett, vagy nem teljesen hatályba lépett egy módosító rendelkezés – ez egy bonyolult jogi helyzet: próbálták módosítani a törvényt, de rosszul csinálták, ezért hatályban maradt a korábbi szöveg. Viszont a Kormányhivatal álláspontja szerint mégis a módosított szöveget kell figyelembe venni, ami azt mondja ki, hogy 2022. december 31-ig nem lehet a bérleti díjakat megemelni. Az alaprendelet elfogadásakor a magasabb szintű jogszabályok szerint a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napig nem lehetett a bérleti díjakat megemelni. Viszont ez egy jogalkotói hiba, amit valószínűleg orvosolni is fognak a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napig és akkor lesz a Képviselő-testület lépéskényszerben. Másik probléma az alaprendelettel, hogy amikor elfogadták akkor még egy veszélyhelyzet volt, a covid vírus miatti veszélyhelyzet, viszont azóta az megszűnt, és kihirdetésre került az orosz-ukrán háború miatti veszélyhelyzet. Ezért nem egyértelmű az alaprendelet abból a szempontból, hogy a veszélyhelyzet megszűnése kitétel melyik veszélyhelyzetre vonatkozik, a covid vírus miattira vagy pedig az orosz-ukrán háború miattira. Mert még akkor hatályba lépett az új veszélyhelyzet, míg nem szűnt meg az előző. Emiatt javasolják, hogy arról rendelkezzen a Képviselő-testület, hogy ne lépjen hatályba a korábbi rendelet. A munkaterv alapján októberben aktuális lesz a bérleti díjak felülvizsgálata, akkor hozhat egy új rendeletet a Képviselő-testület, melyben érvényesíti a magasabb összegű bérleti díjat, ami következő év január elsejével léphet életbe a jelenlegi szabályok alapján.

Aros János polgármester: Kéri a Képviselő-testület tagjait, aki a rendelet-tervezetben foglaltakat elfogadja, igennel szavazzon.

Jelenlévő képviselők száma: 6 fő.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal – egyhangúlag – az alábbi rendeletet alkotta:

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének

17/2022. (VII. 29.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet módosításáról szóló 16/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelet hatályba nem lépéséről

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Nem lép hatályba az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet módosításáról szóló 16/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelet.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

2. NAPIRENDI PONT

Tárgy: Előterjesztés Sárospatak településrendezési eszközeit érintő módosítás véleményezési szakaszának lezárásáról

Előterjesztő: Aros János polgármester

Az előterjesztés a jegyzőkönyv 4. mellékletét képezi.

Aros János polgármester: Kéri jegyző asszonyt, ismertesse a napirendet.

dr. Vitányi Eszter jegyző: Jelen előterjesztés a tavaly október 29-én a Képviselő-testület által eldöntött rendezési tervmódosítás utolsó előtti szakaszának, a véleményezési szakaszának a lezárásáról szól. Az előterjesztésben a teljesség igénye nélkül felsorolásra került, hogy mely módosítások képeznék a településrendezési eszközök módosításának a pontjait. Természetesen minden illetékes államigazgatási szervet megkerestek a vélemények kikérésére, az előterjesztés pedig tartalmazza azokat az államigazgatási szerveket, amelyek nem éltek azzal a lehetőséggel, hogy bármiféle véleményt vagy észrevételt tegyenek az általuk megküldött anyaggal kapcsolatban. Egy táblázatban pedig azt mutatják be, hogy a válaszadó államigazgatási szervek konkrétan milyen véleményeket fogalmaztak meg. Főépítész úr és a tervezéssel foglalkozó HADAS Kft. ezeket áttekintették és valamennyi véleményt tudomásul vételre, és annak ebbe a dokumentációba való bedolgozását javasolják. Kérik a Képviselő-testülettől, hogy fogadja el az érdekelt államigazgatási szervek véleményét, illetve fogadja el azt, hogy ezek a munkarészekbe beépítésre kerüljenek, valamint hatalmazza fel polgármester urat, hogy az így elkészített dokumentációt küldje meg az állami főépítésznek, hogy a végső véleményezési szakasz elkezdődhessen. Ha ez megtörténik, reményeik szerint a következő rendes képviselő-testületi ülésen már a végleges lezárásról születhet döntés.

Aros János polgármester: Kérdezi, van-e észrevétel, javaslat. Amennyibe nincs, úgy kéri a Képviselő-testület tagjait, aki a határozat-tervezetben foglaltakat elfogadja, igennel szavazzon.

Jelenlévő képviselők száma: 6 fő.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal – egyhangúlag – a következő határozatot hozta:

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének

137/2022. (VII. 28.)

h a t á r o z a t a

Sárospatak településrendezési eszközeit érintő módosítás véleményezési szakaszának lezárásáról

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete tárgybani előterjesztést megtárgyalta és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 39. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbiak szerint döntött:

1. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési szakaszban véleményt adó, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (VIII. 25.) önkormányzati rendelete alapján a település igazgatási területén belül működő gazdálkodó és civilszervezetek véleményét kikérte. Az érintettek részéről a Sárospatak város honlapján, és a Sárospataki Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján megjelent felhívásra egy észrevétel, javaslat érkezett, amit Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul vett és a tervbe beépített.

2. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési szakaszban véleményt adó érdekelt államigazgatási szervek véleményeit megismerte, az abban foglaltakkal egyetért és azokat teljes mértékben elfogadva az azokban foglalt módosításokat tervmódosítás munkarészeibe beépíti.

3. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Korm. rendelet 39. § (3) bekezdése alapján a véleményezési szakaszt lezártnak tekinti.

4. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosított tervdokumentáció alapján az illetékes Állami Főépítésznél kezdeményezze a végső szakmai véleményezési eljárást.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: azonnal

3. NAPIRENDI PONT

Tárgy: Előterjesztés Sárospatak Város Önkormányzata és a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Kft. között létrejött bérleti szerződés módosításáról

Előterjesztő: Aros János polgármester

Az előterjesztés a jegyzőkönyv 5. mellékletét képezi.

Aros János polgármester: Mint ismeretes a tavalyi, tavaly előtti nehéz időszakokban csökkentették, majd nullára vették a bérleti díjat. Most jól állnak, így 80 m Ft-ra visszaemelnék. Kéri ügyvezető asszonyt, adjon rövid tájékoztatást a fürdő jelenlegi helyzetéről.

Benkő Barnabás Zoltánné a PATAQUA Kft. ügyvezetője: Elmondja, úgy néz ki, hogy jó a szezon, de a kimenetelét még sajnos nem tudja megmondani. Készített egy összehasonlító táblázatot a 2019. és a 2022. év első hat hónapjára vonatkozóan. Az árbevétel szépen alakul, 2019-ben 98 m Ft, 2022-ben 109 m Ft. Viszont a költségek jelentősen emelkedtek. Addig, amíg 2019-ben az összes költség 103 m Ft volt, 2022. első hat hónapjában 111 m Ft. Eredményük az első hat hónapban negatív szokott lenni. Itt már látszik, hogy csak 1.728 e Ft volt 2022-ben, viszont a hetedik hónapot külön emelte ki: a látogatottsági létszám hasonló volt, mint 2019-ben, és jelen pillanatban 48.603 e Ft az eredmény. A június havi költségekkel számolt, mert a júliusi tényadatok teljesen nincsenek meg. Pénzügyileg úgy állnak, hogy jelen pillanatban 166 m Ft van a bankszámlán és 7.310 e Ft a pénztárban. Elkeserítő viszont, hogy a szép árbevételi adatok mellé nem biztos, hogy társulni fog ugyanilyen nyereség. Kiemeli, hogy 2019-ben a gazdasági társaság éves áramszámlája 10.254 e Ft volt, most az első hat hónapban 22 m Ft, de már 26.263 e Ft. A legutóbbi júliusi számla 7 m Ft volt. A többről nem is beszélve bérek, stb. Így nem tudja év végére hogyan alakul a gazdasági társaság helyzete.

dr. Vitányi Eszter jegyző: A követelés elengedés iránti kérelmet elő lehet majd terjeszteni a második félévben, ha úgy alakulnak az eredmények.

Oláh József Csaba képviselő: A jó időre viszont nincs panasz.

Benkő Barnabás Zoltánné a PATAQUA Kft. ügyvezetője: Így van, e hétvégére esős, hűvösebb időt jeleztek.

Egyed Attila képviselő: Nem lehet megtámogatni a fürdőt napelemmel? Nincs valamilyen pályázati lehetőség?

Aros János polgármester: Vizsgálták már korábban, felmérés is készült, de az indikátor számok miatt nem tudták beadni a pályázatot.

Egyed Attila képviselő: Bár azt nem tudja, hova tudnák tenni.

Sikora Attila alpolgármester: Fix tető nem sok van.

Aros János polgármester: Van mögötte önkormányzati terület.
Kéri a Képviselő-testület tagjait, aki a határozat-tervezetben foglaltakat elfogadja, igennel szavazzon.

Jelenlévő képviselők száma: 6 fő.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal – egyhangúlag – a következő határozatot hozta:

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének

138/2022. (VII. 28.)

h a t á r o z a t a

a Sárospatak Város Önkormányzata és a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő-és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság között létrejött bérleti szerződés módosításáról

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete tárgybani előterjesztést megtárgyalta és a következő határozatot hozta:

1. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testület a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő-és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság 2022. január 1. napjától alkalmazandó bérleti díjának összegét 80 millió Ft + ÁFA összegben határozza meg.

2. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testület a Sárospatak Város Önkormányzata és a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő-és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság között létrejött bérleti szerződés 12. számú módosítását, a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés módosításának aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

1. melléklet a 138/2022. (VII. 28.) határozathoz

BÉRLETI SZERZŐDÉS

12. számú módosítása

Amely létrejött egyrészről

Sárospatak Város Önkormányzata (székhelye: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 32. sz., adószám: 15726494-2-05, bankszámlaszám: 11734169-15350095-00000000, képviseli: Aros János polgármester), mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

PATAQUA Sárospataki Termálfürdő és Campingfejlesztő Kft. (rövidített neve: Pataqua Kft., székhelye: 3950 Sárospatak, Határ u. 2/B sz., képviseli: Benkő Barnabás Zoltánné ügyvezető; cg.: 05-09-015147; adószám: 14197211-2-05;), mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő),

a továbbiakban együtt: Szerződő Felek között alulírott napon és helyen, a 2009. november 2-án megkötött Bérleti Szerződés (a továbbiakban Szerződés) módosítására az alábbiak szerint:

1.) Szerződő Felek a Szerződést 2009. december 18-án, 2010. november 2-án, 2011. november 28-án, 2012. november 5-én, 2013. november 14-én és 2014. december 8-án, 2015. november 2-án és 2018. február 27-én, 2019. március 29-én, 2020. július 8-án és 2020. november 3-án módosították.

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (.....) határozata értelmében Szerződő Felek a Szerződést a következők szerint módosítják:

2.) A Szerződés VII. Bérleti díj 1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„1. A bérleti díj mértéke 2022. január 1. napjától évi 80.000.000,- Ft+ ÁFA, azaz nyolcvanmillió forint + ÁFA, melyet a Bérelő évente két részletben – augusztus 31. és november 30. napjáig – a felek egymással történt egyeztetését követően köteles megfizetni.”

3.) A Bérleti Szerződés módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Jelen szerződést a Szerződő Felek képviselői átolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

Sárospatak, 2022.

Bérbeadó
/polgármester/

Bérelő
/ügyvezető/

Pénzügyi ellenjegyzés:

4. NAPIRENDI PONT

Tárgy: Előterjesztés a Sárospatak, Csokonai utca 1. szám alatti üzlethelyiség végleges fennmaradási engedélyének kiadásához szükséges tulajdonosi hozzájárulásról

Előterjesztő: Aros János polgármester

Az előterjesztés a jegyzőkönyv 6. mellékletét képezi.

Aros János polgármester: Kéri jegyző asszonyt, ismertesse a napirendet.

dr. Vitányi Eszter jegyző: Mindenki által ismert már ez az ügy. A MÁV állomás melletti „Faház Büfé” pavilon alatt lévő földterület Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában van. Legutóbb 2017-ben tárgyalta erről a Képviselő-testület, akkor a fennmaradási engedélyt 2022. június 30-ig adta meg, mely lejárt. Időközben változtak a jogszabályok, és már nem lehet 5 éves hosszabbítás, a felépítmény tulajdonosa csak határozatlan időre kaphat fennmaradási engedélyt. Így az önkormányzat azt a döntést tudja hozni, hogy határozatlan időre adja meg a fennmaradási engedélyhez a hozzájárulását. Természetesen – ahogy az előterjesztésben is szerepel – a javaslat úgy hangzik, hogy ezzel egyidejűleg a közterület-használati engedélyt továbbra is a vonatkozó rendelet értelmében 5 évente meg kell kérnie, illetve, ha bármi történik, és a hasznosítás megszűnik, az eredeti állapotot helyre kell állítani a területen.

Aros János polgármester: Kérdezi, van-e észrevétel, javaslat.

Egyed Attila képviselő: Az állomás épületének rekonstrukciója nem érinti ezt a területet? Ahogy elhangzott és szerepel is az anyagban, most már határozatlan időre kötik a szerződést,

de ha a tulajdonosnak szüksége lenne erre a területre, mennyi idő kell ahhoz, hogy elszállítsa a felépítményét a bérlő?

Oláh József Csaba képviselő: A MÁV állomás felújításra kerül. Illeszkedik-e ez a faház a felújított épülethez?

Aros János polgármester: Első ütemben az állomás épületének a felújítása történik meg, illetve a buszpályaudvar jelenlegi formájában történő felújítás – tető javítás, oszlopok, stb. Merészebb terv az intermodális csomópont kialakítása – ez lesz a második ütem. Már az első ütemet is úgy csinálják meg, hogy illeszkedjen a későbbi, a rendezési tervben elfogadott elképzeléseikhez. Azt viszont, hogy mikor lesz intermodális csomópont ott kialakítva, ami viszont érinti ezt az épületet is, nem tudja megmondani. A szerződésben benne van véleménye szerint, ha szüksége van az ingatlanra az önkormányzatnak, mit tehet.

Cziráki Zsolt a Műszaki és Kommunális Iroda vezetője: Az eltérő hasznosítás erre vonatkozik.

Oláh József Csaba képviselő: Határozatlan időnél bármikor felmondhatja az önkormányzat a szerződést.

dr. Vitányi Eszter jegyző: A közterület-használati engedélyt az önkormányzat városérdekből visszavonhatja, és akkor a felépítményt el kell bontani.

Cziráki Zsolt a Műszaki és Kommunális Iroda vezetője: Saját költségén helyre kell állítania az eredeti állapotot a bérlőnek.

dr. Vitányi Eszter jegyző: Nyilván egy ilyen fejlesztés, mint a MÁV állomás épületének felújítása, vagy az intermodális csomópont kialakítása az a városérdek kategóriát kimeríti.

Saláta László Mihály képviselő: A határozat-tervezetben határozatlan idő szerepel, de jegezzék meg, hogy 5 év múlva kerüljön vissza a Képviselő-testület elé.

dr. Vitányi Eszter jegyző: A közterület-használati engedélyt 5 évenként meg kell kérnie a bérlőnek, ez szerepel is a határozat-tervezetben, viszont fennmaradási engedély időszakosan már nem adható ki, csak határozatlan időre. Vagy úgy dönt a Képviselő-testület, hogy nem adja meg a hozzájárulást és már most el kell bontania a bérlőnek a két faházat, vagy megadja. Az építéshatósági jogköröket már évek óta nem jegyző gyakorolja. Egyéb döntést nem lehet hozni. Ha azt akarják, hogy ne legyen tovább ott a felépítmény, akkor most úgy kell dönteni, hogy megtagadják a hozzájárulást. De a közterület-használat engedélyezése az önkormányzat számára egy lehetőség 5 évenként, vagy akár városérdekből bármikor.

Aros János polgármester: Kéri a Képviselő-testület tagjait, aki a határozat-tervezet A. változatát elfogadja, igennel szavazzon.

Jelenlévő képviselők száma: 6 fő.

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal – egyhangúlag – a következő határozatot hozta:

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének

139/2022. (VII. 28.)

h a t á r o z a t a

a Sárospatak, Csokonai utca 1. szám alatti üzlethelyiség végleges fennmaradási engedélyének kiadásához szükséges tulajdonosi hozzájárulásról

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva Székely László E.V. (Sárospatak, Sztárai Mihály utca 5.) kérelmében előterjesztett, a Sárospatak, Csokonai utca 1. szám alatti (1801. és 1825. helyrajzi számú közterületeken) „Faház Büfé” fennmaradási engedélyének megadásához hozzájárul azzal, hogy engedélyes köteles az érintett ingatlanokon elhelyezett pavilonokra öt évenként ismétlődően közterület-használati engedélyt kérni, és a terület eltérő hasznosítása esetén az eredeti állapot helyreállítását saját költségén, kártalanítási igény nélkül elvégezni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. július 31.

A polgármester megköszönte a részvételt és az ülést 15²² órakor bezárta.

K. m. f.

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Aros János
polgármester