



## Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.  
Hivatali Kapu: SPATAKONK (KRID: 450043973)  
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu, Telefon: 47/513-240



E l ő t e r j e s z t é s

- a Képviselő-testületnek –

### **a Sárospatak Város Önkormányzata és a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság közötti bérleti szerződés módosításáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárospatak Város Önkormányzata és a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság 2009. november 2. napján bérleti szerződést kötött a Sárospatak Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, Sárospatak, belterület 1627 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Határ út 2/B. szám alatt található, 5 ha 5975 m<sup>2</sup> alapterületű, strandfürdő megjelölésű ingatlanra (a továbbiakban: Bérleti szerződés). A Bérleti szerződés az eltelt évek alatt 15 alkalommal került módosításra.

A jelenleg hatályos bérleti szerződésben a bérleti díj összege 100.000.000,- Ft + ÁFA/év, amely összegről a szerződés 15. módosítása szerint a Bérbeadó egy összegben, augusztus hónapban jogosult számlát kibocsátani, melyet a Bérelő 15 napos határidővel köteles átutalás útján megfizetni a Bérbeadó számláján megjelölt bankszámlaszámra.

A bérleti díj felülvizsgálatát és 2026. július 1. napjától történő módosítását több, egymással összefüggő gazdasági, vagyongazdálkodási és önkormányzati érdek indokolja. E vagyonelem hasznosítása során az Önkormányzatnak mint tulajdonosnak nem kizárólag a szerződéses jogviszony fenntartását, hanem a nemzeti vagyon értékének megőrzését, a hasznosítás gazdasági arányosságát, valamint a közpénzekkel és önkormányzati vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményét is szem előtt kell tartania. A díjkorrekció jogi és tulajdonosi hátterét különösen a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény vagyongazdálkodási alapelvei, valamint Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2018. (IX.28.) önkormányzati rendelete adják.

A jelenleg hatályos bérleti díj összege 2024. évtől változatlan összegben került meghatározásra. Az azóta eltelt időszakban ugyanakkor a hazai gazdasági környezetben olyan, objektív módon mérhető árszintváltozások következtek be, amelyek a bérleti díj változatlanul hagyása esetén a bérleti díj reálértékének fokozatos csökkenését eredményeznék. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint a fogyasztói árak 2024-ben éves átlagban 3,7%-kal, 2025-ben pedig további 4,4%-kal emelkedtek. A két lezárt év kumulált árszintváltozása megközelítőleg 8,3%-os növekedést jelent, amelyhez képest a javasolt, 100.000.000,- Ft + ÁFA összegről 110.000.000,- Ft + ÁFA összegre történő emelés 10%-os korrekcióként mérsékelt, arányos és az inflációs folyamatokkal összhangban álló tulajdonosi intézkedésnek minősül.

A 2026. évi adatok és előrejelzések szintén a díjkorrekció indokoltságát támasztják alá. Bár a 2026. év egészére vonatkozó végleges éves inflációs adat még nem áll rendelkezésre, a KSH 2026. májusi adatai alapján a fogyasztói árak 1,8%-kal haladták meg az előző év azonos időszaki értékeit, a szolgáltatások körében pedig 4,3%-os éves áremelkedés volt kimutatható. Mindez különösen releváns a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan esetében, mivel a strandfürdő és camping jellegű hasznosítás működtetése jelentős mértékben szolgáltatásalapú, költségszerkezetében pedig érdemben megjelennek az energia-, karbantartási, üzemeltetési, javítási, munkaerő-, biztosítási, beszerzési és egyéb szolgáltatási költségek. Az inflációs környezet tehát nem csupán általános gazdasági háttérkörülmeny, hanem közvetlenül érinti a vagyonelem üzemeltetési és hasznosítási értékét is.

A Magyar Nemzeti Bank 2026. évre vonatkozó inflációs előrejelzése alapján az éves átlagos fogyasztóiár-emelkedés a 2026. évben is érdemi mértékű lehet. Ebből következően a 2026. július 1. napjától alkalmazandó 10%-os bérleti díjemelést nem tekinthető előre nem látható vagy aránytalan többletterheknek, hanem egy többéves időszak ár- és költségváltozásaira reagáló, előretekintő és tulajdonosi szempontból indokolt módosításnak.

A javasolt bérleti díj nem haladja meg azt a mértéket, amelyet a 2024–2026. közötti tényleges, illetve várható inflációs folyamatok összességében indokolhatnak. Éppen ellenkezőleg, a korrekció mérsékelt, kiszámítható és a Bérló gazdálkodási stabilitására is figyelemmel megállapított összeg.

A bérleti díj emelése mellett szól továbbá, hogy az ingatlan hasznosításából származó bevétel az Önkormányzat saját bevételét képezi, amely közvetve hozzájárul az önkormányzati feladatellátás pénzügyi biztonságához, a városi vagyon értékének megőrzéséhez, valamint a közösségi célok finanszírozhatóságához. A bérleti díj reálértékének tartós csökkenése ezzel szemben azt eredményezné, hogy az Önkormányzat a jelentős értékű, kizárólagos tulajdonában álló vagyonelem hasznosításából a korábbi évekhez képest ténylegesen alacsonyabb értékű ellenszolgáltatáshoz jutna, amely nem állna teljes összhangban a felelős és értékarányos vagyongazdálkodás követelményével.

A díjemelést mértékének meghatározása során figyelembevételre kerültek a PATAQUA Kft. rendelkezésre álló gazdálkodási adatai, valamint a 2026. évi szezonra várható vendégforgalmi kilátások is. Ezek alapján nem állapítható meg olyan körülmény, amely a bérleti díj mérsékelt emelését gazdaságilag ellehetetlenítené vagy a társaság működését aránytalanul veszélyeztetné. A javasolt összeg ezért a Bérló működőképességének fenntartása és az Önkormányzat tulajdonosi érdekeinek érvényesítése között megfelelő egyensúlyt teremt.

Mindezek alapján a bérleti díj 2026. július 1. napjától évi 110.000.000,- Ft + ÁFA összegben történő meghatározása szakmailag, gazdaságilag és vagyongazdálkodási szempontból is indokolt. A módosítás a bérleti jogviszony stabilitását nem érinti, ugyanakkor biztosítja, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló, jelentős értékű strandfürdő ingatlan hasznosítása során a megváltozott gazdasági környezethez igazodó, értékarányosabb és a köztvagyon védelmét jobban szolgáló ellenszolgáltatásban részesüljön.

A rendelkezésre álló gazdálkodási adatok, valamint a szezonra vonatkozó forgalmi várakozások alapján nem merült fel olyan körülmény, amely a bérleti díj 2026. július 1. napjától történő, mérsékelt emelését gazdaságilag kizárná vagy aránytalanná tenné.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a Sárospatak Város Önkormányzata és a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság közötti bérleti szerződés módosításáról dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2026. június 10.

dr. Farkas Szabolcs

Készítette: dr. Dobránszky Tímea  
jogi referens

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Szabó Gergő LL.M  
jegyző

## SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2026. (VI. ....)

### h a t á r o z a t i - j a v a s l a t a

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete a tárgybani előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi döntést hozza:

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlója, továbbá mint a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 3950 Sárospatak, Határ út 2. B. ép.; cégjegyzékszám: Cg.05-09-015147, a továbbiakban: Gazdasági társaság) egyedüli tagja és a társaság legfőbb szervének hatáskörében eljáró tulajdonosi joggyakorló, a Sárospatak Város Önkormányzata és a Gazdasági társaság közötti, 2009. november 2. napján kelt – a Képviselő-testület által 13.200-2/285/2009. (X.30.) KT. számú határozattal jóváhagyott – bérleti szerződés módosítását a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

1. melléklet a ...../2026. (.....) határozathoz

## **BÉRLETI SZERZŐDÉS**

### **16. számú módosítása**

amely létrejött egyrészről

Név: **Sárospatak Város Önkormányzata**

Székhely: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.

Törzskönyvi azonosító szám: 726490

Adószám: 15726494-2-05

KSH számjel: 15726494-8411-321-05

Képviseli: dr. Farkas Szabolcs polgármester

(a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Név: **PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhely: 3950 Sárospatak, Határ út 2. B. ép.

Cégjegyzékszám: Cg.05-09-015147

Adószáma: 14197211-2-05

KSH számjele: 14197211-9329-113-05

Képviseli: Koleszárné Horváth Brigitta ügyvezető

(a továbbiakban: **Bérlő**),

a továbbiakban együtt: Szerződő Felek között alulírott napon és helyen, a következő feltételekkel:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy egymással 2009. november 2. napján bérleti szerződést (a továbbiakban: Bérleti szerződés) kötöttek, melyet a Képviselő-testület 13.200-2/285/2009. (X.30.) KT. számú határozatával hagyott jóvá.

2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a bérleti díj felülvizsgálata a megváltozott gazdasági környezetre, az inflációs folyamatokra és az önkormányzati vagyon értékarányos hasznosításának követelményére

figyelemmel indokolttá vált, és azt Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete ...../2026. (.....) határozatával jóváhagyta.

3. Szerződő Felek az 1. pontban leírtakra tekintettel, egyező akaratnyilvánítással a Bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítják:

3.1. A Bérleti szerződés VII. fejezetének 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. A bérleti díj 2026. július 1. napjától évi 110.000.000,- Ft + ÁFA, azaz Egyszázötzmillió forint + ÁFA.”

4. A Bérleti szerződés módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

5. Ezen szerződés 2026. július 1. napján lép hatályba.

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

Sárospatak, .....

.....

Dr. Farkas Szabolcs polgármester

Bérbeadó

Pénzügyi ellenjegyzés:

Sárospatak, 2026. ....

.....

Ádámné Székely Anett Viktória

Jogi ellenjegyzés:

Sárospatak, 2026.

.....

dr. Szabó Gergő L.L.M

.....

Koleszárné Horváth Brigitta ügyvezető

Bérlő