

J e g y z ő k ö n y v

Készült: Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága **rendkívüli nyílt** üléséről.

A Bizottsági ülés helye: a Városháza gróf Andrássy Gyula termében (3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.)

A Bizottsági ülés ideje: 2026. március 25. napján 8:00 órakor

A Bizottság részéről megjelentek:

Palicz István bizottsági elnök
Kracson Norbert bizottsági tag
Majoros László Ferenc bizottsági tag
Séra Béla bizottsági tag
Dr. Estók József bizottsági tag
Lakatos István bizottsági tag

A Bizottság részéről távol volt:

Schweitzer Tamás Zsolt bizottsági tag

Tanácskozási joggal meghívottak:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének valamennyi tagja
Stumpf Imre Jánosné önkormányzati tanácsadó
Nyiri Péter alpolgármester
dr. Fazekas Márk Péter jegyző
dr. Koperveisz Eszter aljegyző
Balla Ágnes Polgármesteri Kabinet tag
Nagyné Gyöngyösi Barbara Polgármesteri Kabinet tag
Bartus István Főépítész, Csoportvezető
dr. Tóth-Madák Tímea a Szervezési, Szociális és Hatósági Osztály osztályvezetője
Karajz Ágnes a Városüzemeltetési és Közterület-felügyeleti Osztály osztályvezetője
Reszegi-Bucsay Sándor Zsolt a Pénzügyi és Adóhatósági Osztály osztályvezetője
Matisz István a Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezetője

Tanácskozási joggal megjelentek:

dr. Fazekas Márk Péter jegyző
dr. Koperveisz Eszter aljegyző
Bartus István Főépítész, Csoportvezető
Matisz István a Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezetője

Jegyzőkönyvvezető: dr. Stamatiu Diána

Palicz István bizottsági elnök: köszöntötte a megjelenteket és megállapította, hogy a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozatképes, mert **7 tagból 5 tag jelen van**, egyben az ülést megnyitotta. Megkérdezte, hogy van-e valakinek javaslata a napirendre vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy a napirenddel kapcsolatban javaslat nem hangzott el, Palicz István bizottsági elnök szavazásra bocsátotta a napirend elfogadását.

Az ülés tervezett napirendjét a jegyzőkönyvhöz csatolt meghívó tartalmazza.

S z a v a z á s : a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság szavazáskor jelen lévő 5 tagja, **5 igen szavazattal – egyhangúlag –** elfogadta az ülés napirendjét a meghívó szerint:

Napirend:

Előterjesztés bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításra

Előterjesztő: dr. Fazekas Márk Péter jegyző

Napirendi pont: Előterjesztés bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításra

- **Csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog bejegyzése a 1753/7 és 1753/8 helyrajzi számú ingatlanokon a „WeCaRe” pályázat megvalósítása érdekében**

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte dr. Fazekas Márk Péter jegyző urat, hogy van-e kiegészíteni valója az előterjesztéssel kapcsolatban.

Kracson Norbert bizottsági tag 8:02 órakor megérkezett.

dr. Fazekas Márk Péter jegyző: pályázat megvalósítása érdekében két magántulajdonú ingatlan tekintetében szolgalmi jog bejegyzése vált szükségessé. Hiánypótlásnak kell eleget tenni, amelyre a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálya szólította fel Sátoraljaújhely Város Önkormányzatát. Ennek megfelelően szükségessé vált a két ingatlanra vonatkozó szolgalmi jog bejegyzése, amely az INTERREG VI-A NEXT Magyarország-Szlovákia-Románia-Ukrajna Program megvalósításának feltétele.

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte Bartus István főépítész urat, hogy van-e kiegészíteni valója az előterjesztéssel kapcsolatban.

Bartus István főépítész: a Májuskút-patak bizonyos területe nem volt és nincs is rendezve. Az árok jelenleg sem szerepel a Földhivatali nyilvántartásban. A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálya vízjogi létesítési engedélyezési eljárás során azt kérte Sátoraljaújhely Város Önkormányzatától, hogy a magántulajdont érintő területeken – ahol a fejlesztés zajlik –, legalább szolgalmi joggal kerüljön feltüntetésre.

Kérdések, vélemények következtek.

Kracson Norbert bizottsági tag: megkérdezte, hogy csak ezt az egy szakaszt érinti-e, ami magántulajdonban van, vagy a teljes Májuskút-patak területét.

Bartus István főépítész: a Májuskút-patak több szakasza nincs feltüntetve a vasút területén. A pályázat során magántulajdont ez a két szakasz érint, ezért a feltüntetés kizárólag ezekre a területekre irányul. A Hatóság csak a pályázattal érintett szakaszok tekintetében kérte a feltüntetést.

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte, hogy természetes folyóvíz vagy tó eladható-e, valamint, hogy egy patak vagy folyó kerülhet-e magántulajdonba.

Bartus István főépítész: attól függ, hogy az adott vízterület a nemzeti törzsvagyonba vagy önkormányzati vagyonba tartozik-e, illetve forgalomképesnek minősül-e. Minden esetben vizsgálni szükséges, ki a tulajdonosa.

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte, hogy a Májuskút-patak vagy a Ronyva értékesíthető-e.

Bartus István főépítész: vízfolyásnak minősül, így nem értékesíthető. A vízelvezetés kötelező feladat, ezért a forgalomképtelen törzsvagyon részét képezi, így nem idegeníthető el.

Palicz István bizottsági elnök: kérdést vet fel az is, hogy az érintett területek miként kerülhettek magántulajdonba. Feltételezhetően nem most történt, hanem akkor, amikor a két cég létrejött és odatelepült. A jövőben indokolt lenne a patakmeder nagyságának felmérése, valamint annak vizsgálata, hogy ki által történt beépítés vagy feltöltés.

Kracson Norbert bizottsági tag: javasolta, hogy értékbecslés alapján kerüljön sor a tulajdonossal történő egyeztetésre, valamint vételi ajánlat megtételére a terület visszavásárlása érdekében.

Majoros László Ferenc bizottsági tag: megkérdezte, hogy amennyiben az érintett terület magántulajdonban van, úgy az adott patakszakasz karbantartása is a tulajdonos kötelezettségét képezi-e.

Bartus István főépítész: nincs patak, nincs feltüntetett patakmeder végigvezetve ezeken az ingatlanokon, így olyan, mintha nem is létezne.

Majoros László Ferenc bizottsági tag: gyakorlatilag létezik.

Bartus István főépítész: gyakorlatilag létezik, a tulajdonosban is fennáll a szükséges együttműködési hajlandóság, így erre vonatkozóan kívánják a szolgalmi jogot bejegyezni. A pályázat megvalósításához a szolgalmi jog alapítása a leggyorsabb út.

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte, hogy csak a patak érintett szakaszát érinti-e a feltüntetés hiánya vagy annak teljes hosszát.

Bartus István főépítész: a Thököly bérlakásoknál egy szakasz esetében fel van tüntetve a meder. A Pataki utca mentén ismét nincs feltüntetve, ahol az út részeként jelenik meg. Átlépve az út alatt van egy szakasz, ahol ingatlanok találhatóak, ott a meder ismét feltüntetésre került. A vasút területén teljesen hiányzik. A La-Re-Jó Kft-nél átlépve, a tehermentesítő alatt szintén megjelenik.

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte főépítész urat, hogy mit javasol a rendezésére.

Bartus István főépítész: szükséges egy teljeskörű bemérés, rögzítés, ami eredményeként elindítható egy kisajátítási eljárás. Ez egy hosszú folyamat, hiszen több ingatlant érintő kártalanítást, közigazgatási eljárásokat és egyéb intézkedéseket von maga után. A hatósággal egyeztetve a pályázat megvalósítása érdekében a leggyorsabb és legegyszerűbb megoldást választották.

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte, hogy ki kezdeményezheti az eljárást, esetleg főépítész úr.

Bartus István főépítész: igen, a területet ki kell mérni és meg kell határozni, majd a tervezőtől és földmérőtől ajánlatokat szükséges kérni és a költségvetés tükrében nyílik lehetőség a folyamat megindítására.

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte, hogy amennyiben megindul a folyamat, az a következő évi költségvetésébe épül-e be.

Bartus István főépítész: először induljon meg a folyamat.

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte, hogy főépítész úr kezdeményezi-e az eljárást.

Bartus István főépítész: igen.

Tekintettel arra, hogy további kérdés, vélemény nem hangzott el, Palicz István bizottsági elnök szavazásra bocsátotta javaslatát, miszerint a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság átruházott hatáskörben járuljon hozzá a HUSKROUA/23/L/1.1/003 azonosítószámú projekt megvalósítása érdekében csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog alapításához Sátoraljaújhely Város Önkormányzata (3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5., adószám: 15726504-2-05), mint jogosult javára az alábbi ingatlanokon: Sátoraljaújhely, belterület 1753/7 hrsz. alatti ingatlanból 64 m² területre, Sátoraljaújhely, belterület 1753/8 hrsz. alatti ingatlanból 69 m² területre, a Jenei Bt. által 2/2026. munkaszámon készített és záradékolt változási vázrajz szerint.

S z a v a z á s : a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság szavazáskor jelen lévő 6 tagja, **6 igen – egyhangúlag** – az alábbi határozatot hozta:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága
45/2026. (III.25.) határozata
bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága *átruházott hatáskörben* hozzájárul a HUSKROUA/23/L/1.1/003 azonosítószámú projekt megvalósítása érdekében csapadékvíz elvezetési szolgalmi jog alapításához Sátoraljaújhely Város Önkormányzata (3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5., adószám: 15726504-2-05), mint jogosult javára az alábbi ingatlanokon:

- Sátoraljaújhely, belterület **1753/7** hrsz. alatti ingatlanból **64 m²** területre,
- Sátoraljaújhely, belterület **1753/8** hrsz. alatti ingatlanból **69 m²** területre, a Jenei Bt. által **2/2026. munkaszámon** készített és záradékolt változási vázrajz szerint.

Felhatalmazta a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

- Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról szóló **3/2025 (I.28.) határozata** módosítására

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte dr. Fazekas Márk Péter jegyző urat, hogy van-e kiegészíteni valója az előterjesztéssel kapcsolatban.

dr. Fazekas Márk Péter jegyző: a határozat módosításáról kell dönteni. A piaci visszajelzések alapján javasolt, az induló licitár csökkentése.

Matisz István osztályvezető: megkeresésre került több, a drogériát kiváltani képes cég, így például a Rossmann, Douglas és Müller üzletláncok. Ezen cégek jellemzően a város külső részein, nagyobb alapterületű ingatlanokban kívánnak üzletet nyitni, míg a szóban forgó helyiség alapterülete mindössze 256 m². A helyiség fenntartása jelenleg is költségekkel jár – így különösen közös költség, villamosenergia- és vízdíj –, amelyeket az Önkormányzat visel. Az ingatlan jelenleg bevételt nem termel, jelenleg bútorok tárolására használja az Önkormányzat, amely nem hosszútávú cél. Ennek okán szükséges az ingatlan hasznosítása, ennek elősegítése érdekében javasolt 1.500,-Ft/hó/m²-ről 1.000,-Ft/hó/m²-re csökkenteni a licitárát.

Kérdések következtek.

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte, hogy tartamában mit jelent.

Matisz István osztályvezető: a határozat rugalmas és sok mindent enged. Tartalmazza a sport- rekreációs célokat, így ebbe az irányba kívánnak elmenni. A határozat 5 év határozott időtartamra szól. A nyertes pályázóval szerződést kötnek. A szerződésnek van olyan kikötése a lakások és az üzletek vonatkozásában is, miszerint ha önkormányzat gazdasági érdekei indokolják a bérleti szerződést 60 napos felmondási idővel meg lehet szüntetni.

Kracson Norbert bizottsági tag: megkérdezte, hogy a liciteljárás sporttevékenység folytatása céljából kerül meghirdetésre.

Matisz István osztályvezető: nem. A hirdetésben turizmus, vendéglátás, sport-rekreáció, valamint a város életéből hiányzó kereskedelmi tevékenységek kerültek megjelölésre, amely kellően széles keretet biztosít, ezért annak módosítását nem tartották indokoltnak. Az egyik érdeklődő sport-rekreációs tevékenységet kíván folytatni. Az épület állagát nem változtatná meg, és vállalná a jelenleg az Önkormányzatot terhelő költségeket is. Az ingatlan közel másfél éve kihasználatlan.

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte, hogy a szerződés megkötését követően az Önkormányzat eredeti áron tovább kívánja hirdetni az ingatlant.

Matisz István osztályvezető: nem, de amennyiben olyan megkeresés érkezik, hogy egy multinacionális vállalat tevékenységet kíván folytatni, akkor ők természetesen ki tudnák termelni.

Kracson Norbert bizottsági tag: megkérdezte, hogy a sporttevékenység milyen célú.

Matisz István osztályvezető: az érdeklődő küzdősportokkal foglalkozik. A tevékenység várható időintervalluma reggel hét órától este nyolc óráig tartana. A társasház tulajdonosai megkeresésre kerültek, akiknek a tervezett tevékenységgel szemben nem volt kifogásuk.

Kracson Norbert bizottsági tag: megkérdezte, hogy új vagy meglévő klubról van szó.

Matisz István osztályvezető: meglévő klub, akik jelenleg is rendelkeznek telephellyel, azonban az már nem bizonyul elegendőnek, ezért szükségük van egy nagyobb alapterületű ingatlanra. A tevékenység nem jár jelentős zajterheléssel, így visszafogott jellegűnek

tekinthető. Az Önkormányzat részéről felmerült az az elképzelés, hogy az épület üvegfelületére a város életéből régi fényképek kerüljenek elhelyezésre.

Tekintettel arra, hogy kérdés, vélemény nem hangzott el, Palicz István bizottsági elnök szavazásra bocsátotta javaslatát, miszerint a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság átruházott hatáskörben módosítsa a bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról szóló 3/2025 (I.28.) számú határozatát azzal, hogy a határozatban szereplő „1.500,- Ft/hó/m²” szövegrész helyébe „1.000,- Ft/hó/m²” szöveg lép.

S z a v a z á s : a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság szavazáskor jelen lévő 6 tagja, **6 igen – egyhangúlag** – az alábbi határozatot hozta:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága
46/2026. (III.25.) határozata
bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága átruházott hatáskörben **módosítja** a bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról szóló **3/2025 (I.28.)** számú **határozatát azzal**, hogy a határozatban szereplő „**1.500,- Ft/hó/m²**” szövegrész helyébe „**1.000,- Ft/hó/m²**” szöveg lép.

- **A Sátoraljaújhely, Kossuth téren (Sétálóutcán) található „A” pavilon bérbeadásra történő meghirdetése**

Palicz István bizottsági elnök: megkérdezte Matisz István osztályvezető urat, hogy van-e kiegészíteni valója az előterjesztéssel kapcsolatban.

Matisz István osztályvezető: korábban egy vállalkozó bérelte a pavilonokat, azonban az életkora nem tette lehetővé a folyamatos jelenlétet, valamint a feladat ellátásra alkalmas embereket sem talált. A szóban forgó pavilon alapterülete 11,9 m², így a várható havi bérleti díj 23.800,-Ft. Számos termék értékesítésére lenne lehetőség, például kürtöskalács, jégkása, gofri, fánk vagy forró csokoládé. A környező éttermek kínálnak gyorsételeket, ezért nem feltétlenül célszerű ugyanazt a kínálatot itt is megvalósítani. Olyan érdeklődő is van, aki kebabüzlet üzemeltetését képzelte, ugyanakkor a sétálóutcán mindenképpen szükséges lenne egy fagyizó. A bérleti díjat egész éves időtartamra tervezték, így téli hónapokra is fizetni kellene.

Vélemény következett.

Palicz István bizottsági elnök: a működési engedélyhez bizonyos feltételek szükségesek, aminek meg kell felelni. A pavilon szennyvízelvezetésre csatlakoznak, azonban a dolgozók részére nincs illemhely biztosítva.

Matisz István osztályvezető: a városi mosdó a közelben található. Az árusok ügyfélmosdót nem kötelesek biztosítani, csak a dolgozók részére kötelesek illemhelyet biztosítani.

Tekintettel arra, hogy kérdés, további vélemény nem hangzott el, Palicz István bizottsági elnök szavazásra bocsátotta javaslatát, miszerint a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság átruházott hatáskörben licit eljárás keretén belül bérbeadásra hirdesse meg – kizárólag vendéglátás céljából – a Sátoraljaújhely, Kossuth téren (Sétálóutcán) található „A” pavilont.

S z a v a z á s : a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság szavazáskor jelen lévő 6 tagja, **6 igen – egyhangúlag** – az alábbi határozatot hozta:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága
47/2026. (III.25.) határozata
bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága *átruházott hatáskörben* licit eljárás keretén belül **bérbeadásra meghirdeti** – kizárólag vendéglátás céljából – a Sátoraljaújhely, Kossuth téren (*Sétálóutcán*) található „A” pavilont.

Induló licitár: 2.000, - Ft/m²/hó

Bérbeadás időtartama: határozott, 3 év

Kijelölt bérlő: licit eljárás legnagyobbat összeget tevő pályázó

Tekintettel arra, hogy kérdés, további vélemény nem hangzott el, Palicz István bizottsági elnök a nyílt ülést 8:30 órakor bezárta.

K.m.f.

**Majoros László Ferenc s.k.,
jegyzőkönyv-hitelesítő**

**Palicz István s.k.,
bizottsági elnök**