

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V

**Készült:** Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. július 2-án megtartott nyílt ülésén

**Jelen vannak:**

Posta György polgármester,  
Májér János alpolgármester,  
Dr. Barta-Szabó Beáta,  
Cseh Zoltán,  
Demeter Anett,  
Molnár Tibor,  
Tóth Gergely képviselők.

**Meghívottként jelen vannak:**

Péterné Ferencz Zsuzsanna jegyző  
Dr. Németh Zsuzsanna jogi referens  
Kuba-Kovács Eszter gazdasági vezető  
Valler István, a Tokaji Városüzemeltető Szervezet vezetője  
Erdős József sajtóreferens  
Tarnai Gábor, a Waldzell Kft. ügyvezetője  
Kovács Zoltán, a RANOI igazgatója

**Posta György polgármester** köszönti a megjelenteket, vendégeket, a határozatképes (7 fő) ülést megnyitja. A Szervezeti és Működési Szabályzat 22.§ (1) bekezdése szerint a jegyzőkönyv hitelesítését a képviselő-testület ülésén megválasztott tag végzi el. A jegyzőkönyv hitelesítőjének Tóth Gergely képviselőt javasolja, aki elmondja, hogy elvállalja a jegyzőkönyv hitelesítését. Ezek után azt javasolja, hogy a jegyzőkönyv vezetésével Szabó-Henyusz Zsuzsannát bízzák meg. Miután más javaslat nem érkezett, az ülés résztvevői 7 igen szavazattal Szabó-Henyusz Zsuzsannát választották meg jegyzőkönyvvezetőnek.

**Posta György polgármester** ismerteti a kiküldött napirendet:

- 1. Tájékoztató a legutóbbi ülés óta történt fontosabb eseményekről, melyek kapcsán a polgármester képviselte városunkat**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
- 2. Az önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 1/2020. (II. 14.) önkormányzati rendelet módosítása**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
- 3. Tokaj Város településrendezési eszközeinek 2. sz. módosításának (állami főépítési eljárás) elfogadása**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
- 4. Elvi hozzájárulás a Hotel Kelep értékesítéséhez**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
- 5. Vitaanyag a „Tokaji Szüreti Napok” megrendezéséről**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság

6. **dr. Szabó Zsolt ingatlanvásárlási kérelme**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
7. **Elvi hozzájárulás a Waldzell Kft(4200 Hajdúszoboszló, Mátyás Király sétány 8.) ingatlancsere iránti kérelméhez**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
8. **Az Oestrich-Winkel Baráti Társasággal használati megállapodás kötése a tokaji 266/B. hrsz-ú ingatlanra**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
9. **A Képviselő-testület II. félévi munkatervének elfogadása**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
10. **Dr. Varga Lajosné 4032 Debrecen, Egyetemsugár út 64.II/12. sz. alatti lakos vételi ajánlata a Tokaj, Dienes út 1658 helyrajzi számú ingatlanra**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
11. **Hubert Fruzsina ingatlanvásárlási kérelme**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
12. **Hozzájárulás az Önkormányzat elkülönített számláján lévő pénzösszeg felhasználásához**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
13. **Észrevételek, javaslatok**

**Posta György polgármester** megkérdezte, hogy van-e valakinek egyéb napirendi javaslata.

Egyúttal javasolja az alábbi napirendek felvételét:

- **Tokaj Kelep Zrt. (3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.) részére tagi kölcsön nyújtása**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalta: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
- **Ajánlatkérés – Fejlesztési projektek előkészítésében és megvalósításában szakértői közreműködésre**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalta: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Javasolja az alábbi előterjesztés napirendről történő levételét:

- **Vitaanyag a „Tokaji Szüreti Napok” megrendezéséről**

**Posta György polgármester** szavazásra bocsájta az imént ismertetett napirendet a módosításokkal.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete az ülés napirendjének elfogadásáról 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**25/2020. (VII. 2.) határozata**  
**Tárgy: Előterjesztések napirendre történő felvételéről és törléséről**

**A Képviselő-testület**

1. úgy dönt, hogy az alábbi előterjesztéseket felveszi a napirendi pontjai közé:
  - **Tokaj Kelep Zrt. (3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.) részére tagi kölcsön nyújtása**
  - **Ajánlatkérés – Fejlesztési projektek előkészítésében és megvalósításában szakértői közreműködésre**
2. úgy dönt, hogy az alábbi előterjesztést leveszi a napirendjéről:
  - **Vitaanyag a „Tokaji Szüreti Napok” megrendezéséről**

**Felelős:** polgármester, jegyző

**Határidő:** azonnal

**Posta György polgármester** ezek után ismerteti a végleges napirendet:

1. **Tájékoztató a legutóbbi ülés óta történt fontosabb eseményekről, melyek kapcsán a polgármester képviselte városunkat**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
2. **Az önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 1/2020. (II. 14.) önkormányzati rendelet módosítása**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
3. **Tokaj Város településrendezési eszközeinek 2. sz. módosításának (állami főépítési eljárás) elfogadása**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
4. **Elvi hozzájárulás a Hotel Kelep értékesítéséhez**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
5. **dr. Szabó Zsolt ingatlanvásárlási kérelme**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
6. **Elvi hozzájárulás a Waldzell Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Mátyás Király sétány 8.) ingatlancsere iránti kérelméhez**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

7. **Az Oestrich-Winkel Baráti Társasággal használati megállapodás kötése a tokaji 266/B. hrsz-ú ingatlanra**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
8. **A Képviselő-testület II. félévi munkatervének elfogadása**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
9. **Dr. Varga Lajosné 4032 Debrecen, Egyetem sugár út 64.II/12. sz. alatti lakos vételi ajánlata a Tokaj, Dienes út 1658 helyrajzi számú ingatlanra**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
10. **Hubert Fruzsina ingatlanvásárlási kérelme**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
11. **Hozzájárulás az Önkormányzat elkülönített számláján lévő pénzösszeg felhasználásához**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
12. **Tokaj Kelep Zrt. (3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.) részére tagi kölcsön nyújtása**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalta: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
13. **Ajánlatkérés – Fejlesztési projektek előkészítésében és megvalósításában szakértői közreműködésre**  
Előterjesztő: polgármester  
Tárgyalta: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
14. **Észrevételek, javaslatok**

**Posta György polgármester** elmondta, hogy az ütemezés szerint 6. napirendként feltüntetett előterjesztés tárgyalásához utólagosan meghívásra került Tarnai Gábor, a Waldzell Kft. ügyvezetője, aki később érkezik meg az ülésre. Javasolta, hogy a 6. napirend tárgyalásával mindenképp várják meg a vendég megérkezését. Elmondta továbbá, hogy az Észrevételek, javaslatok napirend tárgyalásakor az utólag meghívott Kovács Zoltán, a RANOI igazgatója érkezik majd az ülésre, hogy tájékoztatást adjon az intézmény aktuális helyzetéről, a felmerült problémákról.

#### **Napirendek tárgyalása:**

1. **Tájékoztató a legutóbbi ülés óta történt fontosabb eseményekről, melyek kapcsán a polgármester képviselte városunkat**

**Posta György polgármester** ismerteti az előterjesztést és elmondta, hogy:

A koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzet megszüntetése után visszatérhettek a rendes testületi ülések megtartására.

A veszélyhelyzet időtartama alatt folyamatosan tájékoztatták a képviselőket a meghozott polgármesteri intézkedésekről, valamint heti rendszerességgel írtak a városban lévő helyzetről.

Június negyediken részt vett a trianoni békediktátum aláírásának századik évfordulójára, a Tokaji Országzászlóért Egyesület szervezésében tartott megemlékezésen a Tokaj Országzászlónál.

Június tizenegyediken a Crescendo Nyári Akadémiát szervező alapítvány munkatársai jártak Tokajban, akik arról tájékoztattak, hogy kéthetes nemzetközi mesterkurzus nem, de egy egyhetes nyári tábor lesz Tokajban. Ugyan ezen a napon, délután Schmid Gábor úrral, az MKKSZ elnökével találkozott.

Június tizenhetediken Sárospatakon vett részt az EFOP-3.9.2 egyeztetésen. A fél milliárd forintos, humánfejlesztési programnak Tokaj is részese, a járványhelyzet miatt kialakult problémákról, illetve a pályázati idő meghosszabbításáról egyeztettek.

Június tizenkilencediken dr. Molnár Péterrel, a Hegyközségi Tanács elnökével találkozott és egyeztetett a várható fejlesztésekről.

Június huszonharmadikán részt vett a Tokaji Íróklub tiszújító közgyűlésén, ahol az új elnöknek L. Simon László volt kultúráért felelős államtitkárt választották meg.

Kiegészítette tájékoztatóját azzal, hogy várhatóan 2020. szeptember 4-én, a nyílt vízi maratoni válogató alkalmával lesz a Vízisport Központ névadó ünnepe, melyen felavatják a Simon László Emléktáblát, a neves eseményen az MKKSZ Elnöksége is jelen lesz.

**Posta György polgármester** vitára bocsátja az előterjesztést.

**Demeter Anett képviselő, a Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság elnöke** tájékoztatást kért a lengyel konzullal történt találkozóról.

**Posta György polgármester** elmondta, hogy a konzul úr régi ismerőse, aki most újra Budapesten teljesít szolgálatot. A régi jó kapcsolatok újraélesztéséről beszélgettek, Tokaj és Willanow kapcsolatáról. Régóta terveznek egy borutat, melyről korábban már Willanow polgármesterével is egyeztettek. A régmúltban ez élő volt, ezt lenne jó feléleszteni. Ez egy kedves gesztus volt részéről, hogy meghívott a konzulátusra. Ez a közös elképzelés még a kezdetein jár.

**Demeter Anett képviselő, a Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság elnöke** megköszönte a tájékoztatást és elmondta, hogy a Bizottság tudomásul vette a tájékoztatót.

**Dr. Barta-Szabó Beáta képviselő, az Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság tudomásul vette a tájékoztatót.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság tudomásul vette a tájékoztatót.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt,

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul vette a tájékoztatót.**

- 2. Az önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 1/2020. (II. 14.) önkormányzati rendelet módosítása**

**Posta György polgármester** ismerteti az előterjesztést.

Tokaj Város Önkormányzatának 2020. évi költségvetéséről szóló 1/2020. (II.14.) önkormányzati rendelet módosítása szükségessé vált az állami támogatások (2020.03.31-ei állapot szerinti), a jóváhagyott pénzmaradvány korrekciója, továbbá az aláírt támogatási szerződések, továbbá a likvid hitel felvétele miatt, így összességben 492 685 207 Ft-os emelkedéssel számoltunk.

Jelen előterjesztésben 5 610 371 497 Ft a bevételi főösszeg 1 534 121 120 Ft költségvetési bevétel és 3 402 025 423 Ft pénzmaradvány, 674 224 954 Ft hitel), 5 610 371 497 Ft a kiadási főösszeg.

A rendelet- tervezetben szereplő módosítási javaslatok a következők:

**Az Önkormányzat működési támogatása** előirányzata **48 018 717 Ft**-tal emelkedik az alábbiak szerint:

Helyi önkormányzatok működésének általános támogatása előirányzata 34 953 473 Ft-tal emelkedik a megkapott bérmegszámlázás (564 974 Ft), illetve a közös önkormányzati hivatal támogatásának emelkedésének (34 388 499 Ft) összegével

Önkormányzatok szociális és gyermekjóléti, étkeztetési feladatainak támogatása előirányzat 12 299 103 Ft-tal nő, a szociális ágazati pótlék miatt.

Önkormányzatok kulturális feladatai előirányzat 766 141 Ft-tal nő a megkapott kulturális pótlék összegével

**A Működési célú támogatások államháztartáson belülről** előirányzata **13 771 578 Ft**-tal emelkedik az alábbiak szerint:

Tokaji Városüzemeltető Szervezet közfoglalkoztatási támogatás: 7 415 000 Ft

KKK pályázati támogatás: 6 356 578 Ft

**Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről** előirányzat **24 177 549 Ft**-tal nő, az alábbiak szerint:

Tokaji Városüzemeltető Szervezet közfoglalkoztatási támogatás: 5 534 127 Ft

KKK pályázati támogatás: 18 643 422 Ft

**A Közhatalmi bevételek előirányzata 24 000 000 Ft**-tal csökken az alábbiak szerint:

A 140/2020. (IV.21.) Korm. Rendelet 5. § alapján (IFA): 14 000 000 Ft

A 92/2020. (IV.6.) Korm. Rendelet 4. § (1) alapján (gépjárműadó) 10 000 000 Ft

**Működési célú átvett pénzeszközök** előirányzata **35 700 Ft**-tal nő a Borsodvíz Zrt-től az előző évi lakossági víz és csatornatámogatás fel nem használt összegének visszautalása miatt.

**Hitel-kölcsönfelvétel államháztartáson kívülről** előirányzata **374 224 954 Ft**-tal emelkedik

**Előző év költségvetési maradványának igénybevétele** előirányzat **56 456 709 Ft**-tal nő az alábbiak szerint a zárszámadásnak megfelelően:

TVSZ: 52 048 079 Ft

KKK: - 102 810 Ft

Tokaji Időskorúak Otthona: 711 041 Ft

Tokaji Múzeum: 2 223 840 Ft

Tokaji Óvoda: 1 519 150 Ft

Hivatal: 2 598 Ft

Önkormányzat: 54 811 Ft

A **személyi juttatások** összege **11 925 582 Ft**-tal emelkedik az alábbiak szerint:

Hivatal bérkompenzáció	75 900 Ft
TVSZ bérkompenzáció, ágazati pótlék:	938 961 Ft
KKK bérkompenzáció, kulturális pótlék, pályázati forrás:	5 234 368 Ft
Tokaji Óvoda bérkompenzáció:	5 300 Ft
Tokaji Múzeum kulturális pótlék:	328 342 Ft
Tokaji Időskorúak Otthona bérkompenzáció, ágazati pótlék:	5 342 711

A **Munkaadókat terhelő járulékok és szoc.hj. adó** összege előirányzat a fentiek alapján **1 595 976 Ft**-tal.

A **dologi kiadások** **15 258 741 Ft**-tal nő az alábbiak szerint:

Hivatal pénzmaradvány:	2 598 Ft
Tokaj Városüzemeltető Szervezet közfogl.	5 510 000 Ft
KKK pénzmaradvány, pályázat:	292 112 Ft
Tokaji Óvoda pénzmaradvány:	1 519 150 Ft
Tokaji Múzeum pénzmaradvány:	2 223 840 Ft
Tokaji Idősk. Otthona pénzm.	711 041 Ft
Önkormányzat koronavírus védekezés:	5 000 000 Ft

**Egyéb működési célú kiadások** **5 410 629 Ft**-tal emelkednek az alábbiak szerint:

*Előző évi elszámolásból származó befizetések* **109 411 Ft-tal emelkedik** (Borsodvíz lakossági víz- é csatorna támogatás visszafizetése: 35 700 Ft, 2019. évben kapott kulturális pótlék elszámolása miatt: 73 711 Ft.

*Egyéb működési célú támogatások Áh-n belülre* **5 301 218 Ft-tal nő** az a Társulásnak járó ágazati pótlék, bérkompenzáció összegével.

**Felhalmozási költségvetési kiadások** előirányzata **78 829 456 Ft**-tal emelkedik, egyrészt a TVSZ közfogl.-i programja miatt 7 439 127 Ft-tal, illetve 52 048 079 Ft pénzmaradvány miatt. A KKK pályázati pénzeszközei miatt 19 342 250 Ft.

**Hitel-kölcsöntörlesztés államháztartáson kívülről** előirányzata **379 664 823 Ft**-tal emelkedik a felvett likvid hitel visszafizetésének összegével.

A fenti szöveges indoklás ismeretében kér a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2020. évi költségvetési rendelet módosítási javaslatát megvitatni és elfogadni szíveskedjenek.

## **RENDELET-TERVEZET** **TOKAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**.../2020. (VII. 3.) önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 1/2020. (II.14.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

Tokaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – Tokaj Város Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2019.(XI. 29.) önkormányzati rendeletben biztosított – véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság és a Kulturális, Turisztikai, Nemzetközi kapcsolatokért felelős Bizottság – véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

## 1. §

Tokaj Város Önkormányzatának a 1/2020. (II.14.) rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. § (1) A képviselő-testület az önkormányzat 2020. évi költségvetését:

<b>1 534 121 120 Ft</b>	<b>Költségvetési bevétellel</b>
<b>5 022 195 653 Ft</b>	<b>Költségvetési kiadással</b>
<hr/>	
<b>3 488 074 533 Ft</b>	<b>Költségvetési egyenleggel</b>
<b>290 535 896 Ft</b>	<b>- ebből működési (hiány)</b>
<b>3 197 538 637 Ft</b>	<b>felhalmozási (hiány)</b>
<hr/>	
<b>4 076 250 377 Ft</b>	<b>Finanszírozási bevétellel</b>
<b>588 175 844 Ft</b>	<b>Finanszírozási kiadással</b>
<b>3 488 074 533 Ft</b>	<b>Finanszírozási egyenleggel</b>

a bevételek és kiadások összességét **5 610 371 497 Ft-ban** állapítja meg.

- (2) A módosított költségvetési bevételek forrásonkénti, a módosított költségvetési kiadások jogcímenkénti megoszlását önkormányzati szinten, továbbá a finanszírozási bevételeket és kiadásokat, a költségvetés bevételi, kiadási összességét a rendelet 1.1. melléklete alapján határozza meg a képviselő-testület.
- (3) A módosított bevételek és kiadások kiemelt előirányzatok és azon belül kötelező feladatok, önként vállalt feladatok, államigazgatási feladatok szerinti bontásban az 1.2., 1.3., 1.4. mellékletek szerint állapítja meg a képviselő-testület.
- (4) A módosított működési és felhalmozási bevételek és kiadások előirányzatai mérlegszerű bemutatását önkormányzati szinten a 2.1. és a 2.2. melléklet részletezi.

## 2. §

A Rendelet 3. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „ 3. § A költségvetési rendelet módosításának részletezése

- (1) Az Önkormányzat adósságot keletkeztető ügyletekből és kezességvállalásokból fennálló kötelezettségeit a 3. melléklet részletezi.
- (2) Az Önkormányzat saját bevételeinek részletezését az adósságot keletkeztető ügyletből származó tárgyévi fizetési kötelezettség megállapításához a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) Az Önkormányzat 2020. évi adósságot keletkeztető fejlesztési céljait az 5. melléklet részletezi.
- (4) Az Önkormányzat költségvetésében szereplő beruházások kiadásainak beruházásonkénti részletezését a 6. melléklet szerint határozza meg.
- (5) Az önkormányzat költségvetésében szereplő felújítások kiadásait felújításonként a 7. melléklet szerint részletezi.
- (6) Az EU-s támogatással megvalósuló programokat és projekteket, valamint az önkormányzaton kívül megvalósuló projektekhez való hozzájárulást a 8. melléklet szerint hagyja jóvá.
- (7) A módosított bevételek és módosított kiadások önkormányzati, közös hivatali, továbbá költségvetési szervenkénti megoszlását, és az éves (tervezett) létszám előirányzatot és a közfoglalkoztatottak létszámát költségvetési szervenként, feladatonként és azon belül kötelező feladatok, önként vállalt feladatok, államigazgatási feladatok szerinti bontásban a 9.1., 9.2., 9.3., 9.4., 9.5, 9.6, 9.7. mellékletek szerint határozza meg a képviselő-testület.



- (8) Az Önkormányzat módosított kiadási előirányzatai között 0 Ft általános, 2 993 918 Ft céltartalékot állapít meg a képviselő-testület.”

### 3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Péterné Ferencz Zsuzsanna  
*jegyző*

Posta György  
*polgármester*

**A mellékleteket a jegyzőkönyv 1. melléklete tartalmazza.**



# *SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY*

Tokaj Város Önkormányzata 2020. évi költségvetési rendeletének  
módosításáról

**2020. június**

## SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

### Tokaj Város Önkormányzata 2020. évi költségvetési rendelet 1. sz. módosításának felülvizsgálatáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Tokaj Város Önkormányzata 2020. évi költségvetési rendelet módosítását felülvizsgáltam, melynek megállapításairól a következőkben tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet.

#### 1) A véleményezés célja

A véleményezés arra terjedt ki, hogy a rendelet módosítás megfelel-e a hatályos jogszabályi előírásoknak.

A 2020. évi költségvetési rendelet módosítását a véleményezésre átadott okmányok, nyilvántartások, kimutatások alapján végeztem.

#### 2) A 2020. évi költségvetés módosításának értékelése

Az önkormányzat 2020. évi költségvetési gazdálkodásának és a költségvetés végrehajtásának szabályait a 2020. (II.14.) költségvetési rendelet rögzítette. A költségvetési rendelet a 2020. évi feladatok ellátásához

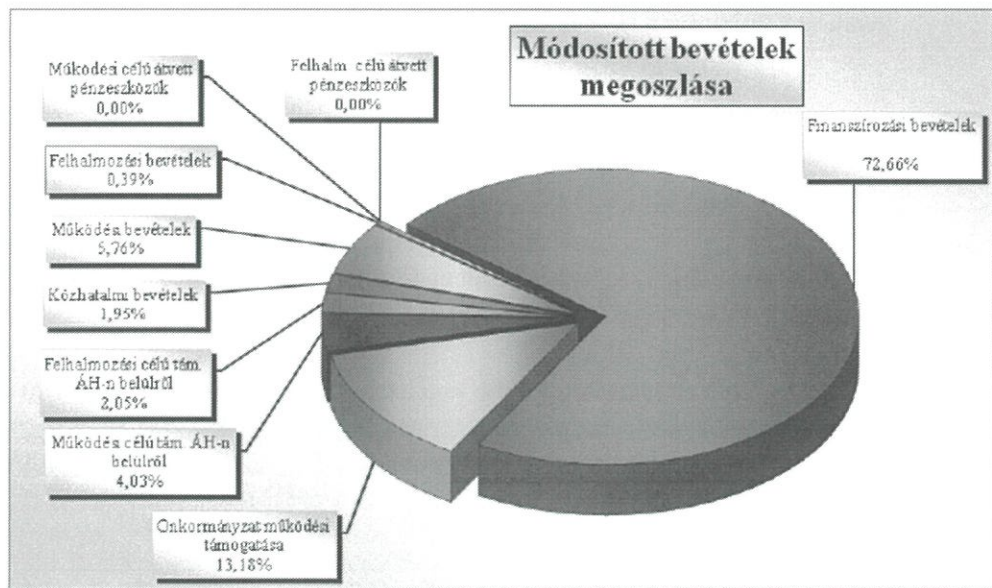
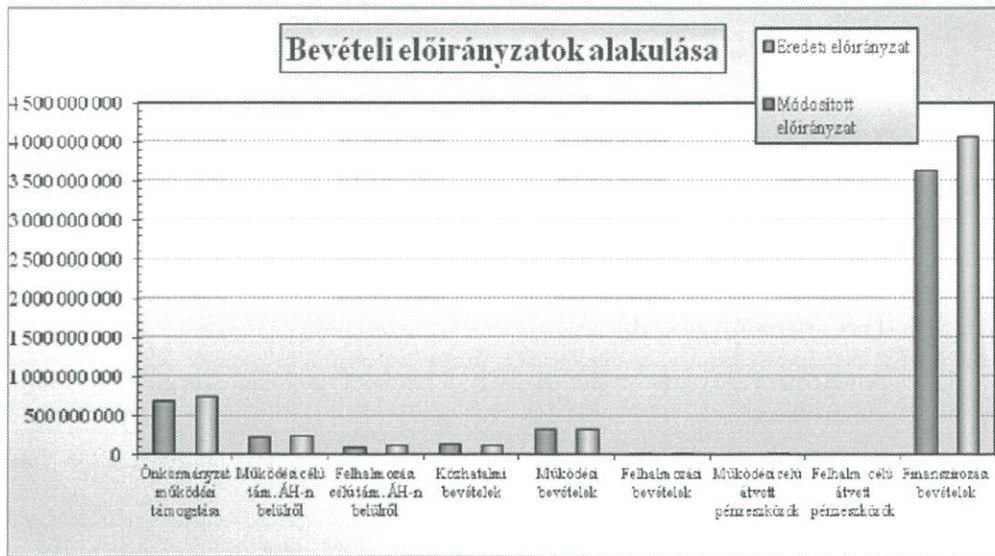
1.472.117.576 Ft	Költségvetési bevételt
4.909.175.269 Ft	Költségvetési kiadást
3.437.057.693 Ft	Költségvetési hiányt
5.117.686.290 Ft	Összes bevételi előirányzatot és
5.117.686.290 Ft	Összes kiadási előirányzatot

tartalmazott.

A tervezett 1. számú rendeletmódosítás következtében az összes bevételi, kiadási előirányzat összege 5.117.686.290 Ft-ról 5.610.371.497 Ft-ra, 492.685.207 Ft-tal 9,63 %-kal nő.

A bevételi előirányzatok főbb jogcímei szerint a következők szerint alakulnak

Bevételek jogcímei	Eredeti előirányzat Ft	Módosított előirányzat Ft	Módosított előirányzat	
			Eredeti előirányzat %-ban	Megosztás %-a
Önkormányzat működési támogatása	691 272 185	739 290 902	106,95	13,18
Működési célú tám. ÁH-n belülről	212 084 465	225 856 043	106,49	4,03
Felhalmozási célú tám. ÁH-n belülről	90 695 498	114 873 047	126,66	2,05
Közhatalmi bevételek	133 220 000	109 220 000	81,98	1,95
Működési bevételek	323 170 707	323 170 707	100,00	5,76
Felhalmozási bevételek	21 674 721	21 674 721	100,00	0,39
Működési célú átvett pénzeszközök	0	35 700		0,00
Felhalm. célú átvett pénzeszközök	0	0		
<b>Költségvetési bevételek összesen</b>	<b>1 472 117 576</b>	<b>1 534 121 120</b>	<b>104,21</b>	<b>27,34</b>
Finanszírozási bevételek	3 645 568 714	4 076 250 377	111,81	72,66
<b>Összesen:</b>	<b>5 117 686 290</b>	<b>5 610 371 497</b>	<b>109,63</b>	<b>100,00</b>

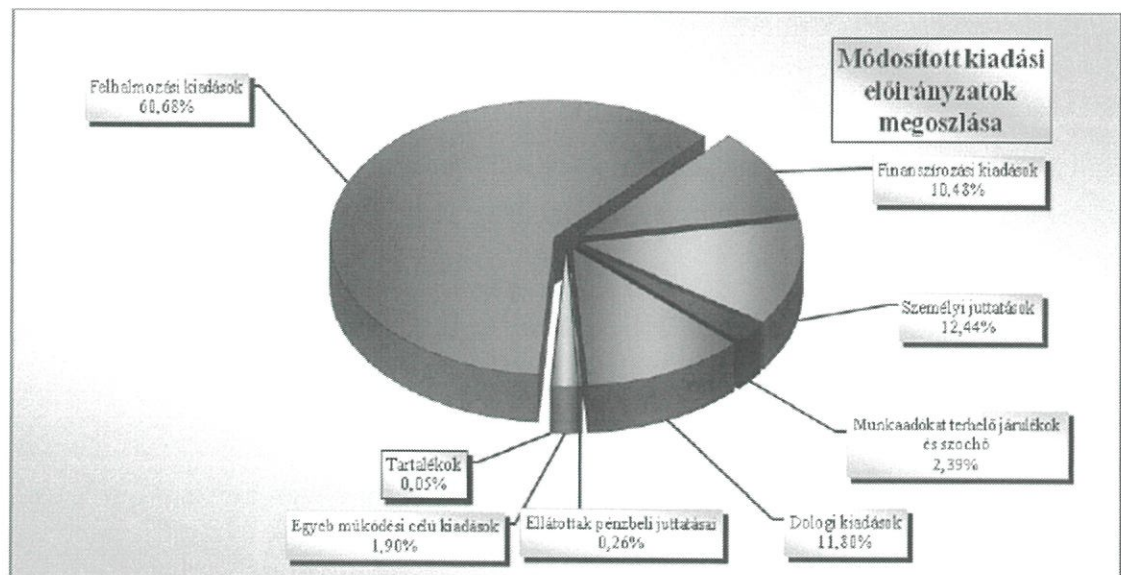
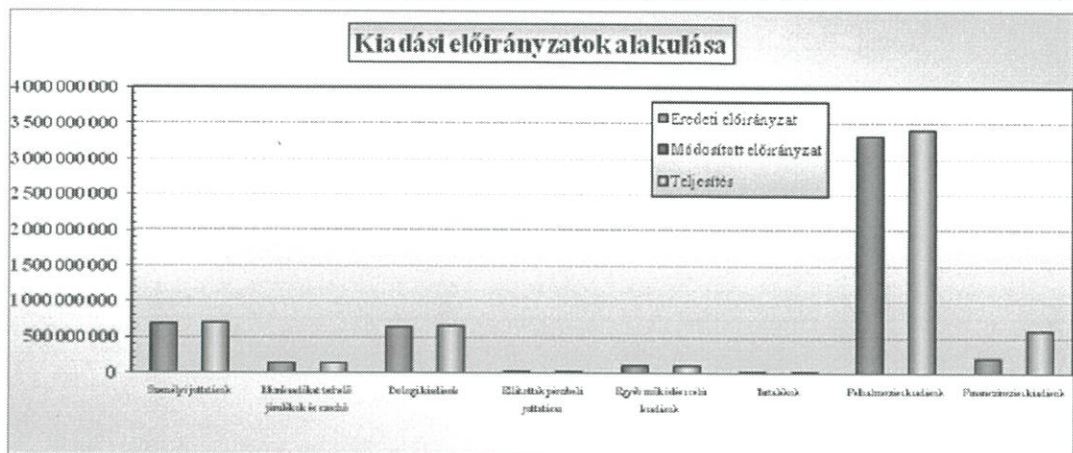


A táblázat adataiból megállapítható, hogy a rendeletmódosítás következtében a bevételeken belül legnagyobb mértékben felhalmozási célú támogatások bevételek jogcímeinél jelentkező növekedés, ami a módosítás után az eredeti előirányzat 126,66 %-a.

Az önkormányzatnál a módosítás után meghatározó jelentőséggel bírnak a finanszírozási bevételek (ezen belül az előző évi maradvány), melyek együttesen 72,66 %-ot képviselnek az összes forráson belül.

A kiadási előirányzatok főbb jogcímei szerint a következők szerint alakulnak

Kiadások jogcímei	Eredeti előirányzat Ft	Módosított előirányzat Ft	Módosított előirányzat	
			Eredeti előirányzat %-ban	Megoszlás %-a
Személyi juttatások	686 173 613	698 099 195	101,74	12,44
Munkaadókat terhelő járulékok és szochó	132 309 230	133 905 206	101,21	2,39
Dologi kiadások	646 823 369	662 082 110	102,36	11,80
Ellátottak pénzbeli juttatásai	14 496 703	14 496 703	100,00	0,26
Egyéb működési célú kiadások	101 085 680	106 496 309	105,35	1,90
Tartalékok	2 993 918	2 993 918	100,00	0,05
Felhalmozási kiadások	3 325 292 756	3 404 122 212	102,37	60,68
<b>Költségvetési kiadások összesen</b>	<b>4 909 175 269</b>	<b>5 022 195 653</b>	<b>102,30</b>	<b>89,52</b>
Finanszírozási kiadások	208 511 021	588 175 844	282,08	10,48
<b>Összesen:</b>	<b>5 117 686 290</b>	<b>5 610 371 497</b>	<b>109,63</b>	<b>100,00</b>



A rendeletmódosítás következtében a kiadási előirányzatokon belüli növekedés legnagyobb mértékben a finanszírozási kiadásoknál jelentkezik, ami az eredeti előirányzathoz viszonyítva 182,08 %-os esökkenést jelent.

A táblázatban szereplő adatok, valamint a grafikus ábra jól szemléltetik, hogy a módosított előirányzati adatok alapján a kiadási előirányzatokon belül legnagyobb részarányt a felhalmozási kiadási előirányzatok képviselik, melyek 60,68 %-ot tesznek ki.

### **3) Rendelet módosítás szabályszerűsége**

A rendelet módosítás megfelel az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvényben, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról rendelkező 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendeletben foglalt előírásoknak.

A véleményezésben leírtak alapján a költségvetési rendelet módosítás rendeletalkotásra alkalmas.

Tokaj, 2020. június 19.

*Gyórfi Dezső*  
okleveles könyvvizsgáló

Posta György polgármester vitára bocsátja az előterjesztést.

Demeter Anett képviselő, a Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság elnöke elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a rendelet-tervezetet.

Dr. Barta-Szabó Beáta képviselő, az Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság elnöke elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a rendelet-tervezetet.

Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a rendelet-tervezetet.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért Posta György polgármester szavazásra bocsátja a rendelet-tervezetet.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete **Az önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 1/2020. (II.14.) önkormányzati rendelet módosítása** tárgyú előterjesztést megtárgyalta és 6 igen szavazattal az alábbi rendeletet hozta:

## TOKAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

### 9/2020. (VII. 3.) önkormányzati rendelete

#### az önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 1/2020. (II.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tokaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – Tokaj Város Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2019.(XI. 29.) önkormányzati rendeletben biztosított – véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság és a Kulturális, Turisztikai, Nemzetközi kapcsolatokért felelős Bizottság – véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

### 3. §

Tokaj Város Önkormányzatának a 1/2020. (II.14.) rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. § (1) A képviselő-testület az önkormányzat 2020. évi költségvetését:

<b>1 534 121 120 Ft</b>	<b>Költségvetési bevétellel</b>
<b>5 022 195 653 Ft</b>	<b>Költségvetési kiadással</b>
<b>3 488 074 533 Ft</b>	<b>Költségvetési egyenleggel</b>
<b>290 535 896 Ft</b>	<b>- ebből működési (hiány)</b>
<b>3 197 538 637 Ft</b>	<b>felhalmozási (hiány)</b>
<b>4 076 250 377 Ft</b>	<b>Finanszírozási bevétellel</b>
<b>588 175 844 Ft</b>	<b>Finanszírozási kiadással</b>
<b>3 488 074 533 Ft</b>	<b>Finanszírozási egyenleggel</b>

a bevételek és kiadások összességét **5 610 371 497 Ft-ban** állapítja meg.

(2) A módosított költségvetési bevételek forrásonkénti, a módosított költségvetési kiadások jogcímenkénti megoszlását önkormányzati szinten, továbbá a finanszírozási bevételeket és

kiadásokat, a költségvetés bevételi, kiadási főösszegét a rendelet 1.1. melléklete alapján határozza meg a képviselő-testület.

- (3) A módosított bevételek és kiadások kiemelt előirányzatok és azon belül kötelező feladatok, önként vállalt feladatok, államigazgatási feladatok szerinti bontásban az 1.2., 1.3., 1.4. mellékletek szerint állapítja meg a képviselő-testület.
- (4) A módosított működési és felhalmozási bevételek és kiadások előirányzatai mérlegszerű bemutatását önkormányzati szinten a *2.1. és a 2.2. melléklet* részletezi.

## 2. §

A Rendelet 3. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„ 3. § A költségvetési rendelet módosításának részletezése**

- (1) Az Önkormányzat adósságot keletkeztető ügyletekből és kezességvállalásokból fennálló kötelezettségeit a *3. melléklet* részletezi.
- (2) Az Önkormányzat saját bevételeinek részletezését az adósságot keletkeztető ügyletből származó tárgyévi fizetési kötelezettség megállapításához a *4. melléklet* tartalmazza.
- (3) Az Önkormányzat 2020. évi adósságot keletkeztető fejlesztési céljait az *5. melléklet* részletezi.
- (4) Az Önkormányzat költségvetésében szereplő beruházások kiadásainak beruházásonkénti részletezését a *6. melléklet* szerint határozza meg.
- (5) Az önkormányzat költségvetésében szereplő felújítások kiadásait felújításonként a *7. melléklet* szerint részletezi.
- (6) Az EU-s támogatással megvalósuló programokat és projekteket, valamint az önkormányzaton kívül megvalósuló projektekhez való hozzájárulást a *8. melléklet* szerint hagyja jóvá.
- (7) A módosított bevételek és módosított kiadások önkormányzati, közös hivatali, továbbá költségvetési szervenkénti megoszlását, és az éves (tervezett) létszám előirányzatot és a közfoglalkoztatottak létszámát költségvetési szervenként, feladatonként és azon belül kötelező feladatok, önként vállalt feladatok, államigazgatási feladatok szerinti bontásban a *9.1., 9.2., 9.3., 9.4., 9.5, 9.6, 9.7. mellékletek* szerint határozza meg a képviselő-testület.
- (8) Az Önkormányzat módosított kiadási előirányzatai között 0 Ft általános, 2 993 918 Ft céltartalékot állapít meg a képviselő-testület.”

## 3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Péterné Ferencz Zsuzsanna  
*jegyző*

Posta György  
*polgármester*

**A mellékleteket a jegyzőkönyv 1. melléklete tartalmazza.**



### 3. Tokaj Város településrendezési eszközeinek 2. sz. módosításának (állami főépítési eljárás) elfogadása

**Posta György polgármester** ismerteti az előterjesztést.

A Kormány a 231/2016. (VII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 1.214. pontja szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította a Tarcál–Tokaj–Bodrogkeresztúr kerékpáros útvonal fejlesztését. A kerékpárút megvalósításának a Tokaj Város közigazgatási határán belül eső része (a Tisza-hídtól a Bodrogkeresztúri határig) vonatkozásában szükségessé vált Tokaj Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása.

Tokaj Város Polgármestere 2020. május 8-án a 67/2020. (V. 8.) határozatával döntött a város településrendezési eszközeinek 2. sz. módosításának elkészítéséről, melyre a Szilszakállkert Kft. kapott megbízást.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdése alapján:

**32. § (1)** A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:

- a) teljes,
- b) egyszerűsített,
- c) tárgyalásos vagy
- d) állami főépítési eljárás.**

Tekintettel arra, hogy a kerékpár útvonal fejlesztése nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, a településrendezési eszközök módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés d) pontja alapján állami főépítési eljárás keretében történt.

42/A. §-a alapján:

**„42/A. § (1)** Az állami főépítési eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a záró szakmai vélemény megkérése előtt véleményezteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményt ismerteti a képviselő-testülettel – a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal –, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.

(3) A (2) bekezdés szerinti kérelemhez mellékelni kell

- a) a partnerségi egyeztetést lezáró döntést,
- b) a településrendezési eszköz tervezetét, és

c) <sup>160</sup> a 3/B. §-ban foglalt esetek kivételével a tervezett módosítás rövid összefoglaló indokolását és az alátámasztó javaslatot.

(3a) <sup>161</sup> Ha az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi vagy megyei kormányhivatal jogszabályi ütközést észlel, egyeztető tárgyalást kezdeményez a 40. § (2) bekezdés b) pontja szerint.

(3b) <sup>162</sup> Záró szakmai vélemény akkor adható, ha a (3) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

(4) Az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal záró szakmai véleményét 15 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszköz elfog

Tokaj Város Polgármestere a 75/2020. (V. 29.) határozatával döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról, amely során észrevétel nem érkezett.

Az állami főépítész felé megküldése került a településrendezési eszközök jóváhagyásra kerülő dokumentációja, melyre 2020. június 19-én megküldte a záró szakmai véleményezését, melyben a Tokaj város teljes közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, és szabályozási tervének képviselő-testületi jóváhagyását településrendezési szempontból tudomásul vette.

A Tr. R. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadást követő napon léphet hatályba.

Kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot és a rendelet tervezetét elfogadni szíveskedjen.

**RENDELET-TERVEZET**  
**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2020. (VII. 3.) önkormányzati rendelete**  
**Tokaj Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló**  
**18/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal; valamint Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 13/2017. (IX. 1.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§ (1)** A R. 1. számú mellékletét képező

- a) V.Szab-1 jelű Szabályozási terv jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul.
- b) V.Szab-2 jelű Szabályozási terv jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul.
- c) V.Szab-4 jelű Szabályozási terv jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul.

**(2)** A Szabályozási Terv módosításokkal nem érintett részei hatályban maradnak.

**(3)** A jóváhagyás után a Szabályozási Tervet egységes szerkezetben kell foglalni.

**2. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

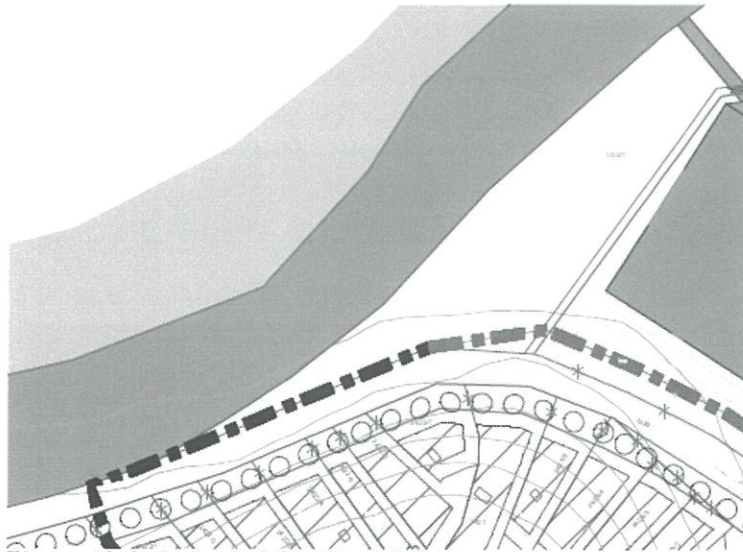
Péterné Ferencz Zsuzsanna

jegyző

Posta György

polgármester

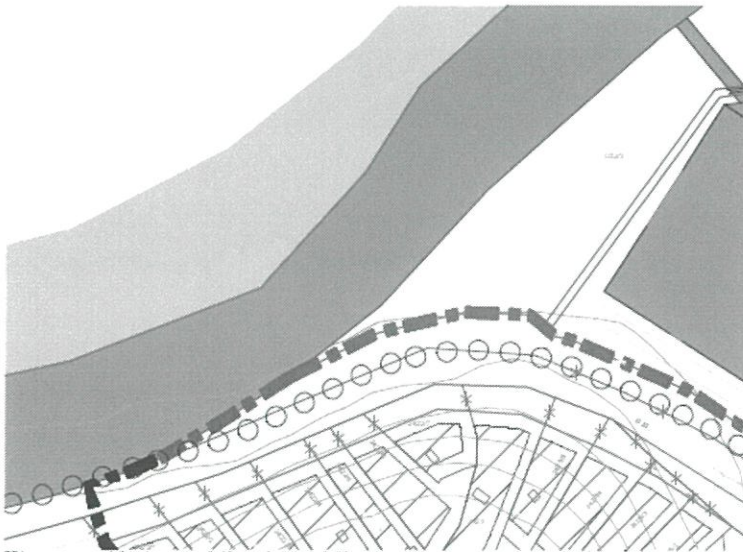
## 1. Bodrogkeresztúri út - észak



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből

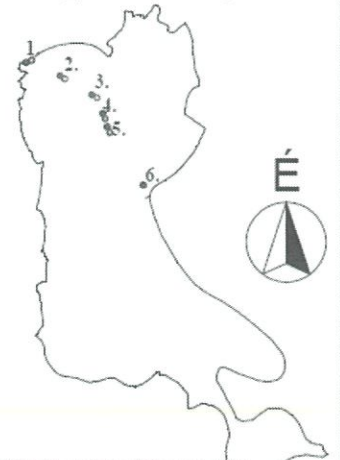
A jelenleg érvényes rendezési terven ábrázolthoz képest a kerékpárút ezen a szakaszon is módosult a közigazgatási határig. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út másik oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint változott.

A 032/3 hrsz-ű telken keresztül vezet a távlatban is mezőgazdasági művelésű területekhez az a tervezett út, melyet a kajak-kenu pálya megépülte esetén a jelenlegi Bodrogkeresztúri útról történő megközelíthetőség érdekében terveztünk, ezt a lehetőséget a megvalósítandó kerékpárútnak is biztosítani kell.



Kivonat a módosított szabályozási tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (13)

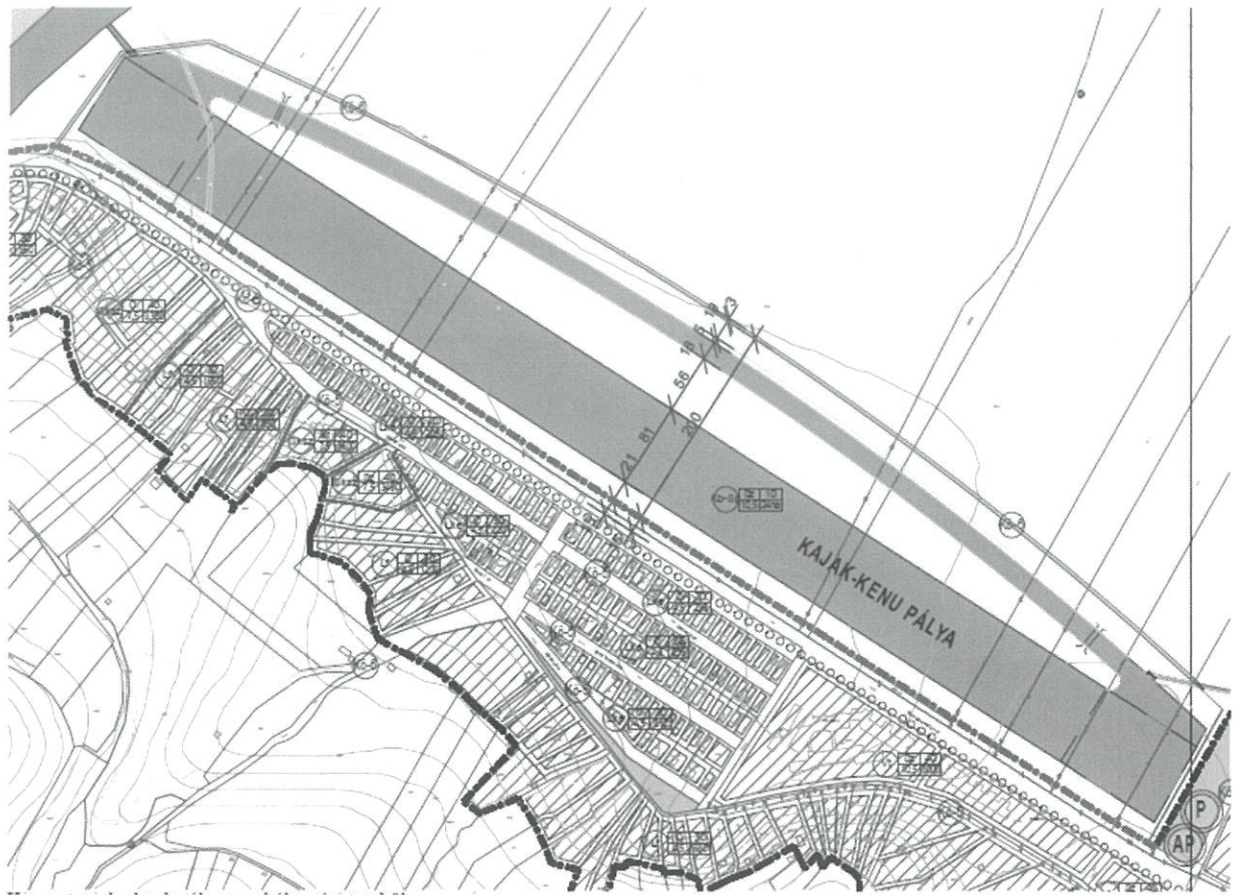


Megbízó / Építtető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

Tervező: Szilszakállkert KFT., 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilszakallkert@gmail.com

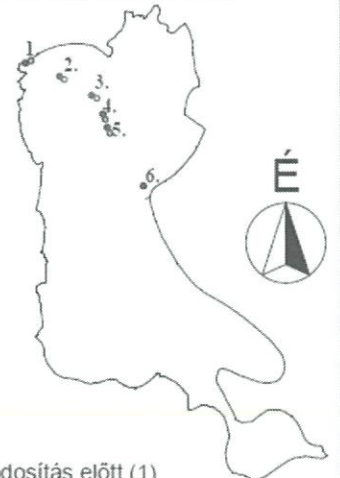
Sza-1

## 2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből

1. Bodrogkeresztűri út - észak
2. Bodrogkeresztűri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztűri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztűri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztűri út - középiskola
6. Bodrogkeresztűri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztűri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt (1)

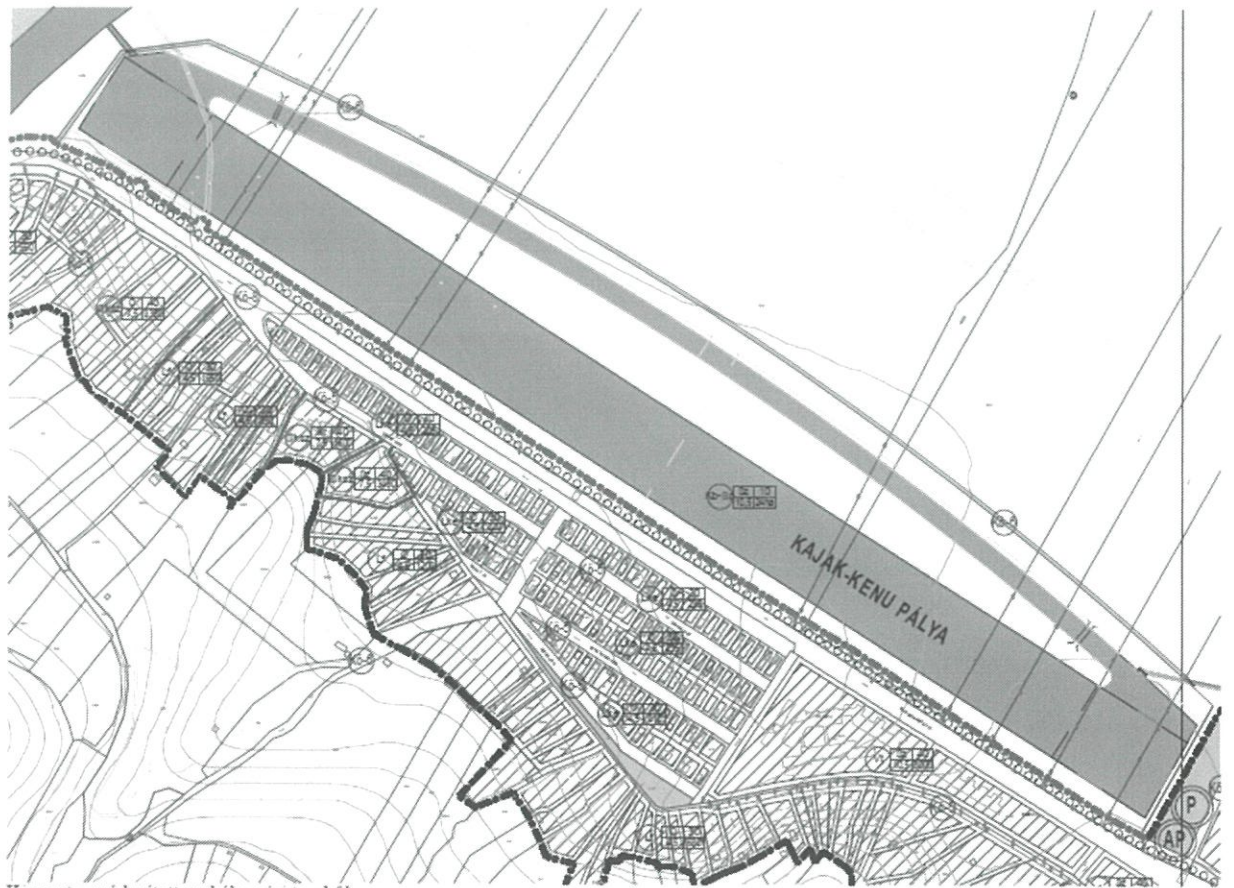


Megbízó / Építető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

Tervező: Szilszakállkert KFT., 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilszakallkert@gmail.com

Sza-2a

## 2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya

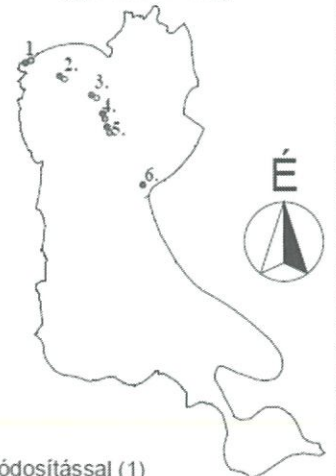


Kivonat a módosított szabályozási tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult, a tervezett kajak-kenu pálya kialakítandó telkének rovására.

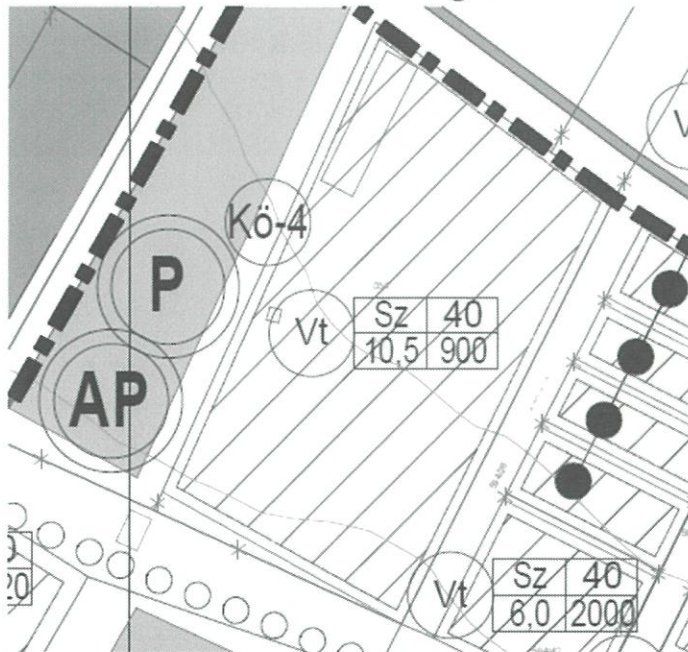
A tervezett kerékpárút miatt az 032/13, 032/12, 032/11, 032/10, 032/17, 032/16, 032/8, 032/7, 032/6, 032/5, 032/4, 032/3. hrsz-ú telkek Bodrogkeresztúri út felőli határvonalán a szabályozási vonal módosul.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip

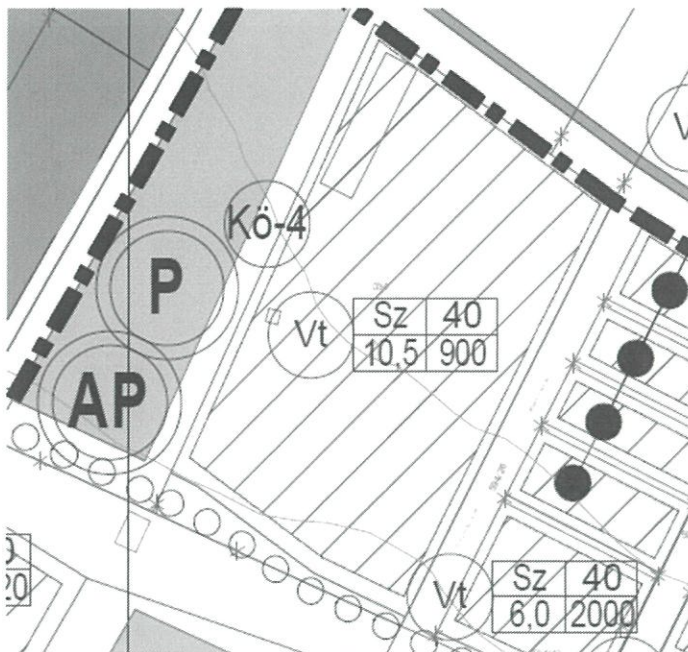


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítással (1)

### 3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből



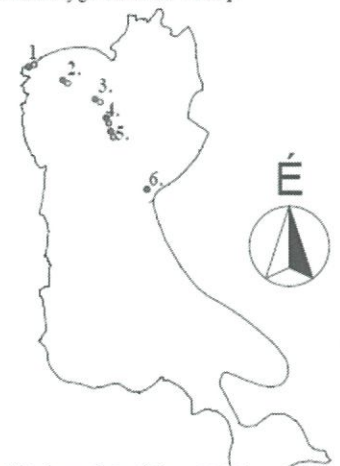
Kivonat a módosított szabályozási tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

A tervezett kerékpárút miatt az 034. és a 032/14 hrsz-ú telkek Bodrogkeresztúri út felőli határvonalán a szabályozási vonal módosul.

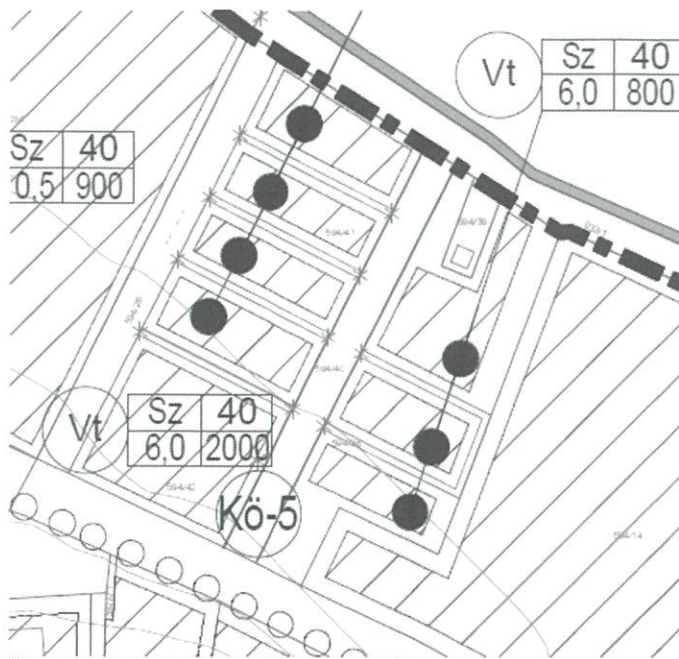
A tervezendő busz végállomás és parkolók közlekedési kialakítása miatt az építendő kerékpárútnak ezt a rendezési terven ábrázoltak szerint figyelembe kell venniük.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vizisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip

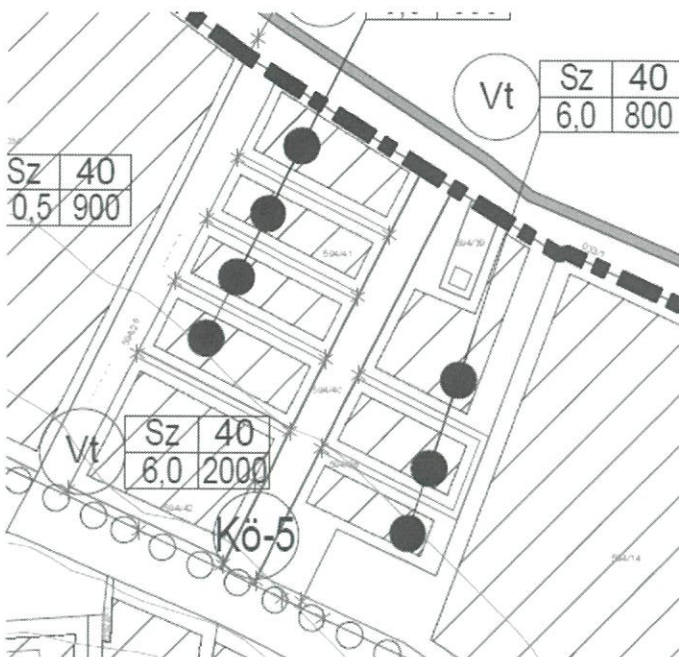


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (14)

## 4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből

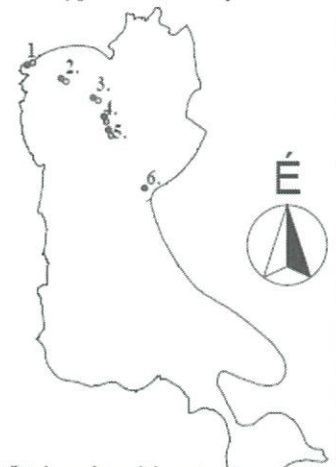


Kivonat a módosított szabályozási tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

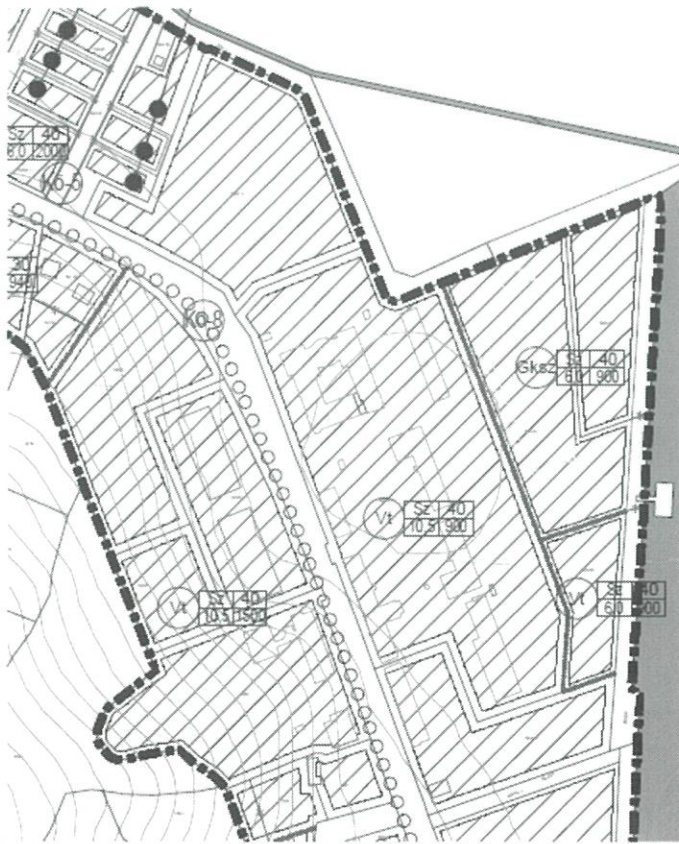
A tervezett kerékpárút miatt az 594/42 hrsz-ú telek Bodrogkeresztúri út felőli határvonalán a szabályozási vonal módosul. Az építési hely a Bodrogkeresztúri út felőli határon az 5.0 méteres előkert figyelembe vételével változott.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (14)

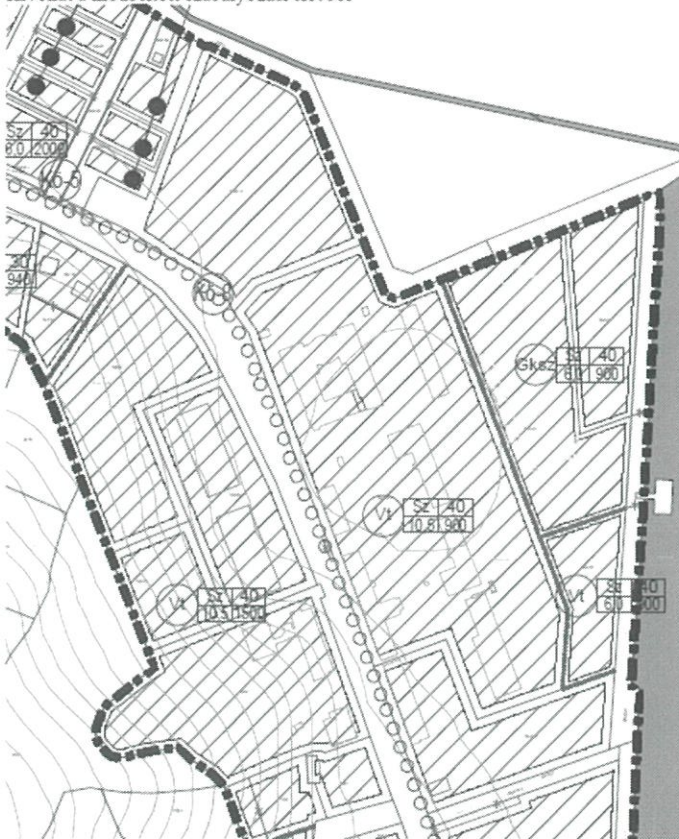
## 5. Bodrogkeresztúri út - középiskola



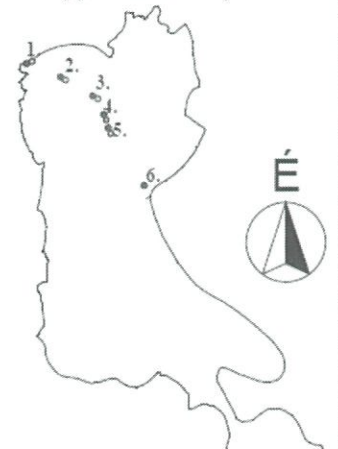
A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte a létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

A tervezett kerékpárút miatt az 594/38 és az 594/14 hrsz-ú telkek Bodrogkeresztúri út felőli határvonalán a szabályozási vonal módosul, valamint az 594/37 hrsz-ú iskolatelek udvari bejáratánál kisebb korrekció történik.

Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből  
Kivonat a módosított szabályozási tervből



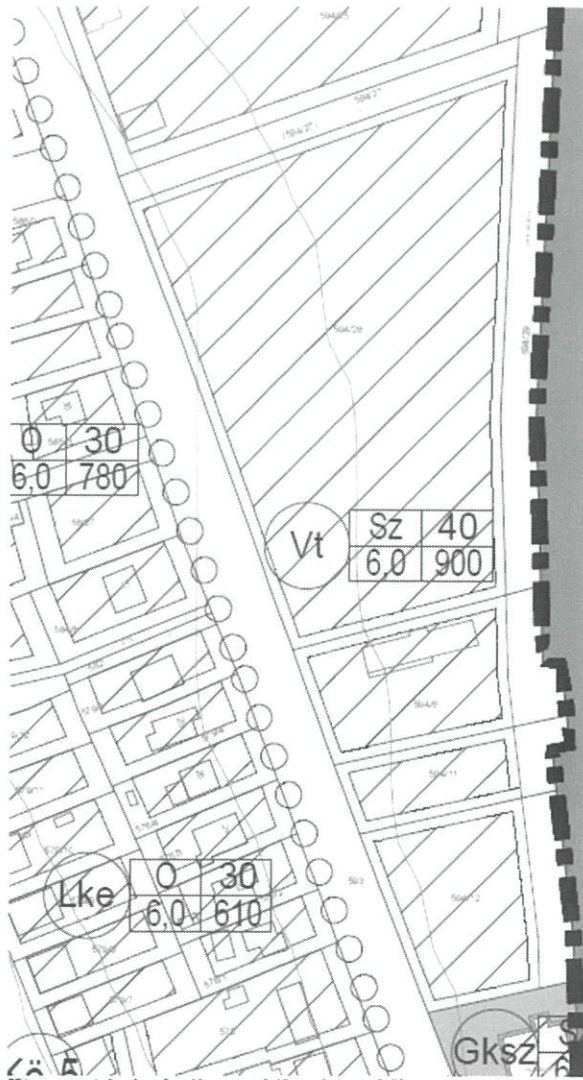
1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vizisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



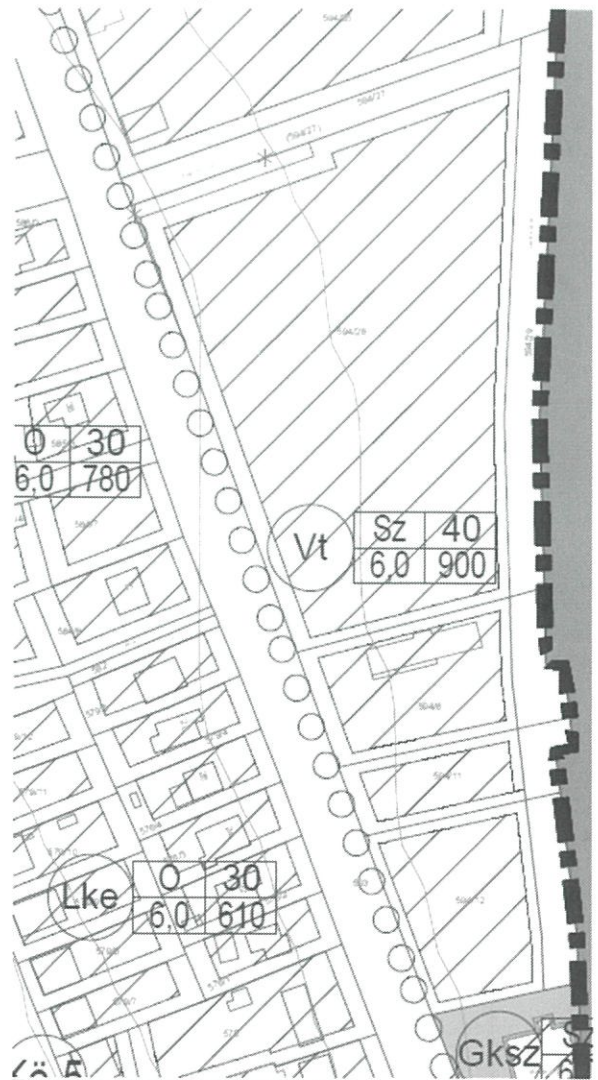
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (14)



## 6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből

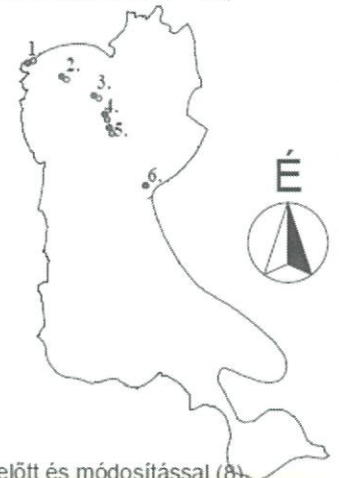


Kivonat a módosított szabályozási tervből

A jelenleg érvényes szabályozási terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.  
A kerékpárút keleti oldalra való helyezése miatt az érintett tömbben az építési hely nyugati határvonalát 5 méterre visszahúztuk.

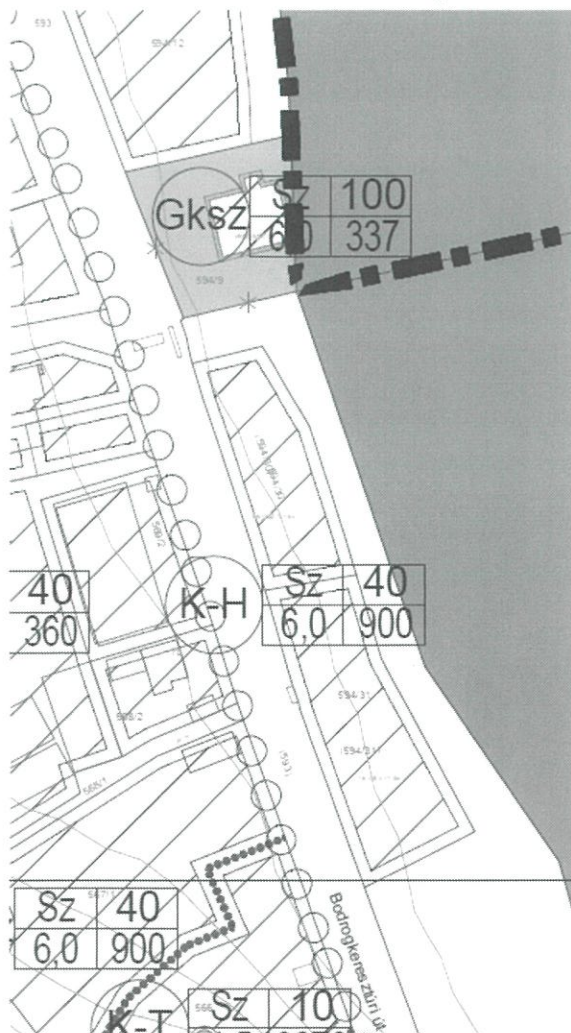
A kerékpárút terven Vízisport utcaként jelölt (594/27 hrsz.) telek a Bodrog parton jelenleg is fejlesztés alatt álló vízisport-bázis déli város felőli megközelítési útja. A kerékpárút megfelelő kialakíthatósága miatt a tömb északi telke (594/28 hrsz.) északnyugati sarka minimális szabályozásra kerül.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip

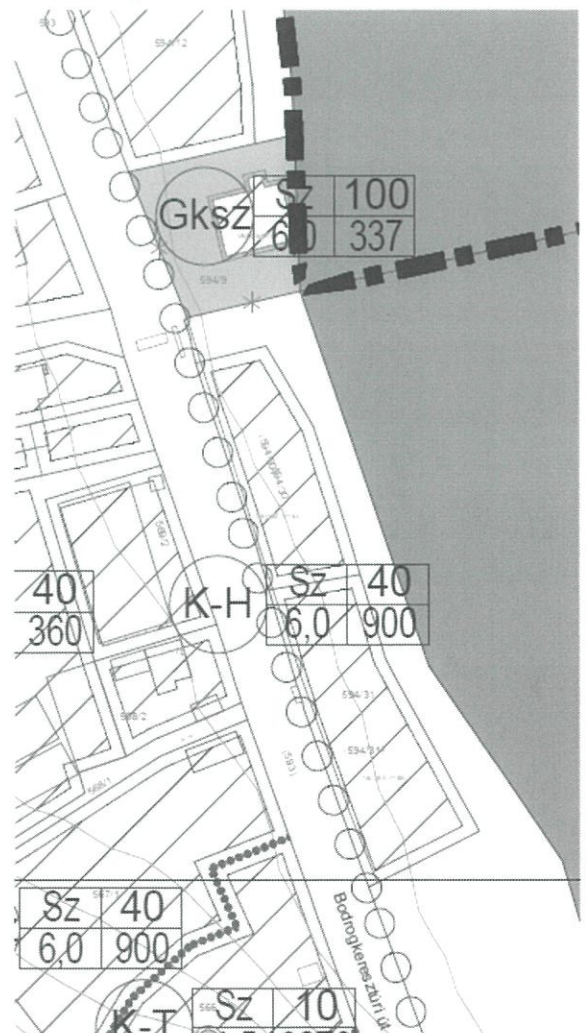


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (8)

## 7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből



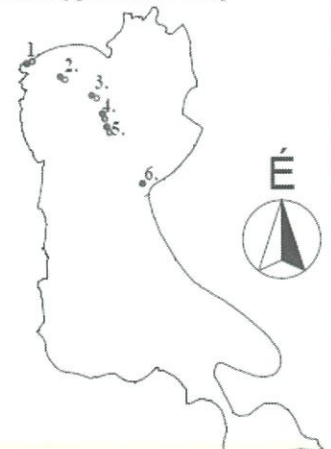
Kivonat a módosított szabályozási tervből

A jelenleg érvényes szabályozási terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítése az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

A Bodrogkeresztúri út e szakaszának szabályozási szélessége módosul a kerékpárút terven javasolt többlet-szélességgel.

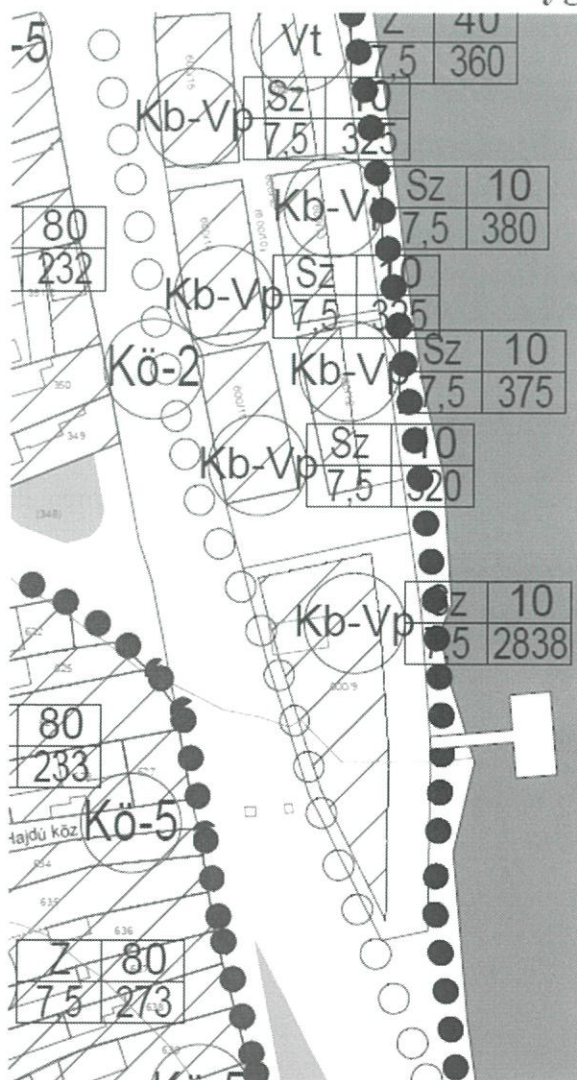
A jelenlegi Különleges-hajóállomás területfelhasználás (K-H) 2 telket (hrsz.: 594/30, 594/31) érintően részben (Kö-8 kerékpárút) közlekedési területté módosul.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip

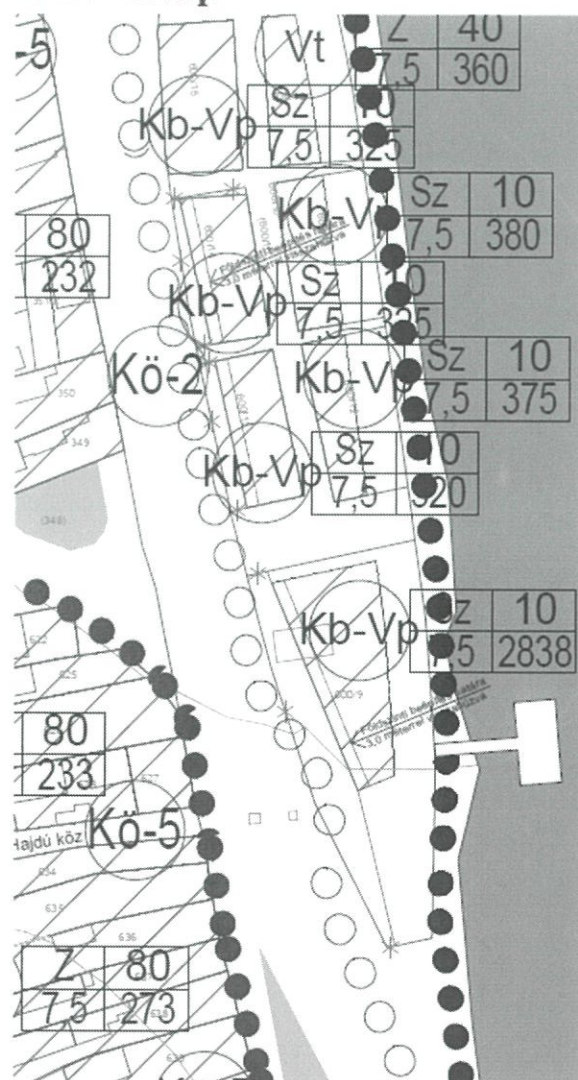


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (4)

## 8. Mosolygó József u. - zsilip



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből



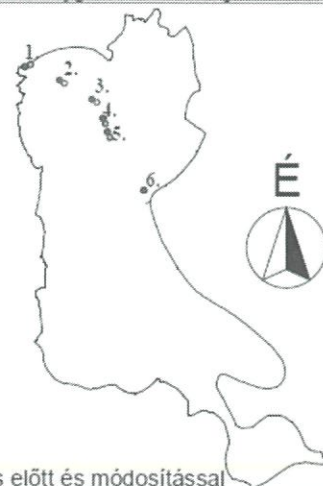
Kivonat a módosított szabályozási tervből

A főutca forgalmának kiváltása érdekében kiépített új közlekedési hálózat a Mosolygó József utcára (a Bodrog-gátra) épített csapadékvíz áttemelő műtárgy épült, ezt kellett a tervezett kerékpárútnak a gát mentetlen oldalán lévő telkek rovására érintenie. Ennek megfelelően a töltés részü viz felőli oldalára épített kerékpárút részujének talpvonaláig az érintett telkek kisajátítása szükségessé vált

A jelenlegi településközpont vegyes területfelhasználás (Vt) 3 tömböt érintően (hrsz.: 600/9, 600/11, 600/14) részben (Kö-8 kerékpárút) közlekedési területté módosul.

A szabályozással érintett 3 tömb lehetséges beépítésénél figyelembe kell venni, hogy az árvízi töltés nem mentett oldalán haladó kerékpárút részujének lába közel egyvonalba esik a szabályozási terven jelölt szabályozási vonallal/építési hely nyugati határvonalával, ezért a földszinten a tervezett beépítéseket 3.0 méterrel vissza kell húzni az ábrázolt építési hely határvonalától.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással



Megbízó / Építető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

Tervező: Szilszakállkert KFT., 3556 Kiszgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilszakallkert@gmail.com

Sza-8

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2020. (VII. 2.) határozata**

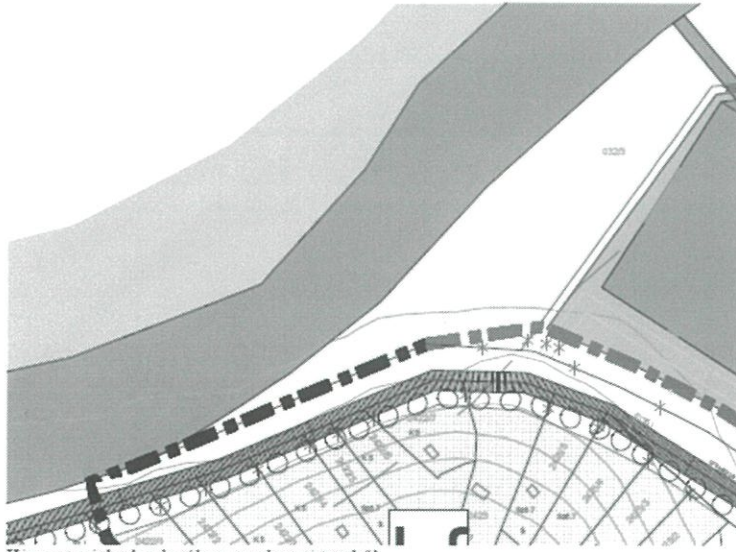
**Tárgy: Tokaj Város 266/2017.(XI.30.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott**  
**Településszerkezeti tervének módosítása**

1. A Képviselő-testület Tokaj Város Településszerkezeti tervének módosítását a jelen határozat 1. számú melléklete szerint jóváhagyja. A Településszerkezeti terv módosítással nem érintett részei hatályban maradnak.
2. Településszerkezeti Terv Leírását a Településszerkezeti terv módosítása nem érinti.
3. A jóváhagyás után a Településszerkezeti Tervet egységes szerkezetben kell dokumentálni.
4. A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során megállapított Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településszerkezeti Terv Leírásában foglaltakat együttesen kell alkalmazni.
5. Ez a határozat 2020. július 4-én lép hatályba.

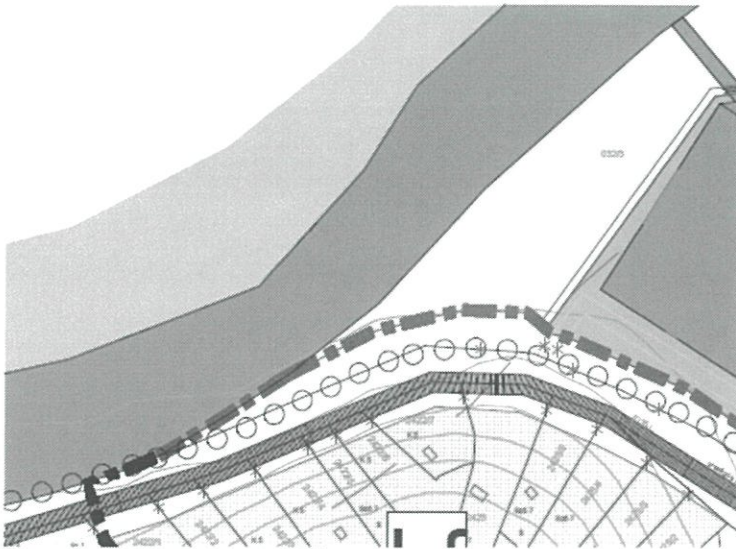
Felelős: Posta György polgármester

Határidő: 2020. július 4.

## 1. Bodrogkeresztúri út - észak



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből

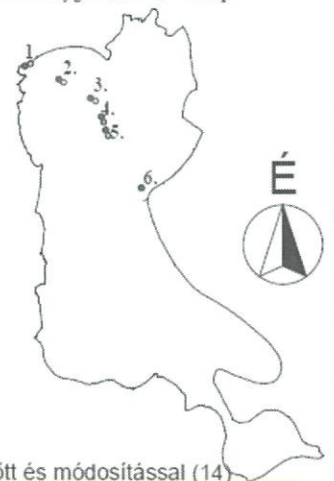
A jelenleg érvényes rendezési terven ábrázolthoz képest a kerékpárút ezen a szakaszon is módosult a közigazgatási határig. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út másik oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint változott.

A 032/3 hrsz-ú telken keresztül vezet a távlatban is mezőgazdasági művelésű területekhez az a tervezett út, melyet a kajak-kenu pálya megépülte esetén a jelenlegi Bodrogkeresztúri útról történő megközelíthetőség érdekében terveztünk.

A 032/3. hrsz-ú telek területfelhasználása kis mértékben beépítésre nem szánt mezőgazdasági általános területből (Má) közlekedési területté (Kö-8) módosul.

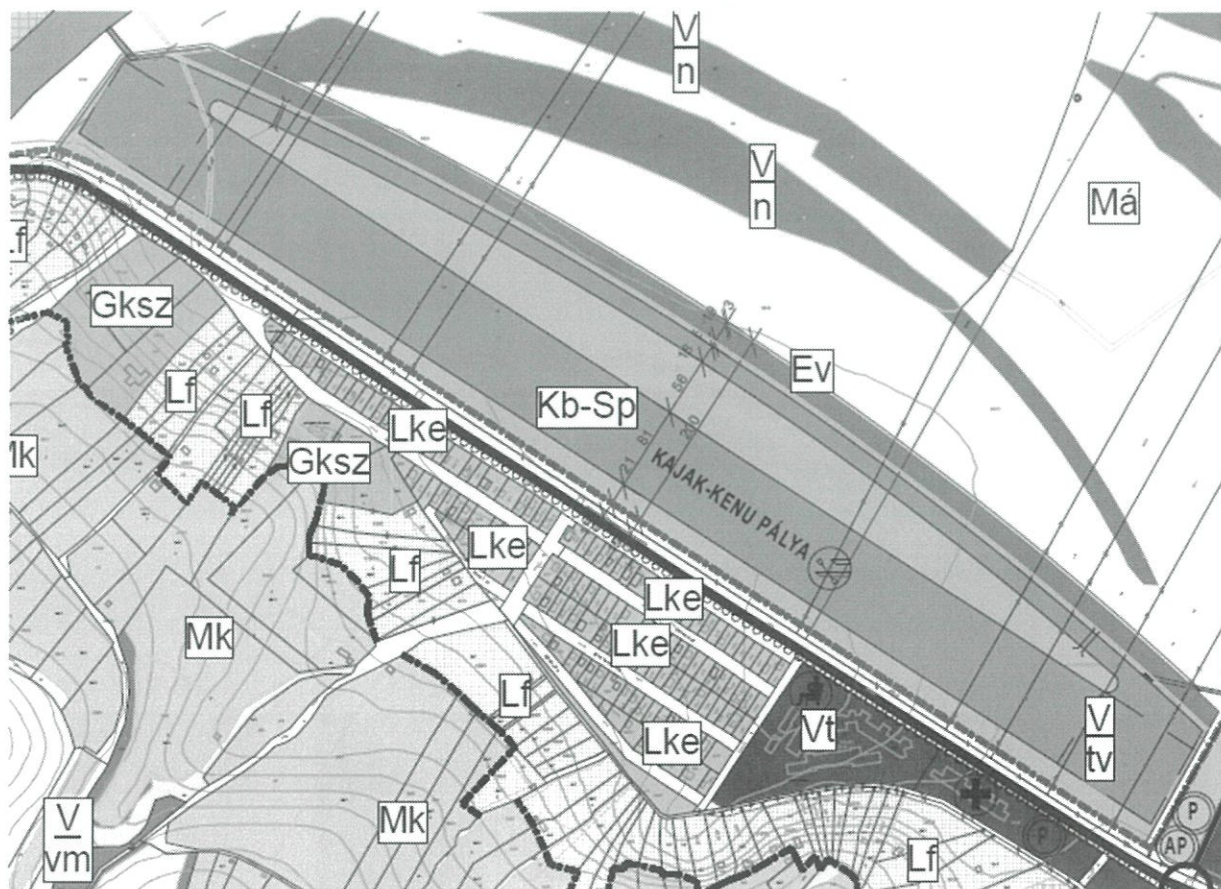
A Bodrogkeresztúri út és a Bodrog folyó között a kerékpárút védelmében vélhetően építendő műtárgyak a területfelhasználás további módosulását nem jelentik.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vizisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



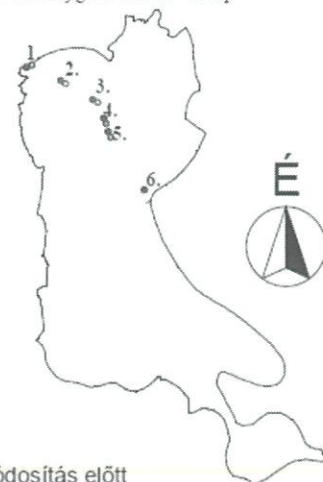
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (14)

## 2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya



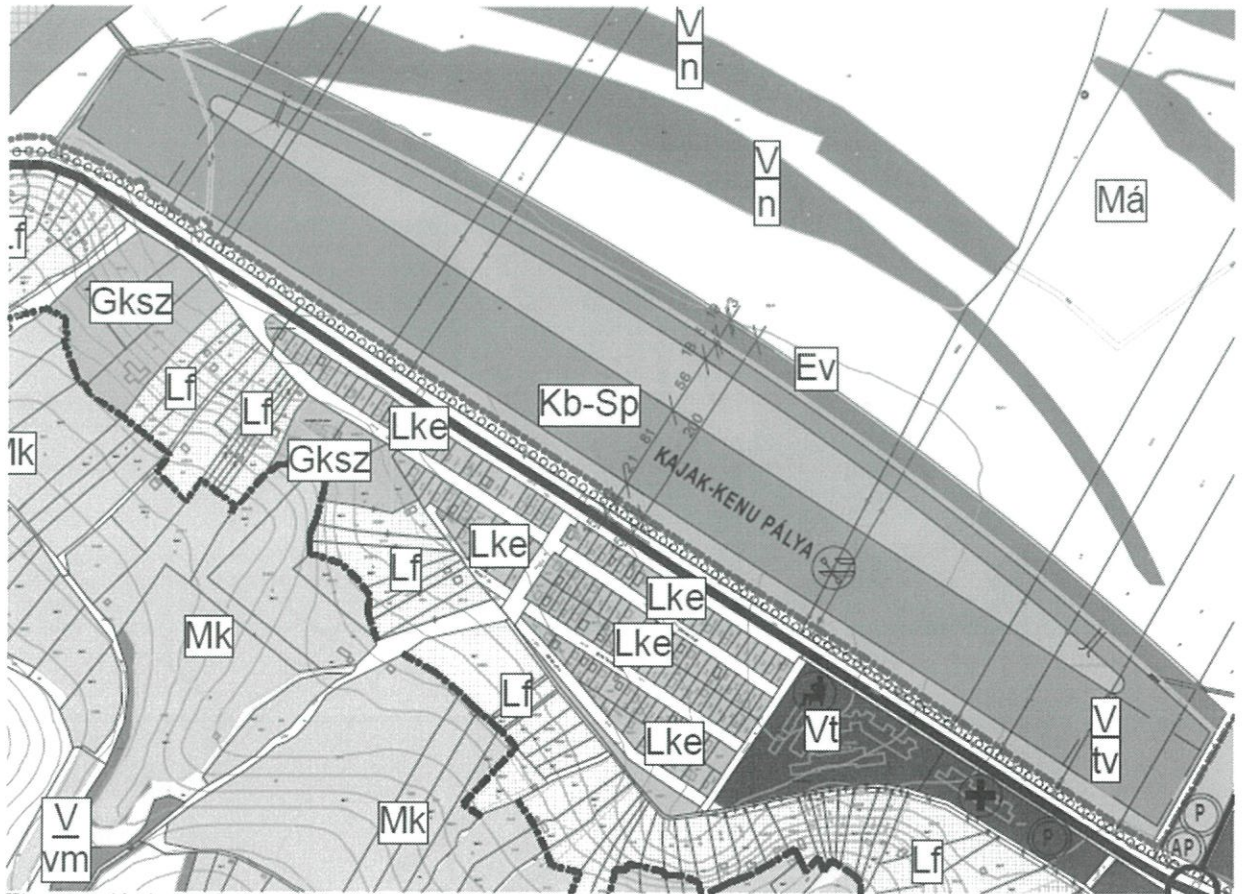
Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsálp



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt

## 2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya

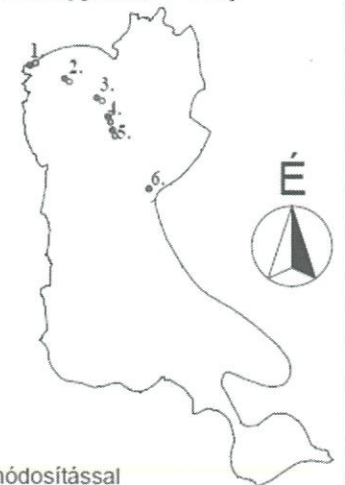


Kivonat a módosított szerkezeti tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult, a tervezett kajak-kenu pálya kialakítandó telkének rovására.

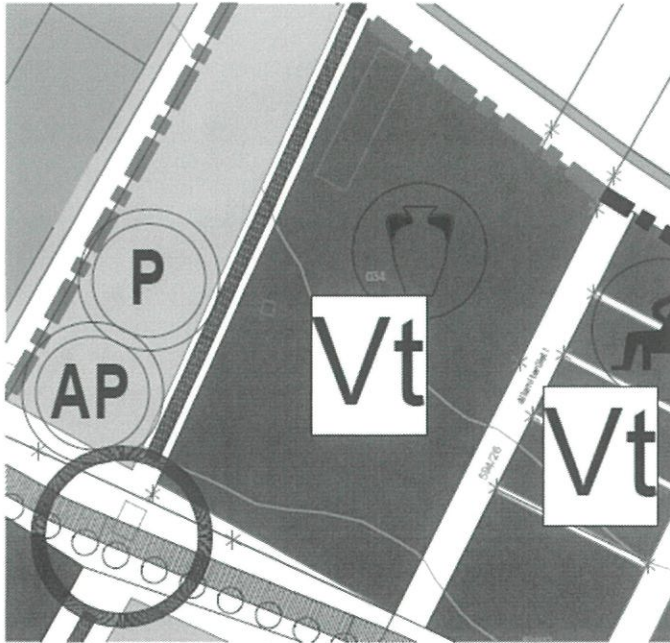
A 032/13, 032/12, 032/11, 032/10, 032/17, 032/16, 032/8, 032/7, 032/6, 032/5, 032/4, 032/3. hrsz-ú telkek területfelhasználása kis mértékben beépítésre nem szánt különleges sportterületből (Kb-Sp) közlekedési területté (Kö-8) módosul.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip

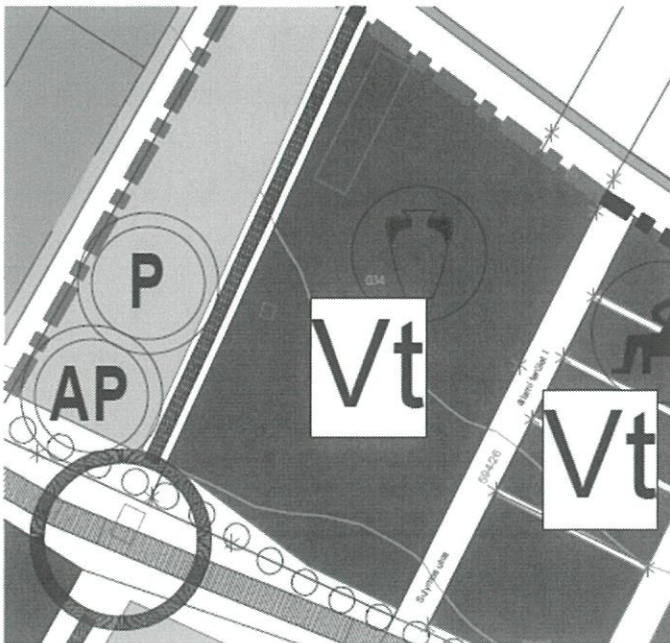


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítással

### 3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből

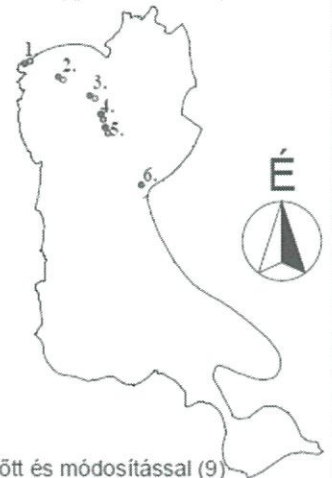
A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózati kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

Az 034. hrsz-ú telek területfelhasználása kis mértékben módosul településközpont vegyes területből (Vt) közlekedési területté (Kö-8).

A jelenlegi buszforduló a kajak-kenu pálya megépítése esetén a szerkezeti terven jelölt 032/14 hrsz-ú telek megosztásával annak a Bodrogkeresztúri úthoz csatlakozó déli végén lesz kialakítva a tervezett sportlétesítmény tömegközlekedési kiszolgálására. E területen kapna helyet a szükséges parkoló is.

A tervezendő busz végállomás és parkolók közlekedési kialakítása miatt az építendő kerékpárútnak ezt a rendezési terven ábrázoltak szerint figyelembe kell venniük.

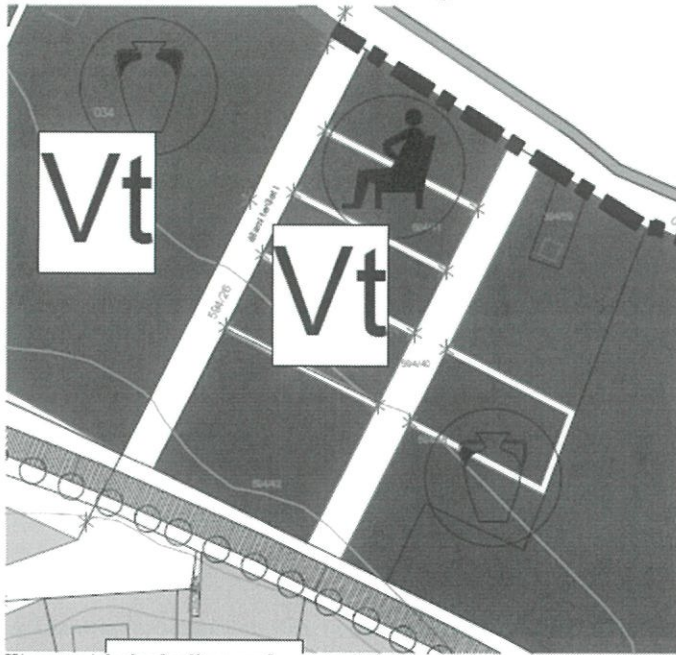
1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (9)



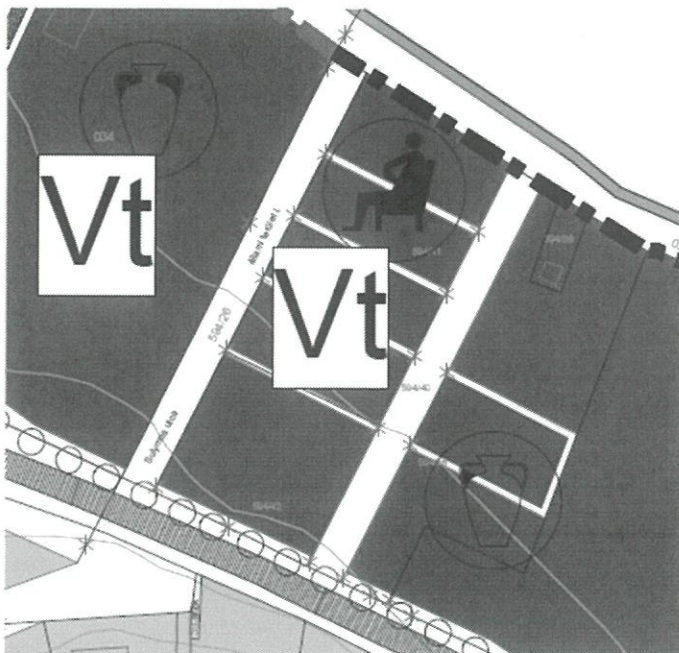
#### 4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből

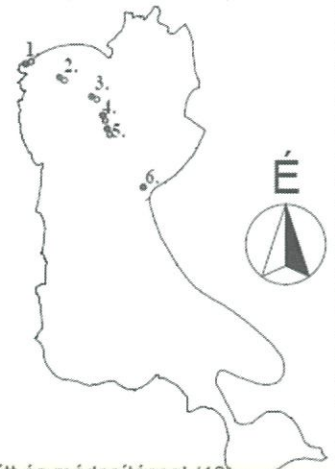
A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

Az 594/42. hrsz-ú telek területfelhasználása kis mértékben módosul településközpont vegyes területből (Vt) közlekedési területté (K6-8).



Kivonat a módosított szerkezeti tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



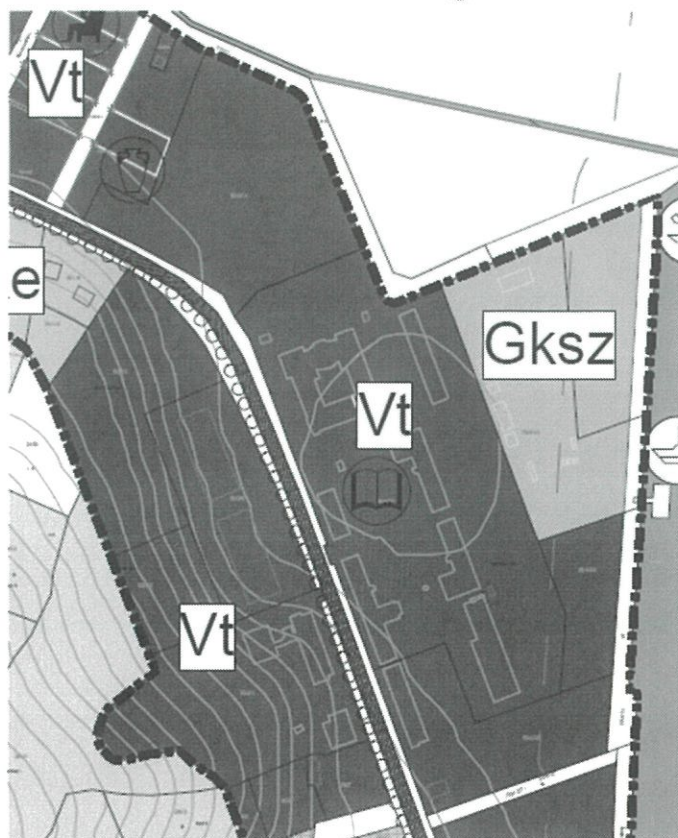
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (10)

Megbízó / Építető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

Tervező: Szilcsakállkert KFT., 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilcsakallkert@gmail.com

Sze-4

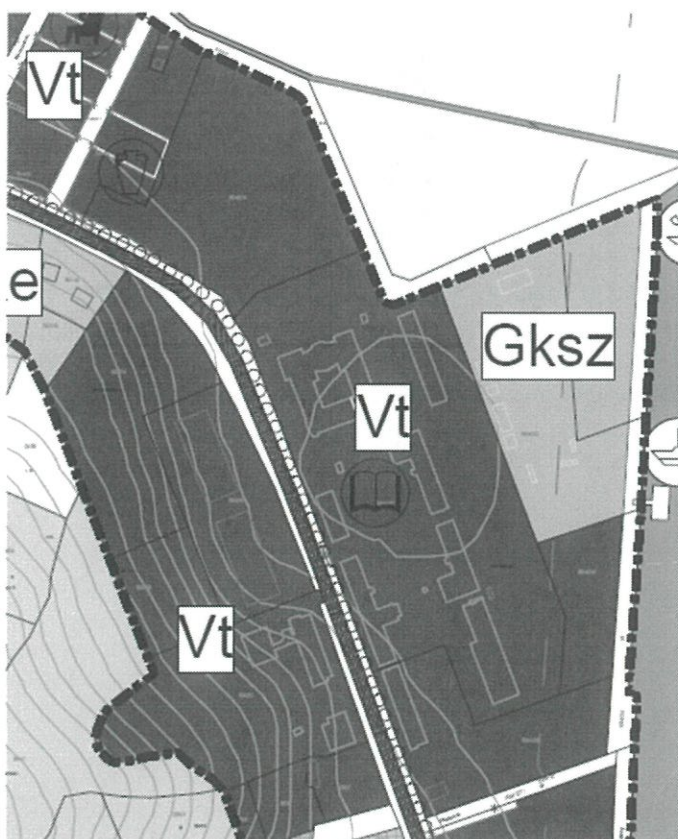
## 5. Bodrogkeresztúri út - középiskola



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből

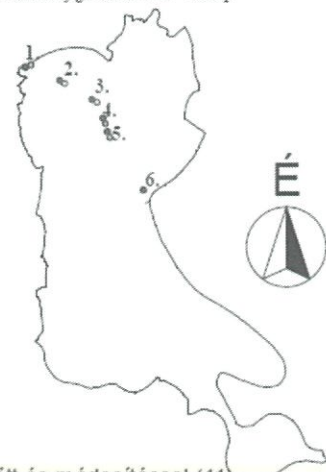
A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte a létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

Az 594/38. és az 594/14. hrsz-ú telkek területfelhasználása kis mértékben módosul településközpont vegyes területből (Vt) közlekedési területté (Kö-8).



Kivonat a módosított szerkezeti tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Víziport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (11)

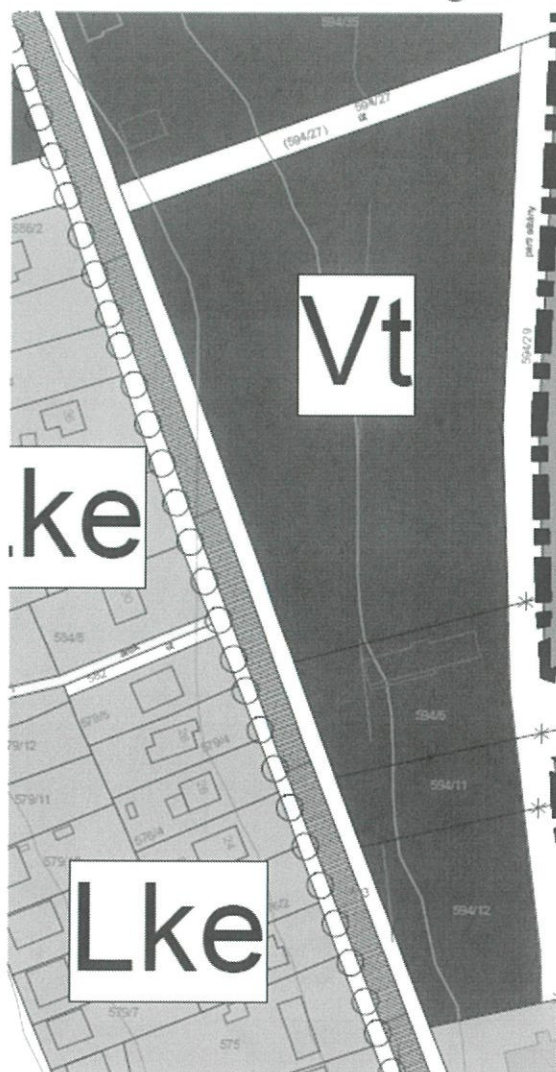


Megbízó / Építető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

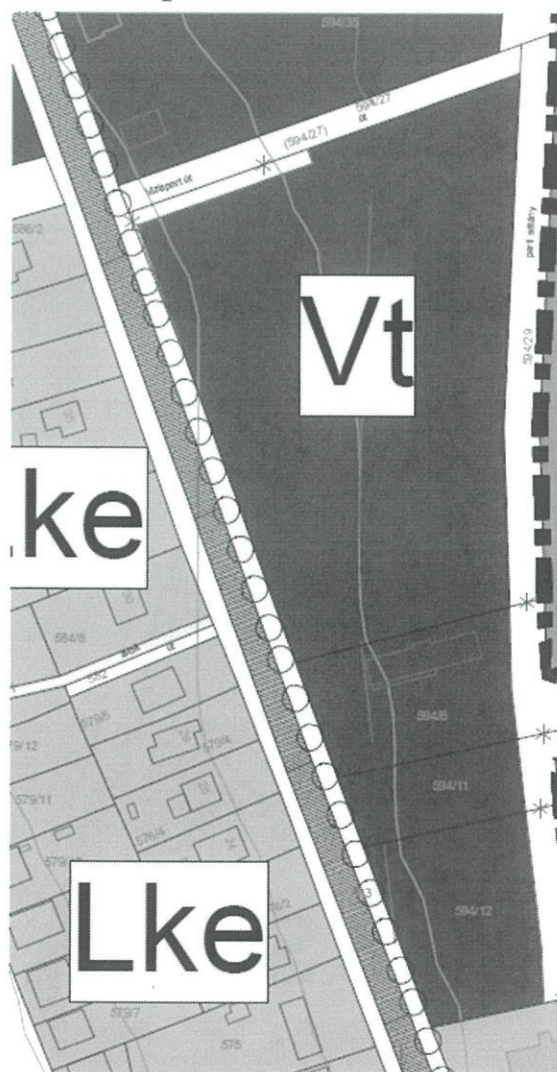
Tervező: Szilszakállkert KFT., 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilszakallkert@gmail.com

Sze-5

## 6. Bodrogkeresztúri út - Vizisport út



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből



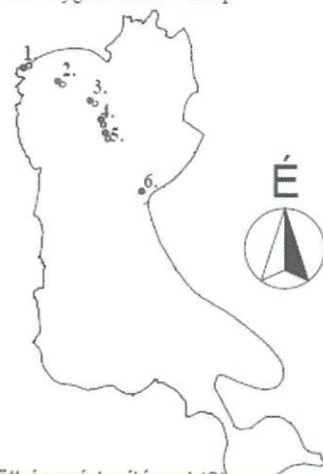
Kivonat a módosított szerkezeti tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

A hrsz.: 594/12 önkormányzati tulajdonú telek, melyen jelenleg is a Makovecz-féle épület áll, területfelhasználási szempontból közjóléti erdővé módosul.

A kerékpárút terven Vizisport utcaként jelölt (594/27 hrsz.) telek a Bodrog parton jelenleg is fejlesztés alatt álló vizisport-bázis déli város felőli megközelítési útja. A kerékpárút megfelelő kialakíthatósága miatt a tömb északi telke (594/28 hrsz.) északnyugati sarka minimális szabályozásra kerül.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vizisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (6)

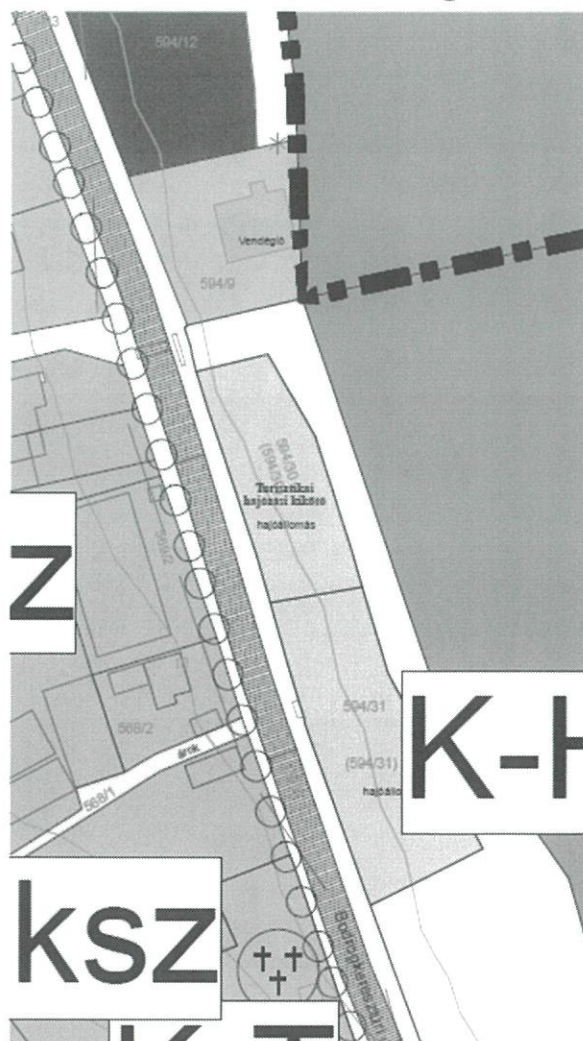


Megbízó / Építető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

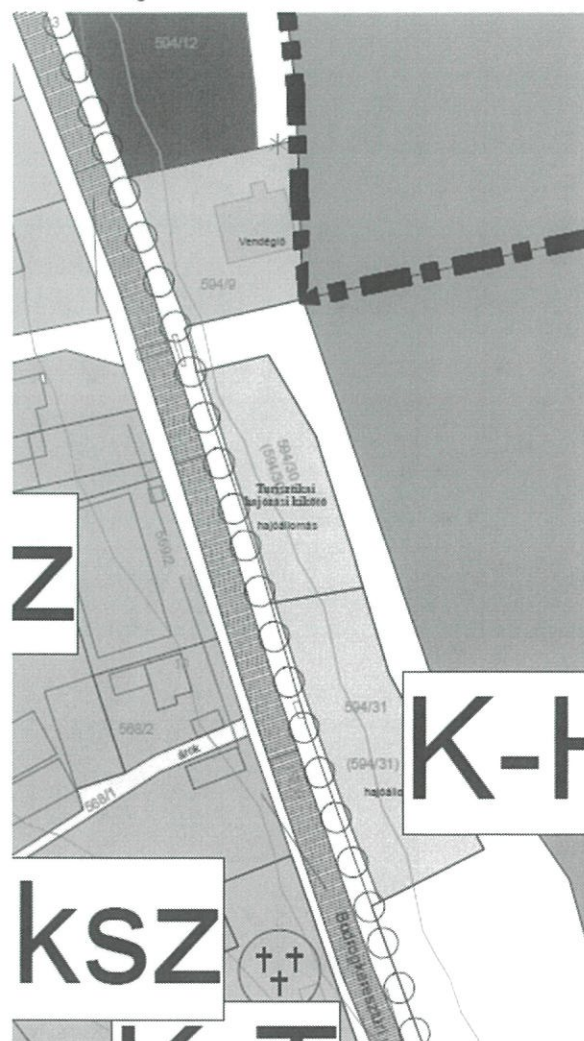
Tervező: Szilvszakállkert KFT, 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilvszakallkert@gmail.com

Sze-6

## 7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből



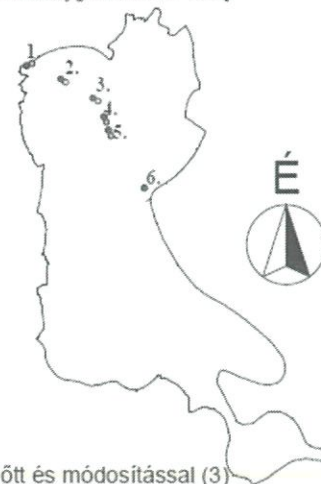
Kivonat a módosított szerkezeti tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítése az út keleti oldalára helyezte a létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

A Bodrogkeresztúri út e szakaszának szabályozási szélessége módosul a kerékpárút terven javasolt többlet-szélességgel.

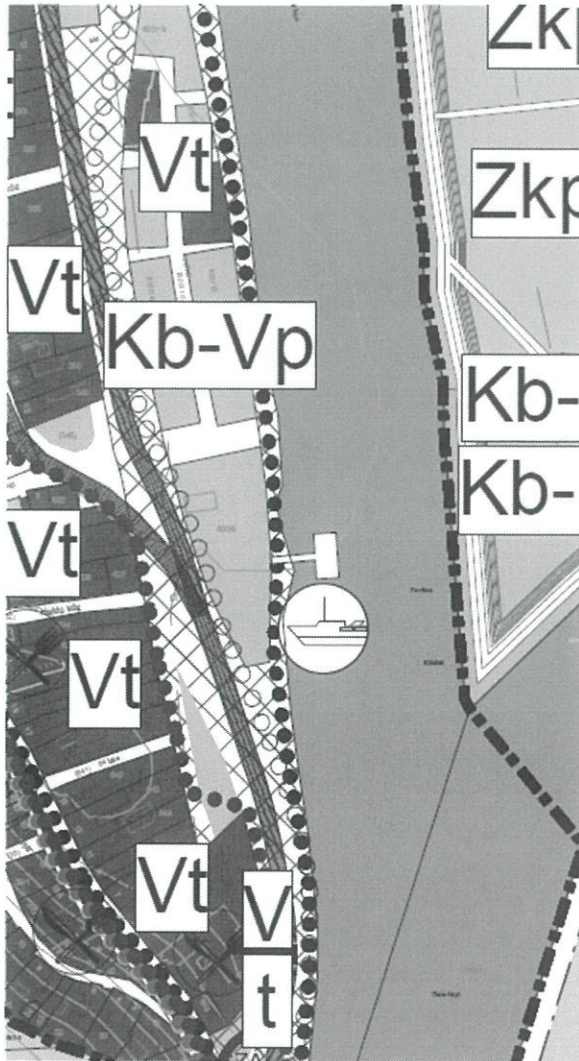
A jelenlegi Különleges-hajóállomás területfelhasználás (K-H) 2 telket (hrsz.: 594/30, 594/31) érintően részben (Kö-8 kerékpárút) közlekedési területté módosul.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip

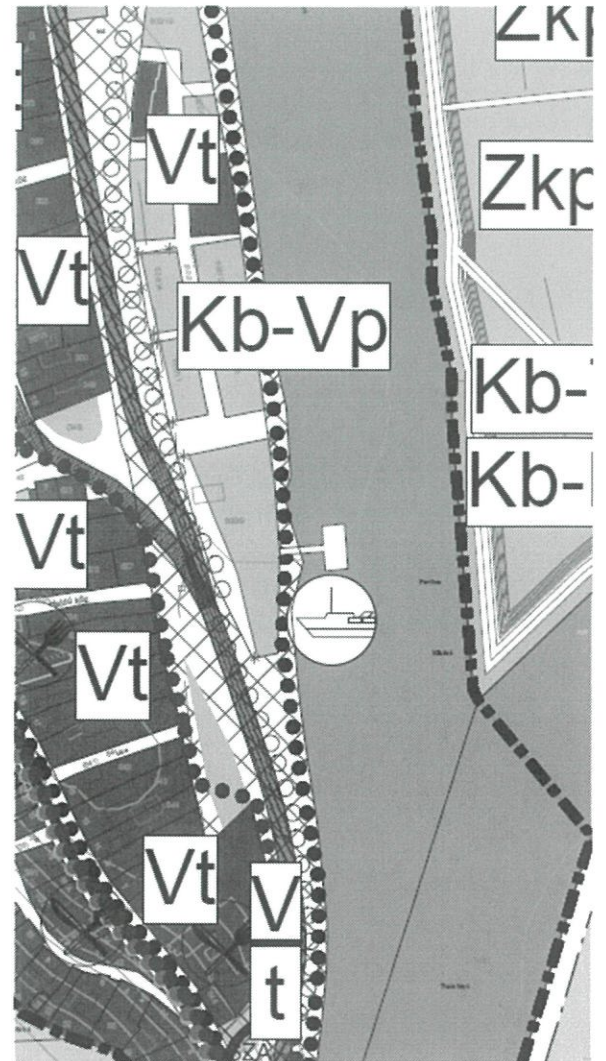


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (3)

## 8. Mosolygó József u. - zsilip



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből

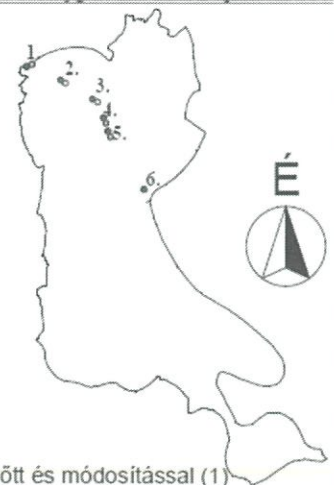


Kivonat a módosított szerkezeti tervből

A főutca forgalmának kiváltása érdekében kiépített új közlekedési hálózat a Mosolygó József utcára (a Bodrog-gátra) épített szakaszán csapadékvíz átemelő műtárgy épült, ezt kellett a tervezett kerékpárútnak a gát mentetlen oldalán lévő telkek rovására érintenie. Ennek megfelelően a töltés részü viz felőli oldalára épített kerékpárút részujének talpvonaláig az érintett telkek kisajátítása szükségessé vált.

A jelenlegi településközpont vegyes területfelhasználás (Vt) 3 tömböt érintően (hrsz.: 600/9, 600/11, 600/14) részben (Kö-8 kerékpárút) közlekedési területté módosul.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (1)

Megbízó / Építtető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

Tervező: Szilszakállkert KFT., 3556 Kiszgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilszakallkert@gmail.com

Sze-8



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/17/00112-4/2020

Ügyintéző: Szarkáné Györe Mária

Telefon: 46/514-655

Tárgy: Tokaj város településrendezési  
eszközeinek módosítása állami főépítési  
eljárással – záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: 2552-2/2020.

**Tokaj Város Önkormányzata**

**Posta György**

polgármester részére

**Tokaj**

Rákóczi út 54.

3910

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tokaj Város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszköz **állami főépítési eljárással** történő módosítását kezdeményezte, melyhez elkészítette a jóváhagyásra kerülő dokumentációt. A településrendezési eszközök módosításának tervezetét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **Tr.R.**) 42/A. § (2) bekezdése alapján záró szakmai véleményezésre megküldte.

A településrendezési eszközök módosítása szabályozási elem (azon belül szabályozási vonal, építési hely, építési határvonal, kerékpárút nyomvonal) pontosítása érdekében történik Tokaj közigazgatási területén megvalósuló Tarcal – Tokaj – Bodrogkeresztúr kerékpáros útvonal fejlesztésével kapcsolatban, melyre a Tr.R. 42/A.§ (4) bekezdése értelmében az alábbi záró szakmai véleményt adom:

**I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLET:**

Tokaj közigazgatási területén belül a Tarcal – Tokaj – Bodrogkeresztúr kerékpáros útvonallal érintett terület, a Bodrogkeresztúri út nyomvonalának mentén. A módosítás során helyenként, minimális mértékben az út szabályozási szélessége növekszik a környező telkek rovására, melyre a településrendezési eszközök és a létesítendő kerékpárút terve között megteremtendő jogharmonizáció miatt van szükség.

**II. A MEGKÜLDÖTT DOKUMENTÁCIÓK, IRATOK:**

- A településrendezési eszközök módosításának tervezete (*véleményezési dokumentáció*), melyben szerepelnek a tervezett módosítások, a módosítások indoklása, és az alátámasztó javaslat,
- Tokaj város polgármesterének a 75/2020.(V.29.) számú partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló határozata.

**Megállapítható, hogy a Tr.R. 42/A. § (3) bek. szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.**

### III. ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

#### 1. A dokumentáció előkészítésére vonatkozóan:

- a) A településrendezési eszközök módosításának kezdeményezését Tokaj Város Képviselő-testülete támogatta, a polgármester a 67/2020.(V.8.) sz. határozatával kezdeményezte a szükséges előkészítő munkálatok elvégzését és megindította a módosításra irányuló egyeztetési eljárást.
- b) A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerinti településtervező – Szöke László (TT/1-05-0118) – végezte.
- c) A partnerségi egyeztetés lezárásáról a polgármester a 75/2020.(V.29.) sz. határozatában döntött.

#### 2. A rendelettel jóváhagyásra kerülő helyi építési szabályzat módosítására vonatkozóan:

A módosítás minimális mértékben érinti a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet. Az eltérő vélemények tisztázására egyeztető tárgyalás került összehívásra 2020. június 18-án. A jegyzőkönyvben rögzített megjegyzéseket és hibákat a tervező javította, a javított véleményezési dokumentációt ismételtelen megküldte.

A megküldött véleményezési dokumentációban szereplő módosítást szerepeltető határozati javaslat és módosító rendelet-tervezet megfelelő formai kialakítással és tartalommal rendelkezik.

A módosítás hatására az elérni kívánt célnak megfelelőbb szabályozás jön létre, a kerékpárút fejlesztés terve és a településszerkezeti terv, valamint a szabályozási terv összhangba kerül, ezért **a módosítással kapcsolatban nem emelek kifogást, Képviselő-testületi jóváhagyásának nem látom akadályát.**

### IV. TOVÁBBI ELJÁRÁS

Állami főépítési eljárás esetén a Tr.R. 43. § (1) bekezdésének c) pontja értelmében a településrendezési eszköz legkorábban az elfogadást követő napon léphet hatályba.

A Tr.R. 43. § (2) bekezdése szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. §(4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt, vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül közzéteszi és megküldi, vagy elérhetővé teszi a jogszabályban előírtaknak megfelelően.

Miskolc, 2020. június 19.

Demeter Ervin kormány megbízott  
nevében és megbízásából

Kiser László  
állami főépítési



**Posta György polgármester** vitára bocsátja az előterjesztést.

**Demeter Anett képviselő, a Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a rendelet-tervezetet és a határozati javaslatot

**Dr. Barta-Szabó Beáta képviselő, az Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a rendelet-tervezetet és a határozati javaslatot.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a rendelet-tervezetet és a határozati javaslatot

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** szavazásra bocsátja a rendelet-tervezetet.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete **Tokaj Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról** tárgyú előterjesztést megtárgyalta és 7 igen szavazattal az alábbi rendeletet hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
10/2020. (VII. 3.) önkormányzati rendelete  
Tokaj Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
18/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal; valamint Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 13/2017. (IX. 1.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§ (1)** A R. 1. számú mellékletét képező

- a) V.Szab-1 jelű Szabályozási terv jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul.
- b) V.Szab-2 jelű Szabályozási terv jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul.
- c) V.Szab-4 jelű Szabályozási terv jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul.

**(2)** A Szabályozási Terv módosításokkal nem érintett részei hatályban maradnak.

**(3)** A jóváhagyás után a Szabályozási Tervet egységes szerkezetben kell foglalni.

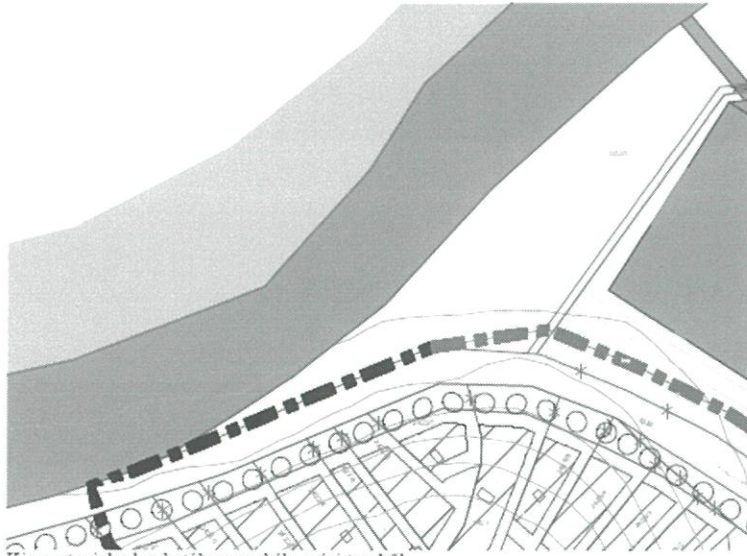
**2. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Péterné Ferencz Zsuzsanna  
jegyző

Posta György  
polgármester



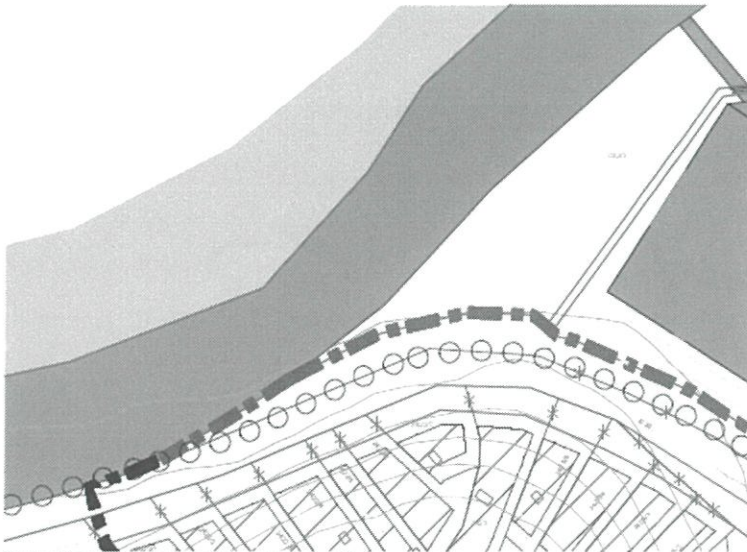
## 1. Bodrogkeresztúri út - észak



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből

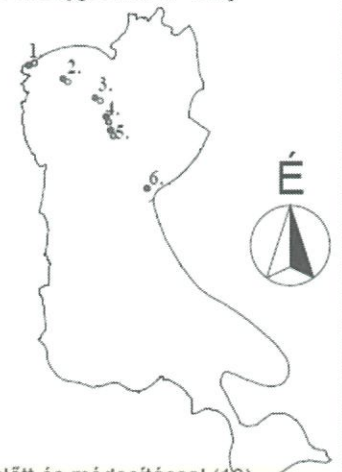
A jelenleg érvényes rendezési terven ábrázolthoz képest a kerékpárút ezen a szakaszon is módosult a közigazgatási határig. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út másik oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint változott.

A 032/3 hrsz-ú telken keresztül vezet a távlatban is mezőgazdasági művelésű területekhez az a tervezett út, melyet a kajak-kenu pálya megépülte esetén a jelenlegi Bodrogkeresztúri útról történő megközelíthetőség érdekében terveztünk, ezt a lehetőséget a megvalósítandó kerékpárútnak is biztosítani kell.



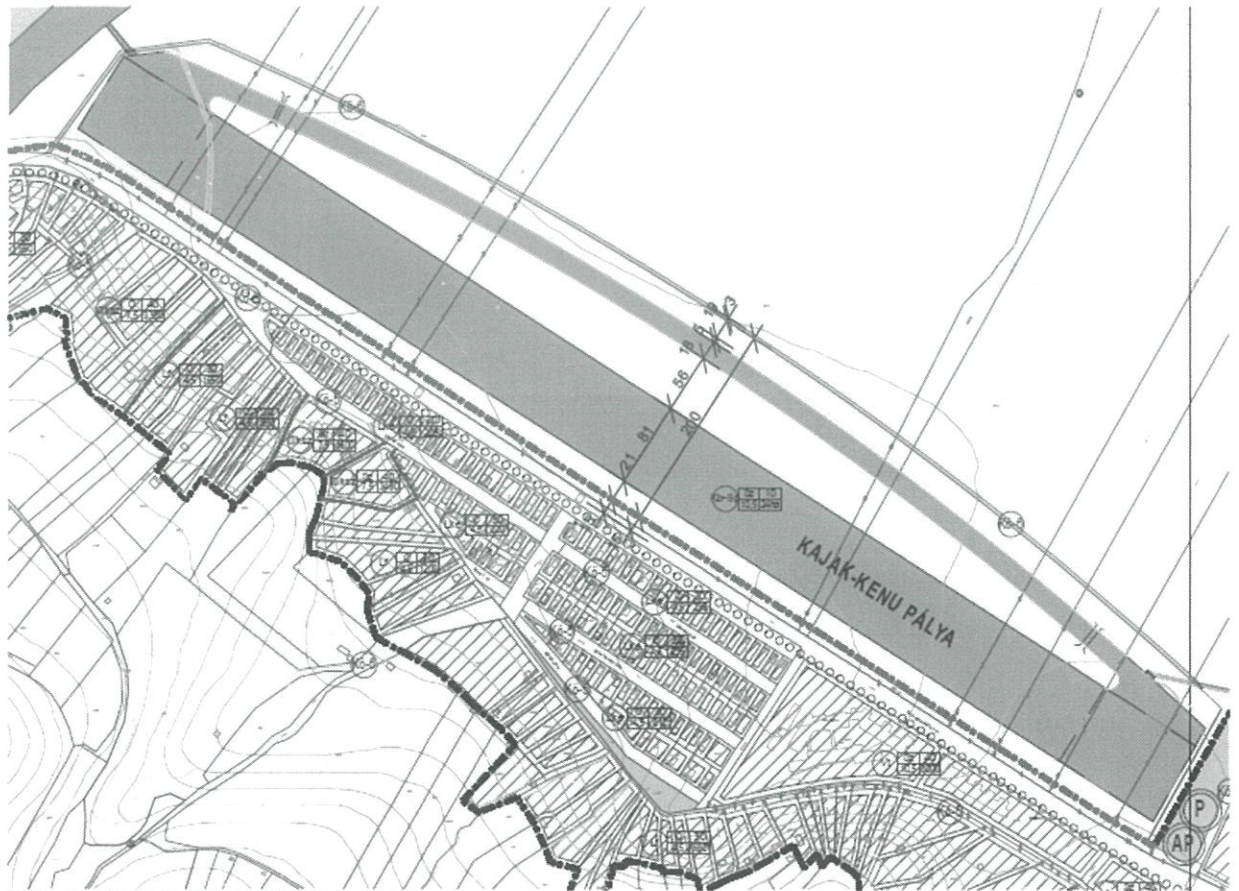
Kivonat a módosított szabályozási tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



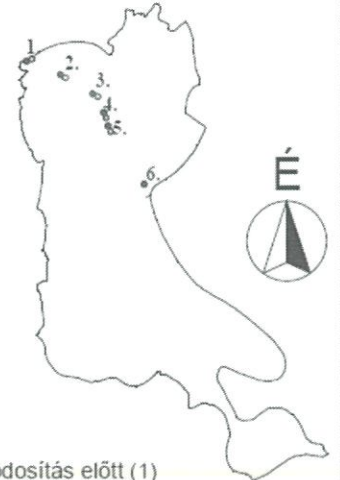
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (13)

## 2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt (1)

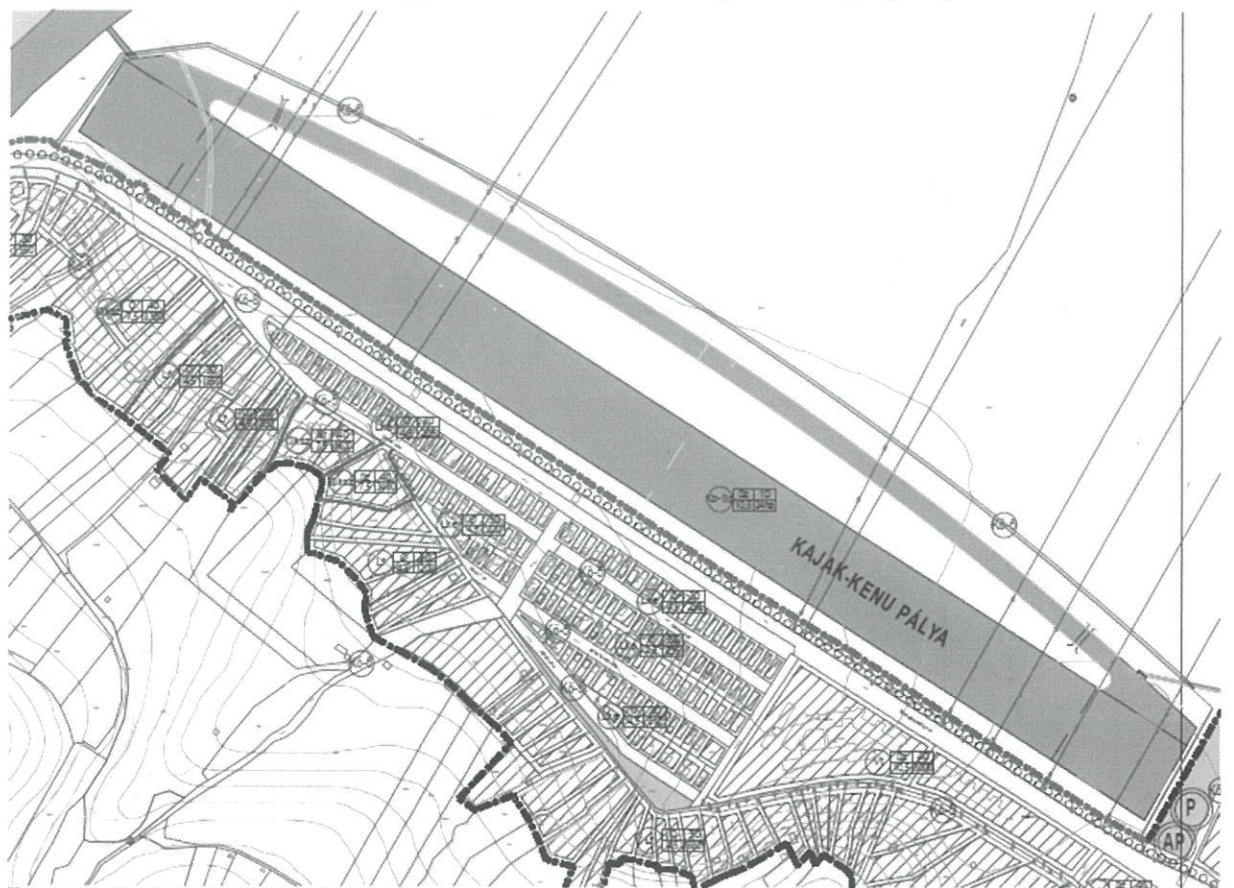


Megbízó / Építető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

Tervező: Szilszakállkert KFT, 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilszakallkert@gmail.com

Sza-2a

## 2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya

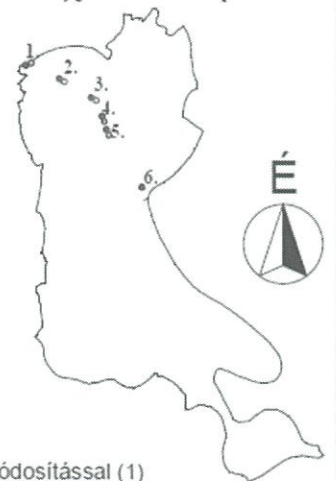


Kivonat a módosított szabályozási tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult, a tervezett kajak-kenu pálya kialakítandó telkének rovására.

A tervezett kerékpárút miatt az 032/13, 032/12, 032/11, 032/10, 032/17, 032/16, 032/8, 032/7, 032/6, 032/5, 032/4, 032/3. hrsz-ú telkek Bodrogkeresztúri út feléi határvonalán a szabályozási vonal módosul.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítással (1)

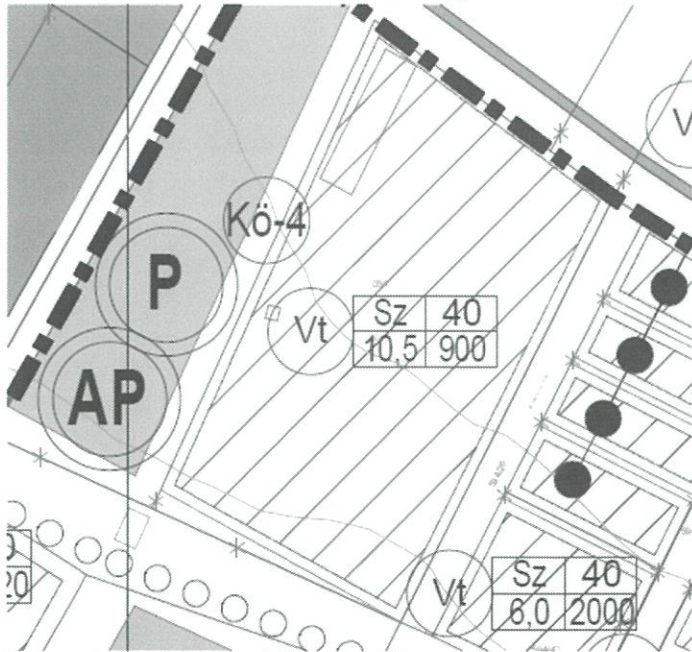


Megbízó / Építtető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

Tervező: Szilszakállkert KFT, 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilszakallkert@gmail.com

Sza-2b

### 3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló

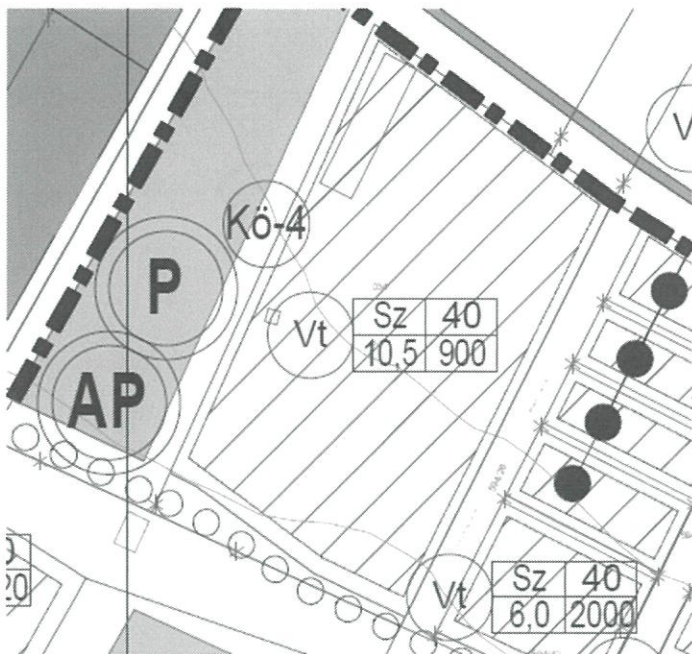


Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítése az út keleti oldalára helyezte a létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

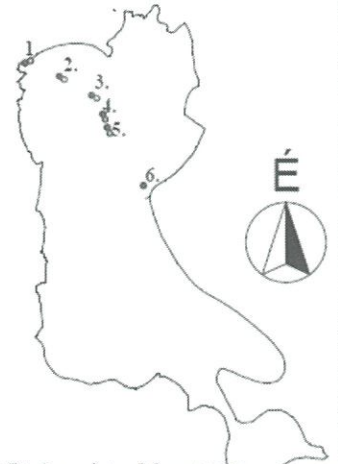
A tervezett kerékpárút miatt az 034. és a 032/14 hrsz-ú telkek Bodrogkeresztúri út felőli határvonalán a szabályozási vonal módosul.

A tervezendő busz végállomás és parkolók közlekedési kialakítása miatt az építendő kerékpárútnak ezt a rendezési terven ábrázoltak szerint figyelembe kell venniük.



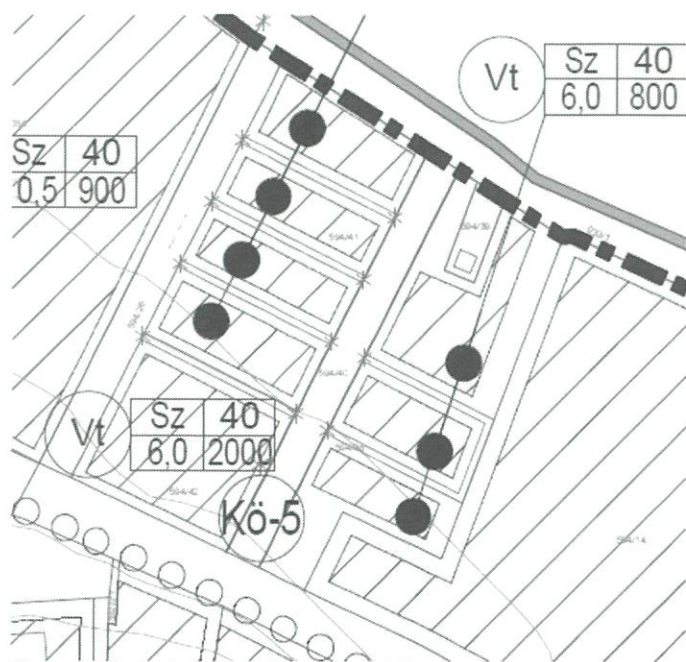
Kivonat a módosított szabályozási tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vizisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip

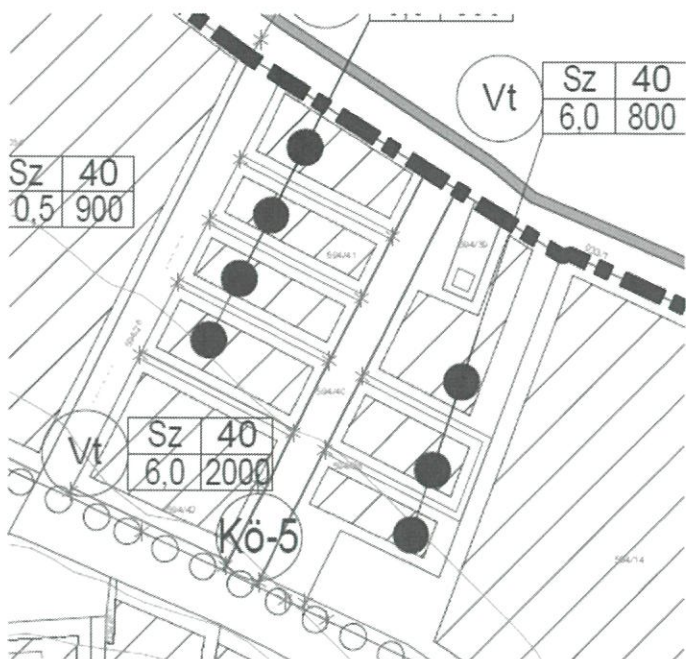


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (14)

## 4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből

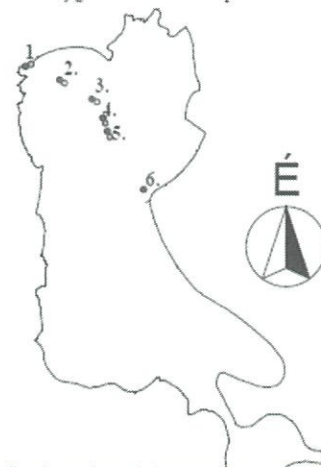


Kivonat a módosított szabályozási tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

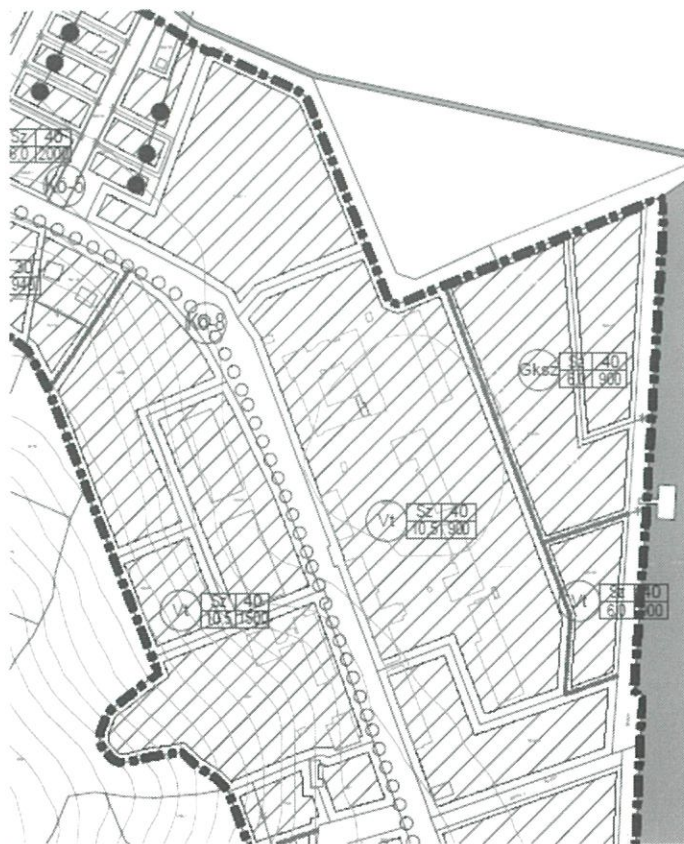
A tervezett kerékpárút miatt az 594/42 hrsz-ú telek Bodrogkeresztúri út felőli határvonalán a szabályozási vonal módosul. Az építési hely a Bodrogkeresztúri út felőli határon az 5,0 méteres előkert figyelembe vételével változott.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



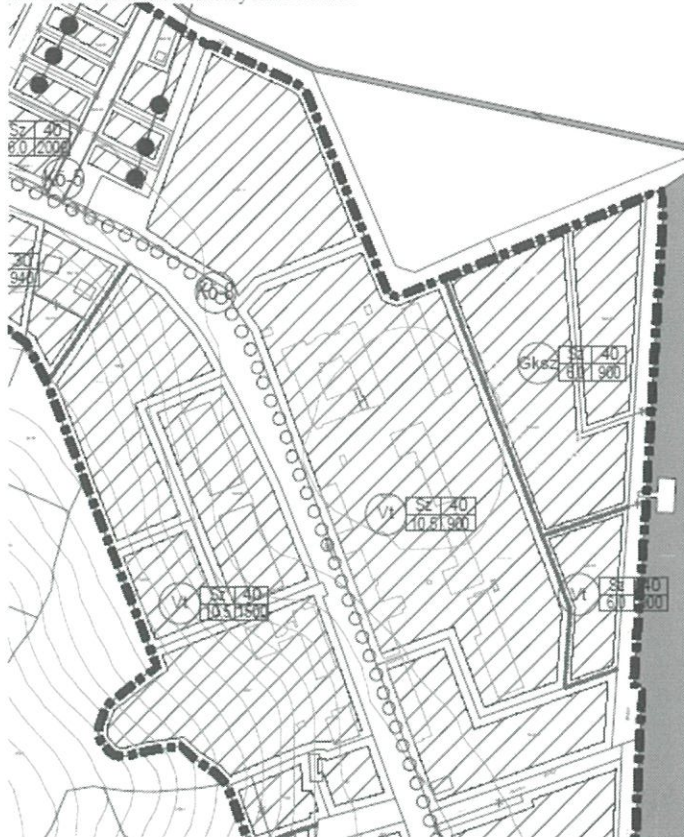
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (14)

## 5. Bodrogkeresztúri út - középiskola



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből

Kivonat a módosított szabályozási tervből

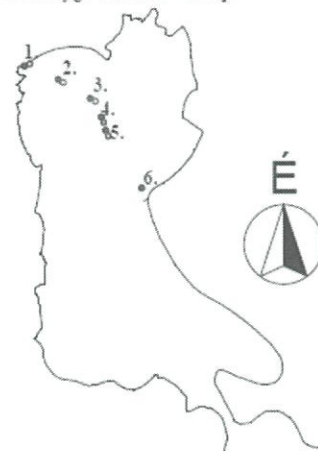


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (14)

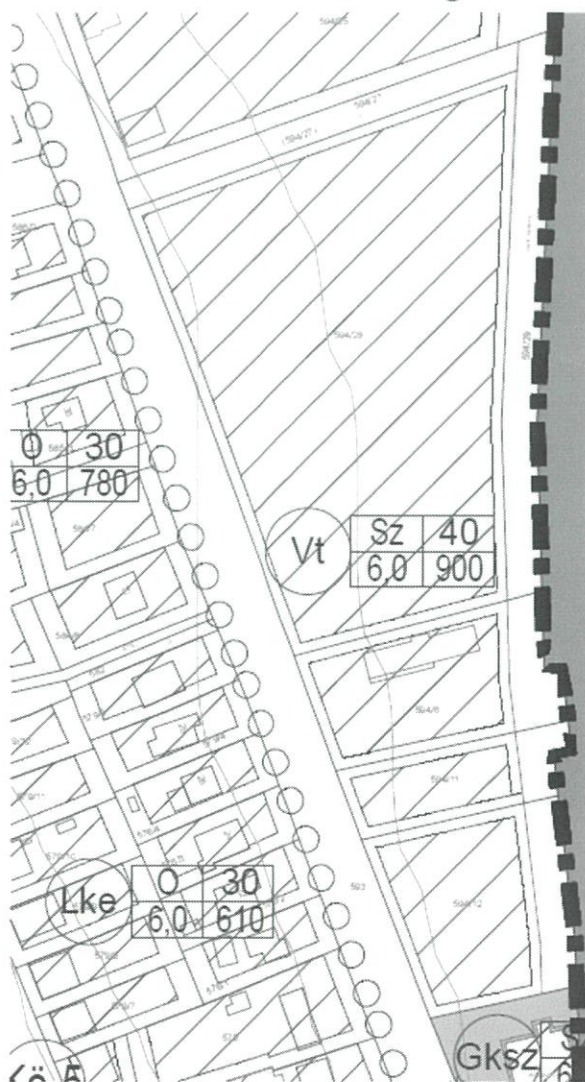
A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

A tervezett kerékpárút miatt az 594/38 és az 594/14 hrsz-ú telkek Bodrogkeresztúri út felőli határvonalán a szabályozási vonal módosul, valamint az 594/37 hrsz-ú iskolatelek udvari bejáratánál kisebb korrekció történik.

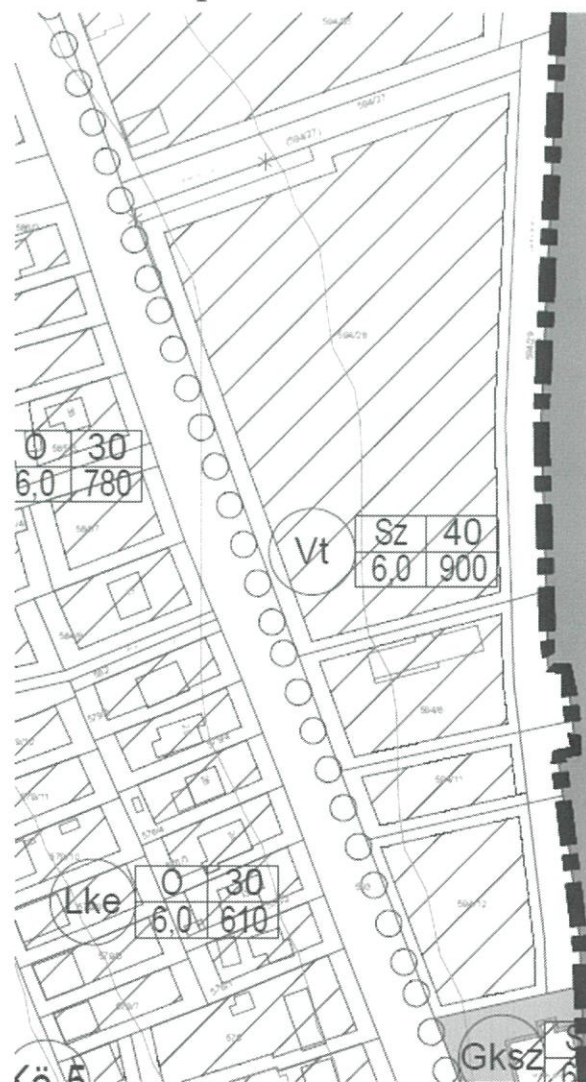
1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



## 6. Bodrogkeresztúri út - Vizisport út



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből

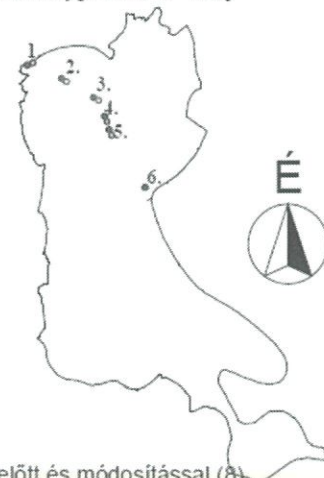


Kivonat a módosított szabályozási tervből

A jelenleg érvényes szabályozási terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.  
A kerékpárút keleti oldalra való helyezése miatt az érintett tömbben az építési hely nyugati határvonalát 5 méterre visszahúztuk.

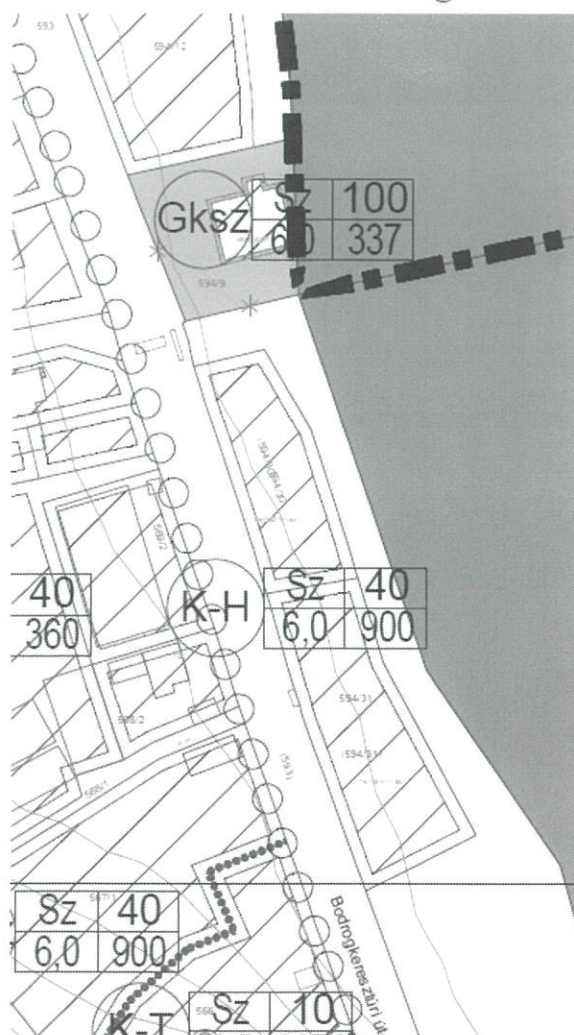
A kerékpárút terven Vizisport utcaként jelölt (594/27 hrsz.) telek a Bodrog parton jelenleg is fejlesztés alatt álló vizisport-bázis déli város felőli megközelítési útja. A kerékpárút megfelelő kialakíthatósága miatt a tömb északi telke (594/28 hrsz.) északnyugati sarka minimális szabályozásra kerül.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vizisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip

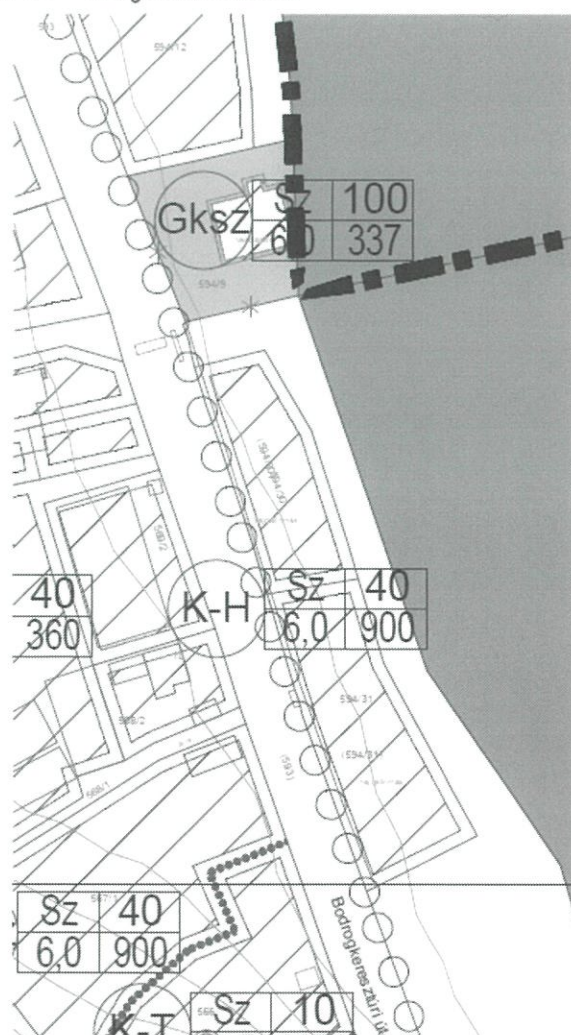


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (8)

## 7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás



Kivonat a jelenleg hatályos szabályozási tervből



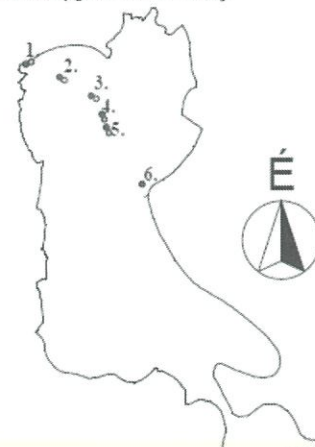
Kivonat a módosított szabályozási tervből

A jelenleg érvényes szabályozási terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

A Bodrogkeresztúri út e szakaszának szabályozási szélessége módosul a kerékpárút terven javasolt többlet-szélességgel.

A jelenlegi Különleges-hajóállomás területfelhasználás (K-H) 2 telket (hrsz.: 594/30, 594/31) érintően részben (Kö-8 kerékpárút) közlekedési területté módosul.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv módosítás előtt és módosítással (4)



Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **Tokaj Város 266/2017.(XI.30.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének módosítása** tárgyú előterjesztést megtárgyalta és 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
26/2020. (VII. 2.) határozata**

**Tárgy: Tokaj Város 266/2017.(XI.30.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének módosítása**

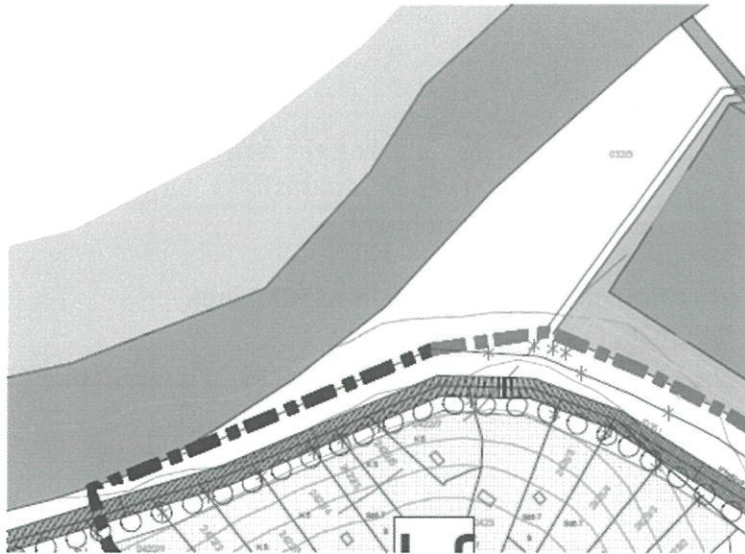
**A Képviselő-testület**

1. Tokaj Város Településszerkezeti tervének módosítását a jelen határozat 1. melléklete szerint jóváhagyja. A Településszerkezeti terv módosítással nem érintett részei hatályban maradnak.
2. Településszerkezeti Terv Leírását a Településszerkezeti terv módosítása nem érinti.
3. A jóváhagyás után a Településszerkezeti Tervet egységes szerkezetben kell dokumentálni.
4. A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során megállapított Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településszerkezeti Terv Leírásában foglaltakat együttesen kell alkalmazni.
5. Ez a határozat 2020. július 4-én lép hatályba.

**Felelős:** Posta György polgármester

**Határidő:** 2020. július 4.

## 1. Bodrogkeresztúri út - észak



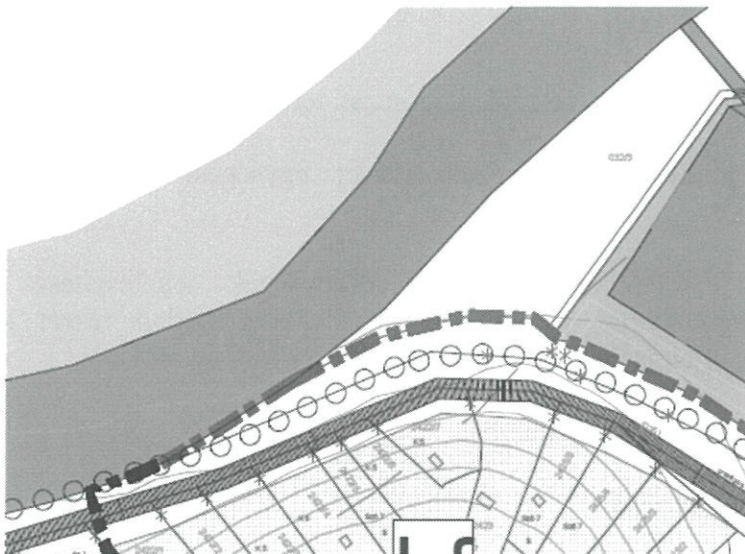
Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven ábrázolthoz képest a kerékpárút ezen a szakaszon is módosult a közigazgatási határig. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út másik oldalára helyezte a létesítményt, a szabályozás e szerint változott.

A 032/3 hrsz-ú telken keresztül vezet a távlatban is mezőgazdasági művelésű területekhez az a tervezett út, melyet a kajak-kenu pálya megépülte esetén a jelenlegi Bodrogkeresztúri útról történő megközelíthetőség érdekében terveztünk.

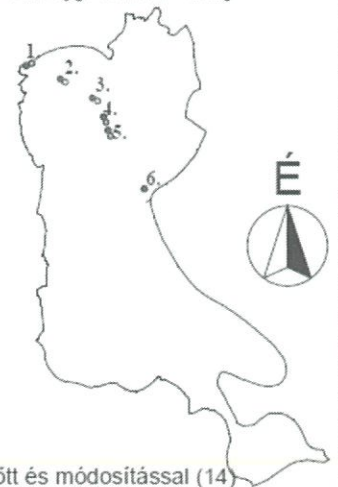
A 032/3 hrsz-ú telek területfelhasználása kis mértékben beépítésre nem szánt mezőgazdasági általános területből (Má) közlekedési területté (Kö-8) módosul.

A Bodrogkeresztúri út és a Bodrog folyó között a kerékpárút védelmében vélhetően építendő műtárgyak a területfelhasználás további módosulását nem jelentik.



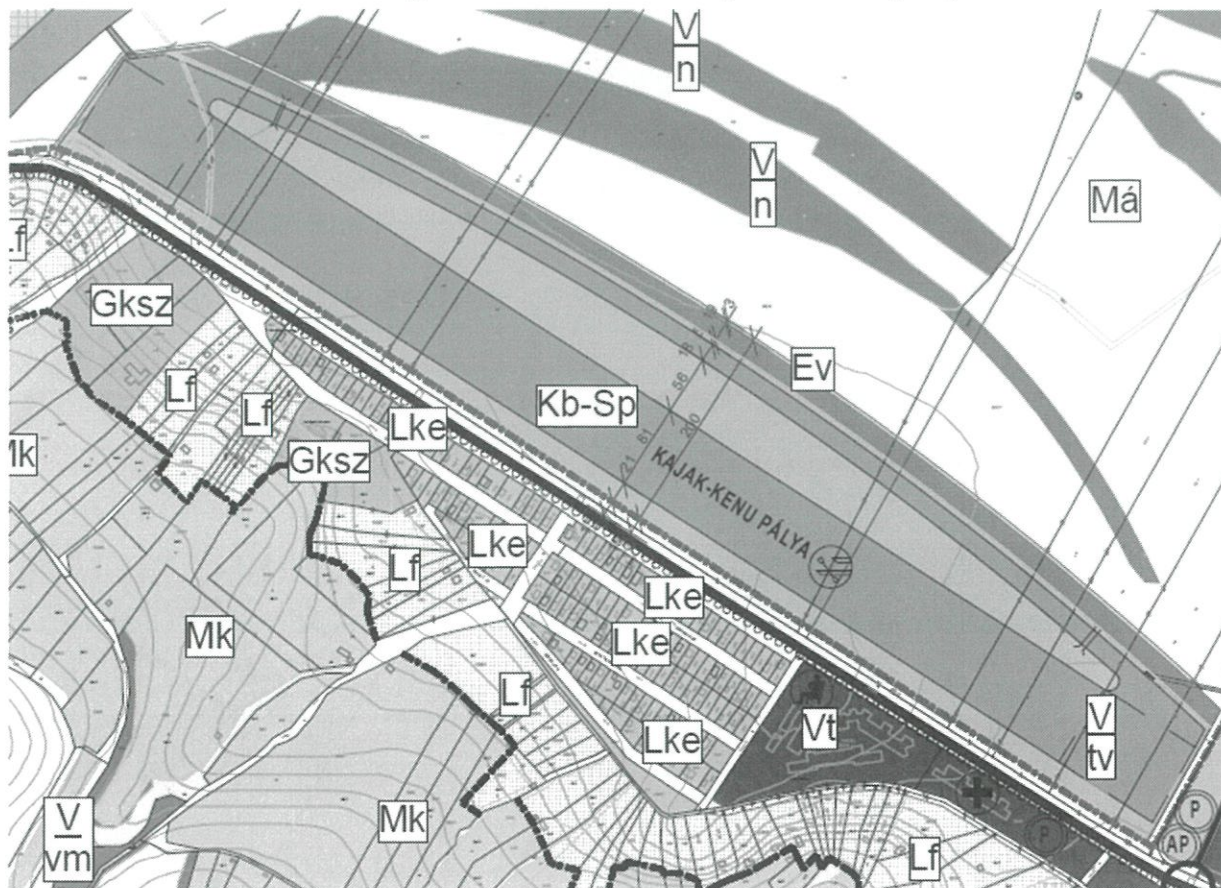
Kivonat a módosított szerkezeti tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



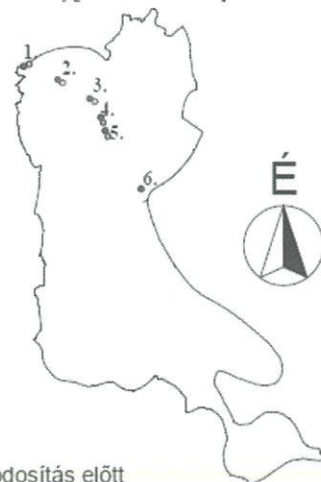
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (14)

## 2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya



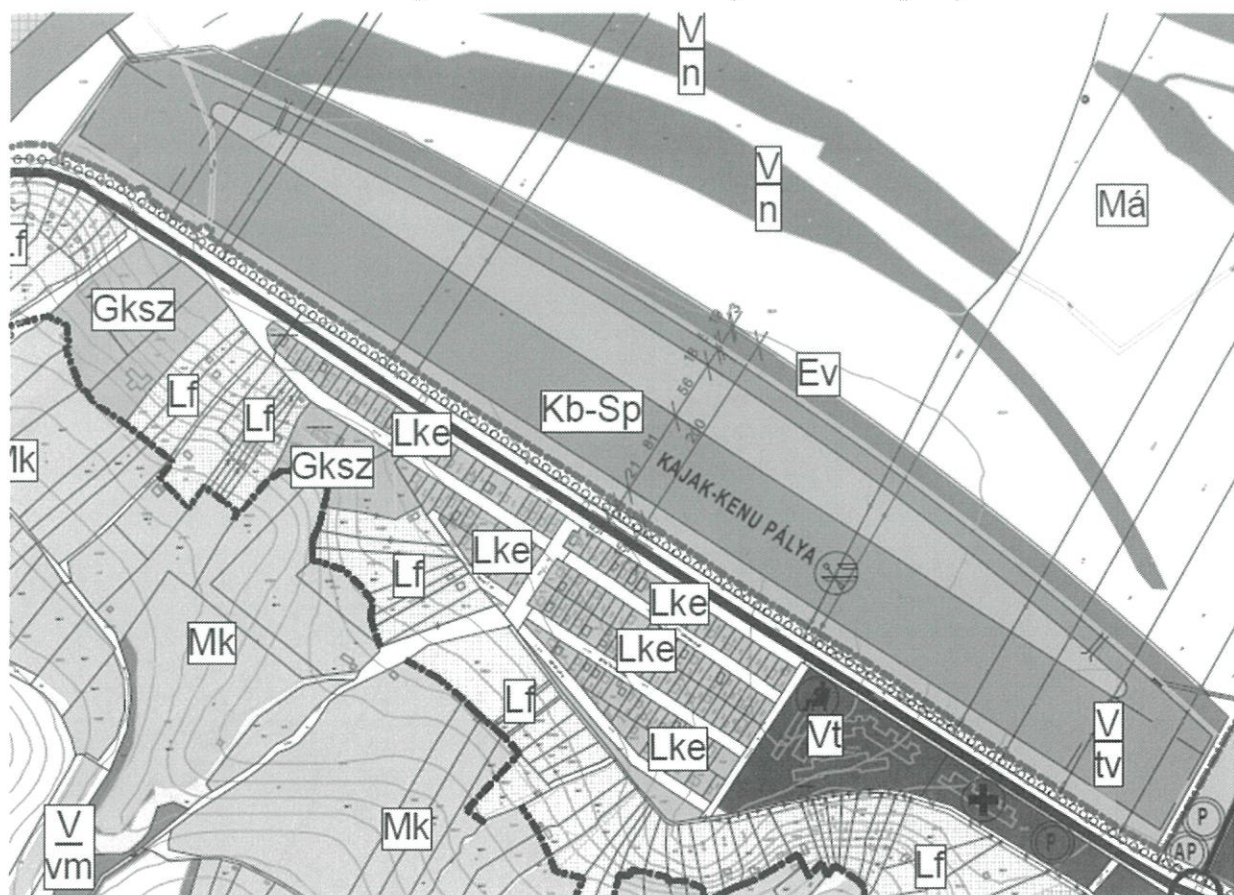
Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsílip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt

## 2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya

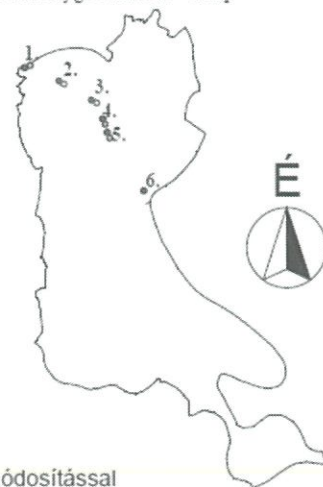


Kivonat a módosított szerkezeti tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte a létesítményt, a szabályozás e szerint módosult, a tervezett kajak-kenu pálya kialakítandó telkének rovására.

A 032/13, 032/12, 032/11, 032/10, 032/17, 032/16, 032/8, 032/7, 032/6, 032/5, 032/4, 032/3. hrsz-ú telkek területfelhasználása kis mértékben beépítésre nem szánt különleges sportterületből (Kb-Sp) közlekedési területté (K6-8) módosul.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



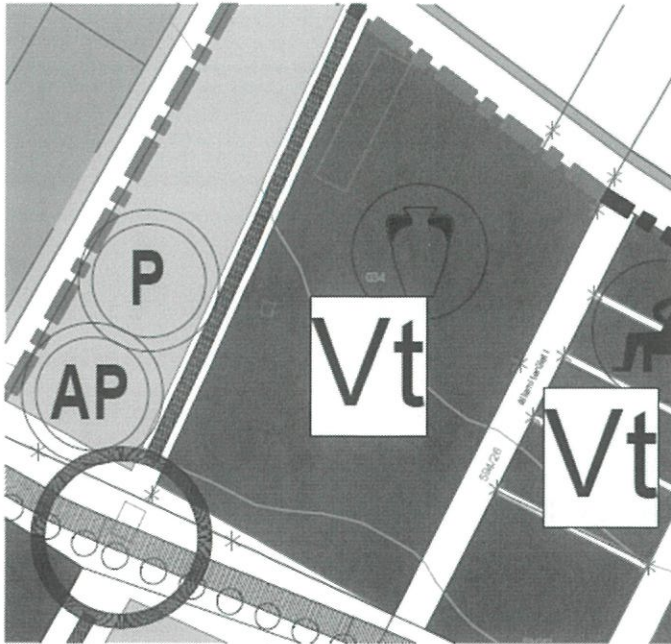
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítással

Megbízó / Építető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

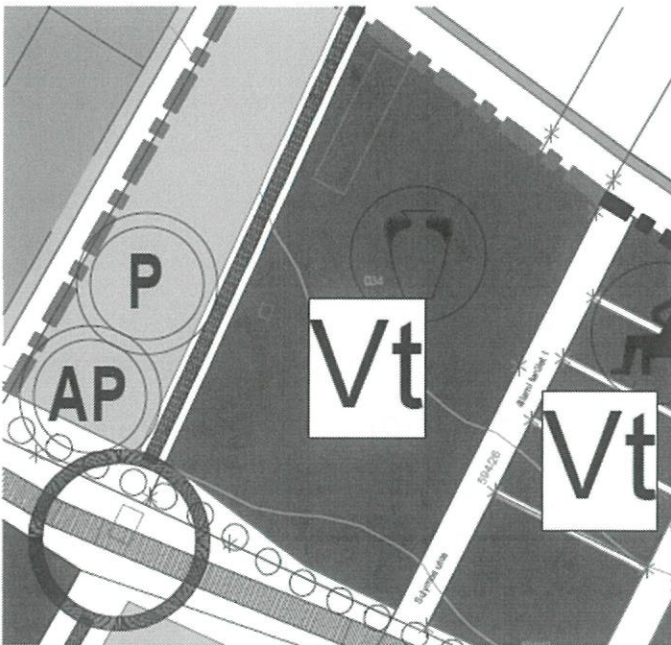
Tervező: Szilszakállkert KFT, 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilzakallkert@gmail.com

Sze-2b

### 3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből

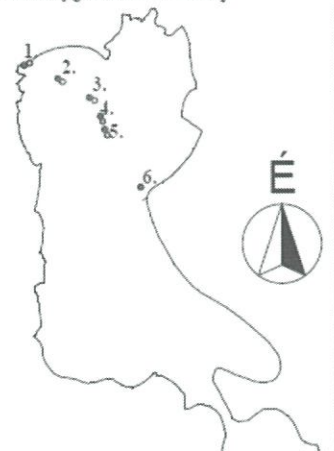
A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítését az út keleti oldalára helyezte a létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

Az 034 hrsz-ú telek területfelhasználása kis mértékben módosul településközpont vegyes területből (Vt) közlekedési területté (K6-8).

A jelenlegi buszforduló a kajak-kenu pálya megépítése esetén a szerkezeti terven jelölt 032/14 hrsz-ú telek megosztásával annak a Bodrogkeresztúri úthoz csatlakozó déli végén lesz kialakítva a tervezett sportlétesítmény tömegközlekedési kiszolgálására. E területen kapna helyet a szükséges parkoló is.

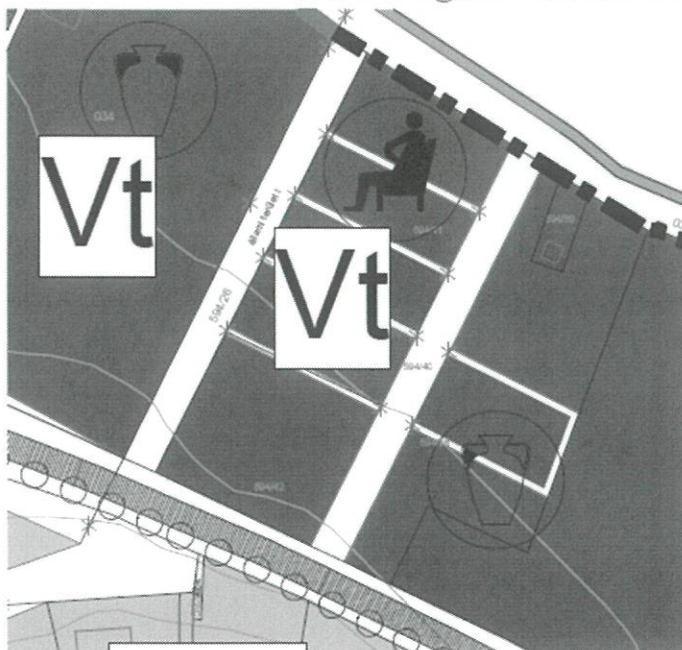
A tervezendő busz végállomás és parkolók közlekedési kialakítása miatt az építendő kerékpárútnak ezt a rendezési terven ábrázoltak szerint figyelembe kell venniük.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (9)

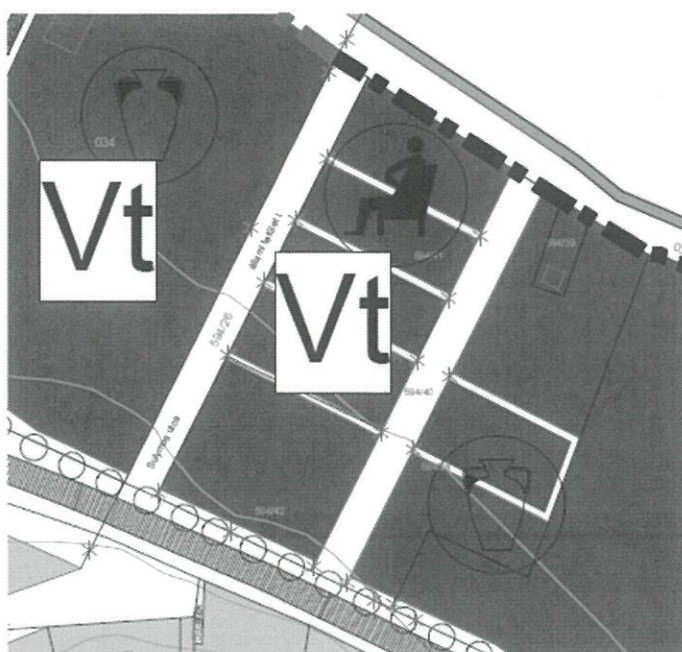
## 4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből

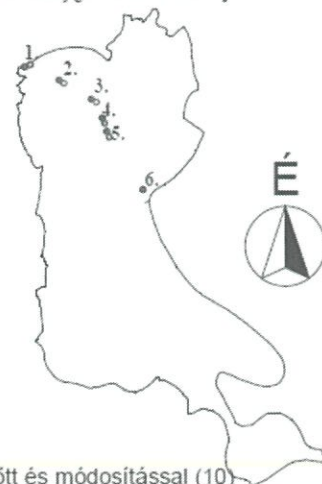
A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte a létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

Az 594/42. hrsz-ú telek területfelhasználása kis mértékben módosul településközpont vegyes területből (Vt) közlekedési területté (Kö-8).



Kivonat a módosított szerkezeti tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (10)

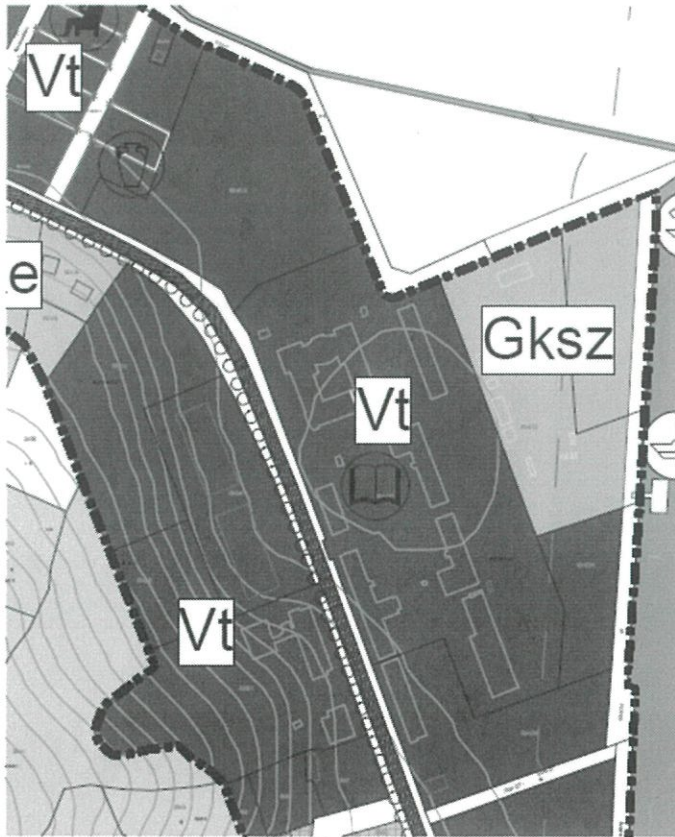


Megbízó / Építető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

Tervező: Szilszakállkert KFT., 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilszakallkert@gmail.com

Sze-4

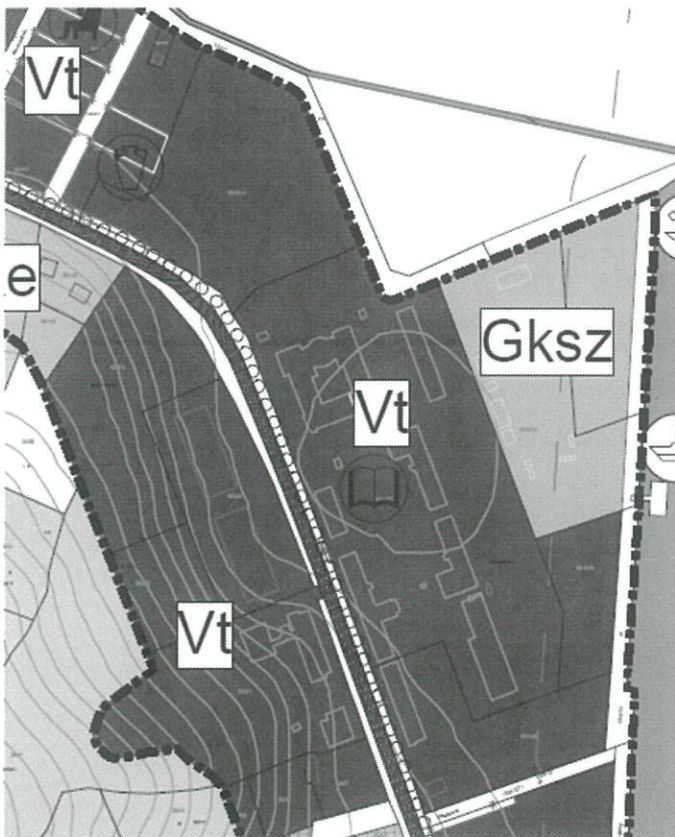
## 5. Bodrogkeresztúri út - középiskola



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből

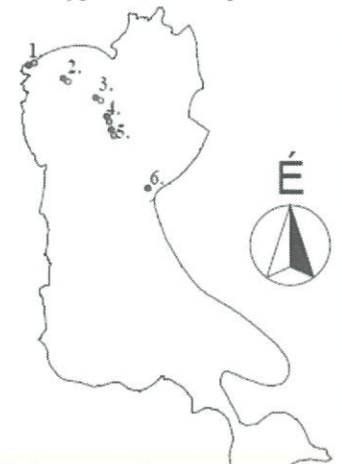
A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte a létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

Az 594/38. és az 594/14. hrsz-ú telkek területfelhasználása kis mértékben módosul településközpont vegyes területből (Vt) közlekedési területté (Kö-8).



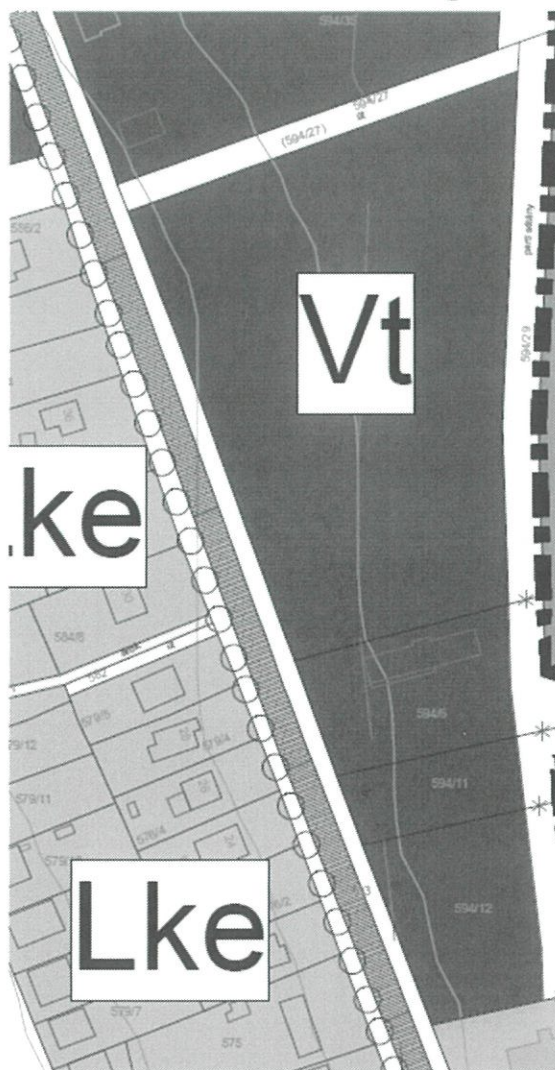
Kivonat a módosított szerkezeti tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (11)

## 6. Bodrogkeresztúri út - Vizisport út

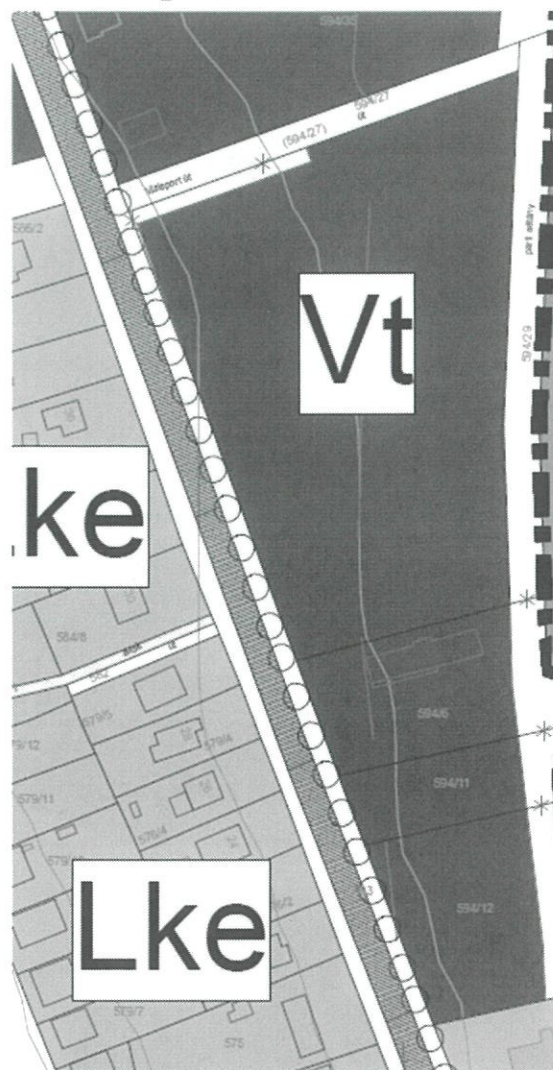


Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

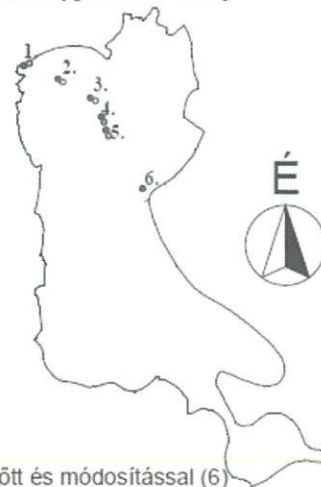
A hrsz.: 594/12 önkormányzati tulajdonú telek, melyen jelenleg is a Makovecz-féle épület áll, területfelhasználási szempontból közjóléti erdővé módosul.

A kerékpárút terven Vizisport utcaként jelölt (594/27 hrsz.) telek a Bodrog parton jelenleg is fejlesztés alatt álló vizisport-bázis déli város felőli megközelítési útja. A kerékpárút megfelelő kialakíthatósága miatt a tömb északi telke (594/28 hrsz.) északnyugati sarka minimális szabályozásra kerül.



Kivonat a módosított szerkezeti tervből

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vizisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (6)

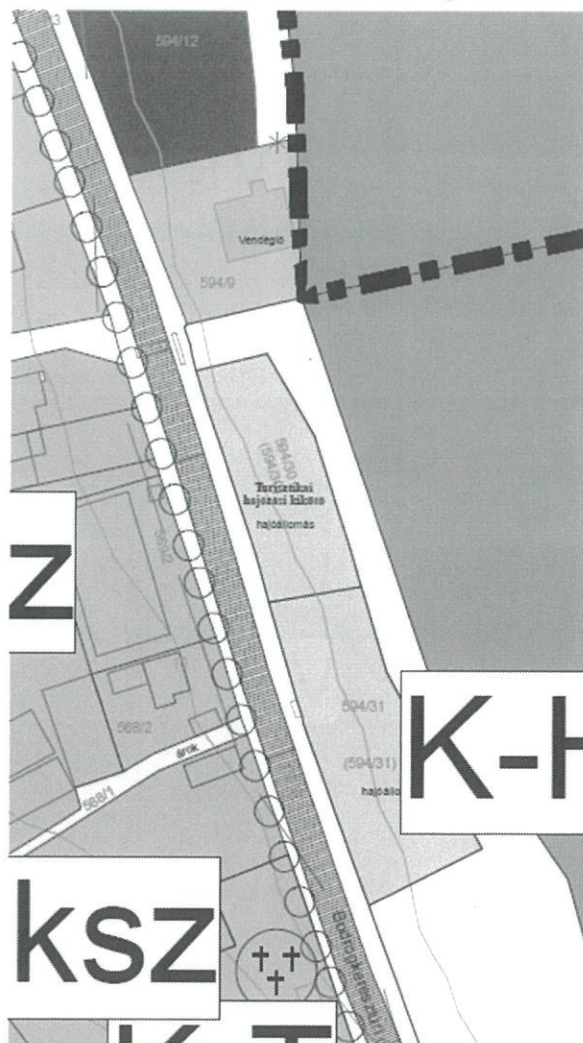
Megbízó / Építető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

Tervező: Szilszakállkert KFT., 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilszakallkert@gmail.com

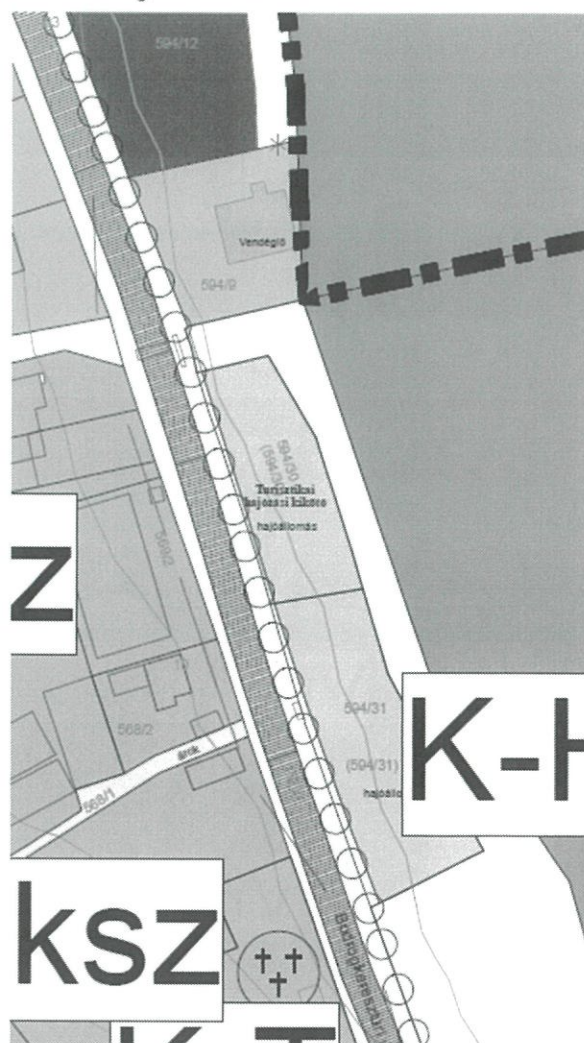
Sze-6



## 7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből



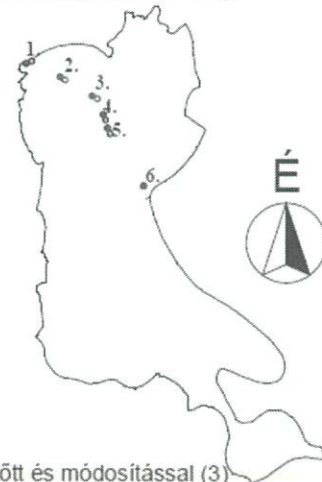
Kivonat a módosított szerkezeti tervből

A jelenleg érvényes rendezési terven a kerékpárút ezen a szakaszon és az ettől északra eső területen a közigazgatási határig a Bodrogkeresztúri út nyugati oldalán szerepel. A jelenlegi kerékpárút hálózat kiépítés az út keleti oldalára helyezte e létesítményt, a szabályozás e szerint módosult.

A Bodrogkeresztúri út e szakaszának szabályozási szélessége módosul a kerékpárút terven javasolt többlet-szélességgel.

A jelenlegi Különleges-hajóállomás területfelhasználás (K-H) 2 telket (hrs.: 594/30, 594/31) érintően részben (Kö-8 kerékpárút) közlekedési területté módosul.

1. Bodrogkeresztúr út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (3)

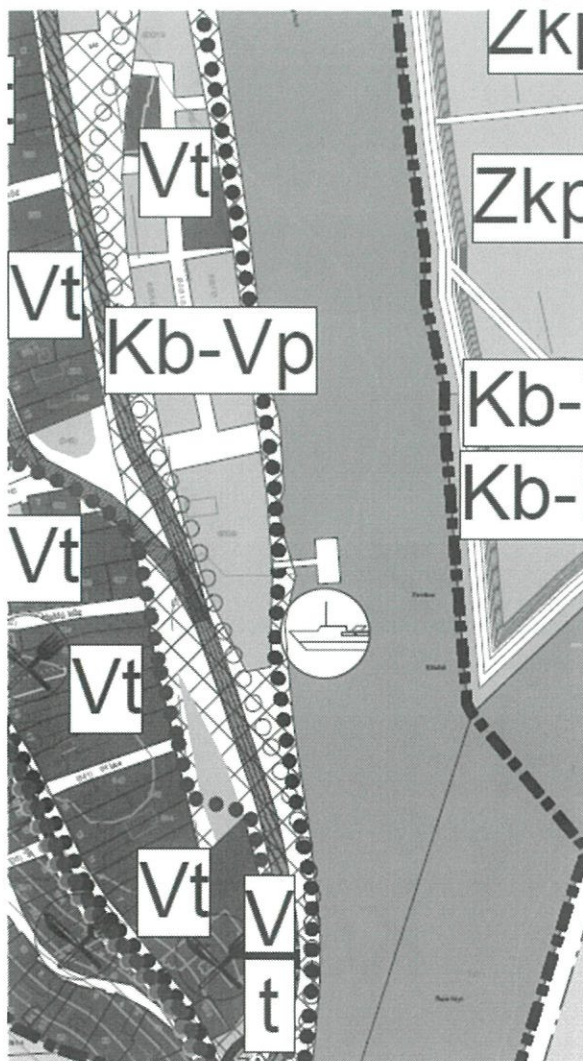


Megbízó / Építető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

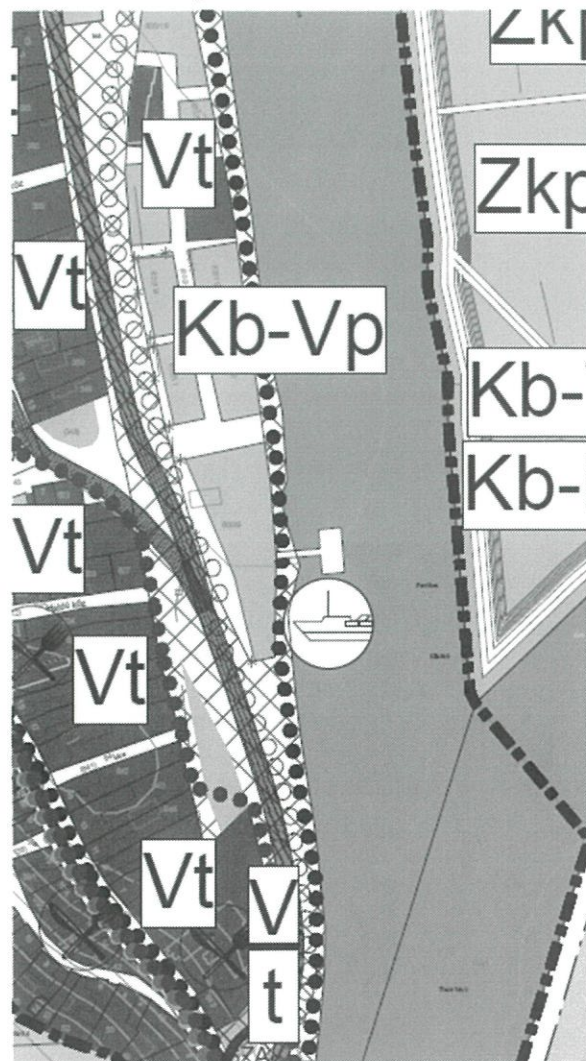
Tervező: Szilszakállkerti KFT, 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilszakallkerti@gmail.com

Sze-7

## 8. Mosolygó József u. - zsilip



Kivonat a jelenleg hatályos szerkezeti tervből

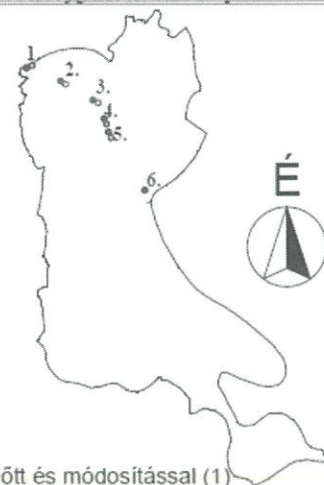


Kivonat a módosított szerkezeti tervből

A főutca forgalmának kiváltása érdekében kiépített új közlekedési hálózat a Mosolygó József utcára (a Bodrog-gátra) épített szakaszán csapadékvíz átemelő műtárgy épült, ezt kellett a tervezett kerékpárutak a gát mentetlen oldalán lévő telkek rovására érintenie. Ennek megfelelően a töltés részü viz felőli oldalára épített kerékpárút részükének talpvnaláig az érintett telkek kisajátítása szükségessé vált.

A jelenlegi településközpont vegyes területfelhasználás (Vt) 3 tömböt érintően (hrsz.: 600/9, 600/11, 600/14) részben (Kö-8 kerékpárút) közlekedési területté módosul.

1. Bodrogkeresztúri út - észak
2. Bodrogkeresztúri út - kajak-kenu pálya
3. Bodrogkeresztúri út - buszforduló
4. Bodrogkeresztúri út - Sulymos utca
5. Bodrogkeresztúri út - középiskola
6. Bodrogkeresztúri út - Vízisport út
7. Bodrogkeresztúri út - hajóállomás
8. Mosolygó József u. - zsilip



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv módosítás előtt és módosítással (1)

#### 4. Elvi hozzájárulás a Hotel Kelep értékesítéséhez

**Posta György polgármester** ismerteti az előterjesztést.

A közelmúltban érdeklődést mutatott egy potenciális vevő a Hotel Kelep, 3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44. szám alatti, Tokaj belterület 590/1. helyrajzi számú „kivett szálloda és konferencia terem, wellness központ, étterem, konyha és pince” megnevezésű ingatlan vonatkozásában. Felkérésünkre a DIPOO Könyvelő, Adótanácsadó, Tervező és Ingatlanszakértő Bt. 2020. 04. 17. napján elkészítette az Tokaj belterület 590/1. helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értékelési szakvéleményét, melyben a szakértő az ingatlan piaci értékét 366.800.000.- Ft-ban határozta meg.

A fenti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban a Tokaj Kelep Zrt. tulajdonában van, amelynek egyszemélyes tulajdonosa Tokaj Város Önkormányzata.

A vevővel történő további egyeztetések előtt a képviselő-testületnek döntést kell hoznia arról, hogy értékesíteni kívánja e a Hotel Kelep hotelt. Amennyiben fennáll a képviselő-testület részéről az eladási szándék, szükséges az eladás lebonyolítására árajánlatokat bekérni ügyvédi irodáktól.

Kéri a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

DIPOO Könyvelő, Adótanácsadó,  
Tervező és Ingatlanszakértő Bt.  
4220. Hajdúböszörmény Bíró Péter utca 19.  
Tel: 52-227-900 Fax: 52-561-139, 52-229-024  
mobil: 36-20/9292-503, E-mail: poorlajos1@gmail.com  
www.ingatlanszakerto.hupont.hu

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Tokaji Közös Önkormányzati Hivatal  
részére



**HOTEL KELEP**  
3910. Tokaj Bodrogkeresztúri út 44.  
szám alatti  
590/1 hrsz.-ú  
**SZÁLLODA**  
ingatlanról

Értékbecslés fordulónapja:

2020.04.17

## ÖSSZESÍTŐ ADATLAP

Hitelfelvevő ügyfél neve:

HOTEL KELEP ZRT

## 1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelte ingatlan rendeltetése (tul. lap szerint):	Szálloda, konferencia terem, wellness központ, étterem, konyha és pince.
Ingatlan állapota:	
Az értékelte ingatlan jelenlegi hasznosítása:	a tulajdoni bejegyzésnek megfelelő funkciók

## 2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házsám:	3910. Tokaj Bodrogkeresztúri út 44.
Együtt értékelte ingatlanok száma:	1 db
HRSZ (ok):	590/1

## 3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan fekvése:	Tokaj belterület	
Telek(rész) nagysága:	10 970	m <sup>2</sup>
590/1	10 970	m <sup>2</sup>
0		m <sup>2</sup>
Felépítmény(ek) építési időpontja:	2012	
<b>FELÉPÍTMÉNY(EK)</b>		
felépítmények száma	3	db
összes egyenmősített nettó szintterület	2 153	m <sup>2</sup>
"A" Épület	959	m <sup>2</sup>
"B" és "C" épület	1 194	m <sup>2</sup>
egyenmősített alapterület	2 153	m <sup>2</sup>
Komfortfokozat:	funkciónak megfelelő, összkomfortos	

## 4. ÉRTÉKELÉS

Telek (rész) értéke / termőföld AK értéke:	0	Ft / AK
igény-, per- és tehermentes állapotban		
<b>ÉPÜLET / FELÉPÍTMÉNY(EK) / TERMŐFÖLD</b>	<b>AKTUÁLIS</b>	
ingatlan forgalmi értéke	366 800 000 Ft	
<b>Együttes piaci érték:</b>	<b>366 800 000 Ft</b>	
igény-, per- és tehermentes állapotban		

azaz: háromszázhatvanhatmillió-nyolcszázezer 00/100 Forint + ÁFA

ingatlan hitelbiztosítéki értéke:	256 700 000 Ft
<b>Együttes hitelbiztosítéki érték:</b>	<b>256 700 000 Ft</b>
igény-, per- és tehermentes állapotban	

azaz: Kettőszázötvenhatmillió-hétszázezer 00/100 forint + ÁFA

## 5. Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken

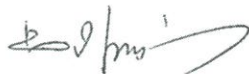
A meghatározott forgalmi értéken több mint 180 nap, de kevesebb mint 365 nap alatt értékesíthető	<input checked="" type="checkbox"/>
--	-------------------------------------

## 6. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

Tiszta tulajdonjog.
Az értékelés helyszíni vizsgálat és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
A megállapított forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz

A jelentés érvényességi ideje:	180 nap
Értékelés dátuma:	2020.04.17
Értékelést készítette:	

Poór Lajos  
építészmérnök ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő szakmérnök



## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA A TÁRGYI INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ

1. Semmi olyan információ nem jutott tudomásomra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a szakvéleményben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2. Nem vállalom felelősséget a tulajdonos és megbízó által szolgáltatott és megbízhalónak tartott információkért. A kapott információk és adatok helyességét elfogadom.
3. Ez a szakvélemény csak a megjelölt célokat szolgálja és semmilyen más célra nem használható fel.
4. A szakvéleményben szereplő ingatlanon az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - gondatlanság, funkcióbeli elterjedés, rejtett hibák létesítmények szerkezetében, funkciójában, felszereltségében bekövetkezett változás, átlagromlás, műszaki-, gazdasági-, erkölcsi avulás, gazdasági, környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés - melyek az ingatlan értékét befolyásolják - felelősséget nem vállalom.
5. Előzetes hozzájárulás nélkül a szakvélemény egésze, vagy annak egyes részét semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés vagy más nyilvános média útján

## ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK

## Az építés éve

Egy épület vagy építmény kivételzésének és üzembe helyezésének éve. Amennyiben az építés éve nem egyezik meg az üzembe helyezés évével, az aktiválási időpontot vesszük alapul.

## A telek és az épületek területe

Földhivatali nyilvántartás, műszaki dokumentációk és helyszíni ellenőrző mérések adatai. Egyéb építményeknél lehet folyóméter, db, vagy egyéb műszaki jelzőszám is.

## Bruttó és nettó könyv szerinti érték

A vállalati eszköznyilvántartás adatain alapul. A vagyonerőtelítés szempontjából csak kis jelentőséggel bír, de alkalmas ún. értékelési különbözet kmutatására.

## Újraelőltítési érték

Az értékelési létesítménytel megegyező funkciójú építmény értéke, ha azt az eredetivel azonos, vagy közel hasonló építő anyagokból, szerkezetből építették, ill. az eredetivel megegyező felszereltséggel látták volna el az értékelés idején

## Jellemző műszaki állapot

Számított és becsült avulás az épület jelenlegi műszaki állapotát meghatározó tényező, amelynél a természetes avuláson kívül figyelembe vesszük:

- tervezési, kivitelezési okokból, rendeltetésellenes használatból, vagy egyéb külső behatásokból eredő épületkárokat,
- funkcionális avulást,
- gazdasági és erkölcsi avulást.

## Állagérték

Objektív, a piaci viszonyoktól független érték. Az újraelőltítési érték csökkentve a jelenlegi műszaki állapot százalékos értékével.

## Forgalmi érték

A kereslet-kínálat alakulásától függő napi piaci érték, amely a legpontosabban határozza meg egy adott körzetben az ingatlan tényleges értékét.

## ÉRTÉKELÉSI ELVEK

## Forgalmi értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel.

Az ingatlan forgalmi értékbecslését a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a piaci összehasonlító módszerrel végezzük. Ennek alapja a piaci értékmezőlet, amely szerint az ingatlan forgalmi értékét a környezetben megvalósult adás-vételek árinformációi alapján arányossággal lehet becsülni.

## Az értékelési munkafolyamat fő elemei a hivatkozott szabályozás szerint

- az értékelésbe vonható alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása
- az ingatlanok összehasonlításra alkalmas fajlagos alapértékének meghatározása
- értékmódosító tényezők egyedi mérlegelése, elemzése, hatásvizsgálata, korrekciók
- becsült érték számítása a korrigált fajlagos érték és a természetes mennyiségek alapján.

Az értékelési ingatlan piaci, forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok adásvételei árából képzett fajlagos árákból képezzük, azok átlagolásával

Az összehasonlítás során a korrekció alapja és mértéke az értékelemek szerinti kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan felvétele, infrastruktúrája, beilleszkedés, egyedisége, közelművelés, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

**Az ingatlan értékbecslése költségalapú módszerrel**

Az adott ingatlanrészek forgalmi érték meghatározásának módszere az újraelőállítási (póllási) költségből való értékelevetés.

Ez a módszer (az ún. költségalapú megközelítés módszere) a tárgyi ingatlanrészek esetében az új állapotának létrehozása, vagy pótlásához a mai időszak szükséges becsült (építési, beruházási és járulékos költség) összege. Ennek mértékét a felépítmények jellemző méreteiből és az azokhoz tartozó normatív költségszükségletből lehet levezetni, (újraelőállítási költség) amelynek alapjául esetlegesen a felépítmények hasznos alapterületét tekintjük. Az újraelőállítási költség az ugyanolyan vagyontárgy felépítésének, vagy újraelőállításának költsége folyó áron számított megfelelő, vagy ugyanolyan anyagok és beruházási körülmények között, változatlan kondíciójú munkaerővel. Ez a költség tartalmazza a beruházás járulékos költségeit a mai árszinten.

A műszaki méretek és az aktualizált fajlagos költségnormák alapján kapott újraelőállítási értéket azokkal a gyakorlati tényezőkkel korrigáljuk, amelyek a vagyontárgy értékére kihatással vannak. Ilyenek a vizsgált ingatlan karbantartottsága, főbb alkotó elemekinek megélt életkora, az elhasználódás foka, avultsága (fizikai, műszaki, gazdasági, erkölcsi), továbbá a várható még hátralévő - élettartam. Fentiek együttes hatását az avult műszaki állag jellemzi, amelyet egy arányszorzóval lehet kifejezni. Az újraelőállítási költség az átlagos (avult) műszaki állag szorzata a vizsgált ingatlan avult értéke

**Forgalmi értékbecslés hozamelvű módszerrel**

Gazdálkodási tevékenység céljára szolgáló (ún. működő) ingatlanoknál - a valós piaci érték optimális megközelítése érdekében - jövedelemtőkésítési módszert is alkalmazunk. A jövedelem megközelítés alkalmazásánál a vizsgált vagyontárgyakat befektetés típusú vagyontárgyként vesszük figyelembe. Ezzel a szemlélettel az adott vagyontárgyat jövedelemtermelő képessége és várható értéknovekedése alapján értékeljük.

A jövedelem megközelítés alkalmazásánál tökésljük a tervezett nettó jövedelmeket egy olyan rátával, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjogához társuló befektetési kockázattal. Hélyes alkalmazása megbízható becslést ad a jövedelemtermelő képességgel rendelkező vagyontárgyak esetében. Jövedelemtőkésítés alkalmazásánál első lépésként a vagyontárgy által megtermelhető bruttó bevétel becsljük. Vizsgáljuk a kihasználtsági, a működéshez szükséges költségeket, amelyeket a bruttó bevételből levonásra helyezünk. Az érték a tőkésítési technika két módszerével határozható meg. A közvetlen tőkésítés lehetőségét választottuk, mert a vizsgált vagyontárgyaknál jövedelem meghatározható a megadott adatok, vagy a piaci adatok elemzése alapján.

Az elemzések túlnyomó többségében olyan tőkésítési rátát alkalmazunk, melyet az összehasonlító megközelítés során felhasznált kereslet - kínálati adatok alapján becslünk, ezeket ingatlanonként, fekvésükre, állagukra, valamint piaci helyzetükre való tekintettel korrigáljuk.

**AZ ÉRTÉKELÉS MENETE**

Értékelő, elemző munkám során az alábbiakban felsorolt, általánosan elfogadott módszereket alkalmaztam.

**Helyszíni szemle**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan műszaki jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetési adottságainak meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottam. A megbízó az értékelevetéshez szükséges információkat, adatokat rendelkezésemre bocsátotta.

**Adatszolgáltatóktól kapott információk és instrukciók**

- Az értékelés tárgyának meghatározása, a feladat leírása
- Az értékelés céljának meghatározása
- Az értékelés végrehajtásának módja
- Az értékelni ingatlan sajátossága:
- A környékre vonatkozó fejlesztési elképzelések, az ingatlanon végrehajtandó fejlesztések, elképzelések.

**A kiinduló adatok és információk forrásai**

Az ingatlan nyilvántartási adatok a Körzeti Földhivatal által kiadott tulajdoni lap adatai alapján kerültek rögzítésre.

## Az ingatlan környezetének bemutatása

Az ingatlan címe:	3910. Tokaj Bodrogkeresztúr ut 44.
Helyrajzi száma:	590/1
Megrendelő:	Tokaji Közös Önkormányzati Hivatal
Bejegyzett tulajdonos (ok):	Tokaj Kéleip Zrt 10000/10000
Tulajdoni hányad (ok):	1/1
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	bejegyzést nem tartalmaz
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek	Használati jog, 50 m <sup>2</sup> -re földmérési jel elhelyezése céljából, Vezetékeljog 709+292 m <sup>2</sup> -re az ÉMÁSZ részére, keretbiztosítékeljog 120.000.000 - Ft erejéig. Elővásárlási jog a Magyar Állam javára, végrehajtási jog 5.520.954 - Ft és járulékaik erejéig a Magyar Állam javára. Jelzálogjog 390.000 - Ft keretösszeg erejéig a Takarékszövetkezet javára Adós Tokaj Város Önkormányzata Elidegenítési és Terhelési tilalom.
Báró:	nincs
Dárélti szerződés időtartama, lejárat:	
A telek területe (m <sup>2</sup> ):	10970
A telek alakja, formája:	A telek szabálytalan alakú kelet-nyugati tájolású összközműves sík telek.
A telek határai, kerítettsége:	Az ingatlan kerítéssel és épületekkel határolt.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	A szálloda Tokaj város központjától 1,8 km-re északi irányban, a Bodrogkeresztúr felé vezető összekötő út mentén helyezkedik el. A telek szabálytalan alakú kelet-nyugati tájolású összközműves, ernyő lejtésű, bekerített telek.
Domborzati és lejtésvizonyok:	A telek viszonylag sík területen fekszik.
A terület beépítettsége, nyitottsága:	A telek maximálisan beépített.
Az ingatlanon jelenleg található:	Szálloda, konferencia terem, wellness központ, étterem, konyha és pince.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Üdülő jellegű épületek, hétvégi házak, kereskedelmi és vendéglátó funkciójú ingatlanok.
Településen belül elhelyezkedése:	A településközponttól északi irányban vezető Bodrogkeresztúr felé vezető út mentén, a városközponttól 1,8 km-re.
Megközelíthetősége:	Bodrogkeresztúr felé vezető jó minőségű aszfaltozott út mellett.
Közlekedési eszközök:	Tehergépkocsi, autóbussz, személygépjármű.
Közművesítettség (elektronikus áram, gáz, víz, csatorna, tv, szennyvíz):	villany, víz, gáz, szennyvízvezeték, telefon, szilárd út, kamerarendszer, riasztó, tűzjelző, kiépített számítógép hálózat.
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	Szálloda, konferencia terem, wellness központ, étterem, konyha és pince.
Legelőszervező hasznosítás a szakértő szerint:	a tulajdoni bejegyzésnek megfelelő funkciók.
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	nincs

## Rövid szöveges ismertető

Az ingatlan Tokajban, Budapesttől 235 km-re a város belterületén található a településközponttól 1600 m-re, a település szélének közelében, a Bodrogkeresztúr felé vezető összekötő út mentén fekszik. A település Budapest felől az M-3-as autópályán és vasúton közelíthető meg. A város lakosságának száma 4.100 - fő. Az értéket engesztan környezetében hétvégi házak, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltatás létesítmények vannak.

## Az ingatlan bemutatása:

## 1. Felépítmény

Az épület megnevezése:	Hotel Kéleip
Funkciója:	Szálloda, konferencia terem, wellness központ, étterem, konyha és pince
Építés éve:	2012
Felújítás éve (ha volt):	
Szintszám a földszint felett:	földszint + 1 emelet
Alapterületek (m <sup>2</sup> ):	
Építmény alapterülete	2153
Alapozás, szigetelés:	Az épületek vasbeton sávalapra, az összekötő függőfolyosó pontalapokra épült.
Felmenő falazat:	Porotherm téglafalazat
Födémek:	Az épület részben hagyományos építési móddal, téglafalazattal, részben acél vaszerkezettel, előregyártott vasbeton födémekkel épült.
Tetőszerkezet, héjalás:	Az épület tetőszerkezete hagyományos fa szerkezetű, teljes felületén deszkázva, lügg és gombamentesítve. Tető héjszerkezete Bramac cserép, alátét fókával.
Külső felületek:	5 cm szilárd hőszigetelés, kőburkolat.
Belső felületek:	Festett fal/felületek, egyes falakon és a vizes helyiségekben kerámia burkolatok.
Nyílászáró szerkezetek:	Fokozott hő- és hangszigetelő képességű fa nyílászárók, biztonsági üvegből készült bejárati ajtó, üvegfolyosók riasztott biztonsági hőszigetelő üvegezéssel, üveg üvegtetővel.
Padlóburkolatok:	Szobákban laminált padló, mázas kerámia burkolatok, konferencia teremben ipari parketta, teraszokon löpési féből készült padlóval.
Közművesítettség	víz, villany, gáz, telefon, LAN, WIFI, riasztó, kábeltelevíziós rendszer, emellett szobákban inverteres klímaberendezések.
Elektronikus hálózat	250/380 V 3*63 A
Víz/hálózati	városi közművezeték
Gáz/hálózati	városi közművezeték
Fűtési rendszer	gázkazán, radiátorokkal kombinált padlófűtés
Melegvíz ellátás:	gázkazán
Telefon, hírközlés	vezetékes telefon, wifi
Igény szint általában:	jó
Fizikai állapot:	kedvező alaprajzi elrendezés, jól karbantartott masszív épület

## Rövid szöveges ismertető

Az építmény 3 épületről áll. A földszint a nyugati konferencia szárnyat és a déli Wellness részleggel üvegfolyosók kötik össze. A földszint és a wellness központ utcáról elkülönül elhelyezkedésű, a bekerített előterben parkolókat vannak kialakítva. Az épület fölött elhelyezett akadálymentes megközelítés mindegyik épület részben biztosított. A szállodakomplexumban húsz db kétágyas szoba, négy db kétágyas apartman van, ami összesen 56 fő részére biztosít szálláshelyet. A bejárat mellett recepció és 48 férőhelyes étterem épült, a vendégek igényeinek kielégítésére 100 fő konyha, drókkávé, ételmiszer- és ajándékokat áll rendelkezésre. A konferencia terem kívül van egy oktatóterem kialakítva, a wellness részlegben 2 db infra szauna, egy db finn szauna, jakuzzi, masszázsterem, konditerem áll a vendégek rendelkezésére. Ki van alakítva egy pincehelyiség, amelyben söntés és melléktermékek vannak. A szálloda területén 23 db szűk parkolóhely, 1 db mozgáskorlátozott parkolóhely és 1 db autóbussz parkolóhely áll rendelkezésre. Lehetőség van kerékpár kölcsönzésre, az udvaron piknik helyiség is biztosított. Forgalmis út mellett elhelyezkedése, alagsorok megközelíthető forgalma hosszú távon biztosítja a gazdaságos üzemeltetést. Állapota, karbantartottsága jó. Hosszútávú értékességét biztosított.



## Helyiséglista

## SZÁLLODA

"A" ép. főépület területi jellemzői

Helyiség	Db	Hasznos alapterület (m <sup>2</sup> )	Bm (fm)	Padióburkolat	Falburkolat	Megjegyzés
Hall + recepció						
48 fős étterem						
100 adagos konyha						
Drink bár és oktatóterem						
Földszint összesen:		435,53				
Emelet:						
Szobák, közlekedők		446,60				
teraszok 154,26 m <sup>2</sup> 50%-alapterülete		77,13				
<b>Osszesen:</b>		<b>959,26</b>		<b>kerekítve:</b>	<b>959</b>	

"B" és "C" Pavilonok területi jellemzői

Helyiség	Db	Hasznos alapterület (m <sup>2</sup> )	Bm (fm)	Padióburkolat	Falburkolat	Megjegyzés
"B" épület wellness és tanszálloda						
Földszint (üzletek, wellness részleg)		203,41				
Földszinti terasz 25,49 m <sup>2</sup> 50%-a		12,75				
Emelet (szobák és közlekedő)		227,11				
Emeleti teraszok 78,4 m <sup>2</sup> 50%-a		39,20				
"C" épület konferencia szárny						
Földszint (konferencia terem, raktárak)		230,45				
Emeleti szobák és közlekedő		227,11				
emeleti teraszok 53,28 m <sup>2</sup> 50%-a		26,64				
Tanpince		92,36				
Összekötő üveg folyosók		135,40				
<b>Osszesen:</b>		<b>1194,43</b>			<b>1194</b>	

Felépítmények egyneműsített alapterülete összesen:

2153

Kényelmi fokozat

Funkciónak megfelelő, összkényelmes

Dátum: 2020.04.17

Értékelő aláírása:



Poór Lajos

építésmérnök ingatlanvagyon-  
értékelő  
igazságügyi szakértő  
szakmérnök

## Az ingatlan értékelése

### Piaci összehasonlító értékelés

Adásvételi tranzakciókban részt vevő ingatlanok tulajdonosai nem hozzák nyilvánosságra ingatlanuk konkrét adatait (pl.: címet, elérhetőséget, stb.), így nehéz a hozzáférhetőség. Az értékbecslés időpontjában meghirdetett telephelyek közül paramétereiben területi méreteiben közel azonosakat választunk.

A piaci összehasonlító értékek nem lényegesen megvalósult tranzakciók, így az ingatlan értékének megállapításakor földrajzi környezettől, településtől, állagtól, infrastruktúrától függően került alkalmazásra a kínálati árkorrekció, melyet ebben az esetben -10%-ban határoztunk meg.

### Az építmények értékének megállapítása

#### Piaci összehasonlító adatok

A piaci összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák Igen

Összehasonlítás szempontjai	Összehasonlítható ingatlanok				
	Adat típusa	Kínálat	Kínálat	Kínálat	Kínálat
Ingatlanok címe	Tokaj Millenium Hotel 42 fh-es, rendezvényterem, wellness részleg, tárgyaló, pince, stb	Eger belváros 45 szobás hotel-panzió	Hajdúszoboszi wellness hotel és gyógycentrum	Nagyvaros Szálloda	
Ingatlanok típusa	Szálloda	Hotel-panzió	wellness hotel	Hotel, panzió	
Adásvétel/Hirdetés ideje	2020.04.17	2020.04.17	2020.04.17	2020.04.17	
Telek nagysága	nincs adat	2700	2580	8000	
Épület területe	1050	1600	1250	1790	
Épület állapota	2000	közepes	felújított	átlagos	
Ár	185 000 000 Ft	280 000 000 Ft	299 000 000 Ft	350 000 000 Ft	
Fajlagos ár (E Ft/m <sup>2</sup> )	176 190 Ft	175 000 Ft	239 200 Ft	195 531 Ft	

Egyéni korrekció oka és mértéke				
Alapterületi korrekció	-5%	-5%	-5%	-5%
Eihelyezkedés	-5%	-5%	0%	0%
Telek nagysága	15%	10%	10%	5%
Fizikai állapot	10%	5%	-5%	0%
Más település	0%	-10%	-10%	-10%
Kínálati adat	-10%	-10%	-10%	-10%
közművesítés	0%	0%	0%	0%
Egyéni korrekció (%)	105%	85%	80%	80%
Fajlagos ár (e Ft/m <sup>2</sup> )	185 000 Ft	148 750 Ft	191 360 Ft	156 425 Ft

Összehasonlított ingatlanok száma 4

\*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása: internet

Fajlagos alapár (FT/m<sup>2</sup>): 170 383 Ft

Módosított fajlagos alapár (FT/m<sup>2</sup>): 170 383

### Az építményérték megállapítása

590/1 hrsz. felépítményei	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Egyneműsített alapterület	(Ft / m <sup>2</sup> )	Ft
Szálloda épületei (A,B,C épületek)	2153	2153	170 383	366 834 599,00 Ft
		0		- Ft
Összesen:	2153	2153	170 383	366 834 599 Ft
Egyedileg értékelendő elem				
Építményérték kerekítve mindösszesen				366 800 000 Ft
<b>Az ingatlan piaci értéke összesen:</b>				<b>366 800 000 Ft</b>

### Költség alapú értékelés

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

Adásvételi tranzakciókban részt vevő ingatlanok tulajdonosai nem hozzák nyilvánosságra ingatlanuk konkrét adatait (pl.: címet, elérhetőséget, stb.), így nehéz a hozzáférhetőség. Az értékbecslés időpontjában meghirdetett telek közül a mind paramétereiben, mind azonos területi elhelyezkedésében közel azonosakat választunk.

A piaci összehasonlító értékek nem ténylegesen megvalósult tranzakciók, így az ingatlan értékének megállapításakor földrajzi környezettől, településtől, állagától, infrastruktúrától függően került alkalmazásra a kinálattal árkorrekció, melyet ebben az esetben 10%-ban határoztunk meg.

A telek területe (m <sup>2</sup> )	10970	Besorolása:	belterület
------------------------------------	-------	-------------	------------

A környezet fajlagos telekárjai

Helyszín	idő	méret (m <sup>2</sup> )	piaci ár*	fajlagos piaci ár
Tokaj összközműves telek (K)	2020.04.18	1516	8 000 000 Ft	5 277 Ft
Tokaj összközműves telek (K)	2020.04.18	2847	20 000 000 Ft	7 025 Ft
Tokaj részközműves ipari telek (K)	2020.04.18	6746	17 800 000 Ft	2 639 Ft

\*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kinálattal ár jelölése: (K)

Osszehasonlított telek száma:	3
-------------------------------	---

Átlagos fajlagos telekár:	4 980 Ft
---------------------------	----------

a felhasznált adatok forrása:	
-------------------------------	--

A telekérték korrekciója

	% eltérés az alapértéktől	Korrekciós érték (Ft)
kinálattal ár	-10%	
eltérő elhelyezkedés és közműellátás	-5%	
<b>Összesen</b>	<b>-15%</b>	<b>-747</b>

A telekérték megállapítás

Korrigált átlagos telekérték (Ft / m <sup>2</sup> ):	4 233 Ft
--	----------

	(m <sup>2</sup> )	(Ft / m <sup>2</sup> )	(Ft)
590/1	10970	4 233 Ft	46 437 825

Az építményértékek megállapítása

A nettó pótlási költségen alapján az egyes felépítmények (építmények) esetében megállapított forgalmi értékek költség adatai a 2012. április hónapban megjelent ÉKS (Építőipari Költségbecslési Segédlet) alapján, valamint a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mémóki Kamara, a Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építésszak Szövetsége, az Építési Vállalkozók Országos Szövetsége, valamint a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara közreműködésével és támogatásával megjelent és épülettípusonként rögzített adatok figyelembevételével kerülnek megállapításra.

Az ismeretelt építőipari segédlet az országos szinten alkalmazott ÉMIR (Építőipari Műszaki Irányművek), FÉMIR (Fenntartási Építőipari Műszaki Irányművek) adataira épül, mely a vállalkozók ajánlattételi igényeihez igazodik az országos szinten alkalmazott árgyűjtemény és költségbecslés.

Az építményértékek meghatározása során a létesítmények tartószerkezeti, épületszerkezeti vizsgálataival egyidőben ismerni kell az építés idejét, a szerkezeti rendszer, a létesítmények fizikai avulását, állagát. A felépítményeknél ismertté vált műszaki paraméterek együttes értékelése különbséget tesz egyes, közel azonos szerkezeti létesítmények pótlási értékeiben, amelyek alapján kialakíthat bármilyen összegű értékkülönbséget. Az értékalkalatlanságokhoz már korábban megvalósult beruházások hasonló műszaki tartalmú létesítményeinek bekerülési költségei is adnak hasznosítható költséginformációt.

**Feltételezés:** az ÉKS 2011-es árai között benzinkút bekerülési költségéről nincs adat. Az ÉKS 2011. 13. oldalán található családiház építési táblázat 1.4. pontjának 4. bekezdésében meghatározott felszereltség jó megközelítéssel hasonlítható a benzinkút költséges és bonyolult gépészeti munkáihoz. Ebben a kategóriában a bekerülési érték a 400000-700000 Ft-os sávban helyezkedik el. Mivel a benzinkút infrastruktúrája, térburkolatal meghaladják a legkorszerűbb családiház építési költségét is, a költség alapú számításhoz a felső kategóriát vettem figyelembe.

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
	(m <sup>2</sup> )	(Ft / m <sup>2</sup> )	(Ft)	Fizikai %	Erkölcsei %	Piaci %	(Ft)
Szálloda épület	2153	300000	645 900 000 Ft	-10%	-10%	-15%	419 835 000 Ft
			- Ft	-15%	0%	0%	0 Ft

Egyéb infrastruktúra

Megnevezés	Méret m <sup>2</sup> dlt folyóméter	Új Fajl. Érték Ft/m <sup>2</sup>	Teljes Új Érték Ft	Fizikai Avulás %	Funkcionális Környezeti Avulás %	Piaci helyzet mennyiségi tényező %	Számított Érték Ft
Utak Térburkolat							
Térvidéktás							
Határoló kerítés							
<b>Egyéb infrastruktúra összesen:</b>							<b>0 Ft</b>

<b>A 590/1 hrsz.-ú ingatlan költség alapú értéke mindösszesen (telek+felépítmény + infrastruktúra):</b>	<b>466 300 000</b>
---	--------------------

## A végső forgalmi érték

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az ingatlan végső forgalmi értékek meghatározásánál kiegyensúlyozott piaci helyzet esetén általában a piaci alapú, hozam alapú, illetve költség alapú forgalmi érték súlyozott mértékét szokás figyelembe venni. Jelen esetben a legmegbízhatóbb és legpontosabb értékelési móddal, a piaci összehasonlító módszerrel határozzuk meg az ingatlan forgalmi értékét.

A város bel- és külterületének ingatlan forgalma a hasonló adottságú kisvárosoknak megfelelő. A vizsgált felépítmény és hozzátartozó terület értékesítési lehetősége átlagos. A hosszú távú értékállósági kockázat alacsony, a követelés kényszerbefektetés kockázata az átlagosnál nagyobb. A megállapított értékek az építmény folyamatos működése, karbantartása és állagmegóvása mellett értendők. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését és az épület műszaki állapotát figyelembe véve forgalomképessége közepes, önállóan forgalomképes.

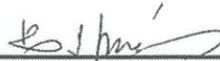
Az értékelt ingatlan hitelbiztosítéki értékének megállapításánál használt korrekciós tényező mértéke a Bankok által meghatározott minimum érték, mely az ingatlan funkciójától, fekvésétől, földrajzi helyétől, gazdasági környezetétől, tevékenységétől, stb. függ, melynél nagyobb korrekciós tényező nem indokolt.

Az 590/1 hrsz.-ú ingatlan

	Súlyozás	
<i>Piaci alapú forgalmi érték összesen:</i>	100%	366 800 000 Ft
<i>Hozamalapú forgalmi érték összesen:</i>	0%	- Ft
<i>Költség alapú forgalmi érték összesen:</i>	0%	- Ft
<b>Az ingatlan piaci értéke:</b>		<b>366 800 000 Ft</b>
Korrekciós tényezők mértéke:		70,00%
<b>Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke:</b>		<b>256 700 000 Ft</b>

Dátum:

2020.04.17



Poór Lajos

építésmérnök ingatlanvagyon-  
értékelő  
igazságügyi szakértő szakmérnök

# HOTEL KELEP TOKAJ



## MŰHOLDKÉP



## KÖZMŰ TÉRKÉP



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Szacsné: 3900. Kossuth tér 8 Pf 55

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 439894/6/2020

2020.04.11

TOKAJ

Szektor : 34

Beltérület 590/1 helyrajzi szám

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 11320 m<sup>2</sup>; terület határozat: 999909/1990.09.06

Földrészlet területe változás előtt: 10970 m<sup>2</sup>; terület határozat: 36550/2012.09.20

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai: terület kat t. jöv. alorshály adatok

növeles: Ag/kivett megnevezés/ m<sup>2</sup> o ha m<sup>2</sup> k fill. / ter. kat jöv ha m<sup>2</sup> k fill

Kivett szálloda és konferencia terem, wellness központ, étterem, konyha és pince

I R É S Z

0 1.0970 0,00

4. tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 36550/2012.09.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 37032/1992.09.30 terület határozat: 36550/2012.09.20

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

név: TOKAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3910 TOKAJ Rákóczi út 54

torzszám: 15349954

5. tulajdoni hányad: 1234/10000 terület határozat: 37710/2019.10.28

bejegyző határozat, érkezési idő: 36550/2012.09.20 terület határozat: 37710/2019.10.28

eredeti határozat: 37032/1992.09.30

jogcím: ráépítés

jogállás: tulajdonos

név: TOKAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3910 TOKAJ Rákóczi út 54

torzszám: 15349954

Az eredeti: 37032/1992.09.30 számú bejegyzés ranghelyén.

5. tulajdoni hányad: 0766/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 36550/2012.09.20

jogcím: ráépítés

jogállás: tulajdonos

név: TOKAJ KELEP SÁRTMORDÉN MÓNODÓ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím: 3910 TOKAJ Bodrogkeresztúri út 44.

torzszám: 14249802

6. tulajdoni hányad: 1234/10000

bejegyző határozat, érkezési idő: 37710/2019.10.28

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: TOKAJ KELEP SÁRTMORDÉN MÓNODÓ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím: 3910 TOKAJ Bodrogkeresztúri út 44.

torzszám: 14249802

I R É S Z

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatali Földhivatali Főosztály  
Szerecs: 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 439894/6/2020

2020.04.11

TOKAJ

Szektor : 30

Beltérület 590/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon  
HIRSÉZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33249/2002.03.20

torló határozat: 31890/2014.03.05

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog esetén biztosító használati jog

Az ingatlan 50 m<sup>2</sup>-re, a magassága alappont száma: 0021357-1.

jogosult:

név: B. A. Z. MEGYEI FÖLDHIVATAL

cím: 3525 MISKOLC Vologda út 4

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33250/2002.03.20

torló határozat: 31884/2014.03.21

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog esetén biztosító használati jog

Az ingatlan 50 m<sup>2</sup>-re, a magassága alappont száma: 0021356-1.

jogosult:

név: B. A. Z. MEGYEI FÖLDHIVATAL

cím: 3525 MISKOLC Vologda út 4

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33251/2002.03.20

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog esetén biztosító használati jog

Az ingatlan 50 m<sup>2</sup>-re, a magassága alappont száma: 0021355-1.

jogosult:

név: B. A. Z. MEGYEI FÖLDHIVATAL

cím: 3525 MISKOLC Vologda út 4

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 33252/2002.03.20

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog esetén biztosító használati jog

Az ingatlan 50 m<sup>2</sup>-re, a magassága alappont száma: 0021354-1.

jogosult:

név: B. A. Z. MEGYEI FÖLDHIVATAL

cím: 3525 MISKOLC Vologda út 4

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 33368/2010.07.21

Használati joga

A 0000032-1 Tokaj megnevezésű Országos Kereskedelmi Szintezési Hálózat alappontot érintő

jogosult:

név: B. A. Z. MEGYEI FÖLDHIVATAL

cím: 3525 MISKOLC Vologda út 4

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35630/2010.09.11

Vezeték jog

A VHM-161/2010 engedély számú (7901) SZERENCS-Tokaj-1 20 kV-os vezetéket az ingatlan

területéből 700 m<sup>2</sup>-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatali Földhivatali Főosztály  
Széchenyi 3900. Kossuth tér 8 Pf. 55

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat  
Megrendelés szám: 4398946/2020  
2020.04.11

TOKAJ

Szektor : 34

Beltérület 590/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 35667/2012.08.09

Vezeték jog

A VMN-190/2012 engedélyszámú (20373) Tokaj 0,4 kV-os 1 sz. vezetékhálózati ingatlan területéből 292 m<sup>2</sup>-t érint.

jogosult:

név: ÉMŐSE HALÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím: 3525 MISKOLC Dozza György utca 13.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 38849/2012.12.19

Keretbiztosítéki jelzálogjog 120 000 000 FT, azaz százharmincezer forint erejéig az okiratban foglalt tartalommal.

A Gyöngyösön, 2012. 12. 19-án kelt keretbiztosítéki jelzálogszervezési 2 pontjában meghatározott jogviszonyokból eredő követelések biztosítására.

utalás: II /5.

jogosult:

név: GYÖNGYÖS-MÁTRA ÉRTÉKPÉNZMŰVELEZÉSI TÖRZSSZÁM: 10048654

cím: 3200 GYÖNGYÖS Magyar út 1. 1/7

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 31540/2014.03.05

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

Az ingatlan 50 m<sup>2</sup>-re, a magassági alappont száma: 0021357-2.

jogosult:

név: B. A. Z. MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALA

cím: 3525 MISKOLC Vologda út 4.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 31874/2014.03.21

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

Az ingatlan 50 m<sup>2</sup>-ére, a magassági alappont száma: 0021356-2.

jogosult:

név: B. A. Z. MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALA

cím: 3525 MISKOLC Vologda út 4.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 32190/2015.04.14

torló határozat: 32911/2015.05.20

Végrehajtási jog 6 970 002 forint

határálló-kilencszázhatvanhármaszázharmincezer-kilencszázharminckettő FT és járuléki erejéig - az okiratban foglalt tartalommal.

Képviselőtársaság eljárás Eger Megyei Adóigazgatósága /cím: 3301 Eger, Pf. 140./, Ugyaszn: 7224265987, Iktatószám: 7868897395.

utalás: II /5.

jogosult:

név: HENGETI ADÓ- ÉS VÁMHIIVATAL törzsszám: 15789934

cím: 1057 BUDAPEST Széchenyi út 2.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

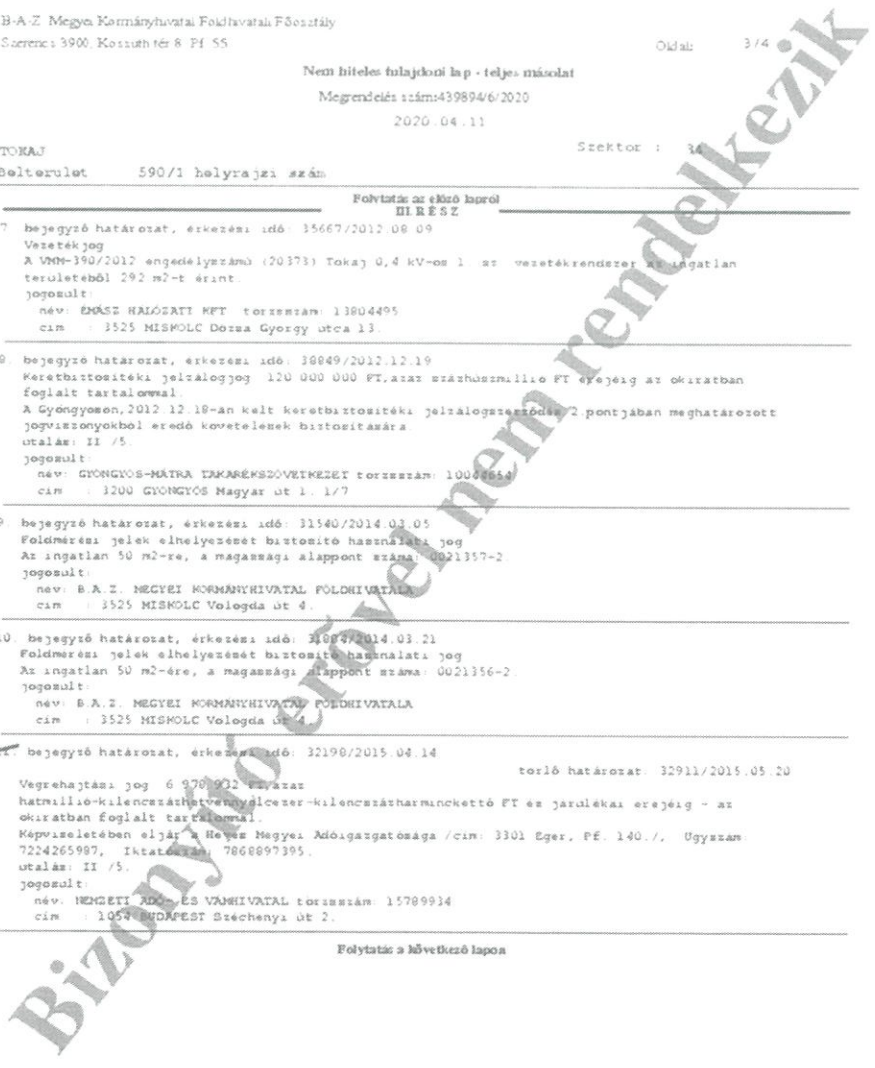
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

H-A-Z Megyei Kormányhivatali Földhivatali Főosztály  
Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 439894/6/2020

2020.04.11

Szektor : 14

TOKAJ

Beltérület 590/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon  
III E E E E

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 31209/2018.01.24

Elővásárlás: jog

A 2011. évi LXXVII. törvény 6/A §-a, és a 455/2017. (XII. 27.) Korm. rendelet 1. számú melléklete alapján...

jogosult:

nev: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 31208/2018.04.03

Vegrehajtási jog 5 520 954 Ft, azaz ötmillió-ötsszázharminnégyezer-húszötvennégy Ft és járuléka erejéig - az okiratban foglalt tartalommal

A Magyar Állam képviseletében eljár a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatósága (3501 Miskolc, Pf. 20.) Iktatószám: 3706876934., Úgyazon: 449242551.,

utalás: II / 5

jogosult:

nev: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 30077/2020.01.06

Jelzálogjog 390 000 000 Ft, azaz háromszázkilencvenmillió Ft keretösszeg erejéig.

A Rakamazón, 2020.01.02-án kelt jelzálogszertörvény alapján, Adós: Tokaj Város Önkormányzata (3910 Tokaj, Rákóczi út 54.),

jogosult:

nev: TANÁREKBANK ZRT, törzsszám: 14479917

cím: BUDAPEST Magyar tudósok körútja 9 G. 4p

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 30078/2020.01.06

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására.

utalás: III/14.

jogosult:

nev: TANÁREKBANK ZRT, törzsszám: 14479917

cím: BUDAPEST Magyar tudósok körútja 9 G. 4p

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

# TÉRKÉPMÁSOLAT

B-A-Z. Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Szerecs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

## Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

Helyrajzi szám: TOKAJ behertület 590/1  
Méretarány: 1 : 1000

2020.04.11 20:14:59

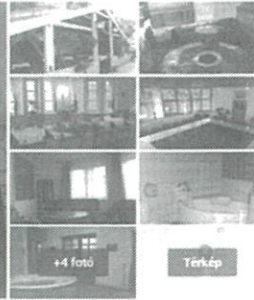
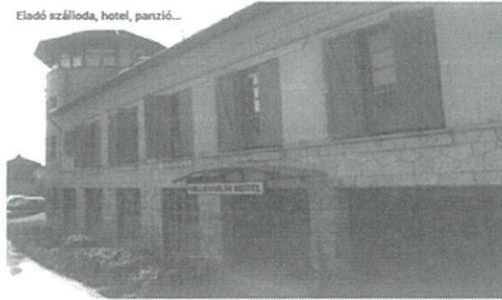
Megrendelés szám: 439901/6/2020



## Tokaj, Bajcsy-Zsilinszky Endre út 34.

EDITES

Eladó szálloda, hotel, panzió...



1 050 m<sup>2</sup>

185 millió Ft

Kerem, ingatlanközvetítők ne keressem!

06 20 975

MUTASD

Megosztom Kinyitatom Értélem

2024.03.11.

Eladó szálloda, hotel, panzió...

Légkondicionáló van

Tízett érdeklődő

Megátszemélyesített eladó, a Millennium Hotel Tokaj belvárosában, amely a Világörökség részévé nyilvánított Tokaj Hegyvidék "fővárosában" található. A szálloda a millennium évében, 2000-ben épült és arra törekszik, hogy Tokaj-Hegyvidék hangulatát adja vissza mind külső mind belső megjelenésében.

- Szobák száma: 18 db (15 standard szoba, 3 apartmán)
- Ágyak száma: maximum 42 db (+ pótágyak)
- Millennium Étterem (50 fős belső terem és 70 fős külső terasz)
- Szállodához tartozó kiegészítő egységek:
  - Kis Tárgyaló, 8-10 fős (földszint)
  - Panoráma Rendezvény Terem, 30-40 fős (4. szint)
  - Wellness Részleg (a földszinten szauna, jakuzzi, öltözők)
  - Borkeltyű (külső bejárat a földszinten)
  - Zárt udvari parkoló
  - Pince (2db, udvarról nyitó)

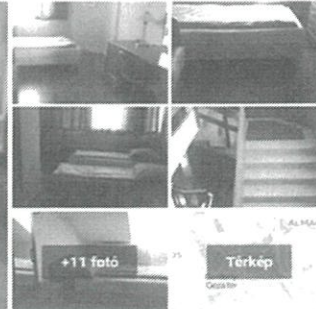
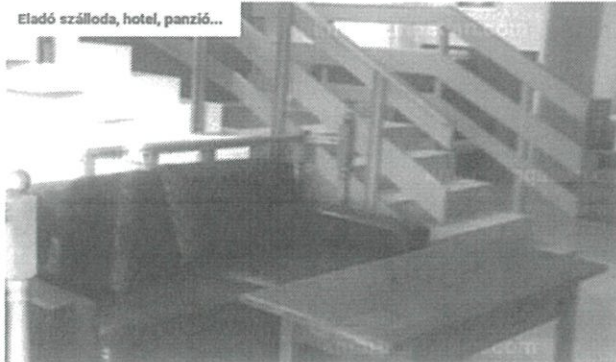
Budapest és Balaton környéki ingatlanokra csere is lehetséges (akár több ingatlan is) a teljes vételár ellenében.

Köszönöm, hogy megtekintette a hirdetést!

## Eger, Belváros

MENTES

Eladó szálloda, hotel, panzió...



1 600 m<sup>2</sup>

280 millió Ft

Kovács Mária

Uzenetelküldés

Megosztom Kinyitatom Értélem

2024.03.11.

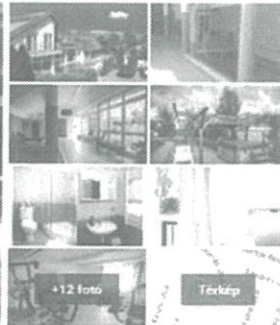
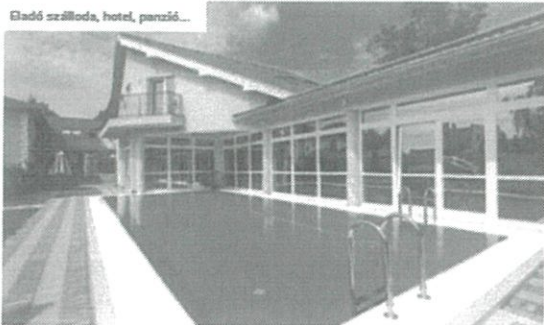
Eladó szálloda, hotel, panzió...

Eger belvárosában 1600 nm-es felépítmény 2700 nm-es területen eladó. Az ingatlan 45 szobás tartozik hozzá gépesített konyha, éttermi terasz és szép zöld kert. Betegség miatt kerül értékesítésre-de azt tény hogy ez az ingatlan, céggel együtt eladó, melynek hozama meglehetősen kedvező lesz a következő tulajdonos számára.

## Hajdúszoboszló, Hőforrás utca

0 MENTES

Eladó szálloda, hotel, panzió...



1 250 m<sup>2</sup>

299 millió Ft

Hívja a hirdetőt:  
06 70 624

MŰTÁJ

Mapázzon | Képtantáron | Értékeljen | Jelölje kedvesnek

1234567890

### Eladó szálloda, hotel, panzió...

Légkondicionálás van

Az eladásra kintelt panzió Hajdúszoboszló csendes környékén, családias környezetben található, közel a városközponthoz és Kézdivásárhely legnagyobb strandjához, a Hungaró Spa gyógyfürdőhöz, valamint az Aqua-Palace élményfürdőhöz.

A létesítményben wellness részleg áll a vendégek rendelkezésére, ahol infra- és finn szauna, fitness terem kondi gépekkel, valamint kültéri meleg vízszar, és beltéri pezsgőmedence várja a kikapcsolni vágyókat.

A szálláshely a nyugalom szigete, igazi rekreációs centrum, ahol a pihenés és gyógyulni vágyók megtalálják a kikapcsolódás, a feltöltődés, és a gyógyulás feltételeit. 14 db 2 ágyas, pótágyazható szobával rendelkezik, minden szoba légkondicionált, erkélyes (franciskertly vagy terasz), fürdőszobás. Felzereltségéhez tartozik a színes TV, hűtőszekrény, szobaszéf. A zárt udvaron minden szobához tartozik parkolóhely.

Az épület alatt létrehozott konferenciaterem 30-50 fő befogadására alkalmas, minden igényt kielégítő technikai felszereltséggel rendelkezik. Ideális helyszín különféle céges rendezvényeknek - Bizleti tárgyalás, vezetői tréningek, sajtótájékoztatók - megtartására.

A körben a parkoló és a medence mellett grillterasz és bográcsotásra alkalmas fedett főzőhely valamint a gyermekek számára játszótér kerítéssel körülvéve.

Alapterület:  
- 2580 nm-es telek  
- 1250 nm-es épületalapterület  
- 3 szint

Földszint:  
- 500 nm lakóház, 60 nm + 30 nm terasz  
- 80 nm étterem  
- 2 db dupla szobás apartman  
- 1 szoba, fürdőszobával

Emelet:  
- 9 szoba, fürdőszobával

Alagsor:  
- raktárak,  
- kőbásádós terak,  
- gépház,  
- eladóterem

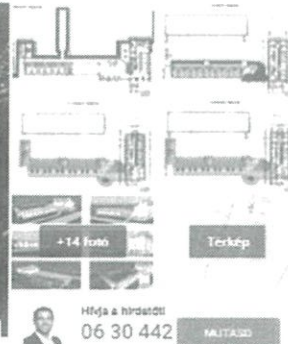
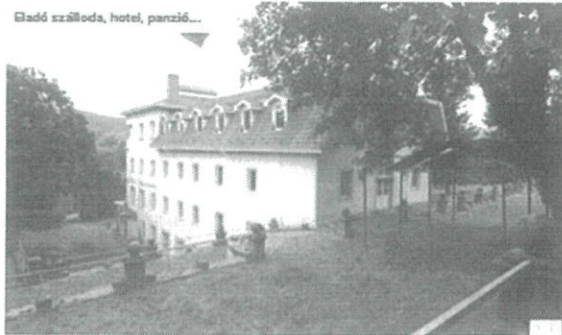
Wellness részleg:  
- 140 nm belső medencetér  
- orvosi rendelők  
- fitness terem  
- kültéri medence  
- jakuzzi

Parkolóhely udvar:  
- gyerektársó

## Nagymaros, Pest megye

10.000 Ft

Eladó szálloda, hotel, panzió...



1 790 m<sup>2</sup>

350 millió Ft

Hívja a hirdetőt  
06 30 442

Egri Attila  
06 30 442 442

GIN

Megosztom | Kérvényezem | Értesítsem | ...

### Eladó szálloda, hotel, panzió...

Inggatlan elhelyezkedése.

Az ingatlan a Dunakanyarban található, azon belül is a Duna bal partján, Nagymaroson. A városai szemből található Visegrádra, és a Dunára gyönyörű panoráma nyílik. Budapesttől mintegy 50 km-re fekszik, ahova autóval a 12-es úton vagy az A2 autópályán, vonattal Budapest-Vác-Szob vasútvonalon, de akár hajóval is 1 órán belül eljuthatunk. Az ország egyik legszebb felvétele települése, mely természeti értékekben és kultúrtörténeti emlékekben gazdag. A dunapart pár perc sétára van, a vonatmegálló közvetlenül az ingatlantól pár méterre helyezkedik el. Hajózási szempontból a Duna egyik fontos helyszíne (hajók érkezési és indulási pontja), de szabadidős tevékenységek terén is számos lehetőséget kínál: kirándulás, vadászat, lovaglás, hajózás, vízilát, művészeti központ. A város a művészek által közkedvelt hely (művésztelep működik), akiket főként a festői szépségű Dunakanyar adta tájkap ihlet. Az UNESCO Világörökségi helyszínek listájára jutottak.

Az ingatlan leírása és történelmi áttekintése

Az épület 8000 m<sup>2</sup> területű növényekkel parkosított mészkövi tuffalazott területen fekszik. Felépítését tekintve a hegycsúcsra épített és a felépítmény felülről szellőző illetve a kertből brók panoráma nyílik a Dunakanyarra és Visegrádra. Az 1860-as években épült Dr. Willibald Ludwig tulajdonosa volt, aki pezsgőgyárákat működtette (Pécsa Pevag). 1950-60-as években Belső épület alakították át, mely a rendszerrendezés útján.

1994-ben egy családi vállalkozás megvásárolta azzal a szándékkal, hogy luxus nyugdíjas otthon hozzon létre. Ezan kívül még érvényes (határozatlan időre szóló) építési engedélyre rendelkezik. Az ingatlan technikai paraméterei

Akciós állapot

Az ingatlan a:

- az épület bruttó alapterülete 1.790 m<sup>2</sup>, melyben két pincszint, földszint és három emelet található
- egy 360 m<sup>2</sup>-es mellékhelyiség a hozzá tartozó 30 méter hosszú terméskövi károkott pincenandárral, ahol a pezsgőgyár idejében a pezsgőt érlelték
- egy másik terméskövi károkott 10 méter hosszú pince
- valamint egy nyílt parkoló, mely kb. 50 autó parkolását biztosítja.

Az ingatlan beton és vaskeféssel van kibéizálva, melynek felújításához egyidejűleg leegyrtott az épület jellegére és funkciójára utaló kovácsoltvas-korhós készlet el.

Az ingatlan önkormányzati és kereskedelmi szállásnyújtást van nyújtótervez.

Megvalósítási tervek

Az ingatlan tökéletes befektetés lehet:

Idősek otthonának (melyre érvényes építési engedélyre rendelkezik), privát birtoknak: szőpészeti vagy magánklubnak, wellness és spa hotelnek barlangfürdővel.

Készült egy tervdokumentáció is szálloda megvalósításra is (48 szoba, melyből két lakosztály), konferenciaterem, étterem, bár, szőpészeti központ, spa, parkoló, parkosított kert, panoráma medence a Dunakanyarra lett tervezve).

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	<b>HOTEL KELEP</b>		
		3910. Tokaj Bodrogkeresztúri út 44.		
	Dátum	2020.04.16	HRSZ.:	590/1



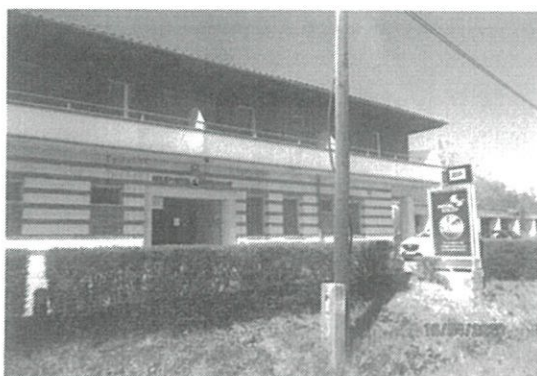
1.

ÚT FELŐL



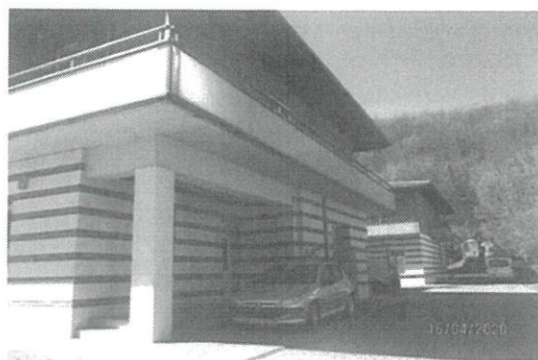
2.

BEJÁRAT



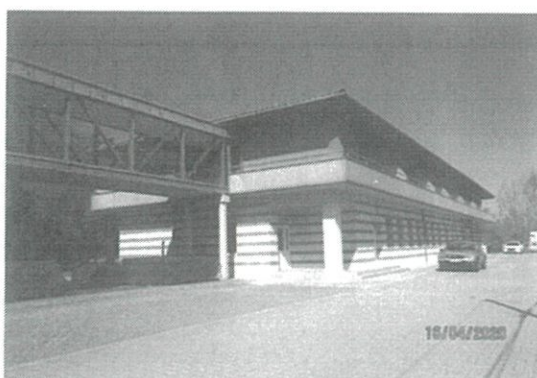
3.

BEJÁRAT



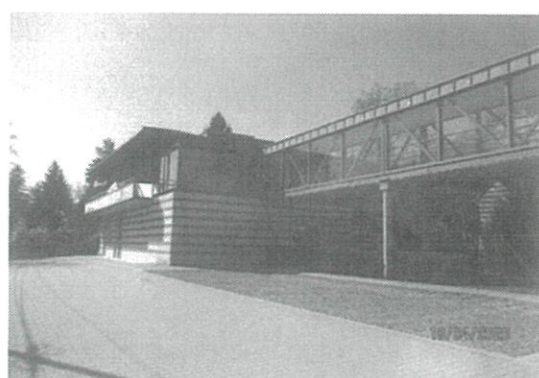
4.

GÉPJÁRMŰ BEJÁRAT



5.

"A" ÉPÜLET AZ ÚT FELŐL



6.

"B" ÉPÜLET (WELLNESS KÖZPONT)

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	<b>HOTEL KELEP</b>		
		3910. Tokaj Bodrogkeresztúri út 44.		
	Dátum	2020.04.16	HRSZ.:	590/1



7.

UTCAKÉP



8.

UTCAKÉP



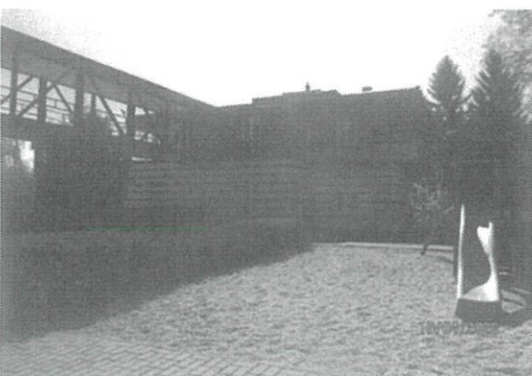
9.

UDVAR FELŐL



10.

UDVAR FELŐL



11.

UDVAR FELŐL



12.

UDVAR



fényképek	INGATLAN CÍME:	HOTEL KELEP		
		3910. Tokaj Bodrogkeresztúri út 44.		
	Dátum	2020.04.16	HRSZ.:	590/1



13.

RECEPCIÓ



14.

ÉTTEREM



15.

IRODA



16.

ENTERIŐR



17.

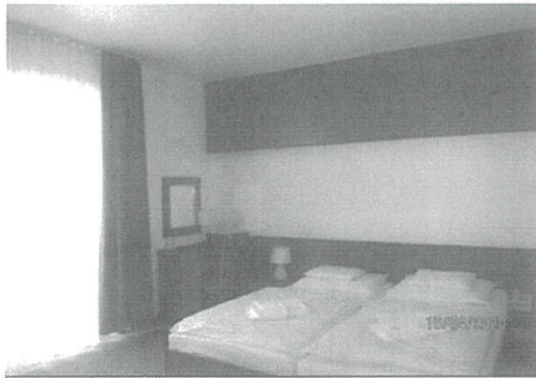
GALÉRIA



18.

KONFERENCIA TEREM

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	HOTEL KELEP	
		3910. Tokaj Bodrogkeresztúri út 44.	
	Dátum	2020.04.16	HRSZ.: 590/1



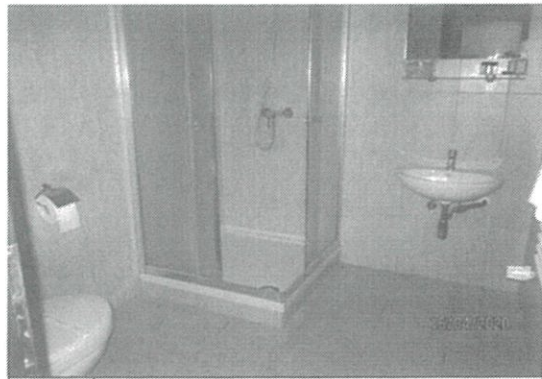
19. APARTMAN SZOBA



20. APARTMAN SZOBA



21. FÜRDŐSZOBA



22. FÜRDŐSZOBA



23. SZOBA



24. KÖZLEKEDŐ

fényképek	INGATLAN CÍME:	HOTEL KELEP		
		3910. Tokaj Bodrogkeresztúri út 44.		
	Dátum	2020.04.16	HRSZ.:	590/1



25.

SZOBA



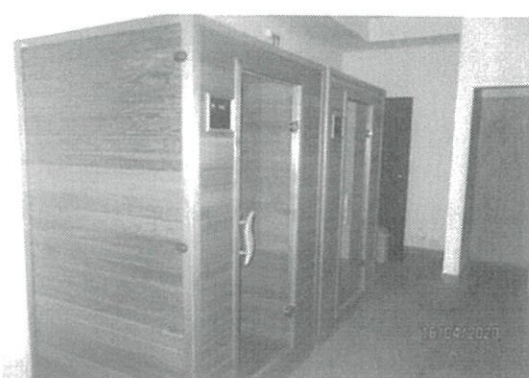
26.

ÖSSZEKÖTŐ FOLYOSÓ



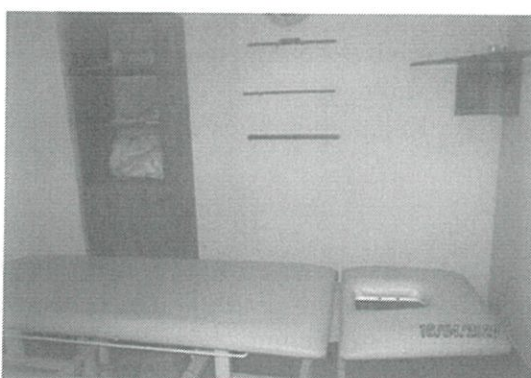
27.

JAKUZZI



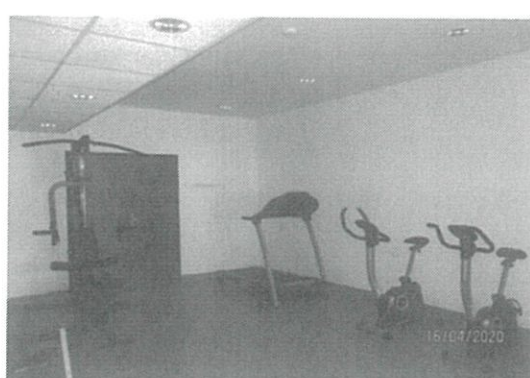
28.

SZAUNÁK



29.

MASSZÁZS SZOBA



30.

KONDITEREM

**Posta György polgármester** vitára bocsájta az előterjesztést.

**Cseh Zoltán képviselő, az Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a határozati javaslatot azzal a módosítással, hogy a jogi előzményekre tekintettel a Bagaméry-Szalay Ügyvédi Irodát (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 23.) javasolja felkérni a Hotel Kelep adásvételének lebonyolítására.

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2020. (VII. 2.) határozat**  
**Tárgy: Elvi hozzájárulás a Hotel Kelep értékesítéséhez**

**A Képviselő-testület**

1. elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Tokaj Kelep Zrt. a kizárólagos tulajdonában lévő, Hotel Kelep, 3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44. szám alatti, Tokaj belterület 590/1. helyrajzi számú „kivett szálloda és konferencia terem, wellness központ, étterem, konyha és pince” megnevezésű ingatlant adásvétel útján elidegenítse.
2. felkéri a polgármestert, hogy a jogi előzményekre tekintettel a Bagaméry-Szalay Ügyvédi Irodát (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 23.) kérje fel a Hotel Kelep adásvételének lebonyolítására.

**Felelős:** Posta György polgármester

**Határidő:** folyamatos

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** szavazásra bocsátja a módosított határozati javaslatot.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete az **Elvi hozzájárulás a Hotel Kelep értékesítéséhez** tárgyú előterjesztést megtárgyalta és 5 igen és 2 nem szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**27/2020. (VII. 2.) határozat**  
**Tárgy: Elvi hozzájárulás a Hotel Kelep értékesítéséhez**

**A Képviselő-testület**

1. elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Tokaj Kelep Zrt. a kizárólagos tulajdonában lévő, Hotel Kelep, 3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44. szám alatti, Tokaj belterület 590/1. helyrajzi számú „kivett szálloda és konferencia terem, wellness központ, étterem, konyha és pince” megnevezésű ingatlant adásvétel útján elidegenítse.
2. felkéri a polgármestert, hogy a jogi előzményekre tekintettel a Bagaméry-Szalay Ügyvédi Irodát (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 23.) kérje fel a Hotel Kelep adásvételének lebonyolítására.

**Felelős:** Posta György polgármester

**Határidő:** folyamatos

## 5. dr. Szabó Zsolt ingatlanvásárlási kérelme

**Posta György polgármester** ismerteti az előterjesztést.

Dr. Szabó Zsolt miskolci lakos az önkormányzat tulajdonát képező tokaji 2326/3, 2326/4, 2326/7 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában vételi szándékát jelezte. A vevő vállalta az értékbecslés elkészítésének költségét. Megbízásra került Poor Lajos értékbecslő, aki az ingatlanokra vonatkozó értékbecslést 2020. 04. 24. napján megküldte hivatalunknak.

Az értékbecslés tartalmának ismeretében Dr. Szabó Zsolt úgy nyilatkozott, hogy az 1 870 000 Ft-os értékbecslést elfogadja, ennek alapján a nevezett ingatlanokra a vételi szándékát fenntartja.

A csatolt térképen narancssárgával vannak jelölve az önkormányzati tulajdonú területek, jól látható a három egymás mellett lévő értékesítendő terület. (2326/3, 2326/4, 2326/7 hrsz)

A 2326/3, 2326/4, 2326/7 hrsz-ú ingatlanok környezetében lévő ingatlanok már Dr. Szabó Zsolt tulajdonában vannak, az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokhoz nincs útkapcsolat, tehát gyakorlatilag megközelíthetetlenek. Dr. Szabó Zsolt az ingatlanokat szőlővel kívánja betelepíteni és a szomszédos ingatlanán borászatot kíván létrehozni.

Kéri a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

### I. / HATÁROZATI JAVASLAT

#### Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2020. (VII. 2.) határozat

**Tárgy:** a tokaji 2326/3, 2326/4, 2326/7 hrsz-ú ingatlanok értékesítése

A Képviselő-testület

1. dr. Szabó Zsolt miskolci lakos ajánlatát a tokaji 2326/3, 2326/4, 2326/7 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására elfogadja, az ingatlanokat 1 870 000,- Ft azaz Egymilliónyolcszázhetvenezer forint vételárért értékesíti.
2. A vételár megfizetését az alábbiak szerint engedélyezi:  
az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül, átutalás útján.
3. a teljes vételár megfizetéséig az Önkormányzat tulajdonjogát fenntartja,
4. felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: Posta György polgármester

Határidő: azonnal

### II./ HATÁROZATI JAVASLAT

#### Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2020. (VII. 2.) határozat

**Tárgy:** dr. Szabó Zsolt ingatlanvásárlási kérelme

A Képviselő-testület

1. úgy dönt, hogy nem kívánja értékesíteni a tokaji 2326/3, 2326/4, 2326/7 ingatlanokat.
2. felkéri a jegyzőt, hogy e döntéséről tájékoztassa a kérelmezőt.

Felelős: Posta György polgármester  
Péterné Ferencz Zsuzsanna jegyző

Határidő: azonnal

Megosztás



„Vonal rápolása” kikapcsolva

- PDF exportálása
- PDF létrehozása
- PDF szerkesztése
- Megjegyzés
- Fájlok kombinálása
- Megrövidítés
- Védelem
- PDF tömörítése
- Kitöltés és aláírás
- Küldés átnézésre
- További eszközök

PDF-ek konvertálása és szerkesztése az Acrobat Pro DC-vel

Ingyenes próbaidőszak megkezdése

840 x 1 060 mm

DIPOO Könyvelő, Adótanácsadó,  
Tervező és Ingatlanszakértő Bt.  
4220. Hajdúböszörmény Bíró Péter utca 19.  
Tel: 52-227-900 Fax: 52-561-139, 52-229-024  
mobil: 36-20/9292-503, E-mail: poorlajos1@gmail.com  
www.ingatlanszakerto.hupont.hu

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Tokaji Közös Önkormányzati Hivatal**

részére



**Tokaj Város Önkormányzat**

**3910. Tokaj, Rákóczi utca 54.**

tulajdonát képező

**3910. Tokaj Csurgó völgy  
(Máriás)**

**2326/3, 2326/4,  
2326/7**

hrsz.-ú

**zártkerti terület**

ingatlanokról

Értékbecslés fordulónapja:

2020.04.16

## ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

Megrendelő ügyfél neve: Tokaj Város Polgármesteri Hivatala Tokaj Rákóczi utca 54.

## 1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlanok rendeltetése nyilvántartás szerint szőlő, legelő, fás terület

Ingatlan altípusa:

Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása: elhanyagolt cserjés, fás terület

## 2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszám: 3910. Tokaj Csurgó völgy (Máriás)

Együtt értékelt ingatlanok száma: 3 db

HRSZ (ok): 2326/3, 2326/4, 2326/7

## 3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan fekvése:		3910. Tokaj Csurgó völgy (Máriás)	
Telek(rész) / termőföld nagysága:	11 051	m2	
2326/3 hrsz	2781	m2	
2326/4 hrsz	4691	m2	
2326/7 hrsz	3579	m2	
Felépítmény(ek) építési időpontja:			
FELEPÍTMÉNY(EK)			
felépítmények száma	0	db	
összes nettó szintterület	0	m2	
nettó alapterület		m2	
		m2	
		m2	
Melléképület:		m2	
Komfortfokozat:			

## 4. ÉRTÉKELÉS

Telek (rész) értéke / termőföld AK értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	11,86	AK
ÉPÜLET / FELEPÍTMÉNY(EK)		Aktuális
Forgalmi érték: igény-, per- és tehermentes állapotban		1 870 000 Ft
Együttes hitelbiztosítéki érték: igény-, per- és tehermentes állapotban		0 Ft

Az ingatlan aktuális forgalmi értéke : Tizennégymillió-egyszázezer

## 5. Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken

A meghatározott forgalmi értéken több mint 180 nap, de kevesebb mint 365 nap alatt értékesíthető

## 6. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

tehermentes

Az értékelt ingatlan Tokaj város északi szélénél közelében, a Bodrogkeresztur felé vezető útból nyugati irányban elhelyezkedő Csurgó völgy úton közelíthető meg. A Csurgó völgy út földút, az értékelt területhez jelenleg közvetlenül nem vezet út. Az értékelt terület zártkerti szőlőterületként van nyilvántartva. Valószínűsíthető, hogy korábban, 20-30 évvel ezelőtt valóban szőlőterület volt, de a terület elvadult, cserjés, bokros, fás terület. A faállomány értéket nem képvisel, annak kitermelése és elszállítása, a tuskó és gyökér kitermelése gazdasági haszonnal nem jár. A telek egy közepes meredekségű területen helyezkedik el. Szőlő telepítésre a terület rendezése esetén alkalmas lesz, de a rendezés jelentős anyagi forrást igényel. Környzetében régi és új telepítésű szőlőterületek, 20-30 évvel ezelőtt épített hétvégi házak, gazdasági épületként épített üdülő épületek vannak. A terület jelenleg kerítetlen, közmű nélküli, közműellátása jelentős beruházási költséggel jár, villany-, víz-és gázvezeték, szennyvízcsatorna több száz méterre található. Forgalmképessége gyenge.

A jelentés érvényességi ideje: 180 nap

Értékelés dátuma: 2020.04.16

Értékelést készítette:

Poór Lajos  
 építészmérnök, igazságügyi szakértő szakmérnök  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 bejegyzett PSZÁF vezető szakértő  
 Eng. sz.: P-23/2008, IM eng. sz.: 008982



## 1. Tokaj 600/11 hrsz-ú ingatlan azonosító adatlap

## 1.1. Általános adatokat tartalmazó adatlap:

Ingatlan helye, címe:	3910. Tokaj Csurgó völgy (Máriás)
Ingatlan helyrajzi száma:	2326/3
Nyilvántartási státusza:	szőlő (9,88 ak)
Telekkönyvi nyilvántartás helye:	B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály Szerencs
Közjegyzésként mely önkormányzathoz tartozik:	Tokaj Város Önkormányzata
Övezeti besorolás:	zártkert
Elhelyezkedés Csurgó völgy	2326/3
Művelési ág	szőlő
Területe: (m <sup>2</sup> )	2781
Bejegyzett tulajdonosok :	Tokaj Város Önkormányzat
Tulajdonos címe:	3910. Tokaj, Rákóczi utca 54.
Megrendelő:	Tokaji Közös Önkormányzati Hivatal
Tulajdonos elérhetősége:	47/553-015
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonszerzés jogcíme:	átadás 1991.09.20.
Az esetleges széljegyzet ( ek ) tartalma:	nincs
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:	tehermentes
Bérlő:	nincs
Bérlői szerződés időtartama, lejáratára:	
Értékelés tárgya:	zártkerti ingatlan, a valóságban cserjés, fás terület
Forgalomképesség:	gyenge, megközelíthetősége, közművesíthetősége és elhanyagolt állapota miatt korlátozott az értékesíthetősége

Az adatok a 2013.01.25.-én keltezett tulajdoni lap alapján lettek bejegyezve.

## 1.2. Az ingatlan adottságait bemutató adatlap

A telek alakja, formája:	szabálytalan alakú
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	zártkerti jellegű ingatlanok, telepített szőlőterületek
Birtokhatárok leírása:	a telek kerületlen, a környéken hasonló gondozatlan, rendezetlen cserjés, fás zártkerti ingatlanok vannak
Kerítettség:	kerületlen
Domborzati és lejtésvizonyok:	lejtős, közmű nélküli elhanyagolt terület
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Tokaj város főterétől 3,5-4 km-re észak-nyugatra
A terület beépítettség, nyitottsága:	elhanyagolt, műveletlen bokros, fás terület
Az ingatlanon jelenleg található:	közmű nélküli elvadult cserjés, fás terület
Az ingatlanon levő üzemelést gátló építmények:	
Üzemelést, építést gátló, vagy korlátozó tereptárgyak:	
Lakott területtől való távolsága:	Lakott területtől 2 km-re, zártkerti jellegű terület, környékén található néhány zártkerti hétvégi ház jellegű gazdasági épület
Településen belüli elhelyezkedése:	A város északi szélén, zártkerti nyilvántartott területen
Megközelíthetősége:	a Bodrogkeresztur felé vezető útból nyíló földúton
Közlekedési eszközök:	gépjárművek, az ingatlanhoz közvetlenül nem vezet út
Közművesíthetőség (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz, ill. stb.):	közmű nélküli
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	szőlő (A valóságban talán az 50-es 60-as években elhagyták és jelenleg szőlőtöveknek már nyoma sincs a területen)
Föld minőségi osztály:	9,88 ak. értéken van nyilvántartva
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	rekultiválás után szőlőterületnek alkalmas
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	elvadult, rekultiválása szükséges, a környéken nincs közmű csatlakozási lehetőség

## Rövid szöveges ismertető

Az értékelt ingatlan Tokaj város északi szélén közelében, a Bodrogkeresztur felé vezető útból nyugati irányban elhelyezkedő Csurgó völgy úton közelíthető meg. A Csurgó völgy út földút, az értékelt területhez jelenleg közvetlenül nem vezet út. Az értékelt terület zártkerti szőlőterületként van nyilvántartva. Valószínűsíthető, hogy korábban, 20-30 évvel ezelőtti valóban szőlőterület volt, de a terület elvadult, cserjés, bokros, fás terület. A faállomány értéket nem képvisel, annak kitermelése és elszállítása, a tuskó és gyökér kitermelése gazdasági haszonnal nem jár. A telek egy közepes meredekségű területen helyezkedik el. Szőlő telepítésre a terület rendezése esetén alkalmas lesz, de a rendezés jelentős anyagi forrást igényel. Környezetben régi és új telepítésű szőlőterületek, 20-30 évvel ezelőtti épített hétvégi házak, gazdasági épületek építettek. A terület jelenleg kerületlen, közmű nélküli, közműellátása jelentős beruházási költséggel jár, villany-, víz- és gázvezeték, szennyvízcsatorna több száz méterre található. Forgalomképessége gyenge.

Készült: Hajdúböszörmény

2020.04.16

Poór Lajos

építészmérnök, igazságügyi szakértő szakmérnök  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 bejegyzett PSZÁF vezető szakértő  
 Eng. sz.: P-23/2008, IM eng. sz: 008982

## 1. Tokaj 600/12 hrsz-ú ingatlan azonosító adatlap

## 1.1. Általános adatokat tartalmazó adatlap:

Ingatlan helye, címe:	3910. Tokaj Csurgó völgy (Máriás)
Ingatlan helyrajzi száma:	2326/4
Nyilvántartási státusza:	Legelő (0,80 ak)
Telekkönyvi nyilvántartás helye:	B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály Szerencs
Közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik:	Tokaj Város Önkormányzata
Övezeti besorolás:	zártkert
Elhelyezkedés Csurgó völgy (Máriás)	2326/4
Művelési ág	Legelő (0,80 ak)
Területe: (m2)	4691
Bejegyzett tulajdonosok :	Tokaj Város Önkormányzat
Tulajdonos címe:	3910. Tokaj, Rákóczi utca 54.
Megrendelő:	Tokaji Közös Önkormányzati Hivatal
Tulajdonos elérhetősége:	47/553-015
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonszerzés jogcíme:	átadás 1991.09.20.
Az esetleges szőlőjegyzet ( ek ) tartalma:	nincs
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, ill. egyéb terhek:	tehermentes
Bérlő:	nincs
Bérlői szerződés időtartama, lejáratá:	
Értékelés tárgya:	zártkerti ingatlanként nyilvántartott legelő, a valóságban cserjés, fás terület
Forgalomképesség:	gyenge, megközelíthetősége, közművesíthetősége és elhanyagolt állapota miatt korlátozott az értékesíthetősége

Az adatok a 2013.01.25.-én keltezett tulajdoni lap alapján lettek bejegyezve.

## 1.2. Az ingatlan adottságait bemutató adatlap

A telek alakja, formája:	szabálytalan alakú
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	nincsenek hasznosítva
Birtokhatárok leírása:	a telek kerítetlen, a környéken hasonló gondozatlan, rendezetlen cserjés, fás zártkerti használaton kívüli ingatlanok vannak.
Kerítettség:	kerítetlen
Domborzati és lejtéviszonyok:	meredek lejtős hegyoldal, közmú nélküli elhanyagolt terület
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Tokaj város főterétől 3,5-4 km-re észak-nyugatra
A terület beépítettség, nyitottsága:	elhanyagolt, műveletlen bokros, fás terület
Az ingatlanon jelenleg található:	közmú nélküli elvadult cserjés, fás terület
Az ingatlanon levő üzemelést gátló építmények:	
Üzemelést, építést gátló, vagy korlátozó tereptárgyak:	
Lakott területtől való távolsága:	Lakott területtől 2 km-re, zártkerti jellegű terület, közvetlen szomszédságában hasonló elhanyagolt, gondozatlan cserjés, fás területek, szőlőterület és pár száz méterre található néhány zártkerti gazdasági épület, hétvégi ház jelleggel.
Településen belüli elhelyezkedése:	A város északi szélén, zártkerten nyilvántartott területen
Megközelíthetősége:	a Bodrogkeresztúr felé vezető útból nyíló földúton
Közlekedési eszközök:	gépjárművek, az ingatlanhoz közvetlenül nem vezet út
Közművesíthettség (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz, if, stb.):	közmú nélküli
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	legelő és fásított terület, a valóságban elvadult cserjés, bokros terület, fajvédések.
Föld minőségi osztály:	A terület 0,80 ak. értéken nyilvántartott legelő, de legeltetésre jelen állapotában alkalmatlan, a faállomány jelentéktelen értékű, csak a kitermelési és szállítási költséget fedezi.
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	rekultiválás esetén a meredek lejtős terület alakítható ki, gépi szőlőművelésre ez esetben sem lesz alkalmas
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	A terület elvadult, rekultiválása szükséges, a környéken nincs közmú csatlakozási lehetőség

<b>Rövid zöveges ismertető</b>
Az értékelte ingatlan Tokaj város északi szélének közelében, a Bodrogkeresztúr felé vezető útból nyugati irányban elhelyezkedő Csurgó völgy úton közelíthető meg. A Csurgó völgy út földűl, az értékelte területhez közvetlenül jelenleg nem vezet út. Az értékelte terület legelőként van nyilvántartva, 0,8 aranykorona értékű. A terület elvadult, cserjés, bokros, fás meredek lejtős terület. A faállomány értéket nem képvisel, annak kitermelése és elszállítása, a tuskó és gyökér kitermelése gazdasági haszonnal nem jár. A terület meredeksége miatt gépi művelésre nem alkalmas, a rendezés jelentős anyagi forrást igényel. Közvetlen szomszédságában hasonló elhanyagolt, gondozatlan cserjés, fás területek, néhány évvel ezelőtt telepített szőlőterület, a területtől dél-keletre néhány száz méterre néhány zártkerti gazdasági épület található, amit hétvégi háznak használnak, de a hozzájuk tartozó földterületek láthatóan elhanyagoltak, műveletlenek. A terület jelenleg kerítetlen, közmú nélküli, közműellátása jelentős beruházási költséggel jár, villany-, víz-és gázvezeték, szennyvízcsatorna több száz méterre található. Forgalomképessége gyenge.

Készült: Hajdúböszörmény

2020.04.16



Poór Lajos

építészmérnök, igazságügyi szakértő szakmérnök  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 bejegyzett PSZÁF vezető szakértő  
 Eng. sz.: P-23/2008, IM eng. sz.: 008982

## 1. Tokaj 600/13 hrsz-ú ingatlan azonosító adatlap

## 1.1. Általános adatokat tartalmazó adatlap:

Ingatlan helye, címe:	3910. Tokaj Csurgó völgy (Máriás)
Ingatlan helyrajzi száma:	2326/7
Nyilvántartási státusza:	legelő 3020 m2 és fásított terület 559 m2
Telekkönyvi nyilvántartás helye:	B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály Szerencs
Közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik:	Tokaj Város Önkormányzata
Övezeti besorolás:	zártkert
Elhelyezkedés Csurgó völgy (Máriás)	2326/7
Művelési ág	legelő3020 m2 (1,36 ak) és fásított terület 559 m2 (0,02 ak)
Területe: (m2)	3579
Bejegyzett tulajdonosok :	Tokaj Város Önkormányzat
Tulajdonos címe:	3910. Tokaj, Rákóczi utca 54.
Megrendelő:	Tokaji Közös Önkormányzati Hivatal
Tulajdonos elérhetősége:	47/553-015
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonszerzés jogcíme:	átadás 1991.09.20.
Az esetleges széljegyzet ( ek ) tartalma:	nincs
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, ill. egyéb terhek:	tehermentes
Bérlő:	nincs
Bérlői szerződés időtartama, lejáratá:	
Értékelés tárgya:	zártkerti ingatlan, a valóságban cserjés, fás terület
Forgalomképesség:	gyenge, megközelíthetősége, közművesíthetősége és elhanyagolt állapota miatt korlátozott az értékesíthetősége

Az adatok a 2013.01.25.-én keltezett tulajdoni lap alapján lettek bejegyezve.

## 1.2. Az ingatlan adottságait bemutató adatlap

A telek alakja, formája:	szabálytalan alakú
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	meredek lejtésű hegyoldal, közmű nélküli elhanyagolt cserjés, fás terület
Birtokhatárok leírása:	a telek kerítetlen, a környéken hasonló gondozatlan, rendezetlen cserjés, fás zártkerti használaton kívüli ingatlanok vannak.
Kerítettség:	kerítetlen
Domborzati és lejtésvizonyok:	meredek lejtésű hegyoldal, közmű nélküli elhanyagolt terület
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Tokaj város főterétől 3,5-4 km-re észak-nyugatra
A terület beépítettség, nyitottsága:	elhanyagolt, műveletlen bokros, fás terület
Az ingatlanon jelenleg található:	közmű nélküli elvadult cserjés, fás terület
Az ingatlanon levő üzemelést gátló építmények:	
Üzemelést, építést gátló, vagy korlátozó tereptárgyak:	
Lakott területtől való távolsága:	Lakott területtől 2 km-re, zártkerti jellegű terület, közvetlen szomszédságában hasonló elhanyagolt, gondozatlan cserjés, fás területek, szőlőterület és pár száz méterre található néhány zártkerti gazdasági épület, hétvégi-ház jelleggel.
Településen belüli elhelyezkedése:	A város északi szélén, zártkerti nyilvántartott területen
Megközelíthetősége:	a Bodrogkeresztur felé vezető útból nyíló földúton
Közlekedési eszközök:	gépjárművek, az ingatlanhoz közvetlenül nem vezet út
Közművesíthettség (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz, ill. stb.):	közmű nélküli
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	1,36 ak. értéken nyilvántartott legelő és 0,02 ak értéken nyilvántartott fásított terület, de legeltetésre jelen állapotában alkalmatlan, a faállomány jelentéktelen értékű, csak a kitermelési és szállítási költséget fedezi.
Föld minőségi osztály:	1,38 ak. értéken van nyilvántartva
Legcélsezerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	rekultiválás esetén a meredek lejtésű terület alakítható ki, gépi szőlőművelésre nem lesz alkalmas
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	elvadult, rekultiválása szükséges, a környéken nincs közmű csatlakozási lehetőség

Rövid szöveges ismertető	
Az értékelni ingatlan Tokaj város északi szélénél közelében, a Bodrogkeresztur felé vezető útból nyugati irányban elhelyezkedő Csurgó völgy úton közelíthető meg. A Csurgó völgy út földút, az értékelni területhez közvetlenül jelenleg nem vezet út. Az értékelni terület legelőként és fásított területként van nyilvántartva, 1,38 aranykorona értékben. A terület elvadult, cserjés, bokros, fás meredek lejtésű terület. A faállomány értéket nem képvisel, annak kitermelése és elszállítása, a tuskó és gyökér kitermelése gazdasági haszonnal nem jár. A terület meredeksége miatt gépi művelésre nem alkalmas, a rendezés jelentős anyagi forrást igényel. Közvetlen szomszédságában hasonló elhanyagolt, gondozatlan cserjés, fás területek, néhány évvel ezelőtt telepített szőlőterület, a területtől dél-keletre néhány száz méterre néhány zártkerti gazdasági épület található, amit hétvégi háznak használnak, de a hozzájuk tartozó földterületek láthatóan elhanyagoltak, műveletlenek. A terület jelenleg kerítetlen, közmű nélküli, közműellátása jelentős beruházási költséggel jár, villany-, víz- és gázvezeték, szennyvízcsatorna több száz méterre található. Forgalomképessége gyenge.	

Készült: Hajdúböszörmény 2020.04.16

  
Poór Lajos

építésmérnök, igazságügyi szakértő szakmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
bejegyzett PSZÁF vezető szakértő  
Eng. sz.: P-23/2008, IM eng. sz. 008982

## Helyiséglista

területi jellemzői

Helyiség	Db	egyneműsítés (%)	Hasznos alapterület (m <sup>2</sup> )	Egyneműsített a.t. (m <sup>2</sup> )	Bm (fm)	Padlóburkolat	Falburkolat	Megjegyzés
Összesen: (számított alapterület)				0,00		kerekítve:	0	

Épület alapterület mindösszesen:

0 m<sup>2</sup>

Komfortfokozat

Dátum: 2020. április 16., csütörtök

Értékelő aláírása:

  
 Poór Lajos  
 építészmérnök  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 PSZÁF vezető szakértő  
 igazságügyi szakértő szakmérnök  
 IRM nytsz: 272359  
 Eng.sz: P-23/2008

**Az ingatlan értékelése**  
**Piaci összehasonlító értékelés**

**Az építmények értékének megállapítása**

**Piaci összehasonlító adatok**

A piaci összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák  Igen

Osszehasonlítás szempontjai	Osszehasonlítható ingatlanok			
Ingtalanok				
Telek nagysága				
épület területe				
Épület állapota				
Ár				
adatok forrása				
Fajlagos ár (E Ft/m <sup>2</sup> )				
Korrekción oka				
Egyéni korrekció mértéke				
Módosított fajlagos ár	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Osszehasonlított ingatlanok száma	4			
<i>*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)</i>				
a felhasznált adatok forrása:	internetes hirdetések			
Fajlagos alapár (FT/m <sup>2</sup> ):	0 Ft			
Korrekcións tényezők				
	<i>Tényező</i>	<i>Értéke</i>		
	Kínálati ár, árlejtés			
	A teljes korrekció mértéke:	0%		
Módosított fajlagos alapár (FT/m <sup>2</sup> ):	0			
Módosított fajlagos alapérték:	0 Ft			
<b>Az építményérték megállapítása</b>				
<b>Felépítmények</b>	<b>Alapterület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Egyneműsített alapterület</b>	<b>(Ft / m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ft</b>
12 lakásos társasház	0	0	0	0 Ft
		0		0 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 Ft</b>
<b>Építményérték kerekítve:</b>				<b>0 Ft</b>

**Az ingatlan értéke összesen**

Ingtalan értéke piaci összehasonlító adatok alapján:  0 Ft

**Költség alapú értékelés**

A telek értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján

A 2326/3 hrsz-ú telek területe (m2)	2781	Besorolása:	szőlő
A 2326/4 hrsz-ú telek területe (m2)	4691	Besorolása:	legelő
A 2326/7 hrsz-ú telek területe (m2)	3579	Besorolása:	legelő, fásított terület

A környezet fajlagos telekárai

A környezet fajlagos telekárai

Helyszín	idő	méret (m2)	piaci ár*	fajlagos piaci ár
Tokaj 0155/27 hrsz szántó	2020.04.08.	1555	300 000 Ft	193 Ft
Szerencs 4114/9 hrsz szőlő	2020.02.28.	2083	220 000 Ft	106 Ft
Bodrogkeresztúr 2624/1 szőlő	2020.03.09.	3226	500 000 Ft	155 Ft
Bodrogkisfalud 029/13 hrsz szántó	2020.03.03.	3399	450 000 Ft	132 Ft
Bodrogkeresztúr 2624/1 szőlő	2020.03.09.	3226	500 000 Ft	155 Ft
Bodrogkisfalud 029/13 szántó	2020.03.03.	3399	450 000 Ft	132 Ft
Bodrogkeresztúr szőlő	2020.04.16.	6700	2 500 000 Ft	373 Ft
Tarcal 3512, 3511 hrsz kert és szőlő	2020.04.17.	4608	700 000 Ft	152 Ft
Tarcal 0189/13 szántó	202.04.08.	3957	329 600 Ft	83 Ft
Tarcal 0186/16-27(9db) hrsz gyümölcsös	2020.03.24.	17527	5 300 000 Ft	302 Ft

Kindítás ár jelölése: (K)

Összehasonlított telek száma: 10

Átlagos fajlagos telekár: 178 Ft

a felhasznált adatok forrása: internetes hirdetések

**A telekérték korrekciója**

	% eltérés az alapértéktől	Korrekció érték (Ft)
Közmű és út nélküli	-5%	
más funkciójú gondozatlan területek	-10%	
frekvenciálabb település	10%	
Összesen	-5%	

**A telekérték megállapítás**

	Bruttó	Nettó	
Korrigált átlagos telekérték (Ft / m2):	169 Ft	169	
	(m2)	(Ft / m2)	(Ft)
Telekérték 2326/3 hrsz	2781	169 Ft	471 334 Ft
Telekérték 2326/4 hrsz	4691	169 Ft	795 048 Ft
Telekérték 2326/7 hrsz	3579	169 Ft	606 582 Ft
Összesen:	3 436		1 872 964 Ft

Telekérték kerekítve összesen:

1 870 000 Ft

Az építményérték megállapítása

Épületek	Alapterület (m2)	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség (Ft)
		(Ft / m2)	(Ft)	Fizikai %	Erkölcsei %	Piaci %	
	0		0 Ft	0%	0%	0%	0 Ft
Az építmény értéke, kerekítve: 0 Ft							
Korrekció oka, mértéke: 0%							
Ingatlan költség alapú érték kerekítve: 1 870 000 Ft							

## A végső forgalmi érték

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására általában 3 módszert alkalmazunk. A legmegbízhatóbb módszer a piaci összehasonlító adatok alapján történő értékelés. A másik, a gyakorlatban alkalmazott-, újraelállítási vagy nettó pótlási költség alapján történő- számítást általában ellenőrző módszernek alkalmazzuk. A harmadik értékelési lehetőség a hozamszámításon alapuló forgalmi érték meghatározás. Az értékelt ingatlan esetében ezt ellenőrző módszerként lehetne alkalmazni, de mivel a hasonló ingatlanok esetében a bérbeadás nem jellemző, nem rendelkezünk a bérleti díjakról elegendő megbízható információval. Mivel jelen esetben valós piaci adatok nem állnak rendelkezésre, az értékelés során kínálati adatokat használunk megfelelő korrekciók alkalmazásával. Az értékeléshez elegendő mennyiségű kínálati adat áll rendelkezésre, így a költség alapú összehasonlító módszerrel megállapított értéket fogadjuk el forgalmi értéknek. Új épületek esetében jellemzően két módszer összevetésével, súlyozással határozzuk meg a forgalmi értéket. Amennyiben kínálati adatokkal dolgozunk, telek ingatlanok esetében piaci vagy költség módszer használatos. Az ingatlan elhelyezkedése miatt értékesítési lehetősége jónak mondható, de figyelembe kell venni, hogy a Magyar Állam javára elővásárlási jog van bejegyezve, ami a forgalomképesség korlátozását jelenti.

Súlyozás

Piaci alapú forgalmi érték összesen:	0%	0 Ft
Hozamalapú forgalmi érték:(járadék jellegű jöv.)	0%	
Költség alapú forgalmi érték összesen:	100%	1 870 000 Ft
Az ingatlan várható forgalmi értéke kész állapotban:		1 870 000 Ft

Az ingatlan aktuális forgalmi értéke : Egymillió-nyolcszázhetvenezer Forint


Likvidációs ráta	0,00%
Hitelbiztosítéki érték 100%-os készütségi állapotban	- Ft

A földterület értéke jelen állapotban

0 Ft

## A meghatározott értékek az általános forgalmi adót tartalmazzák

Dátum:  
2020.04.16

  
 Poór Lajos  
 építészmérnök, igazságügyi  
 szakértő szakmémók  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 bejegyzett PSZÁF vezető szakértő  
 Eng. sz.: P-23/2008, KIM eng. sz.:  
 008982

### Szakvélemény feletti rendelkezési jog

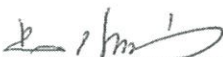
Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása

- 1.Szakértő nyilatkozza, hogy a piaci érték meghatározása során a vonatkozó 32/2000. számú (VIII. 29.) PM. rendelettel módosított 25/1997. számú (VIII. 1.) PM. rendeletben, valamint a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997.(VIII. 1.) FM rendeletben foglaltakat alkalmazza, valamint figyelembe veszi az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2003, 2009) ajánlásait.
- 2.Nyilatkozza, hogy a meghatározott várható érték per, teher és igénymentes, birtokba vehető állapotra vonatkozik.
- 3.Nyilatkozza, hogy az ingatlan nem látható paramétereit és egyéb körülményeket a helyszínen tapasztaltak alapján, az ingatlan utcáról történő megtekintésével rögzítette, a méreteket a rendelkezésre álló nyilvános adatok és dokumentációk alapján határozta meg.
- 4.Szakértő kijelenti, hogy a szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettséget vállal, egyben kiköti, hogy a szakvélemény egészét vagy részeit írásbeli beleegyezése nélkül harmadik személy tudomására Megbízó nem hozhatja, kivéve a megbízási cél elérése érdekében harmadik fél részére történő rendelkezésre bocsátás.
- 5.Szakértő nyilatkozza, hogy a megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az értékelt ingatlant érintően érdekeltsége nem áll fenn.
- 6.Szakértő kijelenti, hogy Megbízó irányában elfogultsági ok nem áll fenn, az ügyben az előírt eljárási jogosultsággal rendelkezik, az értékbecslést az általános és banki követelmények alapján pártatlanul végzi el. Az érték meghatározást nem befolyásolták
- 7.Megbízó tudomásul veszi, hogy a szakértő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Jelen szakvélemény 3 példányban készült.

2 példány Megrendelő  
1 példány írártár

Debrecen, 2020.04.16

  
Poór Lajos  
építészmérnök, igazságügyi  
szakértő szakmérnök  
ingatlanvagyon-értékelő  
bejegyzett PSZÁF vezető  
szakértő  
Eng. sz.: P-23/2008, IM eng. sz:  
008982



### Tokaj 2326/3, 2326/4, 2326/7 hrsz-ú telkek



### ÁTNÉZETI TÉRKÉP



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Szerecs: 3900, Kormóth tér 8 Pf 55

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 439820/6/2020

2020.04.11

TOKAJ

Szektor : 53

Zártkert 2326/3 helyrajzi szám

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jov. k.fill	alőrészlet adatak ter. kat.jov ha m2 k.fill
szőlő	5	2791	9,68	

II RÉSZ

1. tulajdon: hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34105/1991.09.20  
jogcím: átadás  
jogállás: tulajdonos  
név: TOKAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 3910 TOKAJ Rákóczi út 54  
törzsszám: 15349954

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Szerecs 3900, Kocsuthér 8 Pf 55

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 439839/6/2020

2020.04.11

TOKAJ

Szektor : 53

Zártkert 2326/7 helyrajzi szám

I R É S Z

Foldrészlet területe változás előtt: 3596 (m<sup>2</sup>) torló határozat: 35109/2009.05.07

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak növeleszi ág/kivett megnevezés/	m <sup>2</sup>	terület ha m <sup>2</sup>	kat t k fill.	alapszámú adatok	
				ter. kat jöv ha m <sup>2</sup>	k fill.
a legelő	6	3020	1.38		
b fásított terület	5	559	0.02		
A foldrészlet összes területe:		3579	1.38		

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34185/1991.09.20  
jogcím: átadás  
jogállás: tulajdonos  
név: TOKAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 3910 TOKAJ Rakóczi út 5d  
törzsszám: 15349954

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35109/2009.05.07  
Önálló szöveges bejegyzés zártkerti átalakítás során területváltozás.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Széchenyi 3900, Kossuth tér 8 Pf 55

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 439828/6/2020

2020.04.11

TOKAJ

Szektor : 53

Zártkörű 2326/4 helyrajzi szám:

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat t.jov.

k.fill.

alrészlet adatok

ter. kat.jov.

ha m2 k.Fill

legrés

9

4691

0,00

II R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34185/1991.09.20

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

név: TOKAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3910 TOKAJ Rákóczi út 54

torzszám: 15349954

III R E S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38898/2000.08.22

torlő határozat: 31444/2008.02.06

Jelzálogjog 4 633 500 FT, azaz négyezerhatyvenháromezeröttszáz FT és járuléka

erejéig .

Átjegyzve az 1963. hrsz-ról.

jogosult:

név: VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM torzszám: 15313494

cím : 1055 BUDAPEST Kossuth Lajos tér 11.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39564/2000.09.21

torlő határozat: 31443/2008.02.06

eredeti határozat: 31977/1999.03.04.

Jelzálogjog 7 341 000 FT, azaz hétmíllióháromezernegyvenezer FT

Nyugat-Államkincstár BAZ. - Megyei Föld Palázasatos Osztály Lánd. a tokaji 330/1, 255.

helyrajzi számú ingatlanokat is Átjegyzve az 1963. hrsz-ról.

jogosult:

név: VIDÉKFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM torzszám: 15313494

cím : 1055 BUDAPEST Kossuth Lajos tér 11.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító cível nem rendelkezik

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:		<b>TOKAJ</b>	
			<b>CSURGÓ VÖLGY</b>	
	Dátum	2020.04.16	HRSZ.:	2326/3, 2326/4, 2326/7



1.	2326/3 hrsz
----	-------------



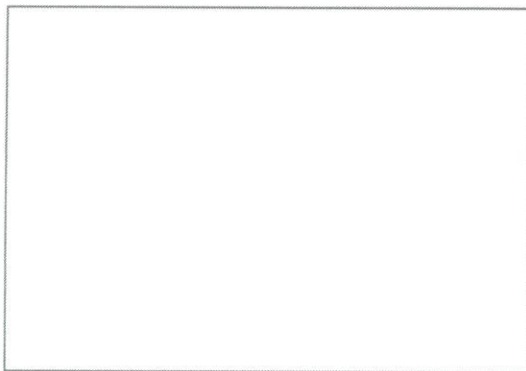
2.	2326/7 hrsz
----	-------------



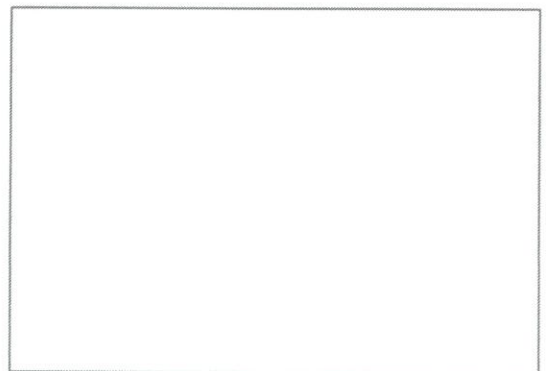
3.	SZOMSZÉD TELEK
----	----------------



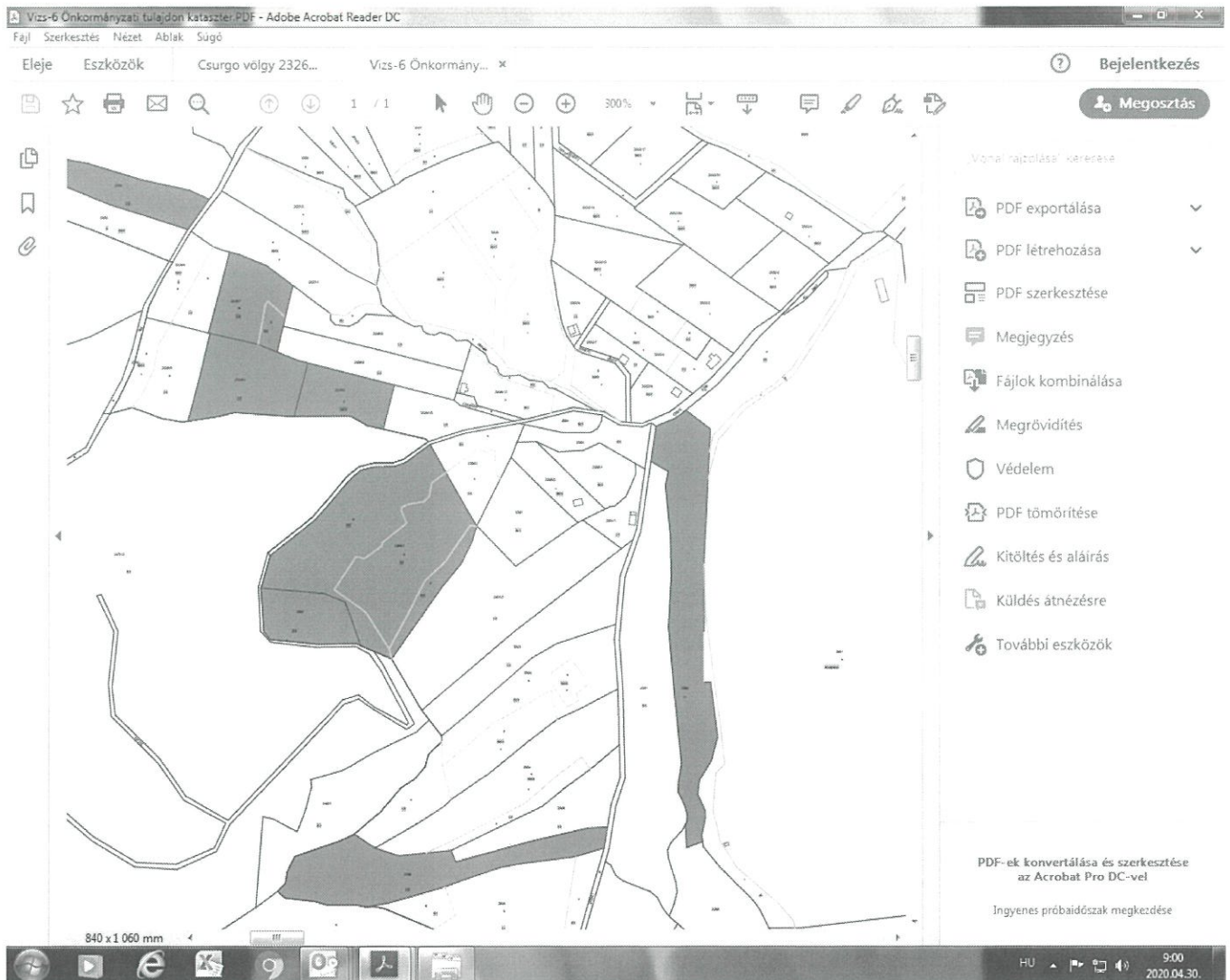
4.	SZOMSZÉD FELŐL
----	----------------



5.	
----	--



6.	
----	--



**Posta György polgármester** vitára bocsájtja az előterjesztést

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság egybehangzóan javasolja, hogy az ingatlant 5 évre szóló bérleti szerződés keretében 400.000.- Ft./év bérleti díjért adja bérbe az önkormányzat, azzal a feltétellel, hogy az 5 év időtartam alatt a földterületeken a bérlő szőlőbetelepítést végezzen és tokaji székelyborászatot létesítsen. A bérlő valamennyi feltétel együttes teljesülése esetén az 5 év bérleti jogviszony elteltével megszerzi a területek tulajdonjogát.

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**...../2020. (VII. 2.) határozat**

**Tárgy:** dr. Szabó Zsolt miskolci lakos ingatlanvásárlási kérelme

**A Képviselő-testület** dr. Szabó Zsolt miskolci lakosnak a tokaji 2326/3, 2326/4, 2326/7 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó vételi ajánlatát az alábbiak szerint támogatja:

1. a tokaji 2326/3, 2326/4, 2326/7 helyrajzi számú ingatlanokat bérbeadja a kérelmezőnek 5 év időtartamra 400.000.- Ft./év bérleti díj összeg ellenében, azzal a feltétellel, hogy az 5 év időtartam alatt a földterületeken a bérlő végezzen szőlőbetelepítést és létesítsen tokaji székelyborászatot. A bérlő valamennyi feltétel együttes teljesülése esetén az 5 év bérleti jogviszony elteltével megszerzi az ingatlanok tulajdonjogát.

Felelős: Posta György polgármester

Határidő: azonnal

**Dr. Barta-Szabó Beáta képviselő, az Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság elnöke** megkérdezte, hogy mi történik, ha a feltételeket nem teljesíti a bérlő?

**Molnár Tibor képviselő** azt válaszolta, hogy a bérleti jogviszony megszűnik és a tulajdonjog az önkormányzaté marad.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete **dr. Szabó Zsolt miskolci lakos ingatlanvásárlási kérelme** tárgyú előterjesztést megtárgyalta és 6 igen szavazattal és 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**28/2020. (VII. 2.) határozata**  
**Tárgy: dr. Szabó Zsolt miskolci lakos ingatlanvásárlási kérelme**

**A Képviselő-testület**

1. dr. Szabó Zsolt miskolci lakosnak a tokaji 2326/3, 2326/4, 2326/7 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó vételi ajánlatát az alábbiak szerint támogatja: a tokaji 2326/3, 2326/4, 2326/7 helyrajzi számú ingatlanokat bérbeadja a kérelmezőnek 5 év időtartamra 400.000.- Ft/év bérleti díj összeg ellenében, azzal a feltétellel, hogy az 5 év időtartam alatt a földterületeken a bérlő végezzen szőlőbetelepítést és létesítsen tokaji székhelyű borászatot. A bérlő valamennyi feltétel együttes teljesülése esetén az 5 év bérleti jogviszony elteltével megszerzi az ingatlanok tulajdonjogát.

Felelős: Posta György polgármester

Határidő: azonnal

**Posta György polgármester** azt javasolta, hogy tekintettel arra, hogy Tarnai Gábor, a Waldzell Kft. ügyvezetője még nem érkezett meg az ülésre, a napirendek tárgyalását a 8. pontban feltüntetett **Az Oestrich-Winkel Baráti Társasággal használati megállapodás kötése a tokaji 266/B. hrsz-ú ingatlanra** tárgyú előterjesztés tárgyalásával folytassa a képviselő-testület.

**6. Az Oestrich-Winkel Baráti Társasággal használati megállapodás kötése a tokaji 266/B. hrsz-ú ingatlanra**

**Posta György polgármester** ismerteti az előterjesztést.

Az Oestrich-Winkel Baráti Társaság pályázatot kíván benyújtani a Magyar Falu Program Falusi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása” Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása kategóriába. A pályázathoz csatolni szükséges a civil szervezet és a helyi önkormányzat között legalább a fenntartási időszakra szóló (5 éves), ingyenes használatról szóló előzetes megállapodást.

A Baráti Társaság már több évtizede használja a tokaji 266/B. hrsz-ú ingatlant, amely közterületről nyíló pince. Sajnos nem lehetséges fel az ingatlan használatára vonatkozó korábbi megállapodás, így most a pályázat beadásához szükséges lenne annak elfogadása.

A Baráti Társaság a pályázat keretében a fent nevezett pincét szeretné felújítani, az elnyerhető támogatás összege 6 millió forint.

Kéri a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**...../2020. (VII. 2.) határozat**

**Tárgy: az Oestrich-Winkel Baráti Társasággal használati megállapodás kötése a tokaji  
266/B. hrsz-ú ingatlanra**

**A képviselő-testület**

1. úgy dönt, hogy a Oestrich-Winkel Baráti Társasággal a határozat 1. melléklete szerinti használati megállapodást köt a tokaji 266/B. hrsz-ú ingatlanra.
2. felhatalmazza a polgármestert a használati megállapodás aláírására.
3. Felhívja a Tokaji Városüzemeltető Szervezet vezetőjét, hogy gondoskodjon az ingatlan használatba adásáról.

**Felelős:** Posta György polgármester

Valler István Tokaji Városüzemeltető Szervezet vezetője

**Határidő:** azonnal

1. melléklet a ...../2020. (VII. 2.) határozathoz

**HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS**

amely létrejött egyrészről **Tokaj Város Önkormányzata** (székhelye: 3910 Tokaj, Rákóczi út 54., adószáma: 15726449-2-05, statisztikai számjele: 15726449-8411-321-05, törzsszáma: 726445, képviselőjében eljár: Posta György polgármester), mint használatba adó (a továbbiakban: **Használatba adó**),

másrészről az **Oestrich-Winkel Baráti Társaság** (székhelye: 3910 Tokaj, Bajcsy-Zs. utca 18-20 képviselőjében eljár: Májerné Arday Otília elnök), mint használatba vevő (a továbbiakban: **Használatba vevő**),

(a továbbiakban együttesen: **felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

**1. Előzmények**

1.1. A felek rögzítik, hogy Használatba adó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartásban **Tokaj belterület 266/B hrsz** alatt nyilvántartott, 185 m<sup>2</sup> területű, közterületről nyíló pince megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**).

1.2. A felek rögzítik, hogy Használatba adó **2005.01.28.** napjától tulajdonosa az 1.1. pontban rögzített ingatlannak, a Használatba vevő ezen időponttól kezdve szóbeli megállapodás alapján ingyenesen használta az ingatlant.

1.3. A Használatba vevő pályázatot kíván benyújtani a Magyar Falu Program Falusi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása” Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása kategóriába, mely támogatás elnyerése esetén fel kívánja újítani az ingatlant.

**2. A megállapodás tárgya és időtartama**

2.1. Használatba adó a Használatba vevő térítésmentes használatába adja a **Tokaj belterület 266/B hrsz-ú ingatlant 5 éves határozott időtartamra** azzal, hogy Használatba vevő megismételhető opciót kap a használati jog további 2 x 5 évre történő meghosszabbítására.

2.2. A felek rögzítik, hogy jelen megállapodás hatályba lépését követően az ingatlan birtokbaadását a Használatba adó vagyongazdálkodója, a Tokaji Városüzemeltető Szervezet (Tokaj, Rákóczi út 54.) fogja elvégezni.



### 3. Felek jogai és kötelezettségei

3.1. **Használatba adó** a 2.2. pontban foglalt időponttól kezdődően **biztosítja az ingatlan Használatba vevő általi zavartalan használatát**. Használatba adó szavatol azért, hogy harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, amely Használatba vevőt a használatban korlátozná, vagy akadályozná.

3.2. Használatba vevő köteles az ingatlant feladatai ellátásához használni, állagát megőrizni. **Az ingatlan használatával járó közterheket, közüzemi díjakat Használatba vevő viseli.** Használatba vevő köteles az ingatlan közüzemi mérőóráit saját nevére átíratni.

3.3. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésen alapuló használati jogviszony időtartama alatt **Használatba vevő gondoskodik az ingatlan fenntartásához szükséges karbantartási, felújítási munkálatok elvégzéséről.**

3.4. A Használatba vevő az ingatlanon bármilyen átalakítást, más célú hasznosítást az Használatba adó engedélyével, a szükséges szakhatósági engedélyek birtokában folytathat.

### 4. A használati megállapodás megszüntetése

4.1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést **a felek közös megegyezéssel, írásban bármikor megszüntethetik vagy módosíthatják.**

4.2. Jelen szerződést **bármelyik fél 90 napos felmondási idővel felmondhatja.** A felmondást írásban kell a másik féllel közölni. A felmondás a hónap végére szólhat. A felmondási idő a felmondás másik fél általi átvételét vagy átvettnek minősülését követő naptól kezdődik.

4.3. **Mindkét fél jogosult jelen szerződést, a másik fél súlyos szerződésszegése esetén azonnali hatállyal felmondani,** amennyiben a másik fél szerződésszegő magatartásának abbahagyására vagy attól való tartózkodására irányuló írásbeli felszólításban foglaltaknak nem tesz eleget.

4.4. Használatba vevő a használati jogviszony megszűnésének napján az ingatlant Használatba adó birtokába bocsátja vissza. Ebben az esetben Használatba adó köteles az ingatlan – Használatba vevővel egyeztetett időpontban történő – birtokba vételére.

### 5. Egyéb rendelkezések

5.1. Használatba adó kijelenti, hogy helyi önkormányzat, amelynek képviselő-testülete határozatot hozott a jelen megállapodás elfogadásáról és annak a polgármester által történő aláírására való felhatalmazásáról.

5.2. A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködnek, folyamatosan és kölcsönösen tájékoztatják egymást minden, a jelen szerződésben foglaltakra lehetséges kihatással bíró körülményről.

5.3. A felek megállapodnak abban, hogy a szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, kivéve, ha a felek az érintett rendelkezések nélkül a szerződést nem kötötték volna meg. A felek jóhiszeműen együttműködnek annak érdekében, hogy az ilyen rendelkezést mindkét fél számára elfogadható, érvényes rendelkezéssel helyettesítsék.

5.4. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérleti jogáról szóló 1993. évi LXXVII. tv, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.

évi V. tv. és az egyéb vonatkozó jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

5.5. Használatba adó és Használatba vevő képviselőjében aláírók kijelentik, hogy jogosultak jelen szerződés aláírására, a szervezet képviselőjére, és a szerződés megkötéséhez harmadik fél jóváhagyására nincs szükség.

5.6. Jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba. Amennyiben a szerződés aláírására nem egy időben és helyen kerül sor, a hatálybalépés időpontja az utolsó aláírás napja.

Jelen szerződés 3 eredeti példányban készült, melyből 2 példány Használatba adót, 1 példány Használatba vevőt illet.

A felek a jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá és egyidejűleg minden oldalát kézjegyükkel látják el.

**Tokaj, 2020. július 3.**

**Tokaj, 2020. július 3.**

.....  
**Posta György**  
**polgármester**  
**Tokaj Város Önkormányzata**  
képviselőjében  
**Használatba adó**

.....  
**Májerné Arday Otília elnök**  
**Oestrich-Winkel Baráti Társaság**  
képviselőjében  
**Használatba vevő**

**Pénzügyi ellenjegyzés:**  
Tokaj, 2020. június 3.

.....  
**Kuba-Kovács Eszter**  
gazdasági vezető

**Dr. Barta-Szabó Beáta képviselő, az Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a határozati javaslatot.

**Demeter Anett képviselő, a Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság elnöke** elmondta, hogy sokszor szóba került már az ingatlanjaink ésszerű gazdálkodása. Megkérdezte, hogy mi történik akkor, ha valaki egyben szeretné megvenni ezt az ingatlant és az 5 éves fenntartási idő köt majd bennünket?

**Posta György polgármester** azt válaszolta, hogy ez így van, de ez a helyiség külön helyrajzi számon szerepel, így e nélkül is eladható a másik.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete az **Oestrich-Winkel Baráti Társasággal használati megállapodás kötése a tokaji 266/B. hrsz-ú ingatlanra** tárgyú előterjesztést megtárgyalta és 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
29/2020. (VII. 2.) határozata**

**Tárgy: az Oestrich-Winkel Baráti Társasággal használati megállapodás kötése a tokaji  
266/B. hrsz-ú ingatlanra**

**A képviselő-testület**

1. úgy dönt, hogy a Oestrich-Winkel Baráti Társasággal a határozat 1. melléklete szerinti használati megállapodást köt a tokaji 266/B. hrsz-ú ingatlanra.
2. felhatalmazza a polgármestert a használati megállapodás aláírására.
3. Felhívja a Tokaji Városüzemeltető Szervezet vezetőjét, hogy gondoskodjon az ingatlan használatba adásáról.

Felelős: Posta György polgármester

Valler István Tokaji Városüzemeltető Szervezet vezetője

Határidő: azonnal

1. melléklet a 29/2020. (VII. 2.) határozathoz

**HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS**

amely létrejött egyrészről **Tokaj Város Önkormányzata** (székhelye: 3910 Tokaj, Rákóczi út 54., adószáma: 15726449-2-05, statisztikai számjele: 15726449-8411-321-05, törzsszáma: 726445, képviselőtestületében eljár: Posta György polgármester), mint használatba adó (a továbbiakban: **Használatba adó**),

másrészről az **Oestrich-Winkel Baráti Társaság** (székhelye: 3910 Tokaj, Bajcsy-Zs. utca 18-20 képviselőtestületében eljár: Májerné Arday Otília elnök), mint használatba vevő (a továbbiakban: **Használatba vevő**),

(a továbbiakban együttesen: **felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

**1. Előzmények**

1.1. A felek rögzítik, hogy Használatba adó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartásban **Tokaj belterület 266/B hrsz** alatt nyilvántartott, 185 m<sup>2</sup> területű, közterületről nyíló pince megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**).

1.2. A felek rögzítik, hogy Használatba adó **2005.01.28.** napjától tulajdonosa az 1.1. pontban rögzített ingatlanok, a Használatba vevő ezen időponttól kezdve szóbeli megállapodás alapján ingyenesen használta az ingatlant.

1.3. A Használatba vevő pályázatot kíván benyújtani a Magyar Falu Program Falusi Civil Alap keretében „civil közösségi tevékenységek és feltételeinek támogatása” Civil szervezetek ingatlanberuházási, felújítási támogatása kategóriába, mely támogatás elnyerése esetén fel kívánja újítani az ingatlant.

**2. A megállapodás tárgya és időtartama**

2.1. Használatba adó a Használatba vevő térítésmentes használatába adja a **Tokaj belterület 266/B hrsz-ú ingatlant 5 éves határozott időtartamra** azzal, hogy Használatba vevő megismételhető opciót kap a használati jog további 2 x 5 évre történő meghosszabbítására.

2.2. A felek rögzítik, hogy jelen megállapodás hatályba lépését követően az ingatlan birtokbaadását a Használatba adó vagyongekezelője, a Tokaji Városüzemeltető Szervezet (Tokaj, Rákóczi út 54.) fogja elvégezni.

### 3. Felek jogai és kötelezettségei

3.1. **Használatba adó** a 2.2. pontban foglalt időponttól kezdődően **biztosítja az ingatlan Használatba vevő általi zavartalan használatát**. Használatba adó szavatol azért, hogy harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, amely Használatba vevőt a használatban korlátozná, vagy akadályozná.

3.2. Használatba vevő köteles az ingatlant feladatai ellátásához használni, állagát megőrizni. **Az ingatlan használatával járó közterheket, közüzemi díjakat Használatba vevő viseli.** Használatba vevő köteles az ingatlan közüzemi mérőóráit saját nevére átíratni.

3.3. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésen alapuló használati jogviszony időtartama alatt **Használatba vevő gondoskodik az ingatlan fenntartásához szükséges karbantartási, felújítási munkálatok elvégzéséről.**

3.4. A Használatba vevő az ingatlanon bármilyen átalakítást, más célú hasznosítást az Használatba adó engedélyével, a szükséges szakhatósági engedélyek birtokában folytathat.

### 4. A használati megállapodás megszüntetése

4.1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést **a felek közös megegyezéssel, írásban bármikor megszüntethetik vagy módosíthatják.**

4.2. Jelen szerződést **bármelyik fél 90 napos felmondási idővel felmondhatja.** A felmondást írásban kell a másik féllel közölni. A felmondás a hónap végére szólhat. A felmondási idő a felmondás másik fél általi átvételét vagy átvettnek minősülését követő naptól kezdődik.

4.3. **Mindkét fél jogosult jelen szerződést, a másik fél súlyos szerződésszegése esetén azonnali hatállyal felmondani,** amennyiben a másik fél szerződésszegő magatartásának abbahagyására vagy attól való tartózkodására irányuló írásbeli felszólításban foglaltaknak nem tesz eleget.

4.4. Használatba vevő a használati jogviszony megszűnésének napján az ingatlant Használatba adó birtokába bocsátja vissza. Ebben az esetben Használatba adó köteles az ingatlan – Használatba vevővel egyeztetett időpontban történő – birtokba vételére.

### 5. Egyéb rendelkezések

5.1. Használatba adó kijelenti, hogy helyi önkormányzat, amelynek képviselő-testülete határozatot hozott a jelen megállapodás elfogadásáról és annak a polgármester által történő aláírására való felhatalmazásáról.

5.2. A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködnek, folyamatosan és kölcsönösen tájékoztatják egymást minden, a jelen szerződésben foglaltakra lehetséges kihatással bíró körülményről.

5.3. A felek megállapodnak abban, hogy a szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, kivéve, ha a felek az érintett rendelkezések nélkül a szerződést nem kötötték volna meg. A felek jóhiszeműen együttműködnek annak érdekében, hogy az ilyen rendelkezést mindkét fél számára elfogadható, érvényes rendelkezéssel helyettesítsék.

5.4. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérleti jogáról szóló 1993. évi LXXVII. tv, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. és az egyéb vonatkozó jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

5.5. Használatba adó és Használatba vevő képviselőjében aláírók kijelentik, hogy jogosultak jelen szerződés aláírására, a szervezet képviselőjére, és a szerződés megkötéséhez harmadik fél jóváhagyására nincs szükség.

5.6. Jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírása napján lép hatályba. Amennyiben a szerződés aláírására nem egy időben és helyen kerül sor, a hatálybalépés időpontja az utolsó aláírás napja.

Jelen szerződés 3 eredeti példányban készült, melyből 2 példány Használatba adót, 1 példány Használatba vevőt illet.

A felek a jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá és egyidejűleg minden oldalát kézjegyükkal látják el.

**Tokaj, 2020. július 3.**

**Tokaj, 2020. július 3.**

.....  
**Posta György**  
**polgármester**  
**Tokaj Város Önkormányzata**  
képviselőjében  
**Használatba adó**

.....  
**Májerné Arday Otília elnök**  
**Oestrich-Winkel Baráti Társaság**  
képviselőjében  
**Használatba vevő**

**Pénzügyi ellenjegyzés:**

Tokaj, 2020. július 3.

.....  
**Kuba-Kovács Eszter**  
**gazdasági vezető**

## **7. A Képviselő-testület II. félévi munkatervének elfogadása**

**Posta György polgármester** ismerteti a határozati javaslatot.

**Határozati-javaslat**  
**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**...../2020. (VII. 2.) határozata**

**Tárgy: A Képviselő-testület 2020. évi II. félévi munkatervének elfogadásáról**

A Képviselő-testület a 2020. évi II. félévi munkatervét az alábbiakban fogadja el:

**Az ülések állandó helye: Tokaji Közös Önkormányzati Hivatal emeleti tanácskozó terme**

**Az ülés időpontja: 2020. augusztus 27. (csütörtök) 13 óra**

## Napirendi javaslat:

1. **Tájékoztató a legutóbbi ülés óta a testület képviselőiben tett intézkedésekről, fontosabb eseményekről**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
2. **Tájékoztató a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Tokaji Járási Hivatal I. félévi működéséről**  
Előterjesztő: Járásvezető  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
3. **Tájékoztató Tokaj Város Önkormányzat 2020. évi I. félévi gazdálkodásának végrehajtásáról**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
4. **Beszámoló a 2019. augusztus 1. - 2020. július 31. között beérkezett lakossági panaszokról**  
Előterjesztő: Jegyző  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
5. **Tokaji Települési Értéktár Bizottság beszámolója az I. félévben végzett munkájáról**  
Előterjesztő: Bizottság elnöke  
Tárgyalja: Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság
6. **Beszámoló a Tokaji Óvoda 2019-2020. nevelési évéről**  
Előterjesztő: Intézményvezető  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
7. **Beszámoló az Időskorúak Otthona 2019. évi munkájáról**  
Előterjesztő: Intézményvezető  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
8. **Beszámoló a Tokaji Múzeum 2019. évi munkájáról**  
Előterjesztő: Intézményvezető  
Tárgyalja: Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság
9. **Beszámoló a Tokaj Városüzemeltető Szervezet 2019. évi működéséről, a kezelésébe adott lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos vagyongazdálkodásról**  
Előterjesztő: TVSZ vezető  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
10. **Tájékoztató a Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Kft. működéséről**  
Előterjesztő: Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatója  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
11. **A Tokaj Consulting Kft. mérlegének megtárgyalása és elfogadása**  
Előterjesztő: Tokaj Consulting Kft ügyvezetője  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési bizottság
12. **A Tokaj Kelep Zrt. mérlegének megtárgyalása és elfogadása**  
Előterjesztő: Tokaj Kelep Zrt vezérigazgatója  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési bizottság

**2. Beszámoló a Kulturális Központ és Németi Ferenc Városi Könyvtár 2019. évi munkájáról**

Előterjesztő: intézményvezető

Tárgyalja: Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság

**3. Észrevételek, javaslatok**

**Az ülés időpontja:**

**2020. november 26. (csütörtök) 13 óra**

**Napirendi javaslat:**

**1. Tájékoztató a legutóbbi ülés óta a testület képviselőiben tett intézkedésekről, fontosabb eseményekről**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság

**2. Tájékoztató Tokaj Város Önkormányzat 2020. évi I-III. negyedévi gazdálkodásának végrehajtásáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

**3. Előterjesztés a lejárt határidejű testületi határozatok végrehajtásáról**

Előterjesztő: Jegyző

Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság

**4. Beszámoló a Tokaji Fesztiválatlan 2020. évi működéséről, munkájáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság

**5. Beszámoló a Tokaji Többcélú Kistérségi Társulás 2020. évi működéséről, munkájáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság

**6. Beszámoló a Tokaji Közös Önkormányzati Hivatala működésének tapasztalatairól**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság

**7. Beszámoló az adóztatással kapcsolatos feladatok ellátásáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

**8. Pro Urbe díj adományozása**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság

**9. Önzetlenül Tokajért Oklevél adományozásáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság

**10. „Tokaj Város Kultúrájáért” Díj adományozásáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság

**11. Észrevételek, javaslatok**

### 13. Észrevételek, javaslatok

**Az ülés időpontja:**  
**Napirendi javaslat:**

2020. szeptember 24. (csütörtök) 13 óra

1. **Tájékoztató a legutóbbi ülés óta a testület képviselőiben tett intézkedésekről, fontosabb eseményekről**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
2. **Csatlakozás a Bursa Hungarica Felsőoktatási Ösztöndíjpályázat 2020. évi fordulójához**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
3. **Tájékoztató a felnőtt- és gyermek háziorvosi feladatok ellátásáról**  
Előterjesztő: Dr. Kis Imre  
Dr. Mátyás János  
Dr. Lengyel Mónika  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
4. **Beszámoló a védőnői szolgálat 2019/2020. évi tevékenységéről**  
Előterjesztő: Intézményvezető  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
5. **Tájékoztató a Tokaj város közigazgatási területén működő közoktatási intézmények aktuális helyzetéről**  
Előterjesztő: Intézményvezetők  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
6. **Tájékoztató a Tiszai Vízügyi Rendőrkapitányság Tokaji Vízügyi Rendőrőrsének a 2019. évi tevékenységéről**  
Előterjesztő: őrsparancsnok  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
7. **Beszámoló a Tokaji Rendőrőrs 2019. évi munkájáról**  
Előterjesztő: Tokaji Rendőrőrs parancsnoka  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
8. **Észrevételek, javaslatok**

**Az ülés időpontja:**  
**Napirendi javaslat:**

2020. október 29. (csütörtök) 13 óra

1. **Tájékoztató a legutóbbi ülés óta a testület képviselőiben tett intézkedésekről, fontosabb eseményekről**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
1. **Előterjesztés a lejárt határidejű testületi határozatok végrehajtásáról**  
Előterjesztő: Jegyző  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság



## Napirendi javaslat:

- 1. Tájékoztató a legutóbbi ülés óta a testület képviselőjében tett intézkedésekről, fontosabb eseményekről**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
- 2. Tájékoztató a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Tokaji Járási Hivatal I. félévi működéséről**  
Előterjesztő: Járásvezető  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
- 3. Tájékoztató Tokaj Város Önkormányzat 2020. évi I. félévi gazdálkodásának végrehajtásáról**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
- 4. Beszámoló a 2019. augusztus 1. - 2020. július 31. között beérkezett lakossági panaszokról**  
Előterjesztő: Jegyző  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
- 5. Tokaji Települési Értéktár Bizottság beszámolója az I. félévben végzett munkájáról**  
Előterjesztő: Bizottság elnöke  
Tárgyalja: Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság
- 6. Beszámoló a Tokaji Óvoda 2019-2020. nevelési évéről**  
Előterjesztő: Intézményvezető  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
- 7. Beszámoló az Időskorúak Otthona 2019. évi munkájáról**  
Előterjesztő: Intézményvezető  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
- 8. Beszámoló a Tokaji Múzeum 2019. évi munkájáról**  
Előterjesztő: Intézményvezető  
Tárgyalja: Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság
- 9. Beszámoló a Tokaj Városüzemeltető Szervezet 2019. évi működéséről, a kezelésébe adott lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos vagyongazdálkodásról**  
Előterjesztő: TVSZ vezető  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
- 10. Tájékoztató a Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Kft. működéséről**  
Előterjesztő: Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatója  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
- 11. A Tokaj Consulting Kft. mérlegének megtárgyalása és elfogadása**  
Előterjesztő: Tokaj Consulting Kft ügyvezetője  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési bizottság
- 12. A Tokaj Kelep Zrt. mérlegének megtárgyalása és elfogadása**  
Előterjesztő: Tokaj Kelep Zrt vezérigazgatója  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési bizottság

**Az ülés időpontja:**

**2020. december 10. (csütörtök) 13 óra  
+ Közmeghallgatás**

**Napirendi javaslat:**

- 1. Tájékoztató a legutóbbi ülés óta a testület képviselőiben tett intézkedésekről, fontosabb eseményekről**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
- 2. A Képviselő-testület 2021. évi I. félévi munkatervének meghatározása, elfogadása**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
- 3. Beszámoló a Tokaji Hírek időszaki lap szerkesztő bizottságának 2020. évi tevékenységéről**  
Előterjesztő: Tokaji Hírek lapszerkesztő  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság  
Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság
- 4. Tokaj Város Önkormányzata költségvetési intézményeire vonatkozó 2021. évi belső ellenőrzési terv elfogadása**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
- 5. Észrevételek, javaslatok**

Felelős: Péterné Ferencz Zsuzsanna jegyző

Határidő: azonnal

**Posta György polgármester** vitára bocsátja az előterjesztést.

**Dr. Barta-Szabó Beáta képviselő, az Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a határozati javaslatot.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete **A Képviselő-testület 2020. évi II. félévi munkatervének elfogadása** tárgyú előterjesztést megtárgyalta és 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
30/2020. (VII. 2.) határozata**

**Tárgy: A Képviselő-testület 2020. évi II. félévi munkatervének elfogadásáról**

A Képviselő-testület a 2020. évi II. félévi munkatervét az alábbiakban fogadja el:

**Az ülések állandó helye: Tokaji Közös Önkormányzati Hivatal emeleti tanácskozó terme**

**Az ülés időpontja:**

**2020. augusztus 27. (csütörtök) 13 óra**

**3. Beszámoló a Kulturális Központ és Németi Ferenc Városi Könyvtár 2019. évi munkájáról**

Előterjesztő: intézményvezető

Tárgyalja: Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság

**4. Észrevételek, javaslatok**

Az ülés időpontja:

**2020. november 26. (csütörtök) 13 óra**

Napirendi javaslat:

**1. Tájékoztató a legutóbbi ülés óta a testület képviselőiben tett intézkedésekről, fontosabb eseményekről**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság

**2. Tájékoztató Tokaj Város Önkormányzat 2020. évi I-III. negyedévi gazdálkodásának végrehajtásáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

**3. Előterjesztés a lejárt határidejű testületi határozatok végrehajtásáról**

Előterjesztő: Jegyző

Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság

**4. Beszámoló a Tokaji Fesztiválatlan 2020. évi működéséről, munkájáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság

**5. Beszámoló a Tokaji Többcélú Kistérségi Társulás 2020. évi működéséről, munkájáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság

**6. Beszámoló a Tokaji Közös Önkormányzati Hivatala működésének tapasztalatairól**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság

**7. Beszámoló az adóztatással kapcsolatos feladatok ellátásáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

**8. Pro Urbe díj adományozása**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság

**9. Önzetlenül Tokajért Oklevél adományozásáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság

**10. „Tokaj Város Kultúrájáért” Díj adományozásáról**

Előterjesztő: Polgármester

Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság

**11. Észrevételek, javaslatok**

### 13. Észrevételek, javaslatok

**Az ülés időpontja:**

**2020. szeptember 24. (csütörtök) 13 óra**

**Napirendi javaslat:**

- 1. Tájékoztató a legutóbbi ülés óta a testület képviselőjében tett intézkedésekről, fontosabb eseményekről**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
- 2. Csatlakozás a Bursa Hungarica Felsőoktatási Ösztöndíjpályázat 2020. évi fordulójához**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
- 3. Tájékoztató a felnőtt- és gyermek háziorvosi feladatok ellátásáról**  
Előterjesztő: Dr. Kis Imre  
Dr. Mátyás János  
Dr. Lengyel Mónika  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
- 4. Beszámoló a védőnői szolgálat 2019/2020. évi tevékenységéről**  
Előterjesztő: Intézményvezető  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
- 5. Tájékoztató a Tokaj város közigazgatási területén működő közoktatási intézmények aktuális helyzetéről**  
Előterjesztő: Intézményvezetők  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
- 6. Tájékoztató a Tiszai Vízügyi Rendőrkapitányság Tokaji Vízügyi Rendőrőrsének a 2019. évi tevékenységéről**  
Előterjesztő: őrsparancsnok  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság
- 7. Beszámoló a Tokaji Rendőrőrs 2019. évi munkájáról**  
Előterjesztő: Tokaji Rendőrőrs parancsnoka  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság

### 8. Észrevételek, javaslatok

**Az ülés időpontja:**

**2020. október 29. (csütörtök) 13 óra**

**Napirendi javaslat:**

- 1. Tájékoztató a legutóbbi ülés óta a testület képviselőjében tett intézkedésekről, fontosabb eseményekről**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
- 2. Előterjesztés a lejárt határidejű testületi határozatok végrehajtásáról**  
Előterjesztő: Jegyző  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság

**Az ülés időpontja:**

**2020. december 10. (csütörtök) 13 óra  
+ Közmeghallgatás**

**Napirendi javaslat:**

- 1. Tájékoztató a legutóbbi ülés óta a testület képviselőiben tett intézkedésekről, fontosabb eseményekről**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
- 2. A Képviselő-testület 2021. évi I. félévi munkatervének meghatározása, elfogadása**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: valamennyi önkormányzati bizottság
- 3. Beszámoló a Tokaji Hírek időszaki lap szerkesztő bizottságának 2020. évi tevékenységéről**  
Előterjesztő: Tokaji Hírek lapszerkesztő  
Tárgyalja: Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság  
Kulturális, Turisztikai és Nemzetközi Kapcsolatokért Felelős Bizottság
- 4. Tokaj Város Önkormányzata költségvetési intézményeire vonatkozó 2021. évi belső ellenőrzési terv elfogadása**  
Előterjesztő: Polgármester  
Tárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
- 5. Észrevételek, javaslatok**

Felelős: Péterné Ferencz Zsuzsanna jegyző

Határidő: azonnal

- 8. Dr. Varga Lajosné 4032 Debrecen, Egyetem sugár út 64.II/12. sz. alatti lakos vételi ajánlata a Tokaj, Dienes út 1658 helyrajzi számú ingatlanra**

**Posta György polgármester** ismerteti az előterjesztést.

Dr. Varga Lajosné és férje 4032 Debrecen, Egyetem sugár út 64. II/12.szám alatti lakosok 1974. évben megvásárolták a Tokaj, Dienes úton lévő 1659 hrsz-ú üdülőterületet. Az ingatlant beépítették üdülőépülettel, melynek északi homlokzatához egy garázst is létesítettek vélhetően 1976-ban. A megépített garázs teljes terjedelmében a szomszédos, Önkormányzati tulajdonú, 286 m<sup>2</sup> térmértékű, 1658. hrsz-ú ingatlanon valósult meg.

Évekkel ezelőtt az Önkormányzat már felszólította Dr. Varga Lajosnét a szabálytalan állapot megszüntetésére, illetve a már kialakult helyzet megnyugtató rendezésére, az akkori vásárlási – eladási szándék azonban meghíúsult.

Megjegyezni kívánja, hogy az eltelt évek alatt a Városi Kincstár és jogutódja folyamatosan, háborítatlanul gyakorolta tulajdonosi jogait (Pl.: az ingatlan szükség szerinti kaszálása).

A Képviselőtestület, a Tokaji Városüzemeltető Szervezet, a Tokaji Közös Önkormányzati Hivatal és a Műszaki Csoport munkatársai közösen ellenőrzik az Önkormányzati tulajdonban lévő belterületi-, külterületi,- és zártkerti ingatlanokat.

A 2020. június 02-án megtartott helyszíni bejárás során megállapítást nyert, hogy a ráépítés miatt a telek jogilag továbbra is rendezetlen. Dr. Varga Lajosné tulajdonos társai az ellenőrzés

időpontjában Tokajban tartózkodtak, így a kialakult helyzet rendezésére felszólító levelünket a helyszínen átvették.

Dr. Varga Lajosné és társai a felszólítás átvételét követően kérelemmel fordultak a T. Képviselő-testülethez, mely szerint szeretnék az Önkormányzat tulajdonában lévő 1658. hrsz-ú ingatlan megvásárolni azzal, hogy az ingatlan felértékelésével és az adás-vétellel kapcsolatos összes költség viselését vállalják.

Tekintettel arra, hogy a kérelemmel érintett ingatlanra Dr. Varga Lajosné és társai 1979. évben építették a garázst, melyet háborítatlanul használtak, továbbá kb. 19. évvel ezelőtt egy adás-vétel már megghiúsult, javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az ingatlan felértékelését követően annak értékesítéséhez járuljon hozzá azzal, hogy az eljárás során felmerülő összes költség a kérelmezőt terheli.

Az ingatlan vonatkozásában nem áll rendelkezésre forgalmi értékbecslés. Tekintettel arra, hogy az értékbecslés elkészíttetéséhez pénzügyi fedezetet kell biztosítani, javasolja a képviselő-testület felé, hogy először abban foglaljon állást, hogy értékesíteni kívánja e fenti ingatlant vagy sem. Értékesítési szándék hiányában ugyanis felesleges anyagi ráfordítás lenne az értékbecslés elkészíttetése.

Kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

## HATÁROZATI JAVASLAT

### **Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2020. (VII. 2.) határozata**

**Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában lévő tokaji 1658 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására tett ajánlat megtárgyalása**

#### **A képviselő-testület**

1. úgy dönt, hogy Dr. Varga Lajosné 4032 Debrecen, Egyetem sugár út 64.II/12.. szám alatti lakos ajánlattevő részére értékesíteni kívánja az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő tokaji 1658 helyrajzi számú 286 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlant.
2. felkéri a jegyzőt, hogy készíttesse el az ingatlan forgalmi értékbecslését és annak elkészítését követően a kérelmet terjessze be újra a képviselő-testület elé.

Felelős: Péterné Ferencz Zsuzsanna jegyző

Határidő: folyamatos

**Posta György polgármester** vitára bocsájtja az előterjesztést és kiegészítésként elmondta, hogy a kérdéses terület az önkormányzat számára hasznosíthatatlan.

**Tóth Gergely képviselő** azt válaszolta, hogy egyetért.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a határozati javaslatot.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete **Az önkormányzat tulajdonában lévő tokaji 1658 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására tett ajánlat megtárgyalása tárgyú** előterjesztést megtárgyalta és 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
31/2020. (VII. 2.) határozata**

**Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában lévő tokaji 1658 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására tett ajánlat megtárgyalása**

**A képviselő-testület**

1. úgy dönt, hogy Dr. Varga Lajosné 4032 Debrecen, Egyetem sugár út 64.II/12.. szám alatti lakos ajánlattevő részére értékesíteni kívánja az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő tokaji 1658 helyrajzi számú 286 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlant.
2. felkéri a jegyzőt, hogy készíttesse el az ingatlan forgalmi értékbecslését és annak elkészítését követően a kérelmet terjessze be újra a képviselő-testület elé.

Felelős: Péterné Ferencz Zsuzsanna jegyző

Határidő: folyamatos

**9. Hubert Fruzsina ingatlanvásárlási kérelme**

Hubert Fruzsina 2018. november 1. napjától bérlő az önkormányzat tulajdonát képező, Tokaj, Jókai u. 3. sz. fsz. 3. sz. alatt található 38 m<sup>2</sup> területű ingatlant. A bérlő 2020. május 13. napján kérelmet nyújtott be az önkormányzathoz, melyben jelezte vételi szándékát az ingatlan tekintetében.

a Tokaj Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 9/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelet (Ör.) alapján az önkormányzati ingatlanok értékesítése vonatkozásában két féle ingatlantípust különböztetünk meg:

- a) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése
- b) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése

Ör. 52. § Az elővásárlási joggal nem érintett lakások, helyiségek eladásának feltételei megegyeznek Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 5/2013. (IV.19.) önkormányzati rendeletében szabályozott vagyonátruházási feltételekkel.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 5/2013. (IV.19.) önkormányzati rendelet 8. §-a alapján:

8.§ (1) Az önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyon tekintetében 25 millió forint értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) Az önkormányzati vagyon nyilvános értékesítésére, hasznosítására irányuló döntés alapján a versenytárgyalás lebonyolítása a Tokaji Közös Önkormányzati Hivatal feladata.

(3) A szerződés megkötésére az önkormányzat képviselőtestületében a polgármester vagy a képviselő-testület által arra felhatalmazott személy jogosult.

9.§ A képviselő-testület az önkormányzati vagyon értékesítése esetén részletfizetési kedvezményt adhat, mely a költségvetés vizsgálatát követően külön kérelemre, maximum két év időtartamra adható. A részletfizetés a fizetendő összeg 75%-a lehet, minimum a szerződéskötéskor érvényben lévő jegybanki alapkamat kikötése mellett. Részletfizetés esetén annak visszafizetését jelző bejegyzéssel kell biztosítani.

9/A. § (1) A 11 § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott vagyonértékelés által megjelölt értéknél a vagyon tulajdonjogát értékesíteni maximum 20 %-al alacsonyabb ellenértéken lehet:

a) amennyiben az átruházás a Magyar Állam, másik helyi önkormányzat, helyi önkormányzati alapfeladatot ellátó személy vagy szervezet, alapítvány, társadalmi szervezet részére történik vagy

b) a vagyonügylet városgazdálkodási, intézménygazdálkodási közérdeket, közcélokat, önkormányzati támogatási feladatokat szolgál

c) egyéb, az a)-b) pontokban fel nem sorolt, az adott ügy összes körülményeire tekintettel megállapított, különösen indokolt esetben.

(2) Ingó és ingatlan értékesítése során a minimális értékesítési ár a 11 §-ban meghatározott vagyonértékelés által megjelölt értéknél – a 9/A. (1) bekezdésben vagy a 9/B. § (1) bekezdésében meghatározott kivételektől eltekintve – alacsonyabb nem lehet.”

11.§ (1) A képviselő-testület a vagyontárgyak értékesítése esetén a vagyontárgy értékét:

a) 2 millió Ft könyv szerint nyilvántartott bruttó érték fölött ingatlanvagyon és vagyoni értékű jog esetén **3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés.**

Fentiek alapján a képviselő-testületnek döntést kell hoznia arról, hogy értékesíteni kívánja e a Tokaj, Jókai u. 3. sz. fsz. 3. sz. alatt található 38 m2 területű ingatlant.

Kéri a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**I./ HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**...../2020. (VII. 2.) határozat**  
**Tárgy: Hubert Fruzsina ingatlanvásárlási kérelme**

A Képviselő-testület

1. úgy dönt, hogy nem kívánja értékesíteni a tokaji 1195/4/A3 hrsz-ú, természetben a Tokaj, Jókai u. 3. sz. fsz. 3. sz. alatt található 38 m2 területű ingatlant.
2. felkéri a jegyzőt, hogy e döntéséről tájékoztassa a kérelmezőt.

Felelős: Posta György polgármester  
Péterné Ferencz Zsuzsanna jegyző  
Határidő: azonnal



**II./ HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**...../2020. (VII. 2.) határozat**  
**Tárgy:** Hubert Fruzsina ingatlanvásárlási kérelme

A Képviselő-testület

1. úgy dönt, hogy értékesíteni kívánja a tokaji 1195/4/A3 hrsz-ú, természetben a Tokaj, Jókai u. 3. sz. fsz. 3. sz. alatt található 38 m<sup>2</sup> területű ingatlant.
2. felkéri a jegyzőt, hogy készítse el az ingatlan értékbecslését.

Felelős: Posta György polgármester  
Péterné Ferencz Zsuzsanna jegyző  
Határidő: azonnal

Dr. Németh Zsuzsanna

## Kérelem

Alulírott, Dankó Mária Tokaj Baross Gábor utca 7. szám alatti lakos, az alábbi kéréssel fordulok a Tisztelt Tokaj Város Önkormányzatához:

A Tokaj belterület 1195/4/A3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 3910 Tokaj, Jókai u. 3. fsz.3 szám alatt található, 38 m2 önkormányzati bérlakást, melyben lányom, Hubert Fruzsina (szül: Miskolc, 1999.01.25.) 2018. november 1-től mint Bérlő lakik, számunkra eladni szíveskedjenek.

Lányom most végez a nyíregyházi egyetemen, turizmus-vendéglátás szakon, Tokajban szeretne továbbra is élni és dolgozni. Ragaszkodik a városhoz, nem szeretne innen elköltözni. A lakás megvásárlási lehetősége nagyban hozzá járulna ahhoz, hogy ténylegesen a városban maradjon.

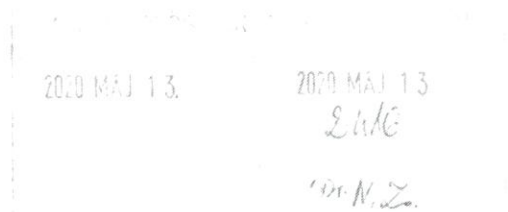
A Bérlemény értébecslés díját átvállalom.

Bízva pozitív döntésükben,

Tisztelettel:



Dankó Mária



Tokaj, 2020.05.13.

**Posta György polgármester** elmondta, hogy a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság álláspontja alapján jó lenne, ha az önkormányzati ingatlanok értékesítésére lenne egy egységes koncepció.

**Tóth Gergely képviselő** elmondta, hogy az önkormányzati ingatlanok mind igényelnek egyedi elbírálást is, fel kell mérni egyedi módon meghatározni a vételárat. Sokat kellene költeni is az ingatlanok komfortfokozatának javítása érdekében. Ez esetben lehet-e módosító indítványom, hogy ezt az ingatlant egyedileg mérjük fel záros határidőn belül. Fel kellene mérni először az állapotát és azután dönteni az eladás ügyében.

**Posta György polgármester** azt válaszolta, hogy az egységes koncepció azért fontos, mert az önkormányzati lakások jelentős részét lehet értékesíteni. Ha úgy dönt a képviselő-testület, hogy eladja, akkor meg kell hirdetni, mert a bérlőnek nincs elővásárlási joga. A kérelmező számára kockázatos, mert nincs garancia. Többféle csoportra kellene osztályozni a lakásokat, így tudnák őket rangsorolni.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy fontos, hogy tisztában legyenek ezekkel az adatokkal és akkor megfelelően tudnak dönteni az értékesítés kérdésében.

**Posta György polgármester** javasolta, hogy vegyék le az ülés napirendjéről az előterjesztést.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete **Hubert Fruzsina ingatlanvásárlási kérelme** tárgyú előterjesztést kapcsán 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
32/2020. (VII. 2.) határozata**

**Tárgy: Hubert Fruzsina ingatlanvásárlási kérelmének napirendről történő levétele**

**A Képviselő-testület**

1. úgy dönt, hogy Hubert Fruzsina 3910 Tokaj, Jókai u. 3. sz. fsz. 3. sz. ingatlanvásárlási kérelmét leveszi a napirendjéről:

**Felelős:** polgármester, jegyző

**Határidő:** azonnal

**Megérkezett az ülésre Tarnai Gábor, a Waldzell Kft. ügyvezetője.**

**10. Elvi hozzájárulás a Waldzell Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Mátyás Király sétány 8.)  
ingatlancsere iránti kérelméhez**

**Posta György polgármester** ismerteti az előterjesztést.

A Waldzell Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Mátyás király sétány 8.sz.) a Füzes lakópark beépítetlen ingatlanai vonatkozóan az alábbi ingatlancsere iránti kérelemmel fordult a T. Képviselő-testülethez.

A kérelemhez csatolták a lakóparkról készített, a jelenlegi tulajdoni viszonyokat tükröző vázrajzot.

„Tisztelt Képviselő testület!

A Füzes lakóparknak nevezett Bodrog parti beépítetlen telkekkel kapcsolatos fejlesztési elképzeléseinkhez szükséges ingatlan cserére szeretnénk a tisztelt képviselőtestület és polgármester úr hozzájárulását, aminek indokoltságát és részleteit jelen levelünkben szeretnénk kifejteni:

Előzmények:

Évekkel ezelőtt - cégcsoportunk egyike az Előre Vízisport Kft. - megvásárolta a 600/9 hrsz-ú ingatlant abból a célból, hogy parkolót létesít a fenn nevezett ingatlanon, amely fejlesztésére egy pályázat keretein belül forráshoz fog jutni. Az ingatlan jelenleg is parkolóként funkcionál. Az évek során sikerült önerőből közművesíteni (villany és víz). Az elmúlt évek során szerzett tapasztalatokból azt a következtetést vontuk le, hogy a telek mérete és alakja miatt, a terület ideiglenesen parkoltatásra megfelelő, de hosszú távon nem hatékony, és a város parkolási problémáját sem tudja megoldani, ahogy az elvárható lenne. 2020 tavaszán a Waldzell Kft. megvásárolta a 600/11, 600/12, és a 600/13 helyrajzi számú ingatlanokat. Ehhez csatolunk egy térképet a könnyebb tájékozódás érdekében. (1.sz. mellékletnek hívunk)

Polgármester úrral és főépítész úrral folytatott egyeztetések során megerősítettek minket abban, hogy a városnak nem célja a közvetlen Bodrog part további épületekkel való beépítése. A tárgyi területeken a parkoló funkciót összhangban van a város hosszú távú fejlesztési koncepciójával. Ahhoz, hogy a város parkolási elvárásnak is megfelelő méretű parkoló kialakulhasson ki, a tárgyi telkek összevonása szükségszerű. Jelenleg a parkoló kialakítására szánt terület közepén egy önkormányzati tulajdonban lévő út halad keresztül, amely a Füzes lakóparkban élő lakosok közlekedését szolgálja.

Jelen:

Célunk egy mindenki számára nyertes állapot elérése, mely szempontból három résztvevő érdekeit kell figyelembe venni.

1. Füzes lakópark tulajdonosai: már a jelenlegi, viszonylag alacsony forgalmat generáló parkoló üzemeltetése során is azt a visszajelzést kaptuk a lakosoktól, hogy zavaró. Ezzel teljesen egyet is tudunk érteni, mert a parkolni érkező és távozó autók a főútvonalról való lefordulás vagy éppen visszafordulás során akaratlanul is megállítják, akadályozzák egy rövid időre a forgalmat. Természetesen ezzel akadályozzák a helyi lakosok hazajutását is ami egy jogos panasz lehet. Az ő érdekük lenne a legjobban, hogy lakó és pihenő funkciót – konkrétan a Füzes lakóparkot - , leválasszuk a zajos és forgalmas idegenforgalmi funkciótól. Ezt úgy képzeljük el, hogy a jelenlegi 600/9 és 600/11 helyrajzi szám között található lekötő utat, az önkormányzat 600/14 és 600/15 helyrajzi számú ingatlan között saját költségen megépítjük az ott lakók számára. Ezáltal kialakul a lakosok számára egy „privát út” és megszűnik a jelenlegi „átjáró ház” jelleg, ehhez tudomásom és a látott koncepció tervek szerint az önkormányzat a 600/15-ös telken egy belülről elérhető parkoló szigetet létesít, megoldva a lakók parkolási gondját is.
2. Önkormányzat: Tudomásunk szerint a város hosszú távú település fejlesztési koncepciójával összhangban van egy nagy méretű, automatizált parkoló, mely egy olyan magán beruházás, ami egyrésztől megoldja a város parkoló problémáját és közvetve hozzájárul a város északi, óvárosi részének a turisztikai vérkeringésébe való visszacsatlakozásához. Ezen beruházás minden költségét társaságunk finanszírozza, a város részéről semmilyen anyagi forrást nem igényel. Azonban, hogy ezen telekösszevonásokat véghez tudjuk vinni, szükségünk van a saját telkeink melletti önkormányzati területek. Ezen területek felmérése és összegzése elkészítettünk egy javaslatot főépítész úrral és polgármester úrral egy javaslatot. (2.sz melléklet)  
Az önkormányzat tulajdonában van a 600/10-es helyrajzi számú kivett út, amelyből kékkel jelöltük azt a 869,65 m<sup>2</sup>-es területet, mely kérelmünkben a csere tárgyát képezi. Ezért a fenti területért szeretnénk felajánlani a 600/19-es helyrajzi számú ingatlant.

Az önkormányzat szempontjából szeretném hangsúlyozni, hogy a megálmodott Bodrogon átívelő gyaloghíd lábánál található a 600/19-es ingatlan, amit cserébe szeretnénk adni. Továbbá a lekötő utat, az önkormányzat 600/14 és 600/15 helyrajzi számú ingatlan között saját költségen megépítjük az ott lakók számára.

3. Társaságunk: Jelenlegi álláspontunk, hogy mindenképpen fejleszteni szeretnénk a területet. Ehhez viszont szükséges a telekösszevonásból kialakuló nagyobb terület, mert a jelenlegi területen fajlagosan túl sok helyet foglalna a sorompók, utak és zöldfelület kialakítása, ami a bevételt jelentő parkolók rovására meg kell építeni. Az összevont területek 120-130 parkoló kialakításával, hosszú távon, fenntartható működést eredményeznének.

Jövő:

Egy a turizmus által keltett zaj és forgalom elől elzárt lakó és pihenő övezet, és egy új turisztikailag érintett városrész alakulna ki, melynek szolgáltatásai a város egy régóta húzódo problémáját is hivatott megoldani. A terület tervezése során tájépítészeti megoldások figyelembevételével fogjuk megálmodni a parkolót, mely hangulatában szervesen fog kapcsolódni az előtte elhaladó ligetes folyópart és szemközti Bodrogzug természet közelségéhez. A fentiek mellett kerül beépítésre épületek által, ami zavarná az akadálymentes kilátást a folyóra – ez tudunkkal elvárása volt az önkormányzatnak és a főépítésznek, és az illemhely kérdést is a területen saját hatáskörben szeretnénk megoldani, igényes módon.

Összefoglalva:

A fent részletesen leírtak alapján szeretnénk az önkormányzattal lebonyolítani a terület cserét, ehhez kérjük a polgármester úr és a képviselő testület támogatását. Amennyiben ezt záros határidőn belül létre tudjuk hozni akkor reményeink szerint 2021-ben meg tudjuk nyitni az új parkolót, ami véleményünk szerint a város érdekeit szolgálja.”

A fent idézett írásos kérelem szerint a tulajdonukban lévő 600/9-,600/11- és 600/12 hrsz-ú, beépítetlen ingatlanokon kívánnak fizetős parkolót építeni. Az egységes parkoló kialakításához szükségük lenne a térképen jelzett 869,650 m2 nagyságú, Önkormányzati tulajdonban lévő út művelési ágú területre. Cserébe átadná az Önkormányzatnak a tulajdonukban lévő 600/19. hrsz-ú, 954,171 m2 térmértékű, beépítetlen területet, mely a Bodrog folyóra tervezett gyaloghíd lábánál van. Kérelmezők vállalják a Füzes lakópark megközelítését biztosító új útsatlakozás kiépítését, annak engedélyezése azonban mint tulajdonos, az önkormányzat feladata lesz.

Az ingatlanok cseréjét követően kialakulhat egy egységes, nagy méretű, automatizált parkoló, a Füzes lakótelep lakosai az új útsatlakozás révén leválasztódnak a zajos és forgalmas idegenforgalmi funkcióról. Parkolásukat a vázlatterven feltüntetett 600/15. hrsz-ú ingatlanon kialakítandó Önkormányzati parkoló fogja biztosítani.

Kérelmüket egyeztetették a Városi Főépítésszel, a polgármesterrel, az esetleges csere sajnos nem felel meg a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatnak, az ingatlancsere esetén a HÉSZ módosítása szükséges.

A Waldzell Kft által kérelmezett ingatlancsere megvalósítása a következő lépésekben valósítható meg:

1. Tokaj Város településrendezési eszközeinek 3. sz. módosítása ( min. 3-4 hónap)
2. A képviselő-testületnek határozattal döntenie kell arról, hogy a 600/10 hrsz-ú ingatlant, amely a törzsvagyon része, belterületi, kiszolgáló és lakóútként 5.616.000.- Ft nyilvántartási értéken szerepel az ingatlanvagyon kataszterünkben, átminősíti forgalomképes ingatlaná.
3. Telekalakítási eljárás, melynek során a 869,650 m2 nagyságú út leválasztásra kerül a 600/10 hrsz-ú ingatlanból. (min. 6 hónap)
4. Ingatlancsere szerződés elkészítése, aláírása

5. Új útcsatlakozás kialakítása és kiépítése ( Kérelmező feladata ÉMVIZIG -gel történő egyeztetés, valamint a Magyar Közút Nonprofit Zrt-vel történő egyeztetés, az engedélyezési eljárás az önkormányzat, mint tulajdonos feladata.)

Kéri a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

## HATÁROZATI JAVASLAT Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2020. (VII. 2.) határozat

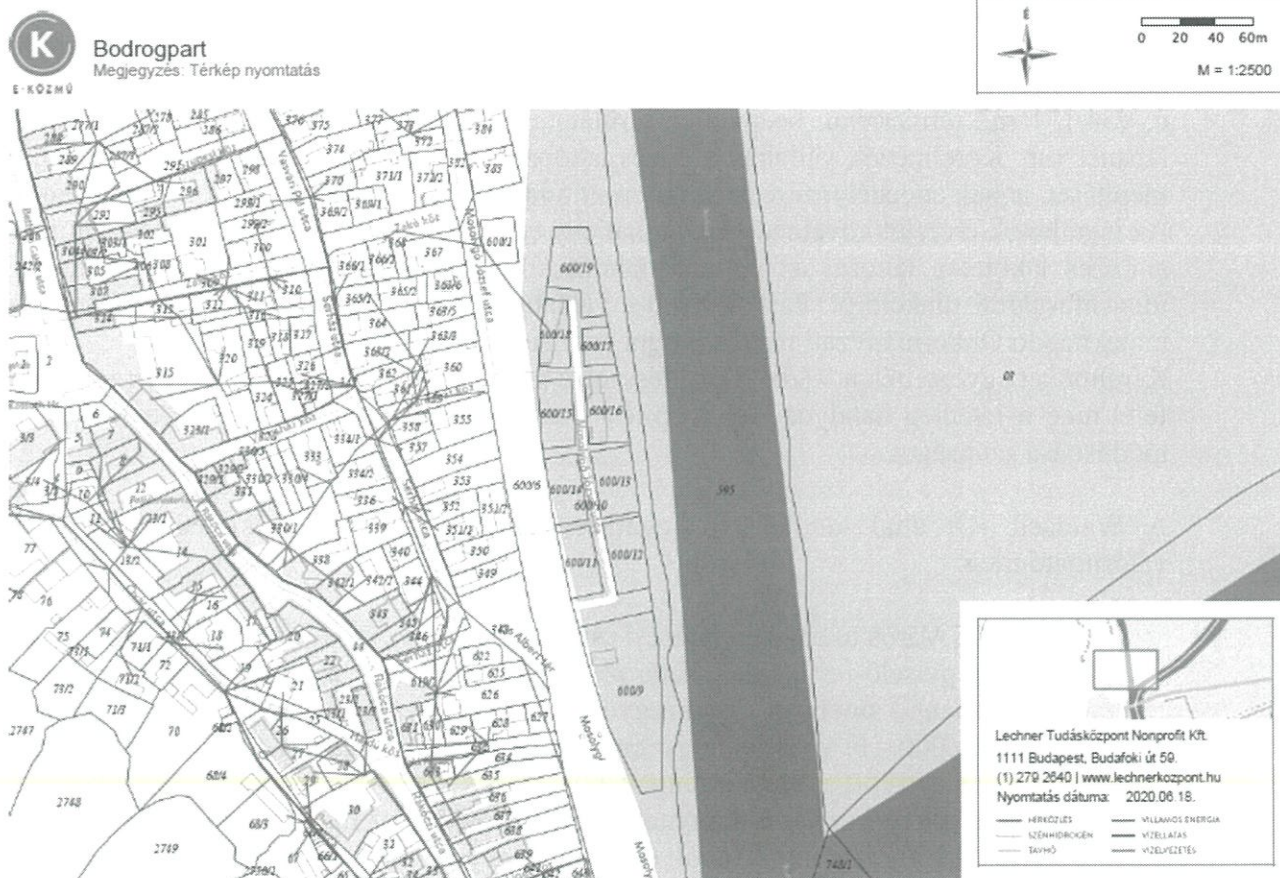
**Tárgy:** Elvi hozzájárulás a Waldzell Kft(4200 Hajdúszoboszló, Mátyás Király sétány 8.) ingatlancsere iránti kérelméhez

A Képviselő-testület

1. elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Tokaj Város Önkormányzat tulajdonát képező 600/10 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú, 2439 m<sup>2</sup> területhől 869,650 m<sup>2</sup> terület telekalakítási eljárást követően a Waldzell Kft (4200 Hajdúszoboszló, Mátyás Király sétány 8.) tulajdonába kerüljön, melynek ellenértékéért csereszerződés útján a 600/19 hrsz-ú 954 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület az önkormányzat tulajdonába kerül.
2. elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban foglalt ingatlancsere kiegészítéseként a Waldzell Kft, az önkormányzat tulajdonát képező 600/14 és 600/15 helyrajzi számú ingatlanai között a lekötő utat saját költségén megépítse az ott lakók számára.

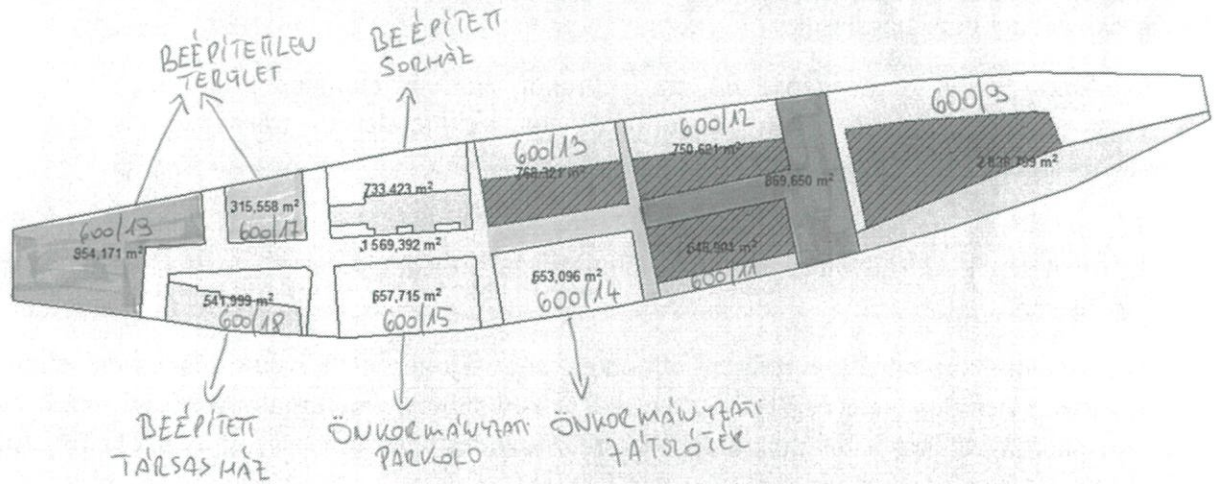
Felelős: Posta György polgármester

Határidő: folyamatos



Tokaj, Bodrog part, kikötő (Kb-Vp – Különleges beépítésre nem szánt vízpart)

(<- északi irány)



**Posta György polgármester** vitára bocsájta az előterjesztést és kiegészítésként elmondta, hogy Tarnai Gábor tegnap már tárgyalt az ottlakókkal, ismertette az elképzeléseit és a lakókat megnyugtatta, hogy mindent meg tesz majd, hogy a nyugalmaikat ne zavarja. Most pedig tájékoztatja a képviselő-testületet, hogy hogyan képzei el az építkezést, területkialakítást. Megkérte Cseh Zoltán képviselőt, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnökét, hogy ismertesse a Bizottság módosító javaslatait.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság egyhangúlag javasolja, hogy a Waldzell Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Mátyás Király sétány 8.) készítsen hatástanulmányt a területkialakításról, melyhez szerezzék be az érintett szakhatóságok (közútkezelő, vízügyi hatóság) elvi hozzájárulásait és mindezeket prezentálják a Bizottságnak.

**Tarnai Gábor, a Waldzell Kft. ügyvezetője** elmondta, hogy EU színvonalú, automatizált parkolót alakítanának ki ezen a területen. Nem a város költségén és kockázatán, hanem önköltségből és saját kockázatvállalással. Elszeparálnák az ottlakóktól, hogy ne zavarják a nyugalmaikat. Most azt kéri a tisztelt képviselő-testülettől, hogy elviekben járuljanak hozzá ehhez a telekcseréhez, hogy legyen számára egy elvi garancia a további ügyintézés érdekében. Alapterületre is megegyezik a két telek, így nem károsodik az önkormányzat.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy üdvözlí ezt a lehetőséget, a városnak nagy szüksége van a parkolóra, mert nem rendelkezik vele sajátos és nagy rá az igény. Szélesíteni kell a bejáratot és két irányban lehetne lejutni, a játszótérhez és a parkolóhoz, valamint a vízparthoz.

**Posta György polgármester** elmondta, hogy Tarnai Úr elképzelése ezt nem korlátozza, sőt elősegíti.

**Tarnai Gábor, a Waldzell Kft. ügyvezetője** elmondta, hogy a lakók azt kérték, hogy a gyalogos forgalom ne legyen akadályozva.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** pontosításképpen megkérdezte, hogy a kérelem jelenleg az elvi hozzájárulásra irányul-e?

**Posta György polgármester** elmondta, hogy ezt követően születne egy szerződés és a szakhatósági hozzájárulások.

Dr. Barta-Szabó Beáta képviselő, az Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság elnöke elmondta, hogy kéri, hogy az ottlakók igényei tételesen, írásos formában álljanak rendelkezésre, hogy megismerhessék azokat.

Posta György polgármester elmondta, hogy Dr. Bodnár Tamás, a Tokaji Járási Hivatal Kormányablak Osztályának vezetője képviseli az ottlakók érdekeit, mert ő is az érintettek között van.

Dr. Németh Zsuzsanna jogi referens elmondta, hogy a jogügylet következtében módosítani kell a város Településrendezési Tervét, az utat át kell minősíteni forgalomképesé, ezt követi a telekalakítási eljárás, ezek után tudják a keretszerződést aláírni. Hosszú folyamat előtt állnak.

Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke elmondta, hogy az elhangzottak és a látottak alapján, valamint Dr. Németh Zsuzsanna jogi referens által elmondottak figyelembevételével úgy gondolja, hogy támogatni kell a jogügylet létrejöttét.

Dr. Barta-Szabó Beáta képviselő, az Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság elnöke elmondta, hogy az a lényeg, hogy a telek először is önálló helyrajzi számmal rendelkezzen.

Tarnai Gábor, a Waldzell Kft. ügyvezetője elmondta, hogy tekintettel arra, hogy ez egy hosszú folyamat, szeretné ha lenne egy elvi garancia számukra, hogy végig tudják vinni az ügyet.

Posta György polgármester elmondta, hogy össze kell ülniük, egyeztetni és azután újra tárgyalni.

Molnár Tibor képviselő elmondta, hogy szerinte szükség lenne egy jegyzőkönyvre is az ottlakóknak az ügygel kapcsolatos igényeiről.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete **Elvi hozzájárulás a Waldzell Kft(4200 Hajdúszoboszló, Mátyás Király sétány 8.) ingatlancsere iránti kérelméhez** tárgyú előterjesztést megtárgyalta és 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
33/2020. (VII. 2.) határozata**

**Tárgy: Elvi hozzájárulás a Waldzell Kft(4200 Hajdúszoboszló, Mátyás Király sétány 8.)  
ingatlancsere iránti kérelméhez**

**A Képviselő-testület**

1. úgy dönt, hogy a Waldzell Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Mátyás Király sétány 8.) készítsen hatástanulmányt a területkialakításról, melyhez szerezze be az érintett szakhatóságok (közútkezelő, vízügyi hatóság) elvi hozzájárulásait és mindezeket prezentálja a képviselő-testületnek.



2. felkéri a Waldzell Kft. képviselőjét, hogy az érintett területen található Tokaj, Füzes lakóparkban élő lakóktól szerezze be az újonnan kialakítandó úttal kapcsolatos véleményüket.
3. felhatalmazza a polgármestert, hogy készíttessen előszerződést az ingatlancsere vonatkozásában és a következő soros ülésen terjessze a képviselő-testület elé.

**Felelős:** Posta György polgármester

**Határidő:** azonnal

### **11. Hozzájárulás az Önkormányzat elkülönített számláján lévő pénzösszeg felhasználásához**

**Posta György polgármester** ismerteti az előterjesztést.

Tokaj Város Önkormányzata sikeresen pályázott a 432813 igénylésazonosítóval regisztrált vis maior pályázat (3910 Tokaj, Dózsa Gy. u. 121. hrsz.) megvalósítására. A megnyert támogatás 13 757 000 Ft, melyhez 30 %-os önrész, vagyis 5 896 250 Ft Az önrész megfizetése 2019. év folyamán megtörtént az alábbiak szerint:

Név	Kelte	Nettó	ÁFA	Bruttó	Kiállított számlák/ bizonylatok	Pü. teljesítés
Admittancia Kft	2019-11-29	14 034 646	3 789 354	17 824 000	14 259 200	5 347 200
Rudolf Róbert	2019-11-14	360 000	97 200	457 200	228 600	0
ROSETTE BT.	2019-10-01	760 000	205 200	965 200	965 200	965 200
Kenesei József	2018-12-18	406 400	0	406 400	406 400	406 400

A vis maior pályázatok sajátja, hogy azt elő kell finanszírozni. Jelenleg Az Admittancia Kft. felé 8 912 000 Ft, míg Rudolf Róbert felé 228 600 Ft fizetési kötelezettség áll fenn. Ahhoz, hogy az elszámolási kötelezettségünknek eleget tudjanak tenni, szükséges a fenti két tétel előfinanszírozása.

A fentiekre tekintettel, kéri a Képviselő-testületet, hogy az időskorúak otthona elkülönített számlán tartott összegből 9 140 600 Ft felhasználásához járuljon hozzá úgy, hogy a támogatási összeg megérkezése után a visszavezetése meg is történjen, illetve az előterjesztést tárgyalja meg, és a határozat –javaslatot fogadja el.

### **HATÁROZAT-JAVASLAT** **Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**...../2020. (VII.2.) határozata**

**Tárgy: Hozzájárulás az Önkormányzat elkülönített számláján lévő pénzösszeg felhasználásához**

#### **A Képviselő-testület**

- 1) Felhatalmazza a Polgármestert és a pénzügyi vezetőt az önkormányzat időskorúak otthona elkülönített számláján található 9 140 600 Ft felhasználására,

- 2) Utasítja pénzügyi vezetőt, hogy a támogatási összeg megérkezése után haladéktalanul intézkedjen a pénzeszköz elkülönített számlára történő visszavezetéséről.

**Felelős:** **Posta György polgármester**  
**Kuba-Kovács Eszter pénzügyi vez.**

**Határidő:** **azonnal**

**Posta György polgármester** vitára bocsátja az előterjesztést.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a határozati javaslatot.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete **Hozzájárulás az Önkormányzat elkülönített számláján lévő pénzösszeg felhasználásához** tárgyú előterjesztést megtárgyalta és 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**34/2020. (VII. 2.) határozata**

**Tárgy: Hozzájárulás az Önkormányzat elkülönített számláján lévő pénzösszeg felhasználásához**

**A Képviselő-testület**

- 1) Felhatalmazza a Polgármestert és a pénzügyi vezetőt az önkormányzat időskorúak otthona elkülönített számláján található 9 140 600 Ft felhasználására,
- 2) Utasítja pénzügyi vezetőt, hogy a támogatási összeg megérkezése után haladéktalanul intézkedjen a pénzeszköz elkülönített számlára történő visszavezetéséről.

**Felelős:** **Posta György polgármester**  
**Kuba-Kovács Eszter pénzügyi vez.**

**12. Tokaj Kelep Zrt. (3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.) részére tagi kölcsön nyújtása**

**Posta György polgármester** ismerteti az előterjesztést.

A korábbi években nyújtott tagi kölcsönök folyósítása ellenére sem sikerült a Zrt. pénzügyi helyzetét stabilizálni. A helyzetét tovább súlyosbította, hogy a Zrt. saját tőkéje az alaptőke törvényben meghatározott minimális összege alá csökkent. Ezen probléma megoldására először a Zrt. értékesítése merült fel, mely végül a vevő elállása miatt nem realizálódott.

A saját tőke problémájának megoldása érdekében 2019. június 27-n az alábbi előterjesztés született:

A saját tőke rendezésére Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 31/2018. (II. 8.) határozatával már döntést hozott, de a végrehajtás során kiderült, hogy a határozatban foglalt

Ptk. „3:183. § (1) Ha a társasági szerződés feljogosítja a taggyűlést arra, hogy a veszteségek fedezésére pótbefizetési kötelezettséget írjon elő a tagok számára, meg kell határozni azt a legmagasabb összeget, amelynek befizetésére a tag kötelezhető, továbbá a pótbefizetés elrendelhetőségének gyakoriságát.

(2) A pótbefizetés teljesítésének módját, ütemezését és teljesítésének határidejét a pótbefizetés elrendeléséről szóló taggyűlési határozatban kell meghatározni. A pótbefizetés összege a tag törzsbetétjét nem növeli. A pótbefizetés a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásokkal szemben érvényesülő követelményeknek megfelelő nem pénzbeli szolgáltatás útján is teljesíthető.

(3) A pótbefizetési kötelezettséget a törzsbetétek arányában kell meghatározni és teljesíteni.

(4) A pótbefizetés késedelmes teljesítése vagy teljesítésének elmulasztása esetén a tag vagyoni hozzájárulásának nemteljesítésére vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

(5) A veszteség pótlásához nem szükséges pótbefizetéseket a visszafizetés időpontjában a tagjegyzékben szereplő tagok részére vissza kell fizetni. A visszafizetésre a törzsbetétek teljes befizetése után kerülhet sor. A saját üzletrészre jutó pótbefizetést nem kell visszafizetni. Kelep Hotel ingatlan az értékbecslés alapján az ingatlan apport a saját tőke rendezéséhez nem minősül elegendőnek, így szükség van a tagi kölcsön saját tőkévé konvertálására is.”

3:10. § [A vagyoni hozzájárulás tárgya és mértéke]

(1) Az alapító vagy a tag által a jogi személy rendelkezésére bocsátott vagyon pénzből és nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból állhat.

(2) Nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként az alapító vagy a tag dolog tulajdonjogát vagy vagyoni értékű jogot ruházhat át a jogi személyre.

(3) Ha a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás átruházáskor fennálló értéke nem éri el a létesítő okiratban megjelölt értéket, a különbözet megfizetését a jogi személy az átruházástól számított öt éven belül követelheti a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást szolgáltató személytől.

Önkormányzatunk 2019. június 19. napjával 97.484.263.- Ft tagi kölcsönt nyújtott a Zrt részére a működés biztosítása érdekében. A Kelep Hotel ingatlan az értékbecslés alapján 351.000.000.- Ft értéket képvisel.

A -138.325 e Ft saját tőke + 5.300 e Ft saját tőke =133.025 e Ft-al kell feltőkésíteni a zrt-t a törvényes működés biztosítása érdekében, amely az alábbiak szerint valósítható meg:

97.484.263.- Ft pótbefizetesként történő átutalása + 43.313.400 Ft értékű ingatlanrész nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás nyújtása pótbefizetesként (összesen:140.797.663 Ft). (Hotel Kelep értéke : 351.000.000.- Ft x 12,34 % tulajdonrész = 43.313.400 Ft)

Így a kifolyósított tagi kölcsönök összegével és az ingatlan apportálásával helyreállt a Zrt. saját tőkéje.

A Képviselő-testület 110/2019. (VI.27.) és 112/2019. (VI.27.) határozatai végrehajtásra kerültek, melynek eredményeként a NAV 1 732 536 Ft Egymillió-hétszázharminckétezer-ötszázharminchat forint visszterhes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettséget állapított meg az apport után. A fizetési meghagyás az előterjesztés mellékletét képezi. Tekintettel a Zrt. jelenlegi helyzetére, forrással nem rendelkezik, így újabb tagi kölcsön nyújtása válik szükségessé.

Kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat vitassa meg és támogassa a határozati javaslatban foglaltakat.

módon a tőkeemelés nem hajtható végre, ugyanis a saját tőkének el kell érnie a jegyzett tőke 30 %-át.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:270. § [A közgyűlés kötelező összehívásának esetei]

(1) Az igazgatóság köteles nyolc napon belül – a felügyelőbizottság egyidejű értesítése mellett – a szükséges intézkedések megtétele céljából a közgyűlést összehívni vagy közgyűlés tartása nélkül történő határozathozatalt kezdeményezni, ha bármely tagjának tudomására jut, hogy

a) a részvénytársaság saját tőkéje veszteség következtében az alaptőke kétharmadára csökkent;  
b) a részvénytársaság saját tőkéje az alaptőke törvényben meghatározott minimális összege alá csökkent;

c) a részvénytársaságot fizetéseképtelenség fenyegeti vagy fizetéseit megszüntette; vagy

d) a részvénytársaság vagyona a tartozásait nem fedezi.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a részvényesek kötelesek a közgyűlésen vagy közgyűlés tartása nélkül olyan határozatot hozni, amely alkalmas az (1) bekezdésben megjelölt okok megszüntetésére; vagy dönteniük kell a társaság átalakulásáról, egyesüléséről vagy szétválásáról; ezek hiányában a társaság megszüntetéséről. A közgyűlés ezzel kapcsolatos határozatait három hónapon belül végére kell hajtani.

3:283. § [Igazgatóság jogait gyakorló vezérigazgató]

Zártkörűen működő részvénytársaság alapszabályának rendelkezése esetén az igazgatóság jogait vezető tisztségviselőként vezérigazgató gyakorolja.

Ptk. 3:133. § (2) Ha egymást követő két üzleti évben a társaság saját tőkéje nem éri el az adott társasági formára kötelezően előírt jegyzett tőkét, és a tagok a második év beszámolójának elfogadásától számított három hónapon belül a szükséges saját tőke biztosításáról nem gondoskodnak, e határidő lejártát követő hatvan napon belül a gazdasági társaság köteles elhatározni átalakulását. Átalakulás helyett a gazdasági társaság a jogutód nélküli megszűnést vagy az egyesülést is választhatja.

A képviselő-testület előtt ismeretes, hogy a Tokaj Kelep Zrt-nek a 2015. évi mérlegbeszámoló alapján -105.432 e Ft, míg 2016. évben -122.609 e Ft volt a saját tőkéje, amely 2017. évben -126.882 e Ft-ra, 2018. évben -133.025 e Ft-ra változott.

Saját tőke alakulása 2012.évtől

Év	Összeg eFt
2012	2 307
2013	-35 757
2014	-75 784
2015	- 105 432
2016	- 122.609
2017	- 126.882
2018	-133.025

A fenti adatokból látható, hogy a saját tőke összege már 2013. évtől negatív.

A Ptk. fent idézett jogszabályhelye alapján a részvényesek kötelezettsége a törvényes működés helyreállítása, amely történhet tőkeemeléssel, a társaság átalakításával, valamint a társaság megszüntetésével. Jelen esetben a társaság átalakítása, tehát részvénytársaságból korlátolt felelősségű társasággá történő alakítása nem oldja meg a problémát, hisz a rt-nél 5 millió forint a minimum alaptőke ( a Zrt-nek 5,3 millió az alaptőkéje), a kft-nél 3 millió forint a minimum törzstőke. Így a 2 millió forint tőke különbség nem oldja meg a -133.025 e Ft tőkehiányt.

## HATÁROZAT-JAVASLAT

### Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (VII. 2.) határozata

**Tárgy:** Tokaj Kelep Zrt. (3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.) részére tagi kölcsön nyújtása

#### **A Képviselő-testület:**

1. Az előterjesztést megtárgyalta és úgy döntött, hogy a Tokaj Kelep Zrt. (3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.) részére 1 732 536 Ft tagi kölcsönt folyósít.
2. Felhatalmazza a polgármestert a kölcsönszerződés aláírására.

**Felelős:** Posta György polgármester  
Péterné Ferencz Zsuzsanna jegyző  
Kuba-Kovács Eszter gazdasági vezető

**Határidő:** azonnal



Nemzeti Adó- és Vámhivatal  
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazg  
3530 Miskolc Kandia u. 12-14.



Nemzeti Adó-  
és Vámhivatal

A DOKUMENTUM  
ELEKTRONIKUSAN  
HITELESÍTETT  
A HITELESSÉG ELLENŐRZÉSÉHEZ  
KATTINTSON IDE



Ügyiratszám:

4715440554

TOKAJ KELEP ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
TOKAJ  
BODROGKERESZTÚRI ÚT 44  
3910

Ügyintéző: Oroszné Tvergyák Marianna

Tel.: (46)514-217

Eljáró szervezeti egység: Eljárási és Illeték Főosztály

Adóazonosító szám: 14249882-2-05

Ügyszám: 2492950572

Tárgy: Illetékfizetési kötelezettség  
megállapítása

### F i z e t é s i m e g h a g y á s

TOKAJ KELEP ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG adózó terhére a 2019. szeptember 26-án kelt apport szerződés alapján történt tulajdonjog megszerzése után 1 732 536 Ft, azaz Egymillió-hét-százharminckettőezer-ötszázharminchat forint visszerhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettséget állapítok meg.

A megállapított illetéket az esedékesség napjáig kell megfizetni a Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01070044 számú NAV Illetékek bevételi számlára. A megállapított illeték teljes összegére vonatkozóan az eredeti esedékesség napja a fizetési meghagyás véglegessé válását követő 15. nap. A fizetési meghagyás véglegessé válásának napja - amennyiben fellebbezést nem nyújtanak be ellene - a fellebbezés benyújtására nyitva álló határidő utolsó napját követő nap.

A megjelölt fizetési határidő(k) elmulasztása esetén a fennálló tartozásra az esedékesség napját követő naptól késedelmi pótlék kerül felszámításra, melynek mértéke minden naptári nap után a késedelem, illetve az esedékesség előtti igénybevétel (felszámítás) időpontjában érvényes jegybanki alapkamat 5 százalékponttal növelt mértékének háromszázhatvanötöd része.

Az állami adó- és vámhatóság az 5000 forintot el nem érő késedelmi pótléket nem írja elő.

A késedelmi pótléket a Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01076985 számú NAV Késedelmi pótlék bevételi számlára kell megfizetni.

E fizetési meghagyás ellen a közléstől számított 15 napon belül a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) Fellebbviteli Igazgatóságához címzett, de a NAV Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adó- és Vámigazgatósága Eljárási és Illeték Főosztályhoz benyújtott fellebbezésnek van helye.

A fellebbezés illetékköteles. Az illeték mértéke - ha a fellebbezési eljárás tárgyának értéke pénzben megállapítható - a fellebbezéssel érintett vagy a vitatott összeg minden megkezdett 10.000 forintja után 400 forint, de legalább 5.000 forint, és legfeljebb 500.000 forint. Ha a fellebbezési eljárás tárgyának értéke pénzben nem állapítható meg, a fellebbezés illetéke 5.000 forint, melyet a NAV Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01076064 számú NAV Eljárási illetékhez kapcsolódó befizetések bevételi számlájára kell megfizetni.

Az illeték megfizetése a fellebbezés benyújtásakor esedékes, azt a fellebbezés benyújtásával egyidejűleg kell teljesíteni. Amennyiben azonban a teljes személyes illetékmentesség feltételei fennállnak, fellebbezési illetékfizetési kötelezettség nem terheli.

A végrehajtási eljárásban végrehajtható okirat a fizetési kötelezettséget megállapító véglegessé vált hatósági döntés.

Az okirat végrehajthatóságához külön intézkedésre nincs szükség. A határidőben benyújtott fellebbezésnek a döntés végrehajtására halasztó hatálya van.

A pénzforgalmi számlanyitásra kötelezett adózó a fizetési kötelezettségét belföldi pénzforgalmi számlájáról történő átutalással köteles teljesíteni, ideértve az elektronikus fizetéseket és elszámolásokat biztosító alrendszeren (EFER-en) keresztül átutalással történő fizetést is.

A pénzforgalmi számlanyitásra nem kötelezett adózó a fizetési kötelezettségét belföldi fizetési számlájáról történő átutalással, vagy készpénz-átutalási megbízással, illetve EFER-en keresztül átutalással történő fizetéssel teljesítheti.

Természetes személy adózó - pénzforgalmi számlanyitási kötelezettségétől függetlenül - az állami adó- és vámhatóságnál fennálló fizetési kötelezettségét EFER-en keresztül POS terminál útján történő bankkártyás fizetéssel vagy internetes felületen bankkártyás (VPOS) fizetéssel is teljesítheti.

Nem természetes személy adózó

a) az eljárás illeték

b) az állami adó- és vámhatóságnál kezdeményezett eljárásokért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj

c) az adórendszeren kívül keresettel járó foglalkoztatáshoz kapcsolódó regisztrációs díj

d) az egyszerűsített foglalkoztatáshoz kapcsolódó közteher fizetési kötelezettségét EFER-en keresztül készpénz-helyettesítő fizetési eszközzel (bankkártyával) POS terminál útján is teljesítheti.

Kérjük, hogy a befizetéskor adószámát vagy adóazonosító jelét az átutalási bizonylat, vagy a készpénz-átutalási megbízás közlemény rovatában elsőként tüntesse fel. Ennek elmaradása, vagy nem megfelelően történő teljesítése a befizetett összegnek az előírt tartozásra történő elszámolásának késedelmével vagy téves elszámolásával járhat.

### I n d o k o l á s

TOKAJ KELEP ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG adózó a(z) 2019. szeptember 26-án kelt apport szerződés tanúsága szerint (szerződő partner(ek): TOKAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA) tulajdonjogot szerzett az alább felsorolt vagyontárgy(ak)on.

Vagyontárgy megnevezése: Tokaj, 590/1 hrsz.  
Jellege: szálloda és konferencia terem, wellness központ, étterem, konyha és pince  
Jellege: lakás  
Tulajdoni illetőség: 1234/10000  
Forgalmi értéke (1/1): 43 313 400 Ft

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 18. § (1) bekezdése értelmében ingatlannak, valamint a (2) bekezdésben meghatározott ingónak és vagyoni értékű jognak visszterhes mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik. Ezt a szabályt kell alkalmazni az ingatlanok, illetve a gépjárművek (pótkocsik) pénzügyi lízingjére vonatkozó, a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező szerződések esetén, továbbá az öröklési szerződés alapján történő vagyonszerzésre is azzal, hogy az öröklési szerződés tekintetében az illetékkötelezettség keletkezésére a 3. § (1) bekezdése az irányadó.

Az Itv. 3. § (3) bekezdése szerint a visszterhes vagyonátruházási illetékkötelezettség

- a) a szerződés megkötése napján,
- b) árverési vétel esetében az árverés napján,
- c) ingatlannak, ingónak, vagyoni értékű jognak bírósági, hatósági határozattal történő megszerzése esetén a határozat jogerőre emelkedése napján,
- d) az a)-c) pontban nem említett esetekben a vagyonszerzéskor keletkezik.

Az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%, ingatlan, illetve belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. Ingatlan résztulajdonának szerzése esetén az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4%-os illetéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni. Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése esetén az illetékalapból az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a vagyoni értékű jog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében. Vagyoni értékű joggal terhelt ingatlan - ideértve a tulajdonszerzéssel egyidejűleg alapított



vagyoni értékű jogot - szerzése esetén a vagyoni értékű jog értékével csökkentett forgalmi értékből az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

Az Itv. 68. § (1) bekezdése szerint a vagyonszerzési illeték alapjául szolgáló forgalmi érték megállapításánál az abban az időpontban fennálló forgalmi érték az irányadó, amikor a vagyonszerzést a közjegyző vagy bíróság bejelenti, illetve az ingatlanügyi hatóság a hozzá érkezett vagyonszerzési ügy iratait továbbítja [92. § (1) bekezdés] az állami adóhatóságnak, vagy a vagyonszerzésről az állami adóhatóság más módon tudomást szerez.

(2) Ha az (1) bekezdésben említett esetekben a vagyonszerzési ügy iratainak illetékkiszabásra való bejelentése (továbbítása) közigazgatási hatóság, bíróság vagy közjegyző bármilyen intézkedése, illetőleg közigazgatási hatóság, bíróság vagy közjegyző mulasztása miatt az illetékkötelezettség keletkezését követő hat hónapon túl történik, az állami adóhatóság az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket az illetékkötelezettség keletkezésétől a vagyonszerzési ügy iratainak bejelentése (továbbítása) napjáig terjedő időszak minden naptári napja után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékben, de legfeljebb 50%-kal mérsékli. A mérsékelt forgalmi érték nem lehet alacsonyabb a szerződésben megjelölt, illetőleg ennek hiányában a fizetésre kötelezett fél által bejelentett értéknél (a továbbiakban: bejelentett érték).

(3) Az eljárási illeték alapjának megállapításánál az eljárás megindítása iránti kérelem előterjesztésekor fennálló forgalmi érték az irányadó.

Az Itv. 69. § (1) bekezdése alapján a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. Ha az értéket ítélet állapította meg, azt az állami adóhatóság nem bírálhatja felül.

(2) A vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat.

(3) Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékadatok alapján állapítja meg, de - összehasonlító értékadatok hiányában - más értékmeghatározó módszert (nettó pótlási költségalapú értékbecslés, hozamszámításon alapuló értékbecslés stb.) is alkalmazhat.

(4) Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be, továbbá felhasználhatja az ingatlan energiatanúsítványában foglalt adatokat.

(5) Az állami adóhatóság az összehasonlító értékadatok kimunkálása érdekében nyilvántartást vezet az illetékkiszabásra bejelentett visszterhes ügylethez kapcsolódó illetékkötelezettség keletkezésének napjáról, az ügylet tárgyát képező ingatlan vételáráról, vételártól eltérő forgalmi érték esetén a forgalmi értékéről, címéről, helyrajzi számáról, fajtajáról, rendeltetéséről (pl.: lakás, garázs, üzlet, szálloda, iroda, gyár, üzemcsarnok, műhely, termőföld, telek) ismert fizikai jellemzőiről (pl.: alapterület, falazat, építés éve, felújítás ténye, állag).

(6) A forgalmi érték megállapítása során az (5) bekezdés szerinti

nyilvántartásból azon ingatlan - 2 évnél nem régebbi - forgalmi értékadata használható fel összehasonlító értékadatként, mely a településrészen található és az értékelendő ingatlannal azonos fajtájú, rendeltetésű. Ilyen ingatlan hiányában a település más részén vagy hasonló adottságú más településen, településrészen lévő, azonos fajtájú, rendeltetésű ingatlan forgalmi értékadata is felhasználható.

Az Itv. 102. § (1) bekezdése alapján e törvény alkalmazásában

- a) vagyon: az ingatlan, az ingó, a vagyoni értékű jog;
- b) ingatlan: a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog;
- c) ingó: a fizetőeszköz, az értékpapír, a gazdálkodó szervezetben fennálló vagyoni betét, valamint mindaz, ami ingatlannak nem minősülő dolog;
- e) forgalmi érték: az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevételével - árként általában elérhető.

Az ingatlan forgalmi értékét az állami adó- és vámhatóság a rendszeresített összehasonlító-értékbázis alapján, a tárgyi ingatlannal azonos rendeltetésű ingatlanszerzések összehasonlításával, a jogszabályban elrendelt földrajzi és időbeni szűkítést alkalmazva 43 313 400 Ft-ban állapította meg, aminek értéke megegyezik a szerződésben szereplő vételárral.

A fentiek alapján az illeték kiszabása az alábbiak szerint alakul:

Vagyontárgy megnevezése: Tokaj, 590/1 hrsz.  
Forgalmi értéke: 43 313 400 Ft  
Az illeték alapja: 43 313 400 Ft

Az illeték kiszámítása:  
43 313 400 Ft után 4% 1 732 536 Ft

Az ügyintézési határidő hivatalbóli eljárás esetén a z első eljárási cselekmény megkezdésének napján kezdődik. A vagyonszerzési illeték kiszabására irányuló eljárás esetén a határozat meghozatalára nyitva álló határidő az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 141. § (3) bekezdése alapján hatvan nap. Jelen eljárásban az ügyintézési határidő leteltének napja 2020. április 17.

Tájékoztatjuk, hogy a tartozás megfizetésére az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 198-201. §-aiban rögzítetteknek megfelelően lehetősége van fizetési könnyítési (részletfizetési és fizetési halasztási), illetve mérséklési kérelmet előterjeszteni. A koronavírus járvány terjedése miatt kialakult fizetési nehézsége esetén is a NAV internetes honlapján ([www.nav.gov.hu](http://www.nav.gov.hu)) elérhető, 30.1 és 30.2 információs füzetekből tájékozódhat az adózási könnyítésről, továbbá a veszélyeztetett ágazatokban dolgozók további információkat találnak a honlap "Segítség rendkívüli helyzetben (COVID-19)" rovatában.

A fizetési meghagyás rendelkezései - a hivatkozott jogszabályhelyeken túl - az Itv. 1. § (1) bekezdésén, a 2., 3., 27. §-ain, a 68. § (1) bekezdésén, a 69. és 72. §-ain, a 77., 78., 87., 89., 90. és 91. §-ain, az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (Art.) 46. §-án, a 62-63. §-ain, a 141. § (3) bekezdésén, a 206. § (1) bekezdésén, a 207. § (2) bekezdésén, a 209. § (1) bekezdésén, a 3. számú melléklet I/4. pontján, az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (Air.) 25. § (1) bekezdésén és 72. §-án, az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény 29. § (1) bekezdés a) pontján és a 29. § (2) bekezdésén továbbá az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII.28.) Korm. rendelet 20.§ (1)-(3) bekezdésén alapulnak.

A fellebbezési jogot az Air. 121. § és 122 § (1) bekezdése, a fellebbezés előterjesztésének módját és határidejét az Air. 124. § (1) és (2) bekezdése szabályozza.

A fellebbezési eljárás illetékének mértékét az Itv. 29. § (2) bekezdése állapítja meg, míg az illeték megfizetésének módját ugyanezen törvény 73. § (3) bekezdése, határidejét az Itv. 73. § (1) bekezdése, a fizetési kötelezettség teljesítésének módját az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII.28.) Korm. rendelet 20. § (1)-(3) bekezdései, valamint a 45. §-a és az 57-64. §-ai szabályozzák.

Az eljáró adóhatóság hatáskörét az Air. 25.§ (1) bekezdése, a Nemzeti Adó- és Vámhivatalról szóló 2010. évi CXXII. tv. 4. § (2) bekezdése és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal szerveinek hatásköréről és illetékességéről szóló 485/2015. (XII.29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a, a 3/A. § (1) bekezdése és a 12. §-a alapján gyakorolja, illetékességét a Rendelet 29. § (1)-(5) bekezdései továbbá az 1. számú melléklet B) részének 7. pontja állapítják meg.

Miskolc, 2020. április 14.

Kovácsné Fecz Csilla  
igazgató (hatáskör gyakorlója)

dr. Répási Péter  
főosztályvezető (kiadmányozó)

A fizetési meghagyásról értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár

Beadvány esetén az adóazonosító jelét vagy az adószámot is fel kell tüntetni!

**Posta György polgármester** vitára bocsátja az előterjesztést.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a határozati javaslatot azzal a kikötéssel, hogy az Önkormányzat szólítsa fel a vezérigazgatót, hogy a NAV által bejegyzett végrehajtási záradék ingatlannyilvántartásból történő törléséről intézkedjen.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete **Tokaj Kelep Zrt. (3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.) részére tagi kölcsön nyújtása** tárgyú előterjesztést megtárgyalta és 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
35/2020. (VII. 2.) határozata**

**Tárgy: Tokaj Kelep Zrt. (3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.) részére tagi kölcsön  
nyújtása**

**A Képviselő-testület:**

1. Az előterjesztést megtárgyalta és úgy döntött, hogy a Tokaj Kelep Zrt. (3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 44.) részére 1 732 536 Ft tagi kölcsönt folyósít.
2. Felhatalmazza a polgármestert a kölcsönszerződés aláírására.
3. felkéri a polgármestert, szólítsa fel a Tokaj Kelep Zrt vezérigazgatóját, hogy intézkedjen a NAV által a Tokaj belterület 590/1. helyrajzi számú ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséről.

**Felelős:** Posta György polgármester  
Péterné Ferencz Zsuzsanna jegyző  
Kuba-Kovács Eszter gazdasági vezető

**Határidő:** azonnal

**13. Ajánlatkérés – Fejlesztési projektek előkészítésében és megvalósításában szakértői közreműködésre**

**Posta György polgármester** ismerteti az előterjesztést.

Ajánlatkérés kerül előkészítésre fejlesztési projektek előkészítésében és megvalósításában szakértői közreműködés tárgyban.

**Feladat ismertetése:**

Vállalkozási keretszerződés keretében szakértői közreműködés Tokaj Város TOP és GINOP projektjeiben az önkormányzat írásbeli felkérése és konkrét feladat megjelölése alapján. Továbbá szakértői közreműködés Tokaj Város jövőbeli pályázatos és egyéb fejlesztési projektjeinek előkészítésében, a jövőbeli fejlesztési projektportfólió összeállításában az önkormányzat által írásban kiadott konkrét feladat megjelölése alapján.

**Elszámolható szakértői napok:**

A keretszerződés keretében lehívható szakértői napok száma tervezetten maximum 100 szakértői nap. A teljesítés elszámolása az igénybe vett szakértői napok alapján, negyedévente (2020. szept. 30, 2020. dec. 31.) történik.

A keretszerződés időbeli hatálya annak megkötésétől 2020. december 31-ig tart.

**Ajánlati ár:**  
Ft/szakértői nap

Kéri a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**HATÁROZATI - JAVASLAT**  
**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**...../2020. (VII. 2.) határozata**

**Tárgy: Ajánlatkérés - Fejlesztési projektek előkészítésében és megvalósításában szakértői közreműködésre**

**A Képviselő-testület**

1. a Fejlesztési projektek előkészítésében és megvalósításában szakértői közreműködésre az alábbi ajánlattevőknek küld felhívást:
  - a. EX-ACT Project Tanácsadó Iroda Kft. (3530 Miskolc, Leiningen u.3.)  
Képviseli: Pásztor Attila ügyvezető
  - b. HBH Stratégia és Fejlesztési Kft. (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 37. III/10.) Képviseli: dr. Hitesy Ágnes ügyvezető
  - c. SAMAS Tervező, Pénzügyi és Szolgáltató Kft. (1025, Vérhalom u. 33/A)  
Képviseli: Barna Viktor ügyvezető
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy megbízási szerződést kössön a legelőnyösebb ajánlatot adó ajánlattevővel.

**Felelős:** Posta György polgármester  
**Határidő:** azonnal, folyamatos

**Posta György polgármester** vitára bocsájtja az előterjesztést.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy a Bizottság elfogadásra javasolja a határozati javaslatot.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** szavazásra bocsájtja a határozati javaslatot.

Szavazásnál jelen van 7 fő.

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testülete **Ajánlatkérés – Fejlesztési projektek előkészítésében és megvalósításában szakértői közreműködésre** tárgyú előterjesztést megtárgyalta és 7 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**36/2020. (VII. 2.) határozata**  
**Tárgy: Ajánlatkérés - Fejlesztési projektek előkészítésében és megvalósításában szakértői közreműködésre**

**A Képviselő-testület**

1. a Fejlesztési projektek előkészítésében és megvalósításában szakértői közreműködésre az alábbi ajánlattevőknek küld felhívást:
  - a. EX-ACT Project Tanácsadó Iroda Kft. (3530 Miskolc, Leiningen u.3.)  
Képviseli: Pásztor Attila ügyvezető
  - b. HBH Stratégia és Fejlesztési Kft. (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 37.

III/10.) Képviseli: dr. Hitesy Ágnes ügyvezető  
c. SAMAS Tervező, Pénzügyi és Szolgáltató Kft. (1025, Vérhalom u. 33/A)  
Képviseli: Barna Viktor ügyvezető

2. felhatalmazza a polgármestert, hogy megbízási szerződést kössön a legelőnyösebb ajánlatot adó ajánlattevővel.

**Felelős:** Posta György polgármester  
**Határidő:** azonnal, folyamatos

#### 14. Észrevételek, javaslatok

**Posta György polgármester** köszöntötte Kovács Zoltánt, a RANOI igazgatóját, aki időközben megérkezett az ülésre, és felkérte, hogy tartsa meg tájékoztatóját.

**Kovács Zoltán, a RANOI igazgatója** megköszönte a lehetőséget, köszöntötte a jelen lévőket és elmondta, hogy az egyik képviselő megkereste és azt kérdezte tőle, hogy miért hagyta, hogy a Bodrogkeresztúri Általános Iskola legyen a bázis iskola, miért nem pályázott erre a címre az intézmény? Elmondta, hogy nem az ő döntése volt, hanem az iskola korábbi igazgatójéé, Bányai Éváé. 438 millió forintot bukott ezzel a város és az iskola. Annak idején szavazással döntöttek az akkor tantestület erről az intézményben, ezért estek most el ettől a lehetőségtől. Büszkén mondja, hogy 17 településről járnak diákok az intézménybe, központi szerepe van, Tarcalról és egyházi iskolákból is sok diák jelentkezett át ide tanulmányai folytatására., még 6. és 7. osztályos gyermekek is. Hivatalosan nem bázisiskola a tokaji intézmény, de a valóság azt mutatja, hogy úgy működnek. Újra két tokaji pedagógust „hoz haza”, továbbra is azt támogatja, hogy a tokajiak Tokajban dolgozzanak. Támogatást kér a képviselő-testülettől az iskolabuszokra, melyből kettő van, szeretné, ha Tarcal és Gávavencsellő felé is mehetnének, hogy nyugodtak lehessenek az onnan bejáró gyermekek felől is. Egy gyermek után 180.000.- forint támogatást ad a tankerület, a 8 iskolaév alatt ez kb. 10 millió forint. A harmadik legnagyobb iskola a tokaji, a statisztikát tekintve pedig az első. Hálával említi a térségben élő szülőket, akik az idei évben az elmúlt időszakban 1.810.000.- forint támogatást adtak az intézménynek. Tárgyi adományokkal is segítik az intézményt, például az egyik szülő új pultrendszerrel épített az iskolai étkezőbe. Cseh Zoltán képviselőnek és a Colas Északkelet Kft.-nek köszöni a trianoni emlékmű elkészítéséhez nyújtott adományát. Büszkén mondja, hogy az adományozókhoz. A gyermekek között továbbra is kevés a tokaji, az idén beiratkozott 60 elsőből 21 gyermek, ez szomorú. A nyugdíjba vonuló kollégák után nincs utánpótlás, például jelenleg egy új angol tanárra lenne szüksége az intézménynek. Ez a szakmai félelme, mely sajnos be is fog következni mire az igazgatói megbízatása lejár. A várostól több segítséget szeretne, felújításra szorul az iskola kerítése, le kellene zárni a könyvtár felé a járatot, mert így négy felé tudnak kimenni a diákok, ez veszélyes. A Sportcsarnokból elbontásra került a lelátó, kérte, hogy kapja meg az iskola, de nem sikerült. A kosárlabda-oktatás megszűnt a Tokaj-FC-n keresztül, ez nagyon fájó, de ha már így alakult, akkor szeretném az itt maradt eszközöket az iskolának. Kéri, hogy tiltó táblával segítsék, hogy a focisták ne jöhessenek be az iskola területére a kisgyermekek közé, mert nem egészséges, probléma, hogy átugrálják a kerítésen és nyitva hagyják a kaput is. Tudni szeretné, hogy jogszerűen használják-e a műfüves és a füves pályát az Erzsébet-táborban, mert tudják, hogy nem az iskoláé, de használják. Kéri, hogy segítse a képviselő-testület az intézményt, mert az állam keretei szűkösek, ne csak az elvárások legyenek az irányukban, segítséget is kapjanak. Felhívja a figyelmet arra, hogy fontos az intézmény állagának és környezetének megóvása, a szükséges felújítások, mert féltő, hogy a szülők más intézménybe viszik majd a gyermekeiket. Félt a közalkalmazotti jogállás-változástól is, lehetséges, hogy az intézmény pedagógusai máshová fognak menni több pénzért.

**Posta György polgármester** elmondta, hogy nem hiszi, hogy a tokaji focisták az iskolán keresztül járnak át, de figyelmeztetni fogja őket, hogy ne is tegyék. A kosárlabda-oktatás megszűnt, mert nincs TAO, az eszközök átadásáról pedig informálódni fog. A felújítási munkálatokra azt válaszolta, hogy a tankerülettel megkötött vagyonezelési szerződés aláírásakor konkretizáltak mindent a tankerülettel, ezeket a feladatokat a tankerület vállalta, ezért ezeknek a problémáknak megoldása a tankerület feladata.

**Májér János alpolgármester** elmondta, hogy másfél hete döntött a képviselő-testület arról, hogy meghallgatják az intézményvezetőket, hogy milyen problémáik és milyen terveik vannak. Megköszönte Kovács Zoltán felkészültségét és hogy ennyi diákot vonzanak ide Tokajba számos településről. Megkérdezte, hogy a buszok megmaradnak?

**Kovács Zoltán, a RANOI igazgatója** elmondta, hogy Polgármester Úr tudja a választ a kérdésre, mert ő úgy tudja, hogy a buszok a tankerület tulajdonában vannak.

**Posta György polgármester** azt válaszolta, hogy természetesen megmaradnak. Nem a tankerületé, hanem a Tokaji Többcélú Kistérségi Társulás tulajdonai, a vagyonezelési szerződésben az üzemeltetést adták át a tankerületnek.

**Májér János alpolgármester** elmondta, hogy segítségére lesznek az intézménynek, mert szerződtek egy pályázati céggel, hogy ne maradjon le a város egyetlen pályázati lehetőségről sem. Polgármester Úr mondta, hogy minden lehetőséget meg kell próbálni. Nem nyerhetik meg mindet, de több lehetőségük lesz így. Minden iskola küszködik a szakember-hiánnyal. Azt kívánja Kovács Zoltánnak, hogy minden kapcsolatát vesse be az intézmény érdekében, nem fog mindenki Bodrogkeresztúrhoz menni. Remélniük kell, hogy a szakminisztériumnak vannak mentőötletei. Nézze át Dr. Németh Zsuzsanna jogi referenssel a megállapodásokat, hogy tudvalévő legyen, hogy kitől kell várni a problémák megoldását. Legyen rámenősebb, ő bízik abban, hogy a bázisiskola mégsem lesz olyan népszerű, mint a tokaji intézmény.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** megkérdezte, hogy a bodrogkeresztúri bázisiskola 8 osztályos?

**Kovács Zoltán, a RANOI igazgatója** azt válaszolta, hogy igen.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy ő azért örül, hogy a bodrogkeresztúri intézmény is fejlődik, reméli, hogy nem megy a tokaji iskola rovására. Szerinte a tankerület segíteni fog a gyermekek utánpótlásában, nagyobb probléma a szakemberhiány. Nem tudja megítélni, hogy 20 tokaji gyermek sok, vagy kevés?

**Májér János alpolgármester** azt válaszolta, hogy kevés.

**Kovács Zoltán, a RANOI igazgatója** példaként elmondta, hogy Tiszalúcon több, mint 60 ez a szám.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy a szülők tudatosan választják ezt az intézményt. Megkérdezte, hogy mik lennének azok a fejlesztések, amelyekkel vonzóbb lenn az intézmény?

**Kovács Zoltán, a RANOI igazgatója** elmondta, hogy a szükséges a nyílászárók cseréje, a kerítés-felújítás, a polgári szárny felújítása, amely már életveszélyes és rövid távon buszjárat Tarcalra és Gávavencsellőre.

**Posta György polgármester** elmondta, hogy a buszjáratról szóló döntés a tankerület hatásköre.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** elmondta, hogy a hatáskör az más. A városnak is fontos, közös érdek. Ne romoljon az épület állaga, mert az intézményből máshová fognak menni tanulni.

**Kovács Zoltán, a RANOI igazgatója** elmondta, hogy Polgármester Úr agresszív választ adott neki, ezért ő is így válaszol, mert Polgármester Úr csak hárítja a felelősséget, nem pedig a megoldást keresi a problémákra. Kovács Zoltán közös megoldást szeretne, mert a város és a tankerületi akár közösen is pályázhat és együttesen is megoldhatják a felmerült problémákat. A tankerület igazgatója jóként tartja nyilván az intézményt.

**Posta György polgármester** azt válaszolta, hogy a Képviselő-testület támogatja az iskolát, de anyagi segítséget nem tud nyújtani.

**Kovács Zoltán, a RANOI igazgatója** elmondta, hogy nem kért anyagi segítséget, együttműködést, támogatást, lobbizást kért, mert egyedül kevés ehhez. A buszkérdés etikai, azt nem tudja a tankerület igazgatójánál ledönteni. Jó, hogy a TTKT a tulajdonos, talán így könnyebb lesz véghez vinni az ügyet.

**Posta György polgármester** elmondta, hogy a buszkérdés politikai kérdés is, mert a Tarcali Általános Iskolában sokat csökkent a tanulói létszám, ugyanez a helyzet Gávavencsellő esetén, mert ez esetben megyehatárt is érint. A TTKT polgármesterei is mindannyian a saját településükön működő intézmények érdekeit fogják szem előtt tartani a döntéshozatalban.

**Májer János alpolgármester** elmondta, hogy a buszkérdésben mihamarabb tisztázni kell a jogköröket, mert az is nagy felelősség. A megyehatár átlépésének tilalmát nem érti.

**Kovács Zoltán, a RANOI igazgatója** elmondta, hogy kemény harc folyik az intézmények között, de a szülők is megpróbálják megoldani, mert írásbeli kéréssel fognak fordulni a tankerületi igazgatóhoz.

**Tóth Gergely képviselő** elmondta, hogy óvatosan kell kezelni ezt a politika miatt. Látják, hogy mi az amivel sürgősen foglalkozni kell, együtt meg fogják tudni oldani ezeket a gondokat. Örül, hogy ezzel a találkozással és megbeszéléssel, problémafeltárással „megtörték a jeget”.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** lemondta, hogy érdemes lenne a helyi iskoláknak egymást segítve úgy összefogni, hogy az általános iskolában végzett gyermekek a középiskolát is Tokajban válasszák. Megkérdezte, hogy felső tagozatban van-e erre irányuló felkészítés, ami ezt megalapozza?

**Kovács Zoltán, a RANOI igazgatója** elmondta, hogy az ő órarendjükbe nem fér bele a felkészítés, de a középiskolák megalapozzák ezt, Hál' Istennek. Jók az intézményi kapcsolatok. A végzősök 86%-a Tokajban választ középiskolát.

**Tóth Gergely képviselő** elmondta, hogy ezek a számok kiválóak, az intézmény munkájának minőségét mutatja.

**Posta György polgármester** megkérdezte, hogy van-e még kérdés?

**Dr. Barta-Szabó Beáta képviselő, az Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság elnöke** lemondta, hogy tájékoztatást szeretne a polgármester szabadságának megváltásával kapcsolatban, hogy mennyiben ró ez terhet az önkormányzatra? Továbbá a veszélyhelyzeti döntésekkel kapcsolatban is tájékoztatást vár.

**Posta György polgármester** elmondta, hogy a veszélyhelyzeti döntéseket feltöltötték a város honlapjára, ott megtekinthetők. Elmondta továbbá, hogy a szabadság megváltásának kérdésében írásban tájékoztatták a tisztelt képviselő-testületet.

**Cseh Zoltán képviselő, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság elnöke** a Fesztiválatlan lejáró finanszírozási szerződésével kapcsolatban kér tájékoztatást.




**Posta György polgármester** azt válaszolta, hogy a döntés előkészítése érdekében egy informális ülés keretében fogja tájékoztatni a képviselő-testületet, a szerződés tervezet elkészítése jelenleg folyamatban van. Elmondta továbbá, hogy sajnos a fogorvosi pályázatot elutasították, tartaléklistára került, a következő héten dől el, hogy ez végleges-e. Részt vett a Zempléni Fesztivál sajtótájékoztatóján, ha a vírushelyzet nem szól közbe, akkor két nagy program is lesz Tokajban a Zempléni Fesztivál keretén belül. Írásban felszólították a DZK Konzorciumot, hogy a Fesztiválkatlan garanciális javításait végezze el, a hibák feltárása már el is kezdődött. Rövidesen sor kerül a Tourinform Iroda ünnepélyes átadására, mely sajnos egybeesik Tállyán a Világörökségi Ünneppel.

Tekintettel arra, hogy egyéb kérdés, hozzászólás nem volt, ezért **Posta György polgármester** az ülést bezárta.

  
**Posta György**  
polgármester

  
**Tóth Gergely**  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
**Péterné Ferencz Zsuzsanna**  
jegyző

