

Dr. Makai Sándor Jegyző Úr részére!

Tisztelt Jegyző Úr !

Az 5525 Füzesgyarmat , Kossuth u.90. szám alatti Társasház (Fürdő területén lévő szolgáltató ház) közös képviselője megbízásából a Dr. Karakas Attila ügyvéd által írt Budapesten , 2015. 03.20. napján kelt levélben foglaltakkal kapcsolatban jogi álláspontom az alábbi.

A fent hivatkozott levélben hivatkozás történik a 2003. október hó 16-án kötött megállapodás- melyet az Önkormányzat mint földtulajdonos és a megállapodásban megjelölt vállalkozások mint földhasználók később a létrehozandó szolgáltatóház- társasház tulajdonosok egymással kötöttek - 7. pontjában foglaltakra mely szerint „ **A földtulajdonos mint használatba adó kötelezettséget vállal arra, hogy a strandfürdő területén az önkormányzat tulajdonában lévő földterületen újabb szolgáltatóház építéséhez csak akkor járul hozzá , ha ezen megállapodás alapján megépítésre kerülő egység a strandfürdő vendégeit nem tudja közmegelegedéssel ellátni.**”

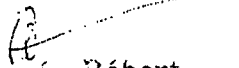
Ezen megállapodás alapján tehát amennyiben az önkormányzat igazolja , hogy a vendégek a szolgáltató házban szolgáltatást végző vállalkozások tevékenységével szolgáltatásaival nem elégedettek vagy például a nyitva tartás nincs kellően figyelemmel a vendégek igényeire és emiatt közmegelegedésről a vendégek vonatkozásában nem lehet beszélni, akkor lehetőség nyílna az önkormányzat számára , hogy a tulajdonában lévő földterületen újabb szolgáltatóház építéséhez a hozzájárulását megadja.

A fent leírtak alapján tehát az önkormányzatnak kell alátámasztania- az esetleges kártérítési igények elkerülése miatt - azt, hogy a vendégek nem elégedettek a meglévő szolgáltatásokkal és ezért újabb szolgáltató ház építésére van szükség az adott földterületen.

A levélben hivatkozás történik a Társasház közgyűlésének 7/2014.(IX.30.) számú közgyűlési határozatára mely szerint „ **A közgyűlés egyhangú szavazattal elfogadja azt, hogy a strandfürdő területére a tulajdonosok üzleteivel azonos , vagy hasonló szolgáltatást végző szolgáltató egységeket nem enged be a Füzesgyarmati Kastélypark Fürdő ügyvezetője**”

A fenti határozat álláspontom szerint semmiféle jogi relevanciával nem bírhat. hiszen a Társasház nem tagja a fürdőt üzemeltető KFT-nek ezért az ügyvezető vonatkozásában semminemű utasítás adási jog nem merülhet fel mivel arra az ügyvezető vonatkozásában kizárólag a társaság alapítója törvényben meghatározott módon jogosult.

Békéscsaba, 2015. április 21.


Dr. Szelecsán Róbert
Tisztelettel: ügyvéd
5600 Békéscsaba, Deák u. 1. 1/5.
Telefon: 323-211/24 mell.
Mobil: 06-20/9125-954
Dr. Szelecsán Róbert 447-05025-1-24
ügyvéd

Tisztelt Polgármester Úr, tisztelt Képviselő Testület!

Az elmúlt napokban, egy példaértékű összefogás valósult meg a füzesgyarmati Kastélypark Fürdő közvetlen agglomerációjában működő vendéglátó vállalkozók körében, egy vállalkozó csoportot hoztunk létre un. vállalkozó team-et! A team tagjai már évek óta, sőt néhányan már évtizedek óta kapcsolódnak a Fürdő vérkeringéséhez. A célunk ezen a településen megtalálni a megélhetésünket, az életcélunkat, tovább fejleszteni vállalkozásunkat, különböző konstruktív innovációkat megvalósítani. Valamint, szeretnénk adstipulálni ahhoz, hogy a fürdővendégek igényeit a szolgáltatásaink által, a legteljesebb mértékben ki tudjuk szolgálni.

1.) Ennek érdekében következő javaslattal fordulunk önökhöz: létre hozzunk egy kft.-t, melyben 50%-os tulajdon rész illeti az Önkormányzatot, 50% pedig a vállalkozói team-et, így közösen tudnánk üzemeltetni a fürdőt, mint egy szimbiózisban egymást segítve, együtt haladva előre, hiszen a cél közös (profit orientáltság, nagyszámú elégedett fürdő vendég)!

Erre precedens, és a konstrukciónak a sikerességét, már bizonyítja a Thermal Hotel Gara Gyógy-és Wellness Szálloda működése!

A vállalkozó team vállalja, hogy az első évben a Kft. minimum 100.000 Ft nyereséget fog realizálni, az eddigi 10-20M Ft veszteséggel szemben.

2.) A Kft. megvalósításával kiküszöbölhető hátrányok felvázolása:

- veszteség növekedése
- üzletek bezárása
- munkanélküliségi ráta növekedése
- segélyen élők számának növekedése
- további szolgáltatások megszűnése
- az eddigi helybeli támogatók elvesztése
- elvándorlás, ezáltal csökken a település gazdasági, valamint népesség megtartó ereje. Holott több pályázat valósult meg az elmúlt időszakban Füzesgyarmaton, melyeknek egyik fő célja a népesség megtartása, és a helyi vállalkozások segítése!

3.) Rövid távú intézkedések felsorolása, a közösen előnyös működtetés céljából:

- a vendéglátó egységek környezetének a parkosítása
- gyerek játszótér létrehozása
- szelektív szeméttároló kialakítása
- nagy tömegeket vonzó rendezvények szervezése, lebonyolítása
- alkalmazott gárda precíz, pontos munkavégzésre való ösztönzése
- hétvégi éjszakai fürdőzés megszervezése
- több sportolási lehetőség kialakítása
- nyitva tartás meghosszabbítása
- jelentősebb délutáni kedvezmény bevezetése
- folyamatos kommunikáció

4.) Szerintünk ez egy annyira innovatív együttműködési forma, hogy akár egy komolyabb média kampány lehetne belőle. Hiszen ebben a javaslatban az eddigi 10-20M forintos veszteséggel szemben évi 10-20M forint plusz 100.000 Ft nyereséget eredményez az Önkormányzatnak és a helyi lakosságnak.

Mi szeretnénk egy konstruktív megbeszélést záros határidőn belül, ezért kérjük önöket, hogy itt és most jelöljék ki, hogy mikor, hol és kivel tudjuk ezt a megbeszélést lefolytatni.



Füzesgyarmat Város Önkormányzata
Bere Károly polgármester úr részére
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Ügyfelem az 5525 Füzesgyarmat, Kossuth utca 90. szám alatti Társasház közös képviselőjének megbízásából szeretném tájékoztatni, hogy a Társasház tagjainak 2003. október 16-án kötött írásbeli megállapodása („A földtulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a strandfürdő területén az önkormányzat tulajdonában lévő földterületen újabb szolgáltatóház építéséhez csak akkor járul hozzá, ha ezen megállapodás alapján megépítésre kerülő egység a strandfürdő vendégeit nem tudja közmegelegedéssel ellátni.”) és a Társasház 2014. 07. 14-ei döntése, illetve a Társasház Közgyűlésének 7/2014. (IX. 30.) Közgyűlési határozata (7/2014. (IX. 30.) Közgyűlési határozat:

„A közgyűlés egyhangú szavazattal elfogadja azt, hogy a strandfürdő területére a tulajdonosok üzleteivel azonos, vagy hasonló szolgáltatást végző szolgáltató egységeket nem enged be a Füzesgyarmati Kastélypark Fürdő ügyvezetője.”) szerint a strandfürdő területére az üzlet tulajdonos tagok üzleteivel azonos, vagy hasonló szolgáltatást végző szolgáltató egység nem engedhető be, csak akkor, ha azok a strandfürdő vendégeit nem tudják közmegelegedéssel ellátni. Ilyen panasz a strandfürdő vendégeitől nem érkezett.

A Társasház tagjainak tudomása szerint a Társasház Városi Önkormányzat tagja nevében előterjesztés készült különböző vendéglátó egységek strandfürdő területére telepítésére a képviselőtestület elé.

Ez ellentétes döntés a fenti írásbeli megállapodással és Közgyűlési határozatokkal és az üzlet tulajdonosok részére jelentős bevétel kiesést és kárt okozna, amit a Társasház tagjai olyan szintű érdeksérelemnek tekintenek, amit ha kell peres eljárásban is megpróbálnak elhárítani.

A Társasház tagjai szeretnék egy mindenkinek megfelelő olyan megoldást találni, amivel elkerülhető lenne egy esetleges elhúzódozó jogvita.

A leírtak alapján kérem Polgármester Úr szíves intézkedését a Társasház közös képviselője jelen levelének testületi ülésen történő ismertetésére és a közös képviselő meghívására a testületi ülésre.

Budapest, 2015. 03. 20.

Tisztelettel:

Dr. Karakas Attila ügyvéd



POLGÁRMESTER HATALMAZOTT FÜZESGYARMAT		
Érkezett:	2003. NOV. 05 ^o	-n.
MEGÁLLAPODÁS 2 x 0,5		
Ügyiratszám		mell.
Előszám	Utószám	Előadó:
Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. sz., törzsszáma: 15344681/ képviselőjébe eljáró VÁRKONYI IMRE polgármester, mint földtulajdonos, másrésztől		

BALNEO 2002. Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság /2000 Szentendre, Szobrász u. 16., Cg: 13-06-045324., adószáma: 21425240-2-13./, képviselőjében eljáró TERÉNYI ÁKOS képviselő,

SIROKKÓ 2000 Kft. / bejegyzés alatt, 1091 Budapest, Üllői u. 9./fsz.1. sz., Cg: 01-09-718235, adószáma: 13089946-2-43./ képviselőjében eljáró SCHULTZ LÁSZLÓ ügyvezető,

NAGY ENDRÉNÉ sz. HANGYA ANIKÓ /szem. sz.: 2-650119-2457, an.: Illés Etelka/ lakcíme: 5525 Füzesgyarmat, Csokonai u. 23. sz.,

BOA CSABA /szem. sz.: 1-700605-5618 an.: Opauszkai Erzsébet/ lakcíme: 5900 Orosháza, Kórház u. 1. /fsz. 3. sz.,

KRONAX Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. /1054 Budapest, Zoltán u. 3. sz., fióktelep: 5525 Füzesgyarmat, Kossuth L. u. 93. sz., Cg: 01-09-668846, adószáma: 12354210-2-41./ képviselőjében eljáró BACSIK LAJOS ügyvezető,

LADÁNYI LÁSZLÓ MIHÁLY egyéni vállalkozó /szem. sz.: 1 620829 6472 vállalkozói igazolvány száma: 26-1266/1991. adószáma: 44245032-2-24., lakcíme: 5520 Szeghalom, Tildy u. 3. sz./, mint földhasználatra jogosultak között az alábbi feltételek mellett.

1./ A Füzesgyarmat Város Önkormányzatának tulajdonát képezi, a füzesgyarmati 512/22 hrsz-ú, 2 ha 2541 m² területű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett strandfürdő művelési ágú földrészletből leválasztott 338 m² területű, beépítetlen földrészlet.

2./ A tulajdonos az 1./ pontban meghatározott földterületet 2003. október 15-től, a földhasználók által emelt épület fennálltának időtartamára földhasználók használatába adja, földhasználók pedig ugyanezen időtartamra használatba veszik és kötelezettséget vállalnak arra, hogy az engedélyes terveknek megfelelően 2004. április 30-ig a területet beépítik, az egyes egységekhez ugyanezen időpontig a működési engedélyt beszerzik.

3./ Az egyes földhasználók kötelezettséget vállalnak arra, hogy e megállapodáson alapuló földhasználati jogot figyelembe véve, a 2./ pontban írt határidőig gondoskodnak az épület ingatlan-nyilvántartásba történő feltüntetéséről, az általuk tulajdonolt felépítmény önálló ingatlanná történő alakításáról, átalakításáról, a területre a megállapodáson alapuló földhasználati jog, míg a felépítményre a tulajdonjog bejegyeztetéséről. A földhasználók tudomásul veszik, hogy a tulajdonukat képező helyiséget az építési engedély szerinti rendeltetésnek megfelelően használhatják. Más célú használat csak a tulajdonos hozzájárulásával történhet.

2003. NOV. 05

4./ Az 1./ pontban meghatározott földterületet 2003. október 15-ig bocsátja a földhasználók rendelkezésére, rendeltetésszerű állapotban. 2003-ban és 2004-ben a földhasználati jogot a tulajdonos ingyenesen biztosítja a jogosultak részére, 2005. január 1-től azonban a földhasználó a szerződés későbbi részében megállapított a felépítményhez igazodó tulajdoni hányadának megfelelően 450.- Ft /m²/hó , azaz Négyszázötven forint/m²/hó bérleti díjat köteles fizetni strandszezonban május 1-től augusztus 31-ig. Amennyiben az üzlet a strand nyitva tartási idején túl, azaz strandszezonon kívül is működik a bérleti díjat folyamatosan kell fizetni. Ha a strand nyitvatartási ideje – a szezon változik – a bérleti díj fizetési kötelezettsége ehhez igazodik. Az üzlet zárva tartási idejére bérleti díjat fizetni nem kell. A bérleti díj évente a felek közös megállapodása alapján a piaci árhoz igazodóan növelhető.

A bérleti díj határidőre történő meg nem fizetése esetén az üzlet tulajdonosa a strand belterületére nyíló nyitva tartást köteles a felszólítást követően azonnali hatállyal megszüntetni.

5./ Az egyes földhasználókat illető tulajdoni hányad és ehhez kapcsolódóan a bérleti díj fizetési kötelezettsége 2005. január 1-től a következő:

- KRONAX Kft. fsz. 1. üzlet, 21,78 m², 9.801.- Ft/hó *Jogain 07.01-től dec. 31.*
- NAGY ENDRÉNÉ fsz. 2. üzlet, 22,19 m², 9.986.- Ft/hó *07.01-től - 08.31.*
- BALNEO 2002 Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. fsz. 3. üzlet 22,16 m², 9.986,- Ft/hó *07.01-től 08.31-ig*
- Ladányi László fsz. 4. üzlet 22,16 m², 9.986,-Ft/hó *07.01-től - 08.31-ig*
- SIROKKÓ 2000 KFT. fsz. 5. üzlet, raktárral 36.81 m², 16.565.- Ft/hó - 29,67 m² tetőtér 245,43 m², 110.444,-Ft/hó *07.01-től dec. 31. 2005. 29.67 m² 07.01-től dec. 31.*
- Boa Csaba fsz. 6-7-8-9. üzlet, összesen 121,63 m² 54.734,-Ft/hó *6-7-8, 07.01-től - dec. 31. 9.986 07.01-től - 08.31.*

6./ Ezen megállapodás alapján a használatba adott területre a földhasználót a szerződés keretei között a földterületre elővásárlási jog illeti meg, míg a felépítményre a földtulajdonost illeti az elővásárlási jog. Az épület tulajdonjogának örökléssel, vagy átruházással történő megszerzése esetén, az épület új tulajdonosát a földhasználati jog változatlan feltételekkel illeti meg.

7./ A földtulajdonos, mint használatba adó kötelezettséget vállal arra, hogy a strandfürdő területén az önkormányzat tulajdonában lévő földterületen újabb szolgáltatóház építéséhez csak akkor járul hozzá, ha ezen megállapodás alapján megépítésre kerülő egység a strandfürdő vendégeit nem tudja közmegelégedéssel ellátni.

8./ Az építkezés költségei teljes egészében földhasználókat terhelik, amely költségek 50 %-át a kivitelezővel egyidejűleg kötött megállapodás alapján, kötelesek a vállalkozó által megjelölt számlára befizetni, 50 %-át pedig a használatba vételi engedély kiadásával egyidejűleg.

9./ Földhasználók kijelentik, hogy magyar állampolgárok, illetőleg magyarországi bejegyzésű cégek, továbbá, hogy ezen ügylettel kapcsolatban nem állnak korlátozó és kizáró feltétel alatt.

10./A szerződéskötéssel kapcsolatban felmerült költségek földhasználókat terhelik.

11./ Felek e szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg, illetve cégszerűen aláírják és meghatalmazzák Dr. Farkas József ügyvédet, hogy őket a földhivatal előtti eljárásban teljes jogkörrel képviselje.

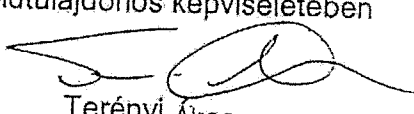
Füzesgyarmat, 2003. október 16.

Ellenjegyzem:

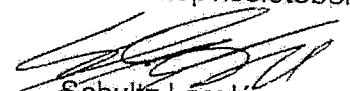
Füzesgyarmat, 2003. október 16.

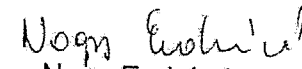
POLGÁRMESTERI HIVATAL
5525 Füzesgyarmat, Szabadság t. 3.
Postafiók: 98.
T.: (66) 491-048-491-592 Fax: 491-364
OTP Füzessgy.: 117332231
Várkonyi Irén

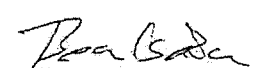
BALNEO 2002 BT földtulajdonos képviseletében
2000 Szentendre
Szobrász u. 16.
Adószám: 21425240-2-13


Terényi Akos
földhasználó képviseletében

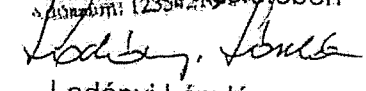
SIROKKO 2000 KFT.
1091 Budapest
Üllői u. 9. fsz. 1.
Adószám: 13089946-2-43

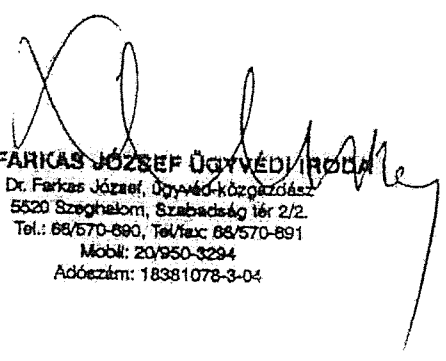

Schultz László
földhasználó képviseletében


Nagy Endréné
földhasználó


Boa Csaba
földhasználó

KRONAX 5.
Kereskedelmi és Szolgáltató KFT
1052 Budapest, Zoltán u. 3.
H-1052 Budapest, Zoltán u. 3.
földhasználó képviseletében


Ladányi László
földhasználó


DR. FARKAS JÓZSEF ÜGYVÉD/RODA
Dr. Farkas József, Ügyvéd-közgazdász
5520 Szeghalom, Szabadság tér 2/2.
Tel.: 66/570-890, Tel/fax: 66/570-891
Mobil: 20/950-3294
Adószám: 18381078-3-04

