

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2025. szeptember 4.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

E L Ő T E R J E S Z T É S

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2025. szeptember havi rendkívüli ülésére

Tárgy: A Siófok, Szekrényessy K. u. 1. szám alatt található Kiss Szilárd Sportcsarnok ügye

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Siófok Város Önkormányzata és a Siófoki Kézilabda és Tenisz Club Kft. (a továbbiakban: SKTC Kft.) között 2013. május 30. napján „Üzemeltetési megállapodás” jött létre, melynek célja a SKTC Kft. által ingatlanfejlesztés megvalósítása az önkormányzat tulajdonát képező siófoki 9778 hrsz.-ú ingatlanon (Siófok, Szekrényessy K. u. 1.), azaz egy 1000 fős multifunkcionális sportcsarnok és a szükséges parkolók létrehozása.

A megvalósult beruházás eredményeként létrejött sportcsarnok a Kiss Szilárd Sportcsarnok elnevezést kapta.

Az Üzemeltetési megállapodás, illetve az azt jóváhagyó 86/2013. (V.30.) számú határozat értelmében a sportcsarnok felépítéséhez, valamint annak önálló ingatlanként történő feltüntetéshez a Képviselő-testület hozzájárulását adta. Az eredeti megállapodás a beruházás megvalósulásának időpontjára tekintettel három alkalommal került módosításra.

Az üzemeltetési megállapodás főbb elemei:

- az önkormányzat az Üzemeltetési megállapodás aláírásától számított 15+10 évre (25 évre) az ingatlant az SKTC Kft. kizárólagos használatába, üzemeltetésébe adta az alábbiak szerint:
 - az SKTC Kft. által finanszírozott beruházás eredményeként létrejövő felépítmény (1000 fős multifunkcionális sportcsarnok) önálló helyrajzi számmal rendelkező felépítményként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéstől számított 15 évre az építető, azaz az SKTC Kft. tulajdonába kerül;
 - a 15 év eltelte után a felépítmény az önkormányzat tulajdonába kerül,
 - további 10 évre az SKTC Kft. üzemeltetésében marad a felépítmény
 - a 25 év futamidő leteltével az SKTC Kft. köteles az ingatlant annak felépítményével, létesítményeivel együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a rendeltetésszerű használatához szükséges eszközökkel együtt az önkormányzat részére átadni.

A csarnok ügyét legutóbb 2024 decemberében tárgyaltuk, az épületfeltüntetés ügyében döntöttünk. Ahogy már akkor is jeleztem, a hivatal és az SKTC Kft. között egyeztetés volt folyamatban az üzemeltetési megállapodás módosítása tárgyban. Ez azonban nem vezetett eredményre.

2025. július 18. napján az SKTC Kft. meghatalmazott jogi képviselője útján az üzemeltetési szerződést - a szerződés X. pontjára hivatkozással, 3 hónapos felmondási idővel - felmondta.

A felmondásra tekintettel a hivatal és az SKTC Kft. között fennálló jogviszony 2025. október 18. napjával megszűnik.

Fentiekre tekintettel az alábbi kérdésekben kell tulajdonosi döntéseket hoznunk:

- a siófoki 9778 hrsz.-ú ingatlan, mint földterület jogi sorsa,
- a Kiss Szilárd Sportcsarnok, mint felépítmény tulajdonjogának kérdése,
- jogi eljárás lehetőségének vizsgálata.

I. A siófoki 9778 hrsz.-ú, 17878 m², kivett beépített terület megnevezésű ingatlan: az ingatlant terheli a siófoki 9778/A hrsz.-ú felépítmény mindenkori tulajdonosa javára bejegyzett földhasználati jog 3667 m² nagyságú területen.

Az SKTC Kft. által történt felmondás hatályosulását követően ezen területnagyság vonatkozásában – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve eltérő szabályozás hiányában – földhasználati díj nem illeti meg önkormányzatunkat.

A siófoki 9778 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó, 14211 m² területnagyságán kialakított parkolóra a bejegyzett földhasználati jog nem vonatkozik, így ezen területnagyság esetében az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.31.) rendelet vonatkozó rendelkezéseire tekintettel ingatlanforgalmi szakértői vélemény kérését követően, 5 évet meg nem haladó időtartamra szóló bérleti szerződés esetén pályázati eljárás lefolytatása nélkül, 5 és 15 év közötti időtartamra pályázati eljárás lefolytatását követően bérleti szerződés köthető az SKTC Kft-vel.

A siófoki 9778 hrsz.-ú ingatlan értékesítése, mint opció az ingatlan és a felépítmény jogi sorsának rendezése tárgyban: az elmúlt években több megkeresés is érkezett az SKTC Kft. részéről a földterület megvásárlása iránt, azonban sem pályázat benyújtása, sem pedig érdemi vételi ajánlat nem érkezett felépítmény tulajdonosa részéről. Legutóbb 2022-ben készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény az ingatlanról, akkor a nettó forgalmi értéke 438.428.000.-Ft összegben került megállapításra.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat 2013-ban azzal a szándékkal, közös céllal adta az SKTC Kft. használatába a siófoki 9778 hrsz.-ú ingatlant, hogy az azon megvalósítani kívánt 1000 fős multifunkcionális sportcsarnok az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követő 15. év elteltét követően az önkormányzat tulajdonába kerül, továbbá ezen cél elérése érdekében az ingyenesen juttatott területen kívül az SKTC Kft. kérésére az alábbi - támogatás, TAO önrész folyósítása – pénzkifizetés történt az önkormányzat részéről:

- 2014. március 24. napján aláírt támogatási szerződéssel 200.000.000.-Ft összeg az 1000 fős multifunkcionális sportcsarnok és parkoló építéséhez,
- 2015. május 20. napján aláírt támogatási szerződéssel 106.827.066.- Ft összeg szintén az 1000 fős multifunkcionális sportcsarnok és parkoló építéséhez, mindösszesen tehát 306.827.066.- Ft.

Fentiekre tekintettel álláspontom szerint mindaddig, amíg a csarnok felépítmény vonatkozásában nem látunk tisztán, nem javaslom a siófoki 9778 hrsz.-ú ingatlan értékesítését, a földrészlet parkolóval érintett része esetében viszont a piaci alapon történő bérbeadás lehetőségét járható útnak gondolom. Amennyiben a Képviselő-testület ezen álláspontomat támogatja, a hivatal ingatlanügyi szakértői vélemény beszerzéséről gondoskodik.

II. A Kiss Szilárd Sportcsarnok, mint felépítmény tulajdonjogának kérdése: az eredeti megállapodásban rögzítettek értelmében az ingatlanfejlesztés eredményeként felépülő 1000 fős multifunkcionális sportcsarnok az ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetésétől számított 15. évet követően az önkormányzat tulajdonába kerül. Az üzemeltetési megállapodásban rögzített konstrukció értelmében az SKTC Kft. által megvalósítandó sportcsarnok várható bekerülési költsége 942.000.000.-Ft, mely összeget az önkormányzat által meghatározott üzemeltetési és használati díjjal egymással beszámítják.

Az SKTC Kft.-vel történt korábbi levelezések alapján a tulajdonos a felépítmény bekerülési költségét - a szerződésben rögzített, várható 942.000.000.-Ft helyett - 3 milliárd forintban jelölte meg.

Álláspontom szerint jelenleg a felépítmény tulajdonjogának megszerzése nem időszerű és nem is szükségszerű, annak önkormányzati tulajdonba kerülése a város szükségleteit meghaladja. Az üzemeltetési, karbantartási, felújítási költségei várhatóan jelentős terhet rónának önkormányzatunkra, megtérülése belátható időn belül nem várható.

Bár költségvetésünk 2025. évre vonatkozóan stabil, tartalékkal is rendelkezünk, ennek ellenére úgy gondolom, hogy a siófoki adófizetők által befizetett összeg felhasználása más területeken indokolt. Hitelt pedig nem kívánok felvenni.

Fentiekre tekintettel a siófoki 9778/A. hrsz-on nyilvántartott (kivett sportcsarnok) felépítmény megvásárlását nem támogatom, azonban a szerződés felmondását követően a megtehető jogi lépések vizsgálatára felkértem a hivatalt, hiszen ezen jelentős értéket képviselő, forgalomképes ingatlanvagyonunkat azzal a céllal adtuk az SKTC Kft. használatába és járultunk hozzá az általa az ingatlanon elvégzendő ingatlanfejlesztéshez, hogy a fejlesztés eredményeként létrejött felépítmény 15 év elteltével az önkormányzat tulajdonába kerül.

III. A jogi eljárás lehetőségének vizsgálata:

A biztosított ingatlanon felül fent részletezett, jelentős anyagi támogatást is nyújtottunk, szintén annak reményében, hogy az ingatlanfejlesztés eredményeként létrejött felépítmény tulajdonjoga az önkormányzatra száll. Annak érdekében, hogy Siófok lakosságát kár ne érje, megvizsgáljuk lehetőségeinket és a szükséges lépések megtételéről gondoskodni fogunk. Tájékoztatásul megjegyzem, hogy az üzemeltetési megállapodás nem tartalmazott rendelkezéseket, részletszabályokat az SKTC Kft. által történő, határidő előtti szerződésmegmondásának esetére.

Az előterjesztés mellékletét képezi az üzemeltetési megállapodás és a felmondás kapcsán történt levelezés.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az alábbi határozati javaslat tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „***A Siófok, Szekrényessy K. u. 1. szám alatt található Kiss Szilárd Sportcsarnok ügye***” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület Siófok Város Önkormányzata kizárólagos tulajdoni hányadát képező siófoki 9778 hrsz.-ú, kivett, beépített terület megnevezésű, 1.7878 m2 területnagyságú ingatlant *nem jelöli ki értékesítésre.*

A siófoki 9778 hrsz.-ú ingatlan földhasználati joggal nem érintett, 14.211 m2 nagyságú, parkolóként funkcionáló földrészlete vonatkozásában a *bérbeadás mellett dönt* az alábbi feltételek szerint:

- 1-5 év közötti időtartamra, pályázati eljárás lefolytatása nélkül, vagy
- 5-15 év közötti időtartamra, pályázati eljárás lefolytatásával

A Képviselő-testület felkéri a hivatalt, hogy a bérleti díj megállapítása érdekében gondoskodjon ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzéséről, azzal, hogy a bérleti díj összegéről a Képviselő-testület legkésőbb 2025. október 10. napjáig dönteni kíván.

2. A Képviselő-testület a siófoki 9778/A hrsz.-ú, kivett sportcsarnok megnevezésű, 3667 m2 nagyságú felépítmény tulajdonjogát *nem kívánja megszerezni.*

3. A Képviselő-testület felkéri a hivatalt, hogy a 2013. május 30. napján a Siófoki Kézilabda és Tenisz Club Kft. és Siófok Város Önkormányzata között létrejött Üzemeltetési megállapodás felmondása miatt, a felépítmény önkormányzati tulajdonba kerülésének ellehetetlenülése okán vizsgálja meg mindazon jogi lehetőségeket, melyek a felépítmény megvalósításához folyósított mindösszesen 306.827.066.-Ft összeg visszakövetelését teszik lehetővé.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2025. szeptember 4.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester