

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 18.

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 rendes 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.

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.

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 feltüntetéstől 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 a 2025. szeptember 10. napján megtartott rendkívüli ülésen napirendre került, azonban döntéshozatalra nem került sor. A Képviselő-testület felvetésére a hivatal az SKTC Kft. ügyeivel foglalkozó Kállay és Társa Ügyvédi Iroda állásfoglalását kérte az ügyben. Eszerint:

1. „Tulajdonszerzés a felépítményre

A ráépítési szerződésre tekintettel jelenleg az Siófoki Kézilabda és Tenisz Klub (SKC) az ingatlan bejegyzett tulajdonosa, csak az Inytv-ben meghatározott jogcímen van lehetőség a tulajdonjog átruházására: pl: adásvétel, ajándékozás, önkormányzati tulajdonba adás. Ezen jogcímen történő tulajdonjog átszálláshoz a felek közötti szerződésre van szükség.

Tekintettel arra, hogy az üzemeltetési szerződés lehetőséget adott a 3 hónapos felmondási idővel való rendes felmondásra és a felmondás a szerződést megszünteti, a szerződés megszűnt. A korábban jelzett álláspontunk, mely szerint a megszűnés csak a szerződés üzemeltetési részére vonatkozik és a felépítmény tulajdonjogát érintő rendelkezésekre nem terjed ki, jogilag teljes körűen nem támasztható alá, így ezen az alapon történő fellépésre nem látunk lehetőséget.

Jelezzük azonban hogy a felépítmény visszakövetelése jelenleg idő előtti, ugyanis a felek megállapodása alapján (üzemeltetési szerződés) az volt a felek szándéka, hogy a fenntartási időszakra illetve a felépítmény feltüntetéséig terjedő 15 évre kerüljön az SKC tulajdonába a sportcsarnok. Erre tekintettel tehát, ha 15 év múlva az SKC nem adja vissza a felépítményt az Önkormányzat tulajdonába, az Üzemeltetési szerződés és a Ráépítési szerződés rendelkezései szerint (amely szintén utal arra a 2. pontban arra, hogy a fenntartási időszakra kerül a felépítményt az SKC tulajdonába) – a jelenlegi jogszabályi környezetet figyelembe véve – meg lehet próbálni a felek szerződéses szándékára utalva bírósági eljárásban érvényesíteni az Önkormányzat tulajdonjogi igényét.

A 15 év múlva esedékes tulajdonátruházás megkönnyítése érdekében szükséges lenne ezt a szándékot megerősíteni az SKC-vel, egy önálló nyilatkozatban, vagy egy kétoldali megállapodásban vagy esetlegesen a bérleti szerződésben utalni rá, ami a parkoló használata körében kerül megkötésre. Amennyiben erre nem hajlandó, akkor meg kell vizsgálni annak a lehetőségét, hogy a bíróság állapítsa meg egy megállapítási perben az SKC-t terhelő visszaadási kötelezettséget.

E körben jelezzük, hogy az SKC jogi képviselője 2025. augusztus 25-i levelében jelezte szándékát a telekingatlan megvásárlására, és esetlegesen a felépítmény átruházására, illetve új megállapodások szükségességére. Erre a levélre egyelőre még nem küldtünk választ, mert legutóbbi alpolgármester asszonnyal és aljegyző asszonnyal történt egyeztetésünk után még abban maradtunk visszajelzést kapunk a válasz tekintetében. Ezt továbbra is várjuk, hogy jelenleg közöljünk-e valamit az SKC ügyvédje felé, vagy várjuk meg a képviselőtestület döntését. Továbbra javasoljuk egy, csak a jogi képviselők közötti egyeztetés megtartását, hogy a másik fél szándéka tisztázható legyen.

2. Támogatások visszakövetelése

A Támogatási szerződéseket megvizsgáltuk, és egyértelműen rögzítik, hogy a támogatás akkor követelhető vissza, ha a Támogatott nem a megjelölt célra használja fel, vagy ha az előírt határidőben nem tesz eleget az elszámolási kötelezettségének.

A 2014. 03.24-én megkötött támogatási szerződében (200.000.000,-Ft) az elszámolási határidő 2015. december 31. napja volt. Amennyiben az SKC nem tett volna eleget az elszámolási kötelezettségének (és ebből levezethető lenne, hogy nem a megjelölt célra használta fel a támogatást) a visszakövetelés joga elévült volna, hiszen a követelés 2016. január 1-én vált volna esedékessé, melyet követően az 5 éves elévülési határidő már eltelt.

A 2015. 05.20-án megkötött támogatási szerződében (106.827.066,-Ft) az elszámolási határidő 2015. december 31. napja volt. Amennyiben az SKC nem tett volna eleget az elszámolási kötelezettségének (és ebből levezethető lenne, hogy nem a megjelölt célra használta fel a támogatást) a visszakövetelés joga ez esetben is elévült volna, hiszen a követelés 2016. január 1-én vált volna esedékessé melyet követően az 5 éves elévülési határidő már eltelt.

Tekintettel, arra hogy a szerződésben csak a sportcsarnok és a parkoló megépítése volt a cél, az nem szerepelt a szerződő felek számára egyébként ismert feltevésre való utalás (hogy a 15 éves tulajdonba kerülés után az Önkormányzat tulajdona legyen a sportcsarnok) így a támogatás visszakövetelésére a PTK. 6:237.§ (3) bekezdése (Az ajándékozó visszakövetelheti

az ajándékot, vagy követelheti az ajándék helyébe lépett értéket akkor is, ha a szerződő felek számára a szerződéskötéskor ismert olyan feltevés, amelyre figyelemmel az ajándékozó az ajándékot adta, utóbb véglegesen megghiúsult, és e nélkül az ajándékozásra nem került volna sor) alapján is aggályos lehet. E körben nem egyértelmű a bírósági gyakorlat, sem az ismert feltevés vizsgálata, sem a visszakövetelési jog elévülése körében. A bírói gyakorlatban előfordul olyan, hogy a visszakövetelési jog is csak az általános 5 éves elévülési időn belül lehetséges, azaz a támogatási szerződések megkötésétől számítva már eltelt, de előfordul olyan értelmezés is, hogy az 5 éves elévülési idő az ismert feltevés megghiúsulásától (jelen esetben az üzemeltetési szerződés megszűnésétől) kezdődik.”

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 földrésztele vonatkozásában a *bérbeadás mellett dönt* az alábbi feltételek szerint:

1-5 év közötti időtartamra, azaz évre, pályázati eljárás lefolytatása nélkül.

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

Felkéri továbbá a Kállay és Társa Ügyvédi Iroda munkatársait a siófoki 9778 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megszerkesztésére.

2. A Képviselő-testület a siófoki 9778/A hrsz.-ú, kivett sportcsarnok megnevezésű, 3667 m² nagyságú felépítmény tulajdonjogát jelenleg *nem kívánja megszerezni, azonban kifejezi azon szándékát, mely szerint a felépítmény tulajdonjogára - az üzemeltetési szerződés és a ráépítési szerződés rendelkezései szerint – a 15 év elteltét követően igényt tart.*

Ezen igény érvényre juttatása érdekében a Képviselő-testület felkéri a hivatalt, illetve megbízza a Kállay és Társa Ügyvédi Iroda munkatársait, hogy kezdeményezzenek egyeztetést a Siófoki Kézilabda és Tenisz Club Kft. ügyvezetőjével illetve jogi képviselőjével a felépítmény önkormányzati tulajdonba kerülése érdekében. Ezen igény kerüljön rögzítésre:

- egyoldalú nyilatkozatban a Siófoki Kézilabda és Tenisz Club Kft. részéről, vagy

- kétoldalú megállapodás keretei között kerüljön rögzítésre a felek között, vagy

- a siófoki 9778 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés rendelkezései között szerepeljen a siófoki 9778/A hrsz.-ú felépítmény önkormányzati tulajdonba kerülésének ténye.

Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredménytelen lenne, azaz a Siófoki Kézilabda és Tenisz Club Kft. 15 év elteltét követően sem kívánja a siófoki 9778/A hrsz.-ú felépítményt Siófok Város Önkormányzata tulajdonába adni, abban az esetben vizsgálni szükséges annak lehetőségét, hogy a bíróság állapítsa meg a Siófoki Kézilabda és Tenisz Club Kft-t terhelő visszaadási kötelezettséget.

3. A Képviselő-testület felkéri a Kállay és Társa Ügyvédi Iroda munkatársait, hogy vizsgálják meg az önkormányzat által folyósított támogatási összegre vonatkozóan a visszakövetelési jog elévülésére irányadó bírói gyakorlatot.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2025. szeptember 18.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester