

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2026. január 9.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

E L Ő T E R J E S Z T É S

**Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. január 12-i rendkívüli ülésére**

Tárgy: Javaslat a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonát képező siófoki 6813/7 hrsz.-ú ingatlan vételi ajánlatára

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Siófoki KÖH osztályai

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatoni Hajózási Zrt. kizárólagos tulajdonát képezi a Siófok, 6813/7 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 8214 m² területnagyságú ingatlan.

Tárgyi ingatlant a Balatoni Hajózási Zrt. Közgyűlése 16/2025. (09.16.) számú határozatával nettó 880.005.000.-Ft árverés útján érvényesíteni kívánta. A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. EAR portálján közzétett hirdetésre ajánlat nem érkezett a tulajdonoshoz.

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testülete 365/2025. (X.30.) számú határozatával tárgyi ingatlan megvásárlása iránti szándékát fejezte ki. Tekintettel arra, hogy a megvásárláshoz szükséges pénzügyi forrás teljes egészében nem állt önkormányzatunk rendelkezésére, hivatkozott határozattal a Magyar Kormányhoz fordult, beruházási hitelszerződés jóváhagyásának érdekében.

A Kormány 1557/2025. (XII.16.) számú Kormányhatározatával engedélyezte Siófok Város Önkormányzata számára a 990.600.000.-Ft összegű hitel felvételét. Az MBH Bankkal a hitelszerződés valamint a jelzálogszerződés aláírásra került.

Hivatalunk a Balatoni Hajózási Zrt. részére tájékoztatást küldött arra vonatkozóan – hivatkozva a 365/2025. (X.30.) számú Képviselő-testületi határozatra – hogy a Kormány engedélyét követően a siófoki 6813/7 hrsz.-ú ingatlanra vételi ajánlatot kívánunk tenni.

Jelen előterjesztés tárgya tehát konkrét döntéshozatal a siófoki 6813/7 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról, az előkészített vételi ajánlat megismeréséről és annak jóváhagyásáról.

Az ingatlan hasznosítására vonatkozóan külön előterjesztés készül.

Az előterjesztés elkészítésében a hivatal érintett osztályai vettek részt, szakmai álláspontjukat az alábbiak szerint összegezve:

Jogi és Szervezési Osztály: a vételi ajánlat előkészítése és az adásvételi szerződés koordinálásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást nyújtja a Képviselő-testület részére:

A Kállay és Társa Ügyvédi Iroda képviseletében dr. Adámi Csaba és dr. Sándor Rita ügyvédek részletes tájékoztatást nyújtottak a vételi ajánlat kapcsán:

„A vételi ajánlat egy olyan jogilag kötelező érvényű ajánlat, amelyhez a vételi ajánlatot előterjesztő fél – az abban megjelölt ideig, jelen esetben 30 napig – kötve van, és azt nem vonhatja vissza és egyoldalúan nem változtathatja meg. Ha tehát a másik fél a vételi ajánlat kiadását követően elfogadó nyilatkozatot tesz, akkor a felek között a szerződés a vételi ajánlatban foglalt tartalommal létrejön. Ezen nem változtat az, hogy tekintettel az ingatlan-nyilvántartásban kötelezően előírt alaki és tartalmi formaságokra az elfogadás alapján a feleknek külön szerződést kell kötnie, de annak tartalma nem változtatható egyoldalúan. Ha a vételi ajánlatot tevő fél, utóbb mégis meggondolja magát vagy a másik fél az elfogadást követően teszi ezt, akkor ez olyan jogsértő magatartásnak minősül, amely megalapozza az adott fél kártérítési felelősségét.”

Vételi ajánlat:

„Alulírott **Siófok Város Önkormányzata** (székhely: 8600 Siófok, Fő tér 1., statisztikai számjel: 15731481-8411-321-14; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731487, államháztartási

egyedi azonosító (ÁHTI): 741073, képviseli: Dr. Lengyel Róbert polgármester) jelen nyilatkozat aláírásával

V É T E L I A J Á N L A T O T

tesz a Balatoni Hajózási Zrt. (8600 Siófok, Krúdy sétány 2., cégjegyzékszám: 14-10-300113, adószám: adószám: 11238326-2-14, képviseli: Veigl Gábor vezérigazgató) mint Eladó

1/1 arányú tulajdonát képező a Somogy Vármegyei kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Siófok belterület, **6813/7 helyrajzi számon nyilvántartott**, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 8214 m2 alapterületű ingatlan, - a továbbiakban Ingatlan – vonatkozásában.

Az ajánlott vételár mindösszesen 880.005.000,- Ft + ÁFA, azaz Nyolcszáznyolcvanmillió-ötezer forint + Áfa, mely– az E-ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 104006/2/2024.03.14. számon bejegyzett vezetékjogon kívül - az Ingatlan tehermentes tulajdonjogára vonatkozik.

A vételi ajánlat elfogadása esetén 15 napon belül vállaljuk az adásvételi szerződés megkötését.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

- az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül 100.005.000,-Ft+ÁFA első vételárrészlet, mely foglalónak minősül
- legkésőbb 2026. március 14. napjáig 990.600.000,-Ft fennmaradó vételárrészlet, mely az 1557/2025. (XII.16.) Kormányhatározat alapján az MBH Bank Nyrt-vel kötött hitelszerződés alapján hitelből kerül megfizetésre.

Az Ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetését követő 3 (három) munkanapon belül kerül sor.

Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja, azzal, hogy a Vevő javára a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról) 45.§-a alapján tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerül bejegyzésre, 6(hat) hónapos időtartamra.

Eladó köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírni és annak példányait ügyvédi letétbe helyezni, azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély felszabadítására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kell, hogy sor kerüljön.

Eladó az Ingatlan tulajdonjogáért jogszavatossággal, míg az Ingatlan rejtett hibáiért, az Ingatlan fizikai, műszaki állapotáért felelősséggel, illetve kellékszavatossággal tartozik, valamint amennyiben az Ingatlanon a birtokbaadást követően környezetvédelmi vagy tűzszerészeti kárelhárítás szükségessége merül fel, annak költségeiért helytállni tartozik, e körben Vevőt teljes mértékben kártalanítani köteles.

Az adásvételi szerződésben Eladó az Ingatlan megközelíthetősége érdekében átjárási szolgalmi jogot alapít az 1/1 arányú tulajdonát képező 6813/6 helyrajzi számú ingatlanra a 6813/7 hrsz-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosa javára. Az átjárási szolgalom ellenértékét a fenti vételár magában foglalja.

A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek Vevőt terhelik.

Ajánlati kötöttségünk a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 napig áll fenn.

Kijelentem, hogy a fenti vételi ajánlat minden feltételt tartalmaz. Kérem, hogy a fenti vételi ajánlat elfogadása esetén az alábbi elérhetőségeken értesíteni szíveskedjenek:

Siófok város Önkormányzata
Dr. Lengyel Róbert polgármester
8600 Siófok, Fő tér 1.”

A **Főépítési Iroda** tájékoztatása szerint „jelenleg parkolófelület elhelyezhető az ingatlanon, 3,5 tonna önsúlynál nem nehezebb járművek részére. Tájékoztatásukban felhívták a figyelmet, hogy parkoló létesítése engedélyhez kötött. A várható lépték miatt szilárd burkolatúnak kell lennie, a járművekről lecsorgó (szennyezett víz) elvezetését is meg kell oldani, amihez zsír- és olajleválasztó aknák kiépítése szükséges. Továbbá, elektromos autók töltésére alkalmas helyek/állások kiépítésével is kell számolni.”

A **Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztály** tájékoztatása szerint „az Indóház u. 6813/7 hrsz. alatti, volt halászlételek megvételének célja egyértelműen a belváros és az üdülőközpont parkolási gondjainak csökkentése. Erre az egyik lehetőség az, hogy közterületre „átminősítés” után felszíni (később fizetős) parkolókat alakítunk ki.

Ennek menete, megvalósítás részei:

- terveztetés, engedélyeztetés (útügyi, csapadékvíz vízjogi, E.ON közvil.). Az előzetes becslés alapján kb. 220-250 parkoló fér el,
- a tervezésnek ki kell terjednie azokra a kapcsolódó követelményekre is, amiket a hatályos jogszabályok írnak elő egy ekkora parkolóra, úgymint: 50 parkolónként 1 akadálymentes parkoló, elektromos autótöltők (2-3 db) létesítése, 4 parkolónként lombos fa, csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése olajfogó műtárggyal, közvilágítás, esetleg árnyékolóként is működő napelempark,
- a fenti munkarészekre is kiterjedő teljes beruházás becsült költsége legalább 400 mFt
- az akadálymentes parkolók kiépítése nélkül (murvás parkolóként) fizetőautomatás működtetés nem lehetséges, tehát minimum a terveztetést, engedélyeztetést, és részleges megépítést el kell végezni ahhoz, hogy a hivatal fizetősként tudja üzemeltetni (természetesen az ingatlant egy gazdasági társaság kibérelheti parkoló céljára úgy is, hogy nincs parkolóként kiépítve)

Másik lehetőség egy vegyes (pl. lakó-, szolgáltató) és gépkocsi tároló funkciót is magába foglaló többszintes épület építése, mely megvalósítható koncesszióban, önkormányzati beruházási igény nélkül is. Több vállalkozás is jelezte szóban, hogy érdekelné egy ilyen tárgyú pályázat.

javaslom, hogy a Képviselő-testület most döntsön arról, hogy meg kívánjuk a telket vásárolni, de hogy ez milyen konstrukcióban történjen, arról döntsön később.”

A **Közgazdasági Osztály** tájékoztatása szerint: „Ha az ingatlant fizetős parkolóként kívánja az önkormányzat hasznosítani, az ÁFA visszaigényelhető, azonban, ha az ingatlan hasznosulása módosul, az ÁFA befizetendő lesz a megfigyelési időszak alatt.”

Hivatkozva a 2025 októberében meghozott döntésünkre (365/2025. (X.30.)), melyben tárgyi ingatlan megvásárlására már szándékunkat fejeztük ki, fent ismertetettek figyelembe vételével, a vételi ajánlat megtétele érdekében konkrét döntéshozatal is szükséges az ingatlan megvásárlása tárgyban.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját/véleményét a bizottsági elnök a képviselő-testület ülésén ismerteti.

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

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Javaslat a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonát képező siófoki 6813/7 hrsz.-ú ingatlan vételi ajánlatára”** tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltakat megismerte, mely alapján a Balatoni Hajózási Zrt. 1/1-ed tulajdoni hányadát képező, Siófok, 6813/7 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 8214 m² területnagyságú ingatlant *meg kívánja vásárolni*. A megvásárlás érdekében a Balatoni Hajózási Zrt. által közölt, 880.005.000.-Ft+áfa összegben vételi ajánlatot kíván tenni a tulajdonos felé, az alábbi tartalommal:

„Alulírott **Siófok Város Önkormányzata** (székhely: 8600 Siófok, Fő tér 1., statisztikai számjel: 15731481-8411-321-14; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731487, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 741073, képviseli: Dr. Lengyel Róbert polgármester) jelen nyilatkozat aláírásával

V É T E L I A J Á N L A T O T

tesz a Balatoni Hajózási Zrt. (8600 Siófok, Krúdy sétány 2., cégjegyzékszám: 14-10-300113, adószám: adószám: 11238326-2-14, képviseli: Veigl Gábor vezérigazgató) mint Eladó

1/1 arányú tulajdonát képező a Somogy Vármegyei kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Siófok belterület, **6813/7 helyrajzi számon nyilvántartott**, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 8214 m² alapterületű ingatlan, - a továbbiakban Ingatlan – vonatkozásában.

Az ajánlott vételár mindösszesen 880.005.000,- Ft + ÁFA, azaz Nyolcszáznyolcvanmillió-ötezer forint + Áfa, mely– az E-ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 104006/2/2024.03.14. számon bejegyzett vezetékjogon kívül - az Ingatlan tehermentes tulajdonjogára vonatkozik.

A vételi ajánlat elfogadása esetén 15 napon belül vállaljuk az adásvételi szerződés megkötését.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

- az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül 100.005.000,-Ft+ÁFA első vételárrészlet, mely foglalónak minősül.

- legkésőbb 2026. március 14. napjáig 990.600.000,-Ft fennmaradó vételár részlet, mely az 1557/2025. (XII.16.) Kormányhatározat alapján az MBH Bank Nyrt.-vel kötött hitelszerződés alapján hitelből kerül megfizetésre.

Az Ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetését követő 3 (három) munkanapon belül kerül sor.

Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja, azzal, hogy a Vevő javára a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról) 45.§-a alapján tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerül bejegyzésre, 6(hat) hónapos időtartamra.

Eladó köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírni és annak példányait ügyvédi letétbe helyezni, azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély felszabadítására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kell, hogy sor kerüljön.

Eladó az Ingatlan tulajdonjogáért jogszavatossággal, míg az Ingatlan rejtett hibáiért, az Ingatlan fizikai, műszaki állapotáért felelősséggel, illetve kellékszavatossággal tartozik, valamint amennyiben az Ingatlanon a birtokbaadást követően környezetvédelmi vagy tűzszerészeti kárelhárítás szükségessége merül fel, annak költségeiért helytállni tartozik, e körben Vevőt teljes mértékben kártalanítani köteles.

Az adásvételi szerződésben Eladó az Ingatlan megközelíthetősége érdekében átjárási szolgalmi jogot alapít az 1/1 arányú tulajdonát képező 6813/6 helyrajzi számú ingatlanra a 6813/7 hrsz-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosa javára. Az átjárási szolgalom ellenértékét a fenti vételár magában foglalja.

A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek Vevőt terhelik.

Ajánlati kötöttségünk a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 napig áll fenn.

Kijelentem, hogy a fenti vételi ajánlat minden feltételt tartalmaz. Kérem, hogy a fenti vételi ajánlat elfogadása esetén az alábbi elérhetőségeken értesíteni szíveskedjenek:

Siófok város Önkormányzata
Dr. Lengyel Róbert polgármester
8600 Siófok, Fő tér 1.”

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vételi ajánlat megküldésére.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2026. január 9.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester