

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2026. július 31.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. augusztus havi rendkívüli ülésére

Tárgy: A Képviselő-testület 155/2026. (IV. 30.) és 249/2026. (VI. 25.) határozatainak visszavonása

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

A Képviselő-testület 48/2025. (II.27.) határozatával az ipari park területének hasznosítása tárgyában akként határozott, hogy az ipari park területét az Új Tavasz Mezőgazdasági Kft. részére 5 éves határozott időtartamra bérbe (2025.04.01-től 2030.04.01-ig) és haszonbérbe (2025.05.01-től 2030.04.30-ig) adja, azzal, hogy az önkormányzat évente, a gazdálkodási év végére felmondhatja a szerződést, ha bármilyen más hasznosítási szándéka van a területtel. A bérleti szerződés és a haszonbérleti szerződés jelenleg is hatályban van.

A Képviselő-testület 155/2026. (IV.30.) számú határozatával az ipari park területéről szolgáló ingatlanok értékesítésre történő kijelölése mellett döntött. A hivatal hivatkozott határozatnak megfelelően ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzéséről gondoskodott, a Képviselő-testület pedig a 249/2026. (VI.25.) számú határozatával az értékesítési feltételeket aszerint határozta meg, hogy az „ipari park” területéről szolgáló (az ipari park művelési ágban lévő és a termőföldnek minősülő) ingatlanokat együttesen kívánja értékesíteni. Fenti döntés vonatkozásában a hivatal jogi szakvélemény beszerzéséről gondoskodott.

II. Jogi szakvélemény:

Dr. Cseh Zita ügyvéd, társasági jogi és cégjogi szakjogász, az alábbi szakvéleményt adta:

„A földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlanokat álláspontom szerint nem lehet együtt, egybefoglalt vételáron meghirdetni olyan ingatlanokkal, amelyek nem tartoznak a földforgalmi törvény hatálya alá. Erről az alábbi bírósági döntés egyértelműen rendelkezik:

BH 2023.4.112 A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdése szerinti földek egybefoglalt vételáron történő értékesítésére csak abban az esetben van lehetőség, ha az egybefoglalt vételáron értékesíteni kívánt földek mindegyike a törvény hatálya alá tartozik [2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 5. §, 17. §, 19. § (5) bek.].

A Kúria döntésében hangsúlyozza: annak elfogadása, hogy az Fftv. hatálya alá tartozó és nem tartozó földterületek egybefoglalt vételáron történő értékesítése jogszerű, arra az eredményre vezetne, hogy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tekintetében elővásárlási joggal rendelkező személy az elővásárlási jogával csak abban az esetben élhetne, amennyiben a nem mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet is megvásárolná.

Ez a lehetséges elővásárlásra jogosult esetében azon - művelhető - ingatlanokhoz képest, melyekre az elővásárlási joga fennáll, és amelyek esetében az egybefoglalt vételáron való értékesítés jogszerű lehet, vételártöbbletet jelentene, ami pedig nyilvánvalóan alkalmas lehet a lehetséges elővásárlásra jogosultak távoltartására. Továbbá ellentétes lenne azzal a felülvizsgálati kérelemben egyébként helytállóan tett állítással, miszerint a jogügylet ne harmadik személyek elővásárlási jogának kijátszására irányuljon.”

Fentiekre tekintettel az együttesen történő értékesítés nem lehetséges.

Az érintett ingatlanok önkormányzat által történő megvásárlásakor is a termőföldnek minősülő ingatlanok az ipari park területének bővítését szolgálták volna, a hivatal nem javasolja az ipari park művelési ágban lévő és a termőföldnek minősülő ingatlanok külön-külön történő értékesítését, tekintettel arra, hogy amennyiben pl. a termőföldekre van érvényes pályázat, szerződéskötési kötelezettség áll fenn az önkormányzat részéről, ezzel azonban az ipari park bővítési lehetőségét veszítjük el, vagy adott esetben az ipari park művelési ágban lévő ingatlanok értékesítése esetén az ezen ingatlanokra pályázó nagy valószínűséggel nem jogosult a termőföld megvásárlására, azonban a bővítésre lehetősége nem lenne.

Felmerül a művelés alól kivonás lehetősége a termőföldek esetében, azonban ez egyrészt jelentős anyagi ráfordítást igényelne, (cc. 60-70 millió forint) másrészt az ehhez szükséges engedélyezési eljárás kimenetele is bizonytalan.

Az előterjesztés mellékletét képezi a 155/2026. (IV.30.), a 249/2026. (VI.25.) számú KT határozat, valamint az elkészült ingatlanforgalmi szakértői vélemények.

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 ***„A Képviselő-testület 155/2026. (IV. 30.) és 249/2026. (VI. 25.) határozatainak visszavonása”*** tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltakra, különös tekintettel a jogi szakvéleményére tekintettel úgy határoz, hogy a 155/2026. (IV. 30.), valamint a 249/2026. (VI. 25.) határozatait visszavonja. A Képviselő-testület az ingatlanok más célú hasznosítását egyenlőre nem tűzi napirendre.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2026. július 31.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester