

Jegyzőkönyv

Készült: Siklós város képviselő-testületének 2025. december 16-i közmeghallgatásáról

Ülés helye: Siklósi Polgármesteri Hivatal tanácssterme

Ülés kezdete: 16³⁰

Jelen vannak:

Riegl Gábor	polgármester
Csuga Zoltánné	
Hirdi Attila	
Katona Csaba	
Nagy Gergely	
Rudolf Zsolt	
Szabó Balázs	
Ifj. Szalai Ottó	képviselők

Tanácskozási joggal jelenlévők:

Dr. Markovics Boglárka	jegyző
Dr. Héger Zsolt	aljegyző, osztályvezető
Mojzes Tamás	kabinetvezető
Gyenisné Papp Tímea	osztályvezető
Mátyás Róbert	osztályvezető
Salamon Mónika	főépítész

Meghívottak:

Szinyei Bence	bizottsági tag
Régert András	várkapitány

N A P I R E N D

1. A volt szódagyár (Felszabadulás u. 88.) területének rehabilitációja

Riegl Gábor polgármester: Nagy szeretettel köszöntök mindenkit a közmeghallgatáson. Mielőtt belekezdünk, jegyzőkönyv hitelesítőket kell választani, illetve azt az egy napirendi pontot szeretném majd egy megerősítő szavazással képviselőtársaimtól kérni. Egy hiányzónk van, a többi képviselő jelen van. Jegyzőkönyv hitelesítőikben sem változtatnék. Csuga Zoltánné és Szalai Ottó képviselőkre teszek javaslatot. Erről kérnék egy szavazást

A szavazás eredménye: 8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva

203/2025. (XII. 16.) képviselő-testületi határozat:

Siklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jegyzőkönyv-hitelesítőnek Csuga Zoltánné és Szalai Ottó képviselőket megválasztja.

Határidő: azonnal
Felelős: képviselő-testület

Riegl Gábor polgármester: Az eredetileg meghirdetett egy napirendi pontunk, a volt szódagyár területének rehabilitációja és az ezzel kapcsolatos információk, illetve rövid prezentáció, amit igyekszem majd jómagam röviden ismertetni. A napirend elfogadásával kapcsolatban, kérdés, hozzászólás? Amennyiben nincs, indítható a szavazás.

A szavazás eredménye: 8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva.

204/2025. (XII. 16.) képviselő-testületi határozat:

Siklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. december 16-i közmeghallgatás napirendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

1. A volt szódagyár (Felszabadulás u. 88.) területének rehabilitációja

Egyebek

Határidő: azonnal
Felelős: képviselő-testület

1. napirend

A volt szódagyár (Felszabadulás u. 88.) területének rehabilitációja

Riegl Gábor polgármester: Üdvözlök mindenkit, a sajtó megjelent képviselőit, érdeklődőket, várkapitány urat és külön Pohl Józsefet, köszönjük szépen, hogy elfogadtad a meghívást. Beszélgettünk róla, hiszen szomszédok vagyunk az érintett területben, úgyhogy biztos voltam benne, hogy érdekel titeket, hogy hova fogunk eljutni majd valamikor a Felszabadulás utca 88. ingatlanban. Két kollégámnak szeretnék köszönetet mondani, az egyik Salamon Mónika főépítész asszony, aki a jövőre vonatkozó tervét a második részben ő volt, aki összerakta, és dr. Nárai Kitti kolléganőnknek, aki pedig az elmúlt, közel 3 évnek a jogi, adminisztrációs és minden egyéb feladatát végig küzdötte velük, aminek egyébként a képviselő-testület bizonyos részeit láthatta, hiszen a döntések itt voltak előttem és 2022-től gyakorlatilag már arról beszélgettünk, hogy hogyan és miképpen fogjuk tudni majd ezt a területet is rendezni. Annyira azért visszalépnék, mindenki emlékszik rá, hogy a 2020-as évtől, amikor elindultunk a városon végig olyan szemmel, hogy hol vannak olyan területek, ahol az önkormányzatnak a saját ingatlanjaiban kell helytállnia, illetve hol van olyan állami ingatlan, ami nagyon rossz állapotban van, üresen áll, életveszélyes, kezdeni kell vele valamit, feltérképeztük ezeket a feladatokat, dolgokat és ütemezetten haladtunk végig. Az első ilyen, emlékeztek rá, talán nem a mi tulajdonunkban volt, hanem magántulajdonban, a Magyar utcában lévő, mindenki által csak szellemháznak hívott épület, ahol a hatóságok avatkoztak be talán a 2021-es 22-es évben, és az életveszélyes épületet lebontották, körbekerítették, megoldódott a probléma. A 2. üteme volt ennek, ami viszont már a testület előtt volt, a Dózsa u. 42. alatti önkormányzati tulajdonú saroképületnek az ingatlanfejlesztése, annak a bontása és az új négylakásos társasháznak a felépítése. A 3. ingatlan volt egyébként ez az ingatlan, itt a Magyar Nemzeti Vagyonkezelővel felvettük a kapcsolatot, elkezdtük intézni azt, hogy a város tulajdonába visszakerüljön. Természetesen szerettük volna ingyenesen birtokba kapni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelőtől ezt az ingatlant, ehhez az épület történetiségét, műszaki állapotát mindenképp fel kellett mérnünk ahhoz, hogy tudjunk valamit mondani az MNV Zrt.-nek.

A következőkben Riegl Gábor polgármester diavetítés keretében ismertette az alábbi prezentációt:

A prezentáció témája egy olyan, egykor helyi ipari funkciót betöltő épület története, amelynek sorsát egy hosszú kitartó munka eredményeként rendezni kellett. Az évtizedek óta üresen álló, fokozatosan leromló ház nemcsak városképi szempontból jelentett problémát, hanem műszaki és biztonsági kockázatot is hordozott. A prezentáció azt mutatja be, honnan indultunk – egy problémás, bizonytalan sorsú épületről –, és milyen döntések, mérlegelések vezettek el a bontás és a terület megújításának lehetőségéig.

Az épület múltja egy helyi kisipari vállalkozáshoz köthető: Török Sándor 1908-ban vette át apjától a sörfőzést, amelyet 1923-tól működtetett, és ahol műjég- és szódagyártás is folyt. Később lakóépületként használták, de karbantartás hiányában fokozatosan leromlott, életveszélyessé vált, így bontása elkerülhetetlenné vált. Az évtizedek óta üresen álló, erősen leromlott épület málló homlokzatával és befalazott nyílásaival inkább városképi és biztonsági problémát jelelt, mint értéket. Műszaki állapota már nem tette lehetővé a gazdaságos felújítást, így bontása és a terület újragondolása elkerülhetetlenné vált.

A homlokzaton kiterjedt vakolat-hullások és repedések jelentek meg, több helyen láthatóvá vált a téglák. A befalazott nyílások, elkorhadt szerkezetek és a kapu környéki statikai hibák az épület súlyos leromlását jelezték. A szakvélemények szerint az épület statikai és szerkezeti állapota olyan mértékben leromlott, hogy helyreállítása gazdaságosan és biztonságosan nem végezhető el, ezért az épület bontása indokolt.

- Siklós város képviselő-testülete a 44/2023. (III.2.) határozatában döntött arról, hogy kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását,
- 2023. március 3. napon a kérelem, a fenti határozat, valamint ingatlanforgalmi értékbecslés megküldésre került az MNV Zrt.-nek,
- MNV Zrt. jelezte, hogy bővebb, kiterjesztett ingatlanforgalmi értékbecslést kér,
- 2023. június 6-án MNV Zrt.-nek megküldésre került az új értékbecslés,
- 2023. október 25-én érkezett meg az MNV Zrt. válasza: tárgyi ingatlan ingyenes tulajdonba adására jelenleg nincs mód, elsősorban értékesíteni kívánják az ingatlant az Elektronikus Aukciós Rendszerben,
- az ingatlan értékesítésére nem került sor, így Siklós város képviselő-testülete a 33/2024. (III. 28.) határozattal ismét döntött arról, hogy kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását,
- 2024. április 5. napon az MNV Zrt. részére megküldésre került az ismételt kérelem,
- 2024. júli. 10. napon elkészült az értékbecslés aktualizálása, mely érdemi változást nem tartalmazott,
- 2025. január. 08. napon érkezett be a hivatalos értesítés önkormányzatunkhoz, hogy az MNV Zrt. Igazgatósága döntött az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának Siklós Város Önkormányzata részére történő ingyenes tulajdonba adásáról,
- 2025. március 6. napon Felek aláírták az ingyenes tulajdonba adásról szóló megállapodást,
- 2025. májusában az ingatlanügyi hatóságnál is bejegyzésre került az önkormányzat az ingatlan tulajdonosaként,
- ezt követően megkezdődhetett a bontási folyamat előkészítése (bontási tervdokumentáció megrendelése, bontási engedélyezési eljárás megindítása...),
- 2025. július 21. a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Hatóság a bontási engedélyt megadta,
- 2025. szeptember 18. napon megkezdődtek a bontási munkálatok.
- 2023. március 3. Az első kérelem és értékbecslés megküldése az MNV Zrt. részére.
- 2023. október 25. Az MNV Zrt. első, elutasító válasza (értékesítés az Elektronikus Aukciós Rendszerben)

- 2024. április 5. Az ismételt kérelem megküldése az MNV Zrt. részére.
- 2025. január 8. Az MNV Zrt. hivatalos értesítése az ingyenes tulajdonba adásról.
- 2025. május Az ingatlanügyi hatóság bejegyzzi az önkormányzatot tulajdonosként.

A megvalósítás során első lépésben megszülettek a bontásról szóló döntések és lezajlottak a szükséges engedélyezési eljárások. Ezt követte az épület közműveinek biztonságos megszüntetése, majd az épülettömb fokozatos, szakszerű elbontása. A törmelék elszállítása és a tereprendezés után vált szabaddá a hely egy új, zöld, közösségi funkciót betöltő köztér kialakításához.

Az épület lebontása új lehetőséget ad a városnak. A felszabadult terület lehetőséget teremt arra, hogy közösségi igényekhez és modern elvárásokhoz igazodó tér szülessen. Most nemcsak a hanyatló épület látványától és a rendezetlen állapottól szabadult meg a környék, hanem izgalmas lehetőségek is megnyílnak a fenntarthatóság és a zöldítés irányába. Az itt kialakuló új park minden generáció számára élhetőbb, szebb városi környezetet kínál majd. Ez az üres tér egy közös, jobb jövő tervezésének kezdete.

A lebontott épület helyén új, zöld közösségi tér jön létre. Az elhanyagolt ipari épületet nyitott, rendezett park váltja fel pihenőhelyekkel, parkolóval és közösségi funkciókkal.

PARK KONCEPCIÓ ELEMEI:

- Zöld felületek / pihenő zónák
- Parkoló/ járdák / közlekedés
- Funkcionális elemek (játszótér/fitness/közösségi tér/stb.)

VÁRHATÓ HATÁSOK

- Közösségi érték
- Környezeti javulás
- Városképi fejlődés

Riegl Gábor polgármester: Köszönöm szépen, hogy meghallgattak. Kérdezzen bárki, akár ezzel a napirendi ponttal, akár mással kapcsolatban.

Szinyei Bence JÜH tag: Még nem kész a bontás, mikorra fogják eldönteni, hogy mit fognak vele kezdeni, mikor tudja folytatni az önkormányzat?

Riegl Gábor polgármester: Osztályvezető úrnak odaadom a válaszlehetőséget.

Mátyás Róbert osztályvezető: Üdvözlöm a tisztelt megjelenteket. Az a probléma, hogy ha mi elbontanánk a meglévő melléképületnek a tűzfalát, akkor az OTP Faktoringnak föl kellene rakni egy homlokfalat. Ők kerestek már vállalkozót, kérnek ajánlatot, hogy ezt majd ki csinálná, hogyan, illetve most egyeztetés van az építéshatósággal, hogy ez esetleg az ő részükről engedélyköteles lenne-e vagy sem, illetve mi úgy bonthatnánk el ennek az épületnek ezt a 3-4 méter magas vályog tűzfalát, hogyha ők párhuzamosan építenék a saját homlokfalukat, tehát össze kellene hangolni a munkát velük. Mi őket megkerestük írásban már egy jó ideje, ők is kiküldtek egy statikust, aki adott egy véleményt, most a vállalkozó is készít nekik ajánlatot, illetve várják a hatóságnak az állásfoglalását. Reméljük, hogy minél előbb be tudjuk mi is fejezni a bontást, mert elég veszélyes így az épület.

Riegl Gábor polgármester: Alapvetően az elképzelésünk az volt, hogy idén ezt befejezzük, lezárjuk, visszahelyezzük az ideiglenes kerítést a telekhatárra, és engedjük a közterületen a

közlekedést, úgy, ahogy az korábban volt. Ezért nem tettük ezt meg, mert ez a probléma időközben felmerült, és ráadásul nekünk a saját kivitelezőnkkel is már szerződést kellett módosítani határidőben, egyebekben, mert neki is már lejárt volna a határideje, de ezt az előre nem látható dolgot nyilván nem róhatjuk fel neki. Tehát ott toltunk egy határidőt és ez most valószínűleg a következő év eleje lesz, amikor megoldódik, mert én azt gondolom, hogy ebben az egy-két hétben ezeket a munkákat már nem fogják tudni elvégezni. Tehát nagyon szeretnénk volna ezt idén lezárni, úgy látszik, hogy ez nem fog sikerülni és át fog csúszni a következő év elejére.

Szinyei Bence JÜH tag: Köszönöm, akkor folyamatban van, nincs semmi a partner részéről.

Riegl Gábor polgármester: Másban, bármi kérdés ezzel kapcsolatban? Ha nincsen kérdés, akkor én megköszönöm mindenkinek a jelenlétet, és akkor az idei közmeghallgatást ezennel lezárom és mindenkinek nagyon boldog karácsonyt kívánok.

Mivel több téma nem merült fel, Riegl Gábor polgármester megköszönte a részvételt és a közmeghallgatást 16.50 órakor bezárta.

K. m. f



**Riegl Gábor
polgármester**



**Dr. Markovics Boglárka
jegyző**

Jegyzőkönyv hitelesítők:



**Csuga Zoltánné
képviselő**



**Szalai Ottó
képviselő**