**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2024. február 29-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

1. **Javaslat a szombathelyi 8615 hrsz.-ú ingatlan (Mikes Kelemen u.) egy részének forgalomképessé nyilvánítására**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a szombathelyi 8612/42 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa vételi szándékát jelezte Önkormányzatunk felé a szomszédos, 8615 hrsz.-ú, kivett közút (Mikes Kelemen utca) megnevezésű földrészlet egy részére vonatkozóan.

A 8615 hrsz.-ú ingatlanra Szombathely MJV Közgyűlésének *Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 24/2023. (XII. 19.) számú önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) előírásai vonatkoznak. A HÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási tervben foglaltak szerint az útnak a kérelemben meghatározott 448 m² nagyságú része telekalakítással a szomszédos 8612/42 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolható. A telekkiegészítés a szabályozási tervi szándéknak megfelelő területrendezést, a helyi építési szabályzatban foglalt előírások végrehajtását szolgálja.

*A nemzeti vagyonról* szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 3. pontja, 5. § (3) bekezdés a) pontja, valamint 6. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában álló helyi közutak a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, forgalomképtelen nemzeti vagyonba tartoznak.

Szombathely MJV Közgyűlésének *Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról* szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelete 2. § (7)-(8) bekezdései alapján az ingatlan vagy ingatlanrész forgalomképtelensége megszűnik, ha a helyi építési szabályzattal nem ellentétes telekrendezési szándék alapján lefolytatott telekalakítási eljárásban hozott jogerős határozat alapján az ingatlan közterület rendeltetése megszűnik.

A forgalomképtelen törzsvagyon korlátozottan forgalomképes vagy üzleti vagyonba történő átsorolásáról a telekalakítási eljárás lefolytatását megelőzően a Közgyűlés dönt.

A Mikes Kelemen utca érintett szakasza természetben útként soha nem funkcionált, burkolattal nem rendelkező füves terület, jelenlegi formájában közfeladat ellátását nem szolgálja, és a HÉSZ szabályozási szándékát figyelembe véve a jövőben sem fogja, így közútkezelői szempontból az elidegenítésnek akadálya nincs.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés a Vagyonrendelet 2. § (7)-(8) bekezdése szerint az Önkormányzat tulajdonát képező 8615 hrsz.-ú, „kivett közút” megnevezésű ingatlan 448 m² nagyságú részét forgalomképtelen vagyoni körből sorolja át a forgalomképes üzleti vagyon körébe.

A tervezett telekhatár-rendezés változási vázrajza és a szabályozási tervi kivonat jelen előterjesztés **1. számú melléklete.**

1. **Javaslat önkormányzati tulajdonú ingatlanok (10810/4 hrsz. és 10811/56 hrsz.) állami tulajdonba adására**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a 86. sz. Rédics – Szombathely – Mosonmagyaróvár másodrendű főút 77+827 – 77+832 és 77+992 – 78+008 km szelvények közötti országos közúti szakaszok területrendezése az út megépítését megelőzően nem valósult meg, így szükséges az Önkormányzat tulajdonában lévő szombathelyi 10810/1 hrsz.-ú, közterület megnevezésű, valamint a 10811/10 hrsz.-ú, közút megnevezésű ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok) érintett területének kiszabályozása.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (továbbiakban: Kkt.) 32. § (3a) bekezdése alapján, ha a közlekedési hatóság önkormányzati tulajdonú ingatlanon megépített utat országos közúttá minősít vagy akként helyez forgalomba, az érintett ingatlan tulajdonosa és országos közút esetén a magyar állam képviseletében eljáró szerv a közút tulajdonjogának átruházására köteles megállapodást kötni, és köteles azt átadni és átvenni. Az átruházásra ingyenesen, könyv szerinti értéken kerül sor.

A Magyar Közút Nzrt., mint - a Kkt. 29. § (6) bekezdése és 32. § (6) bekezdése alapján – az országos közúthálózat vagyonkezelési feladatainak ellátásáért felelős szerv, a szükséges változási vázrajzokat elkészíttette annak érdekében, hogy az országos közúttal érintett, változás utáni állapot szerinti 10810/4 hrsz.-ú és 10811/56 hrsz.-ú ingatlanok az önkormányzati tulajdonú ingatlanokról leválasztásra és állami tulajdonba vételre kerüljenek.

A Pécsi Geodéziai Kft. által 53/0003 munkaszámon elkészített, és a Vas Vármegyei Kormányhivatal által 602083/2023 és 602084/2023 számokon újrazáradékolt változási vázrajzok, valamint a 800181/6/2023 és 800182/6/2023 számú telekalakítási határozatok alapján - a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően - a 10810/4 hrsz.-ú és 10811/56 hrsz.-ú, „országos közút” megnevezésű földrészletek a Magyar Állam tulajdonába és a Magyar Közút Nzrt. vagyonkezelésébe kerülnének, a fennmaradó 10810/3 hrsz.-ú és 10810/5 hrsz.-ú, „közterület” megnevezésű, illetve a 10811/55 hrsz.-ú és 10811/57 hrsz.-ú, „közút” megnevezésű ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában maradnak.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 16. pontja értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogának az állam javára, jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében történő ingyenes átruházásához a Közgyűlés döntése szükséges.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a 86-os számú főút szóban forgó szakaszán, az előterjesztés **2. és 3. számú mellékletét** képező változási vázrajzok szerint – a 10810/1 hrsz.-ú és 10811/10 hrsz.-ú ingatlanok telekosztásával – létrejövő 10810/4 hrsz.-ú és 10811/56 hrsz.-ú, országos közút megnevezésű földrészletek térítésmentes állami tulajdonba adásának támogatását, és a polgármester felhatalmazását az átadás-átvételhez szükséges megállapodások aláírására.

1. **Javaslat a Víztorony épületében működő kávézó üzemeltetésére**

A Tisztelt Közgyűlés a 421/2023. (XII.14.) Kgy. számú határozatával felhatalmazta az AGORA Savaria Nonprofit Kft. ügyvezetőjét, hogy a Toronyőrök Gastro Kft.-vel kötendő megállapodást aláírja, és dolgozza ki a Víztorony kávézó jövőbeli üzemeltetésére vonatkozó javaslatát és terjessze a Közgyűlés elé.

A javaslatot az ügyvezető elkészítette, amely az előterjesztés **4. számú melléklete.**

A Víztorony épülete európai uniós pályázat keretében újult meg, amely kötelezettségként írta elő az attrakcióhoz kapcsolódó vendéglátó és kereskedelmi egységek kialakítását, amelyet a fenntartási időszak végéig szükséges biztosítani. Az elmúlt évek gazdasági bizonytalanságai, valamint a korábbi kávézó üzemeltetési szerződések idő előtti, kényszerű megszüntetéseinek tapasztalatai alapján az AGORA Savaria Nonprofit Kft. arra tett javaslatot, hogy egy családbarát szemlélet szerint, saját hatáskörben üzemeltesse a jövőben a kávézót. A Kft. alapító okiratában szerepelnek az ehhez szükséges tevékenységi körök (TEÁOR 56.10 éttermi, mozgó vendéglátás, 56.29 egyéb vendéglátás, 56.30 italszolgáltatás), így az alapító okirat módosítása nem szükséges a tevékenység ellátásához.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Víztorony kávézó üzemeltetését a jövőben az AGORA Savaria Nonprofit Kft. közvetlenül lássa el a bemutatott családbarát szemlélet szerint. A bemutatott üzemeltetési koncepció szerint a saját üzemeltetés finanszírozására a társaság működési költségei fedezetet nyújtanak, az további önkormányzati forrást nem igényel.

A felügyelőbizottság határozata az ülésen kerül ismertetésre.

1. **Javaslat elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatalára**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 17. § d) pontja sajátos jogintézményként biztosítja az önkormányzatok számára a településrendezési célok megvalósítása érdekében bejegyezhető elővásárlási jogot.

Szombathely MJV Önkormányzata Közgyűlésének Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 9. §-a és az Étv. 25. § (1) és (4) bekezdéseiben foglaltak alapján az ingatlan-nyilvántartásban számos ingatlanon fennáll az Önkormányzat elővásárlási joga.

A szombathelyi 2708 hrsz.-ú, természetben a Március 15. tér 6-7. szám alatt található, kivett „orvosi rendelő” megnevezésű (volt SZTK) ingatlanra a HÉSZ 2. számú melléklete alapján az elővásárlási jog kulturális terület jövőbeli kialakításának biztosítása céljából áll fenn.

A Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában és az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alatt, valamint a Vas Vármegyei Markusovszky Egyetemi Oktatókórház vagyonkezelésében álló ingatlanra vonatkozóan az MNV Zrt. eredményes elektronikus árverést folytatott le.

A 2024. január 26. napján kihirdetett nyertes vételi ajánlat összege bruttó 470.002.000,-Ft, azaz négyszázhetvenmillió-kettőezer forint volt. Az árverési biztosítéknak megfelelő 117.500.000,-Ft, azaz száztizenhétmillió-ötszázezer forint első vételárrészletként a szerződéskötéssel egyidejűleg, egy összegben, átutalással fizetendő meg az MNV Zrt. számlaszámára. A fennmaradó vételárrészlet az adásvételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül fizetendő meg egy összegben, átutalással.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2019. (X. 31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: SZMSZ) 51. § (3) bekezdés 18. pontja alapján a Gazdasági és Jogi Bizottság véleményt nyilvánít Szombathely MJV helyi építési szabályzatáról, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló hatályos rendeletben meghatározott elővásárlási joggal terhelt ingatlan esetében az önkormányzatot megillető elővásárlási jog kérdésében. Az SZMSZ 75. § (4) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlása kérdésében a bizottság előzetes véleménye alapján a polgármester dönt.

A 4/2023. (X. 19.) számú Polgármesteri Utasítás értelmében ugyanakkor a 35 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó ingatlanok esetében – figyelemmel a Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés c) pontjára - az elővásárlási jog gyakorlásának a kérdését a Közgyűlés elé terjesztem.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az alábbi, elővásárlási joggal érintett ingatlan megvásárlására Önkormányzatunk a költségvetésében nem biztosított önálló soron fedezetet, ezért jelenleg nem adottak a feltételei annak, hogy az Önkormányzat elővásárlási jogával élve ingatlant vásároljon.

Amennyiben a vételárra vonatkozó szakértői vélemény hiányában a Közgyűlés mégis az elővásárlási jog gyakorlásáról dönt, határozata a felelős gazdálkodás szabályai figyelembe vételével csak feltétel bekövetkeztétől függő, elvi döntés lehet, amely akkor válik a polgármester által végrehajthatóvá, ha az érintett ingatlanoknak az adásvételi szerződésben megjelölt vételára tekintetében beszerzésre kerül az ingatlanforgalmi szakértői vélemény, és az azt igazolja, hogy a vételár reális piaci értéket képvisel.

1. **Javaslat a 7311/A/9 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos döntés meghozatalára**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a STYL TRADE 2020 Kft. (azóta névváltozás okán SVR Design Ruhaipari Kft.) egymással 2021. június 2. napján bérleti szerződést kötöttek a szombathelyi 7311/A/4 és 7311/A/9 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan, amit Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 24/2021. (VI.24.) Kgy. számú határozata alapján közös megegyezéssel módosítottak. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 109/2023. (III.30.) Kgy. számú határozatában úgy döntött, hogy a 7311/A/4 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó rendelkezések – tekintettel annak visszaadására – kerüljenek törlésre, és a 7311/A/9 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat helyére a SZOVA Nonprofit Zrt., mint az ingatlan kezelője lépett be bérbeadóként, a szerződés közöttük 2023. augusztus 1. napján lépett hatályba. A társaság már az Önkormányzat felé is jelentős összegű (16.123.627,- Ft bérleti díj, 466.436,- Ft társasházi közös költség) tartozást halmozott fel, és a SZOVA Nonprofit Zrt. felé sem fizetett bérleti díjat az elmúlt 6 hónapban, hátraléka 2024. 01. 30. napjáig összesen 3.522.794,- Ft. Megjegyzendő, hogy a telephelyen ugyanazt a tevékenységet korábban más néven folytató társaságok Önkormányzatunkkal szemben 100 millió Ft-ot meghaladó tartozást halmoztak fel, amelyek hitelezői igényként a felszámolási eljárásokban bejelentésre kerültek.

A bérleti szerződés 15. pontja értelmében, amennyiben a bérlő a bérleti díj megfizetésével 2 hónap késedelembe esik, úgy a bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással megszüntetni. 2023. decemberi sajtóhírek szerint a Kft. a pénzügyi nehézségei miatt a termelést a gyárban megszüntette, azt nem használja. A kezelő írásban tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy az ingatlanban kizárólag a még ott maradt készáruk raktározása történik, 1 fő személyzet felügyeli az egész gyárépületet. A villany már korábban kikapcsolásra került, a rendszerből a vizet leürítették. Az ismertetett állapotok alapján valószínűsíthető, hogy csőd- vagy felszámolási eljárás lefolytatására kerül majd sor, ahol önkormányzatunk a hitelezői igényét a fent nevesített tartozásokra be fogja nyújtani, azonban ennek megtörténtéig is indokolt a fenti körülmények miatt a bérleti szerződés azonnali hatályú, rendkívüli felmondása.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjék.

**Szombathely, 2024. február 19.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**……/2024. (II. 29.) Kgy. sz. határozat**

A Közgyűlés Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 2. § (7)-(8) bekezdése alapján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező **szombathelyi 8615 hrsz.-ú, kivett közút** megnevezésű ingatlannak az előterjesztés 1. mellékletét képező változási vázrajzon jelölt **448 m² nagyságú részét** **a törzsvagyoni körből kivonja, és üzleti vagyonba átsorolja.**

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal

**II.**

**Határozati javaslat**

**……/2024. (II. 29.) Kgy. sz. határozat**

1. A Közgyűlés egyetért azzal, hogy a szombathelyi 10810/1 hrsz.-ú, „közterület” megnevezésű ingatlanból az előterjesztés 2. számú mellékletét képező, a Pécsi Geodéziai Kft. által 53/0003 munkaszámon készített, és a Vas Vármegyei Kormányhivatal által 7445/516/2022. számon záradékolt, majd 602083/2023 számon újrazáradékolt változási vázrajz szerinti telekosztással kialakuló – ténylegesen a 86-os számú főút részét képező - 10810/4 hrsz.-ú, „országos közút” megnevezésű ingatlan a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (6) bekezdése, 32. § (3a) bekezdése és 32. § (6) bekezdése, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 16. pontja értelmében térítésmentesen a Magyar Állam tulajdonába, valamint a Magyar Közút Nonprofit Zrt. vagyonkezelésébe kerüljön.
2. A Közgyűlés egyetért azzal, hogy a szombathelyi 10811/10 hrsz.-ú, „közút” megnevezésű ingatlanból az előterjesztés 3. számú mellékletét képező, a Pécsi Geodéziai Kft. által 53/0003 munkaszámon készített, és a Vas Vármegyei Kormányhivatal által 7445/509/2022. számon záradékolt, majd 602084/2023 számon újrazáradékolt változási vázrajz szerinti telekosztással kialakuló – ténylegesen a 86-os számú főút részét képező - 10811/56 hrsz.-ú, „országos közút” megnevezésű ingatlan a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (6) bekezdése, 32. § (3a) bekezdése és 32. § (6) bekezdése, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 16. pontja értelmében térítésmentesen a Magyar Állam tulajdonába, valamint a Magyar Közút Nonprofit Zrt. vagyonkezelésébe kerüljön.
3. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy az országos közúti területként az 1. és 2. pontok szerint kialakított ingatlanok tulajdonjogának átadás-átvételéhez szükséges megállapodásokat aláírja.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Horváth Soma alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője)

**Határidő:** folyamatos

**III.**

**Határozati javaslat**

**……/2024. (II. 29.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy a Szombathely 8532 hrsz.-ú ingatlanon lévő Víztorony épületében található, 131,27 m2 alapterületű kávézó üzemeltetését az AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. közvetlenül lássa el. A Közgyűlés felkéri a társaság ügyvezetőjét, hogy az üzemeltetés elindításához szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője,

Horváth Zoltán, az AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. ügyvezetője)

**Határidő:** azonnal

**IV.**

**Határozati javaslat**

**……/2024. (II. 29.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, hogy a szombathelyi 2708 hrsz.-ú, természetben a Március 15. tér 6-7. szám alatt található, kivett „orvosi rendelő” megnevezésű ingatlan (volt SZTK épülete) vonatkozásában, a 2024. január 26. napján kihirdetett nyertes vételi ajánlatban foglalt feltételekkel Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata – az Étv. 7. § (2) bekezdés b) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 9. § (1) bekezdése alapján „kultúra” biztosítása céljából fennálló – elővásárlási jogával nem él.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal

**V.**

**Határozati javaslat**

**……/2024. (II. 29.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. és az SVR Design Ruhaipari Kft. között, a 7311/A/9 hrsz.-ú ingatlanra kötött bérleti szerződés a szerződés 15. pontja alapján azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással kerüljön megszüntetésre. A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy a felmondással kapcsolatos intézkedéseket megtegye.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője

Kovács Cecília, a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatója)

**Határidő:** azonnal