**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2024. szeptember 26-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

1. **Javaslat a szombathelyi 1705/84 hrsz.-ú ingatlan egy részének forgalomképessé nyilvánítására**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a szombathelyi 1705/45-48 hrsz.-ú, természetben a Bárdosi Németh János utca 53-68. szám alatti társasházak tulajdonosai 2020. októberében azzal a kérelemmel fordultak Önkormányzatunkhoz, hogy a 1705/84 hrsz.-ú, kivett „közterület” megnevezésű, 5 ha 7952 m² területű ingatlanból a tulajdonukban lévő telkekkel szomszédos, mintegy 10 m széles sávot meg kívánják vásárolni.

A Főépítészi Iroda 200.008-2/2020. számú állásfoglalása értelmében a megvásárolni kívánt telekrész a vasút biztonsági sávjában helyezkedik el, melyet a HÉSZ szerint védelmi rendeltetésű erdőterületként („Ev”) kellett fenntartani, ezért annak értékesítését nem javasolta. A Kommunális és Környezetvédelmi Iroda 50894-2/2020. számú állásfoglalása szerint a véderdő területe csökkenthető, amennyiben a Főépítészi Iroda ehhez hozzájárul. A közterület melletti ingatlanon (2004/2 hrsz.) található közforgalmú vasútvonalat üzemeltető GYSEV Zrt. 021058-1/2020. számú állásfoglalásában azzal a feltétellel járult hozzá a szóban forgó területrész értékesítéséhez, hogy a zaj- és rezgésterhelésből eredő esetleges későbbi károkért felelősséget nem vállal; - a tulajdonosváltás esetén - az új tulajdonosok által a véderdőben történő beavatkozások következtében felmerülő problémák miatt reklamációt nem fogad el.

A településrendezési eszközök átfogó módosításához beérkezett kérelmek között szerepelt a vételi szándékkal érintett véderdősáv átsorolásának vizsgálata. Az országos főépítészi záróvélemény támogatta a kérelemben foglalt szabályozási tervi módosítást, így Szombathely MJV Közgyűlésének Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII. 19.) önkormányzati rendelete értelmében a vételi szándékkal érintett, 2145 m² nagyságú területrész elidegenítésének immár rendezési tervi akadálya nincs, az a társasházi ingatlanokhoz csatolható. A telekhatár-rendezés 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, valamint 6. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában álló közterületek 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.

Mivel a vételi szándékkal érintett területrészt jelenleg is a társasházi lakók használják, és tartják karban, az sem véderdő funkciót, sem közfeladatot nem lát el, javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 1705/84 hrsz.-ú, kivett „közterület” megnevezésű ingatlan 2145 m² nagyságú részét a Vagyonrendelet 2. § (7)-(8) bekezdését figyelembe véve 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 elővásárlási joggal kapcsolatos döntések 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.

1. **Szombathelyi 2008/25 hrsz.-ú és 2008/28 hrsz.-ú ingatlan**

A szombathelyi 2008/6-7 hrsz.-ú, természetben a Repülők útja mellett található volt Határőr laktanya területén a HÉSZ 2. számú melléklete alapján az elővásárlási jog új munkahely teremtése céljából áll fenn. A 2008/7 hrsz.-ú földrészlet telekalakítását követően kialakult 2008/25 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű, valamint a 2008/28 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű telkekre Önkormányzatunkat továbbra is megilleti az elővásárlási jog.

A GreenSite International Zrt., mint eladó nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a 2008/25 hrsz.-ú, 2000 m² nagyságú ingatlan 1/1 arányú, valamint a 2008/28 hrsz.-ú, 683m² nagyságú ingatlan 1/100 arányú hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében. Az eladó a fenti ingatlanokat a 2008/8 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, valamint a 2006 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű földrészletek 1/100 arányú tulajdoni hányadával együtt, dologösszességként értékesíti.

Az adásvételi előszerződés tárgyát képező ingatlanok nettó vételára 45.000.000,-Ft, azaz negyvenötmillió forint, melyből a 2008/25 hrsz.-ú telek vételára nettó 44.000.000,- Ft, az utak tulajdoni hányadának nettó vételára 1.000.000,- Ft.

A vételárból vevők az előszerződés aláírását követő 2 napon belül megfizettek 4.500.000,-Ft foglalót átutalással. A vételár teljes összegének kifizetésére az adásvételi szerződés megkötését követő 8 napon belül, a birtokbaadásra a vételár hiánytalan megfizetésének napjával kerül sor.

1. **Szombathelyi 2008/24 hrsz.-ú és 2008/28 hrsz.-ú ingatlan**

A szombathelyi 2008/6-7 hrsz.-ú, természetben a Repülők útja mellett található volt Határőr laktanya területén a HÉSZ 2. számú melléklete alapján az elővásárlási jog új munkahely teremtése céljából áll fenn. A 2008/7 hrsz.-ú földrészlet telekalakítását követően kialakult 2008/24 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű, valamint a 2008/28 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű telkekre Önkormányzatunkat továbbra is megilleti az elővásárlási jog.

A GreenSite International Zrt., mint eladó, valamint a FLY ZOO Kereskedelmi Kft., mint vevő képviseletében eljáró ügyvéd megkeresésében nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a 2008/24 hrsz.-ú, 2000 m² nagyságú ingatlan 1/1 arányú, valamint a 2008/28 hrsz.-ú, 683 ² nagyságú ingatlan 1/100 arányú hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.

A vételi ajánlatban foglaltak szerint a 2008/24 hrsz.-ú földrészlet vételára 59.000.000,- Ft + ÁFA - azaz ötvenkilencmillió forint plusz ÁFA - míg a 2008/28 hrsz.-ú ingatlan szóban forgó tulajdoni hányadának vételára az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdése alapján ÁFA-mentes 136.600,- Ft.

Az eladónak a fenti ingatlanokra a 2008/8 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű földrészlet 1/100 arányú tulajdoni hányadának 749.000,-Ft vételáron, valamint a 2006 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű földrészlet 1/100 arányú tulajdoni hányadának 124.600,-Ft vételáron történő együttes értékesítésére, míg a vevőnek együttes megvásárlásra van szándéka.

A vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül fizeti meg az eladó részére. A birtokbaadás a teljes vételár megfizetését követő 10 napon belül történik.

1. **Szombathelyi 7332/1 hrsz.-ú ingatlan**

A szombathelyi 7332/1 hrsz.-ú, természetben a Zanati út 7/A. szám alatti, kivett „kórház” megnevezésű ingatlanra (Állatkórház) a HÉSZ 2. számú melléklete alapján Önkormányzatunk elővásárlási joga „az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása” céljából áll fenn.

A Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában és az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alatt álló ingatlanra vonatkozóan az MNV Zrt. eredményes elektronikus árverést folytatott le.

A kihirdetett nyertes vételi ajánlat összege bruttó 216.535.000,- Ft, azaz kettőszáztizenhatmillió-ötszázharmincötezer forint volt. Az árverési biztosítéknak megfelelő 54.133.000,- Ft, azaz ötvennégymillió-százharmincháromezer 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 a fent részletezett, elővásárlási joggal érintett ingatlanok 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 az 5487/30 hrsz.-ú ingatlanon található Cserkészház ingyenes használatba adásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Szombathely belterület 5487/30 helyrajzi szám alatt található, kivett „vívóterem, üzletek, asztalitenisz csarnok, cserkészház és udvar” megnevezésű, természetben 9700 Szombathely, Szent László király utca 6/A. szám alatti ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan fejlesztése a TOP-6.3.1.-15-SH1-2016-00001 azonosító számú, „Szombathely Szent László Király utcai felhagyott iparterület fejlesztése” című pályázati forrásból és önerőből valósult meg.

Az ingatlan 367,65 m2 nettó alapterületű „cserkészház” elnevezésű önálló ingatlanrészének (a továbbiakban: Cserkészház) kezelője a SZOVA NZrt. Az ingatlanrész tulajdoni helyzetének rendezésére, a Cserkészszövetség részére történő átadásra az említett Európai Unós projekt megkezdése előtt lett volna lehetőség, a projekt lezárását követően, a projekt előírásai miatt a hasznosítása csak piaci alapon volt lehetséges, így Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 127/2020. (VI.25.) Kgy. számú határozatával bérlőként a Boldogulás Ösvényein Alapítványt jelölte ki.

A hivatkozott közgyűlési határozat értelmében az Önkormányzat felhatalmazásával eljáró SZOVA NZrt. és a Boldogulás Ösvényein Alapítvány 5 évig terjedő határozott időtartamú bérleti szerződést kötött, amelynek fennállása alatt a bérlő a szakvéleménnyel alátámasztott bérleti díjat köteles megfizetni. Az 5 éves bérleti jogviszony lejártát követően az Önkormányzat a Boldogulás Ösvényein Alapítvány részére 10 évig terjedő időre ingyenes használatot engedélyezett azzal, hogy a 2024. szeptemberi közgyűlésen a polgármester az ingyenes használat további 5 évvel történő meghosszabbítására tesz javaslatot.

A fentiek alapján - a SZOVA NZrt. és a Boldogulás Ösvényein Alapítvány között 2020. július 20. napján - létrejött megállapodás értelmében a kezelő a Cserkészházat a bérleti jogviszony első 5 évében piaci alapú feltételek figyelembe vételével biztosítja, majd az 5 éves bérleti jogviszony lejártát követően további 10 éves időtartamra ingyenes használatot biztosít az Alapítvány részére. A bérleti jogviszony lejártát követően az ingyenes használót a bérlő kötelezettségei terhelik.

A helyiségbérleti szerződés 2.2. pontja szerint a szerződő felek megállapodtak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat az ingyenes használat idejét a jelen szerződés hatálya alatt – a 2024. szeptemberében esedékes rendes közgyűlési ülésen - további 5 évvel meghosszabbítja, abban az esetben a bérleti szerződés időbeli hatálya a felek külön nyilatkozata nélkül 5 évvel meghosszabbodik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (13) bekezdése rögzíti, hogy nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

A Boldogulás Ösvényein Alapítvány Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 15. pontja értelmében közfeladatot lát el az ifjúsági ügyek tekintetében.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 11. § a) pontja alapján 3 éves időtartamot meghaladó ingyenes használatot engedélyezni a Közgyűlés jogosult.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a szombathelyi 5487/30 hrsz.-ú ingatlanon található, Cserkészház megnevezésű ingatlanrészre vonatkozóan - a bérleti szerződés lejártának napjától számított 10 éves, határozott időtartamra - a Közgyűlés 127/2020. (VI.25.) Kgy. számú határozatával biztosított ingyenes használatot a Boldogulás Ösvényein Alapítvány számára további 5 év határozott időtartammal hosszabbítsa meg.

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

**Szombathely, 2024. szeptember 18.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**……/2024. (IX. 26.) 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 1705/84 hrsz.-ú, kivett „közterület”** megnevezésű ingatlannak az előterjesztés 1. mellékletét képező változási vázrajzon jelölt **2145 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. (IX. 26.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, hogy a szombathelyi Repülők útja mellett található 2008/25 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada, a 2008/28 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű ingatlan 1/100 arányú tulajdoni hányada, valamint a 2008/8 hrsz.-ú és 2006 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlanok 1/100 arányú tulajdoni hányada tekintetében, a GreenSite International Zrt., valamint a West Machine Építőipari, Gépjavító és Kereskedelmi Kft. és Marton Géza között létrejött adásvételi előszerződésben meghatározott feltételekkel Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata – az Étv. 7. § (2) bekezdés d) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 9. § (1) bekezdése alapján „új munkahely teremtése” 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

**III.**

**Határozati javaslat**

**……/2024. (IX. 26.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, hogy a szombathelyi Repülők útja mellett található 2008/24 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada, a 2008/28 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű ingatlan 1/100 arányú tulajdoni hányada, valamint a 2008/8 hrsz.-ú és 2006 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlanok 1/100 arányú tulajdoni hányada tekintetében, a GreenSite International Zrt., valamint a FLY ZOO Kft. között létrejött adásvételi szándéknyilatkozatban meghatározott feltételekkel Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata – az Étv. 7. § (2) bekezdés d) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 9. § (1) bekezdése alapján „új munkahely teremtése” 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

**IV.**

**Határozati javaslat**

**……/2024. (IX. 26.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, hogy a szombathelyi 7332/1 hrsz.-ú, természetben a Zanati út 7/A. szám alatt található, kivett „kórház” megnevezésű ingatlan (volt Állatkórház) vonatkozásában, a 2024. június 25. napján kihirdetett nyertes vételi ajánlatban foglalt feltételekkel Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata – az Étv. 7. § (2) bekezdés o) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 9. § (1) bekezdése alapján „az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása” 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. (IX. 26.) Kgy. sz. határozat**

A Közgyűlés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (13) bekezdése, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 15. pontja, valamint Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 11. § a) pontja alapján a szombathelyi 5487/30 hrsz.-ú, Szent László király utca 6/A. szám alatti inatlanon található 367,65 m2 nettó alapterületű „Cserkészház” bérleti jogviszonyának lejártát követően hatályba lépő, 10 év határozott időtartamra biztosított ingyenes használat 5 év határozott idővel történő meghosszabbítását engedélyezi a Boldogulás Ösvényein Alapítvány részére, működésének elősegítése és feladatainak ellátása céljából.

**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 NZrt. vezérigazgatója)

**Határidő:** azonnal