**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2024. november 28-i rendes ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

1. **Javaslat a szombathelyi 02089/10 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos döntés meghozatalára**

A 2022. évi vagyongazdálkodási koncepcióban az Északi Iparterület ingatlanai értékesítésre kijelölésre kerültek. A Szombathely külterületi 02089/10 hrsz.-ú kivett telephely megnevezésű, 80.689 m2 nagyságú ingatlan az Északi Iparterületen helyezkedik el.

A jelen pályázat tárgya a 02089/10 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló 70.455 m2 nagyságú földrészlet az 1. sz. melléklet szerinti térképen jelölteknek megfelelően.

Szombathely MJV Közgyűlésének Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2023. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint a 02089/10 hrsz.-ú földrészletből kialakuló ingatlan „általános gazdasági terület – Gá” jelű építési övezetben található. Területének 60%-a szabadonálló beépítési móddal beépíthető, a megengedett épületmagasság 20 méter, azonban a technológiához kötött speciális, pontszerű építmények – különösen tornyok, szárítók, tárolók, magtárak – esetén legfeljebb 40 méter. A kialakítható legkisebb telekméret 2500 m².

Az általános gazdasági terület építési övezetben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A területen lakó rendeltetés nem helyezhető el. Az övezetben a telek területének legalább 25%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban Vagyonrendelet) 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján két forgalmi értékbecslés készült, ezek közül a magasabb értéket megállapító szakvélemény került csatolásra az előterjesztéshez, amely 4.740,- Ft + ÁFA/m2 árat határozott meg. Javaslom azonban, hogy a 193/2022. (V.26.) Kgy. sz. határozat alapján kiírt pályázatban foglalt vételár alapul vételével, azaz 5.033,- Ft + ÁFA/m2 áron kerüljön kiírásra a pályázati felhívás.

Az ingatlan jelenleg közművesítetlen terület, a tulajdoni lap tanúsága alapján per-, teher- és igénymentes.

A pályázóra vonatkozó kötelezettségvállalások az alábbiak:

1. A pályázónak a csapadékvíz-elvezető rendszer kialakításánál – a Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság előírásai alapján – az alábbiak szerint kell eljárnia:

* A megvásárolt területére érkező külvizeket köteles átvezetni a területén.
* Az iparterületen minden lehetséges műszaki, építészeti és területhasználati módszerrel késleltetni kell a felszíni lefolyást, és a területre hulló csapadékot helyben kell kezelni. Ennek oka, hogy a terület befogadói rét művelési ágú területeken keletkező lefolyásra lettek méretezve és kialakítva.
* Meg kell akadályozni az iparterületről esetlegesen befolyó veszélyes anyagok (olaj, vegyszer, havária) bejutását a felszíni befogadókba. Torkolatok előtt olajfogók létesítése szükséges.
* Tervezett burkolt felületek esetén, ahol nem indokolt és kiváltható a szilárd vízzáró burkolat, ott olyan burkolatokat kell alkalmazni, amelyek elősegítik a vizek talajba való beszivárgását.
* Az ipartelep belső vízelvezető rendszernél törekedni kell a burkolatlan földmedrek előtérbe helyezésére.
* A telephelyeken kialakítandó tervezett zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azokra minél több felszíni víz tudjon ráfolyni.
* A terület elméletileg alkalmas a vizek talajba való szikkasztására, ezért azt, mint lefolyáscsökkentő módszert alkalmazni kell.
* A lehulló és a tetőkről lefolyó csapadékvíz szürke technológiai vízként való alkalmazása, amennyiben a betelepülő iparág alkalmas rá, legyen elsődleges cél.
* Lefolyó vizek befogadóba jutását belső tárózással lassítani kell.

1. A kiíró és Söpte Önkormányzata 2020. november 19-én előzetes keretmegállapodást kötöttek területrész átadására vonatkozóan, amelyben a kiíró vállalta, hogy az átadott területek (így a pályázat tárgyát képező terület) vonatkozásában nem köt szerződést olyan jogi személlyel, illetőleg jogi személyiség nélküli szervezettel, amelynek főtevékenysége a szerződéskötés időpontjában az alábbi:

* 08’2051 Robbanóanyag gyártása, vagy
* 08’2020 Mezőgazdasági vegyi termék gyártása, vagy
* 08’2015 Műtrágya, nitrogénvegyület gyártása, vagy
* 08’2211 Gumiabroncs, gumitömlő gyártása, vagy
* 08’3832 Hulladék újrahasznosítás, vagy
* 08’3812 Veszélyes hulladék gyűjtése, vagy
* 08’3822 Veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása.

Kiíró tájékoztatja a pályázót, hogy kötelezettséget vállalt arra, amennyiben a keretmegállapodás aláírásától számított 100 éven belül az átadott területrészekből ingatlant értékesít vagy az ingatlan tulajdonjogát bármilyen jogcímen átruházza, úgy a nettó vételár 11%-át, az adásvételi szerződés szerint a vevőt terhelő vételár fizetési kötelezettség teljesítésétől számított 30 napon belül átutalással, pénzügyi támogatásként megfizeti Söpte Önkormányzata részére. Kiíró kötelezettséget vállalt arra is, hogy az átvett területrészek vonatkozásában a hozzá befolyt éves helyi iparűzési adó bevétele 11%-át a tárgyévet követő év július 31. napjáig évente, pénzügyi támogatásként, átutalással megfizeti Söpte Önkormányzata részére, a keretmegállapodás aláírásától számított 100 éven keresztül.

1. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) [bekezdése értelmében](https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=98800001.tv#lbj552ide76b) a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 31. § (3) bekezdése alapján „A közút lakott területen kívüli szakasza esetében a külterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.”

4. A pályázónak vállalnia kell, hogy az ingatlanrész állapotával kapcsolatban a kiíróval szemben semmilyen igényt nem érvényesít.

A Vagyonrendelet 14/B. § (1) bekezdése szerint a pályázatra szóló felhívást a Vagyonrendeletben meghatározott tulajdonosi jogok gyakorlója írja ki. A 8. § (1) bekezdés c) pontja rögzíti, hogy a forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a (2)-(3) bekezdésben meghatározott kivételekkel a tulajdonosi jogokat 35 millió forint egyedi forgalmi értéket elérő vagy azt meghaladó forgalomképes ingatlan esetén a Közgyűlés gyakorolja.

A szombathelyi 02089/10 hrsz.-ú ingatlan mintegy 70.455 m2 területének liciteljárás útján történő értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti tartalommal, minimum 354.600.015,- Ft + ÁFA vételáron javaslom kiírni azzal, hogy a Közgyűlés hatalmazza fel a Gazdasági és Jogi Bizottságot, hogy a pályázatok érvényességéről döntsön.

Az ingatlan értékbecslése az előterjesztés 3. számú melléklete.

1. **Javaslat használati jogviszonyok meghosszabbítására**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata egyes társadalmi szervezetek, gazdasági társaságok részére, amelyek a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése értelmében közfeladatot látnak el, működésük elősegítése érdekében ingyenes használatot biztosít a tulajdonában lévő ingatlanokra.

Az alább ismertetett ingatlanokra vonatkozóan – a fenti rendelkezések értelmében – közfeladatot ellátó szervezetek írásban kérték az Önkormányzattól a használati jogviszonyuk meghosszabbítását.

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.

2/1. *Fő tér 23/B – Savaria Városfejlesztési Nonprofit Kft.*

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Savaria Városfejlesztési Nonprofit Kft. 2016. július 1. napján, 5 éves időtartamra a Kft. működésének elősegítése céljából ingyenes használatba-adási megállapodást kötött a Fő tér 23/B. I/1. szám alatti, 92 m2 alapterületű ingatlanra vonatkozóan.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 66/2020. (II.27.) Kgy. sz. határozatában Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014.(XII.23.) rendelet 11. § a) pontjában foglaltak alapján engedélyezte a fenti helyiség bővítését és a megnövekedett, 115,3 m2 alapterületű helyiség ingyenes használatát 2021. június 30. napjáig. Fenti jogviszony a 40/2021. (VI.24.) Kgy. számú határozattal ismét meghosszabbításra került 2024. december 31. napjáig.

A társaság ügyvezetője használati jogviszonyuk meghosszabbítása iránti kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz.

A Savaria Városfejlesztési Nonprofit Kft., mint Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontja (településfejlesztés, településrendezés) értelmében közfeladatot lát el.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a Szombathely, Fő tér 23/B. I/1. szám alatti, 115,3 m2 alapterületű ingatlanra vonatkozóan a Savaria Városfejlesztési Kft. ingyenes használati jogviszonyát 2029. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra meghosszabbítani szíveskedjen.

2/2. *Lovas u. 23. - Fogyatékkal Élőket és Hajléktalanokat Ellátó Közhasznú Nonprofit Kft.*

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a 159/2021. (V.26.) PM. sz. határozattal ingyenes használatot biztosítottam a **Fogyatékkal Élőket és Hajléktalanokat Ellátó Közhasznú Nonprofit Kft.** részére a **Lovas u. 23.** szám alatti, 1972/22 hrsz.-ú, 4.405 m2 alapterületű „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan 2021. december 31. napjáig.

Fenti használati jogviszony a 238/2021. (XI.25.) Kgy. számú határozat alapján 2026. december 31. napjáig meghosszabbításra került.

A Kft. ügyvezetője használati jogviszonyuk meghosszabbítását kérte. Kérelmében előadta, hogy a működésükhöz szükséges engedélyek beszerzését, illetve pályázatok esetén akár források lehívását is lehetővé tenné, amennyiben hosszabb távon tudnának tervezni a telephely használatával. Jelenleg a társaság közfoglalkoztatási és szociális foglalkoztatási részlege használja a fenti ingatlant, ahol többek között a város szociális tűzifájának tárolása és feldolgozása is zajlik, a papír brikettálási és gravírozási feladatok mellett.

A Fogyatékkal Élőket és Hajléktalanokat Ellátó Közhasznú Nonprofit Kft. a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésének 10. pontja értelmében közfeladatot lát el az önkormányzat területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosításával.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés a Fogyatékkal Élőket és Hajléktalanokat Ellátó Közhasznú Nonprofit Kft. fenti ingatlanra vonatkozóan fennálló ingyenes használati jogviszonyát 2034. november 30. napjáig terjedő határozott időtartamra hosszabbítsa meg.

1. **Javaslat az Ady tér 40. szám alatti ingatlan SZOVA Nonprofit Zrt. kezelésébe történő visszaadására**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Közterület-felügyelet az Önkormányzat tulajdonában álló, Ady tér 40. szám alatti, 6023/6/A/61 hrsz-ú ingatlanból kiköltözik, a Kossuth L. u. 11. szám alatti ingatlanban kerül elhelyezésre.

A SZOVA Nonprofit Zrt. a kezelője az ingatlan egyéb önkormányzati tulajdonú albetétének, ezért javaslom, hogy az Ady tér 40. szám alatti társasház valamennyi önkormányzati tulajdonban álló ingatlana tekintetében a kezelői feladatok ellátására a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. kerüljön kijelölésre.

1. **Javaslat a Sárdi-ér utcai 0256/18 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonására**

Gaál Katalin Ilona és dr. Gaál Dóra ingatlantulajdonosok belterületbe vonás iránti kérelmet nyújtottak be a Szombathely,Sárdi-ér utca 0256/18 hrsz. alatti, *„szántó”* művelési ágú ingatlanra vonatkozóan.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése értelmében: „*Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát.”* A településszerkezeti terv kivonata az előterjesztés 4. mellékletét, a szabályozási terv kivonata az előterjesztés 5. mellékletét képezi.

A belterületbe vonásra kérelmezett ingatlan a város településszerkezeti terve szerint belterületen, *„Egyéb ipari gazdasági területen (Gipe)”* fekszik, csatlakozik a már belterületi Sárdi-ér utca 8142/6 hrsz. alatti ingatlanhoz.

Ennek értelmében a belterületbe vonás iránti kérelem összhangban van Szombathely Megyei Jogú Város 407/2023. (XII. 14.) Kgy. számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének és a 24/2023. (XII. 19.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatának előírásaival.

Az ingatlanra vonatkozó építési előírások:

Területfelhasználás: (Gipe)

Beépítési mód: szabadonálló

Legnagyobb beépíthetőség: 50%

Legnagyobb épületmagasság: 11 m

Legkisebb kialakítható telekméret: 3000 m2

A Sárdi-ér utcától északra eső telkek belterületi ingatlanok, a délre eső telkek a vasúttól a mosodáig szintén belterületben vannak. A kérelemmel érintett ingatlan a mosoda telkével közvetlenül szomszédos, a szabályozás szerint ez a következő belterületbe vonásra szánt telek.

Tulajdonosok kérelmükhöz mellékelték az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. villamos közműnyilatkozatát, valamint a VASIVÍZ Vas megyei Víz- és Csatornamű ZRt. közműkezelői és az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. nyilatkozatait arra vonatkozóan, hogy a tárgyi ingatlan közművekkel történő ellátása biztosítható.

Fentiekre tekintettel tárgyi ingatlan belterületbe vonása nem tartozik Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 263/2020.(IX.24.) Kgy. számú határozatával elfogadott, a településrendezési szerződések megkötéséről szóló Szabályzat hatálya alá.

A belterületbevonás az Önkormányzat részéről költségráfordítást nem igényel, a felmerülő költségek a kérelmezőket terhelik. Az új építési telek kialakítása a város szabályozási tervi szándékával megegyezően történik.

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

**Szombathely, 2024. november 18.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**…./2024. (XI.28.) Kgy. számú határozat**

* + - 1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a szombathelyi külterületi 02089/10 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló 70.455 m2 nagyságú terület értékesítésére vonatkozó, az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti pályázati felhívást – minimum 354.600.015,- Ft + ÁFA vételáron – jóváhagyja, egyúttal felkéri a polgármestert az ingatlan értékesítésére vonatkozóan a pályázat kiírására.
      2. A Közgyűlés felhatalmazza a Gazdasági és Jogi Bizottságot, hogy a pályázatok érvényességéről döntsön.
      3. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, amennyiben a pályázati eljárás eredménytelenül zárul, úgy gondoskodjon az előterjesztés mellékletével egyező tartalommal a pályázat további kiírásáról. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, amennyiben az aktualizált forgalmi érték változik, az új pályázatot ismét terjessze a Közgyűlés elé.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért felelős:

Dr. Gyuráczné dr. Speier Anikó, a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Osztály vezetője

Stéger Gábor, a Közgazdasági és Adó Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal

**II.**

**Határozati javaslat**

**........../2024. (XI.28.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a Savaria Városfejlesztési Nonprofit Kft. Szombathely, Fő tér 23/B. I/1. szám alatti, 115,3 m2 alapterületű helyiségére vonatkozóan fennálló ingyenes használati jogviszonyát a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11.§ (13) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában, valamint a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet 11. § a) pontjában foglaltak alapján 2029. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra meghosszabbítja.

Egyebekben a használatba-adási megállapodás változatlan tartalommal marad hatályban.

A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az ingyenes használatra vonatkozó szerződés módosításának aláírására.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

dr. Gyuráczné dr. Speier Anikó, a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Osztály vezetője)

**Határidő:** 2024. december 31.

**III.**

**Határozati javaslat**

**........../2024. (XI.28.) Kgy. sz. határozat**

A Közgyűlés a Fogyatékkal Élőket és Hajléktalanokat Ellátó Közhasznú Nonprofit Kft. Szombathely, Lovas u. 23. szám alatti, 1972/22 hrsz.-ú, 4.405 m2 alapterületű „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan fennálló ingyenes használati jogviszonyát a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11.§ (13) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 10. pontjában, valamint a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet 11. § a) pontjában foglaltak alapján 2034. november 30. napjáig terjedő határozott időtartamra meghosszabbítja.

Egyebekben a használatba-adási megállapodás változatlan tartalommal marad hatályban.

A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a használatba-adási megállapodás módosításának aláírására.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. László Győző alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

dr. Gyuráczné dr. Speier Anikó, a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal

**IV.**

**Határozati javaslat**

**……/2024. (XI. 28.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése az Önkormányzat tulajdonában álló, Szombathely, Ady tér 40. szám alatti, 6023/6/A/61 hrsz-ú ingatlan kezelői feladatainak ellátására – a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet 15. § (9) bekezdésében foglaltak alapján – a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.-t jelöli ki, aki az ingatlankezelést az üzemeltetési szerződés keretében látja el.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

dr. Gyuráczné dr. Speier Anikó, a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Osztály vezetője

Kovács Cecília a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatója)

**Határidő:** azonnal

**V.**

**Határozati javaslat**

**……../2024. (XI. 28.) Kgy. sz. határozat**

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a Szombathely, Sárdi-ér utca 0256/18 hrsz. alatti, „szántó” művelési ágú ingatlan belterületbe vonását *„Egyéb ipari gazdasági területen (Gipe)”* kialakítása céljából támogatja.
2. A belterületbe vonás feltételeként szabja a Közgyűlés az ingatlantulajdonosok részére a belterületbe vonási kérelem mellékletét képező munkarészek elkészíttetését, továbbá azt, hogy írásban vállaljanak kötelezettséget a kirótt földvédelmi járulék és valamennyi eljárási költség megfizetésére, és arra, hogy az ingatlant 4 éven belül ténylegesen beépítik.
3. A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a megfelelő mellékletekkel ellátott belterületbe vonási kérelem aláírására.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

(a végrehajtás előkészítéséért: Sütő Gabriella városi főépítész)

**Határidő:** akérelem mellékletét képező munkarészek beérkezését követő 30 nap