**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2025. január 30-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokat érintő 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 Közgyűlés 338/2024. (XI. 28.) Kgy. sz. határozata alapján pályázatot hirdetett a szóban forgó ingatlan 70.455 m² nagyságú részének egyfordulós liciteljárás keretében történő értékesítésére. Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a pályázati eljárás eredménytelennek minősült, mert a pályázatok benyújtásának végső határidejéig pályázati ajánlat nem érkezett.

A fent hivatkozott közgyűlési határozat értelmében, eredménytelen pályázati eljárás esetén a polgármester gondoskodik az előterjesztés mellékletével egyező tartalommal a pályázat további kiírásáról. Mivel azonban a pályázati felhívás tartalmi elemei megváltoznak, így az új pályázati kiírást a Közgyűlés elé terjesztem.

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 a szombathelyi 2008/26 hrsz.-ú ingatlant érintő elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatalára**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 84. § (1) bekezdés h) 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 alapján az ingatlan-nyilvántartásban számos ingatlanon fennáll az Önkormányzat elővásárlási joga.

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 2008/26 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű telekre Önkormányzatunkat továbbra is megilleti az elővásárlási jog.

A GreenSite International Zrt., mint eladó nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a 2008/26 hrsz.-ú, 2000 m² nagyságú ingatlan 1/1 arányú hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében. Az ingatlanra az MBH Bank Nyrt.-nek 126.000.000,- Ft tőke és járulékai erejéig, valamint 23.000.000,- Ft tőke és járulékai erejéig állnak fenn jelzálogjogai elidegenítési és terhelési tilalommal biztosítva.

Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vételára 39.500.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 50.165.000,- Ft, azaz ötvenmillió-százhatvanötezer forint. Eladó a vevő per-, igény- és tehermentes tulajdonszerzését szavatolja.

A vevő a vételárból 5.016.500,- Ft vételárrészt banki átutalással megfizet 5 munkanapon belül, amennyiben az eladó hitelt érdemlően igazolja, hogy a jelzálog jogosult bank az adásvétel tárgyát képező ingatlant legfeljebb a vételárnak megfelelő összeg fejében tehermentesíti. Ezen vételárrész foglalónak minősül.

A vevő a vételárból ugyancsak 5.016.500,- Ft vételárrészt banki átutalással megfizet 5 munkanapon belül, amennyiben eladó a vevő részére az elővásárlási jog jogosultjának nemleges nyilatkozatát, valamint az ingatlan tehermentesítésére szolgáló törlési engedélyt a földhivatal által érkeztetetten bemutatja.

A vételár fennmaradó hányada megfizetésének határideje 2025. március 31. napja.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy a vevő által az eladó részére megfizetett összeget az elővásárlásra jogosult köteles közvetlenül a vevő részére megfizetni.

Eladó az ingatlant 2024. december 31. napjáig – birtokba adási jegyzőkönyv felvétele mellett – a vevő birtokába adta.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (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 77. § (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 az elővásárlási jog gyakorlásának a kérdését a Közgyűlés elé terjesztem.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az 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 – bármelyik ingatlan esetében – 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 SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában álló ingatlanok értékesítésére**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 210/2024. (IX.26.) Kgy. sz. határozatában felhatalmazta a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy a társaság pénzügyi helyzetének stabilizálása érdekében a Szombathely, 10427/43, 10427/46, 10427/48 hrsz.-ú, Szt. Quirinus utcai ingatlanokat adásvétel útján értékesítse. A felsorolt telkek a felhagyott hulladéklerakó telep területének felosztása során úgy kerültek kialakításra, hogy azok önállóan hasznosíthatók legyenek. Az ingatlanok a társaság alaptevékenységéhez nem szükségesek, ezért célszerű azok értékesítése.

A SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatója az Igazgatóság 42/2024. (XII. 10.) sz. IG határozatában foglaltak alapján, a társaság belső szabályzatainak megfelelően, a fent felsorolt ingatlanokra vonatkozóan hirdetmény közzétételével induló, egyfordulós, licit pályázati eljárást folytatott le.

A pályázati határidő lejártáig az alábbi kettő, SZOVA Nonprofit Zrt. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, „telephely” megnevezésű ingatlanra vonatkozóan érkezett pályázat, melyeket az Igazgatóság a 2/2025. (I. 13.) sz. IG határozatában érvényesnek minősített:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Cím** | **megnevezés** | **területnagyság** | **bruttó vételár** |
| Szombathely, belterület 10427/43 hrsz. | telephely | 1 ha 3148 m² | 85.500.000,-Ft |
| Szombathely, belterület 10427/46 hrsz. | telephely | 4 ha 2019 m² | 294.300.000,-Ft |

A nyertes pályázókkal kötendő ingatlan adásvételi szerződéseket az Igazgatóság az 5/2025. (I.17.) sz. IG határozatával, valamint a Felügyelőbizottság a 2/2025. (I.17.) sz. FEB határozatával jóváhagyta. A megállapodás tervezetek jelen előterjesztés 4. és 5. mellékletét képezik.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) rendelete 20. §-ának (2) bekezdése szerint az önkormányzati gazdasági társaság tulajdonában lévő ingatlannak és portfólió vagyonnak a társaság üzleti tervében nem szereplő elidegenítéséről a Közgyűlés dönt. Mindezek alapján az ingatlan adásvételi szerződések érvényességéhez Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének jóváhagyása szükséges.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy hozzon döntést a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő 10427/43 és 10427/46 helyrajzi számú ingatlanok értékesítéséről, és hatalmazza fel a SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatóságának elnökét az ingatlanok értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződések aláírására.

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

**Szombathely, 2025. január 22.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**……/2025. (I. 30.) Kgy. sz. 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 vagy a pályázati felhívás más, lényeges tartalmi eleme 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**

**……/2025. (I. 30.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, hogy a szombathelyi Repülők útja mellett található 2008/26 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében, a GreenSite International Zrt., valamint Marton Géza között létrejött adásvételi szerződésben meghatározott feltételekkel Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata – a Méptv. 84. § 1. bekezdés h) pontja, valamint a HÉSZ 9. § (2) 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:

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

**Határidő:** azonnal

**III.**

**Határozati javaslat**

**……/2025. (I. 30.) Kgy. sz. határozat**

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában álló Szombathely 10427/43 és 10427/46 helyrajzi számú földrészletek értékesítésére vonatkozó előterjesztést, és ezen ingatlanok értékesítését az előterjesztés 4. és 5. számú mellékletét képező ingatlan adásvételi szerződésekben foglalt feltételekkel jóváhagyja.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatóságának elnökét az adásvételi szerződések aláírására.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Horváth Soma alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért felelős:

Dr. Károlyi Ákos, a társaság igazgatóságának elnöke

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

**Határidő:** azonnal