**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2025. március 27-i ülésére**

**Javaslat vagyongazdálkodással kapcsolatos döntések meghozatalára**

1. **Javaslat a szombathelyi 2008/45 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 többszöri telekalakítását követően a 2008/27 hrsz.-ú földrészletből kialakuló 2008/45 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 2008/45 hrsz.-ú, 2824 m² nagyságú ingatlan 1/1 arányú hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében. Az ingatlanra a Budapest Hitel és Fejlesztési Bank Zrt.-nek 126.000.000,- Ft tőke és járulékai erejéig jelzálogjoga áll fenn elidegenítési és terhelési tilalommal biztosítva.

Az eladó a fenti ingatlant a 2008/44 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű ingatlan 1/100 arányú tulajdoni hányadával, valamint az eladó 196/200 arányú tulajdonában lévő 2008/8 hrsz.-ú, 2006 hrsz.-ú és 2008/28 hrsz.-ú kivett „közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű földrészletek 2/200 arányú tulajdoni hányadával együtt, dologösszességként értékesíti.

Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok vételára 53.091.200,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 67.425.824,- Ft, azaz hatvanhétmillió-négyszászhuszonötezer-nyolcszázhuszonnégy forint. Eladó a vevő per-, igény- és tehermentes tulajdonszerzését szavatolja.

A vételár 10 %-a, azaz bruttó 6.742.582,-Ft megfizetése foglaló jogcímén az előszerződés megkötését követő 3 munkanapon belül átutalás útján teljesült. A vételár 40 %-a, azaz bruttó 26.970.330,-Ft - vételárrész jogcímén - a 2008/27 hrsz.-ú ingatlan telekfelosztását követően aláírt adásvételi szerződés megkötését követő 3 munkanapon belül kerül megfizetésre. A vételár 50 %-a, azaz bruttó 33.712.912,-Ft – vételárrész jogcímén – a közművesítési munkálatok befejezésekor, átutalás útján kerül megfizetésre, melynek feltétele a tehermentes tulajdoni lap bemutatása.

A közművek bevezetését, ügyintézését az eladó a vételáron felül – az adásvételi szerződésben meghatározott díjakon és paraméterekkel - vállalja legkésőbb 2025. május 31. napjáig. Amennyiben a kivitelezés során valamilyen szükséges változtatás növeli a közművesítés költségét, úgy a költségeltérés összegét a felek az adásvételi szerződésben rögzített módon viselik.

Az ingatlanok birtokba adása a vételár hiánytalan megfizetésének napjától számított 10 (tíz) napon belül történik.

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 Késmárk utcai Teniszcentrummal kapcsolatos döntés meghozatalára**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 125/2020. (VI. 25.) Kgy. számú határozata alapján a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Makanoi PSP Szolgáltató és Kereskedelmi Bt., valamint Szabó Péter (továbbiakban együttesen: Bérlők) 2020. június 30-án 2035. június 30. napjáig tartó határozott időtartamra bérleti szerződést kötöttek a szombathelyi 2690 hrsz.-ú, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan 10 db teniszpályát, valamint klubépületet és 14 parkolót magában foglaló részére. A szerződés 2021. április 30. napján módosításra került, amelyet követően jogutódlással a Bérlő a Szombathelyi Tenisz Sportszolgáltató Kft. lett.

A bérleti szerződés 11. pontja úgy rendelkezik, hogy a Bérbeadó a bérleti díjat – amely az előző évi bérleti díjnál alacsonyabb összegű nem lehet – 2021. január 1. napjától minden évben a tárgyév május 31. napjáig – a KSH jelentésében szereplő előző évi inflációs ráta figyelembevételével megemeli. A bérleti díj adott évi összegéről a kezelő minden év május 31. napjáig értesíti a Bérlőt.

A Bérlő ügyvezetője 2025. február 13-án kelt levelében azzal a kéréssel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy

a bérleti díj emelésétől tekintsünk el. Kérésüket azzal indokolták, hogy a 2023. és 2024. évi KSH által meghatározott infláció olyan magas mértékű volt (114,5% és 117,4%), hogy a bérleti díj közel 1.000.0000 forinttal növekedett. Sajnos a szabadtéri szezon lezárásával a téli hónapokban (4-5 hónap) nem tudnak üzemelni, a létesítményt nem lehet használni, mivel a téli csarnok kivitelezése még nem történt meg. A társaság célja, hogy a létesítmény állaga ne romoljon, a magas színvonalat tartani tudják és olyan fejlesztéseket valósítsanak meg, amelyek az ingatlan értékét növelik és biztosítják a teniszezők, gyermekek, sportolási lehetőségét európai színvonalon, valamint a verseny és amatőr sport folyamatos működését.

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti díj ne emelkedjen, a bérlő az igy megtakarított összegből, valamint azt saját forrással kiegészítve újabb fejlesztéseket kíván megtenni, már az idei évtől kezdődően.

2025. évben szeretnék a 4-5-6 pálya villanyvilágításának fejlesztését megkezdeni, a 7-es pálya villanyvilágításának kialakítását előkészíteni, a klubház terasz árnyékolását megoldani, illetve szintén előkészíteni.

A villanyvilágitás fejlesztését ebben az évben 4 db Philips BVP657 LED930-4S/740 PSU A65-WB ALU lámpa felszerelésével kívánják kezdeni, amely költségekre a pontos kivitelezői árajánlat még nem áll rendelkezésre, de maximális idei költsége nettó 2.500.000-2.600.000 Ft nagyságrendet jelentene.

A terasz árnyékolás a korábbi műszaki tartalomban foglaltakhoz hasonlóan történne, amelynek kivitelezési költsége az előzetes felmérés alapján nettó 2.800.000-3.000.000 Ft.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a 2021. április 30. napján kötött bérleti szerződés módosítását az alábbiak szerint:

* a szerződés 11. pontja úgy módosuljon, hogy a bérleti díj a KSH jelentésében szereplő előző évi inflációs ráta figyelembevételével nem emelkedik automatikusan, hanem erre csak lehetősége van a Bérbeadónak;
* a szerződés 12. pontja akként módosuljon, hogy a Bérlő az előterjesztésben szereplő beruházásokat a saját költségén megvalósítja, majd a beruházás számlával igazolt, tényleges teljes bekerülési költsége 50 %-os mértékű beszámítására jogosult. A beruházások költségei tekintetében a Bérlő a bérbeszámításra azt követően jogosult, ha azok pontos műszaki tartalmát, árral megjelölve a Városstratégiai, Idegenforgalmi és Sport Bizottság előzetesen jóváhagyta, és a beruházás a Bérbeadónak átadásra került.

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

**Szombathely, 2025. március 18.**

 **/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**……/2025. (III. 27.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, hogy a szombathelyi Repülők útja mellett található 2008/45 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada, a 2008/44 hrsz.-ú, kivett „közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű ingatlan 1/100 arányú tulajdoni hányada, valamint a 2008/8 hrsz.-ú, 2006 hrsz.-ú és 2008/28 hrsz.-ú kivett „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű földrészletek 2/200 arányú tulajdoni hányada tekintetében, a GreenSite International Zrt., valamint a SYMBOL INVEST Kft. 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

**II.**

**Határozati javaslat**

**……/2025. (III. 27.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és Szombathelyi Tenisz Sportszolgáltató Kft. között a szombathelyi 2690 hrsz.-ú, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan 10 db teniszpályát, valamint klubépületet és 14 parkolót magában foglaló részére megkötött bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítja:

* a szerződés 11. pontja úgy módosul, hogy a bérleti díj a KSH jelentésében szereplő előző évi inflációs ráta figyelembevételével nem emelkedik automatikusan, hanem erre csak lehetősége van a Bérbeadónak;
* a szerződés 12. pontja akként módosul, hogy a Bérlő az előterjesztésben szereplő beruházásokat a saját költségén megvalósítja, majd a beruházás számlával igazolt, tényleges teljes bekerülési költsége 50 %-os mértékű beszámítására jogosult. A beruházások költségei tekintetében a Bérlő a bérbeszámításra azt követően jogosult, ha azok pontos műszaki tartalmát, árral megjelölve a Városstratégiai, Idegenforgalmi és Sport Bizottság előzetesen jóváhagyta, és a beruházás a Bérbeadónak átadásra került.

A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat alapján módosított bérleti szerződés 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

 Kovács Cecília, a Szombathelyi Sportközpont és Sportiskola Nonprofit Kft. ügyvezetője)

**Határidő:** azonnal