**ELŐTERJESZTÉS**

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

**Javaslat vagyongazdálkodással kapcsolatos döntések meghozatalára**

1. **Javaslat a 2025. évi vagyongazdálkodási koncepció elfogadására**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025. évi költségvetésében a vagyongazdálkodási bevételek tervezett előirányzata 1 milliárd Ft összeggel szerepel.

Az előterjesztés mellékleteiben feltüntetésre kerültek az önkormányzati tulajdonban álló, eladás útján hasznosítandó lakások, beépítetlen területek, üzletek és irodák, valamint az egyéb nem lakás célú helyiségek.

1. **Lakóingatlanok**

A vagyonkoncepció 1. számú melléklete a „lakás” megnevezésű, illetve lakóingatlanokat tartalmazza, amely a Szociális és Lakás Bizottság által – a SZOVA Nonprofit Zrt. javaslata alapján – értékesítésre kijelölt ingatlanokból áll.

A lakások többsége komfortnélküli, nagyon rossz állapotú. A műszaki szakvélemények szerint ezen lakások komfortosítása nem megoldható, vagy a közüzemek kiépítésének megvalósítása nem kivitelezhető. Összességében megállapítható, hogy a kijelölt lakások helyreállítása gazdaságtalan, jelen állapotukban lakhatási célok betöltésére alkalmatlanok.

1. **Beépítetlen területek, telephelyek**

A vagyonkoncepció 2. számú melléklete a „beépítetlen terület” megnevezésű, valamint az Északi iparterület ingatlanait tartalmazza.

1. **Nem lakás célú helyiségek**

A 3. sz. melléklet azon önkormányzati tulajdonú iroda, üzlethelyiség, garázs, raktár rendeltetésű ingatlanokat tartalmazza, amelyek értékesítése az Önkormányzat likviditásának megőrzése érdekében indokolt. A helyiségek egy része bérleti joggal terhelt, ezen ingatlanok esetében a bérlőket elővásárlási jog illeti meg.

1. **Határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező lakások**

A Közgyűlés a 218/2024. (IX.26.) Kgy. sz. határozatában felkérte a polgármestert, hogy készíttessen felmérést a határozatlan időre szóló kijelöléssel rendelkező önkormányzati bérlakások bérlőinek a SZOVA NZrt. által becsült érték és az előterjesztésben javasolt feltételek mellett történő vételi szándéka tekintetében, amelynek eredményét terjessze a Közgyűlés elé.

A vizsgálat eredményeként beérkezett bérlői szándéknyilatkozatok alapján, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 8/2025. (III.28.) önkormányzati rendelet szabályai szerint kerül majd sor fenti lakások értékesítésére.

A vagyonkoncepció keretében, az előterjesztés mellékletében szereplő ingatlanokon túl évente mindig felmerülnek olyan vagyontárgyak, amelyek vételi ajánlat, telek kiegészítési javaslat stb. kapcsán kerülnek az Önkormányzat figyelmébe. Természetesen a koncepcióban nem szereplő ingatlanok esetén is lehetőség van a vagyonrendelet szabályainak figyelembevételével a tulajdonosi jogok gyakorlójának (értékhatártól függően) az értékesítésről döntenie.

1. **Javaslat a szombathelyi Farkas Károly utca 1006/6 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 Farkas Károly utca 1006 hrsz.-ú ingatlanra a HÉSZ 2. számú melléklete alapján az elővásárlási jog „sport, szabadidős” terület biztosítása céljából állt fenn. Az 1006 hrsz.-ú földrészletből többszöri telekosztással kialakított 1006/6 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű, 2406 m² nagyságú telekre Önkormányzatunkat továbbra is megilleti az elővásárlási jog.

Az Arborétum Sportcentrum Kft. megkeresésében nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a szóban forgó ingatlanon felépített társasház 6 db, lakás megnevezésű önálló rendeltetési egységére vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében, az alábbiak szerint:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **megnevezés** | **helyrajzi szám** | **bruttó vételár** |
| 1. | Fsz. 1. lakás | 1006/6/A/1 | 52.800.000 Ft |
| 2. | Fsz. 4. lakás | 1006/6/A/4 | 60.600.000 Ft |
| 3. | 1. emelet 8. lakás | 1006/6/A/8 | 57.300.000 Ft |
| 4. | 1. emelet 12. lakás | 1006/6/A/12 | 57.300.000 Ft |
| 5. | 2. emelet 16. lakás | 1006/6/A/16 | 52.400.000 Ft |
| 6. | 2. emelet 17. lakás | 1006/6/A/17 | 52.400.000 Ft |

1. A fsz. 1. számú, 1006/6/A/1 hrsz.-ú, 55,8 m² alapterületű – 10 m² területű terasszal rendelkező – ingatlan bruttó vételára 52.800.000 Ft. A Vevő az előszerződés szerint a teljes vételárat önerőből finanszírozva, a végleges adásvételi szerződés megkötése után, a használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
2. A fsz. 4. számú, 1006/6/A/4 hrsz.-ú, 66,63 m² alapterületű – 10 m² területű terasszal rendelkező – ingatlan bruttó vételára 60.600.000 Ft. A Vevő az előszerződés szerint a teljes vételárat a végleges adásvételi szerződés megkötését követően önerőből finanszírozva, a használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
3. Az 1. emelet 8. számú, 1006/6/A/8 hrsz.-ú, 66,63 m² alapterületű – 4,65 m² területű terasszal rendelkező – ingatlan bruttó vételára 57.300.000 Ft. A Vevő az előszerződés szerint a teljes vételárat önerőből finanszírozva, a végleges adásvételi szerződés megkötése után, a használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
4. Az 1. emelet 12. számú, 1006/6/A/12 hrsz.-ú, 66,63 m² alapterületű – 4,65 m² területű terasszal rendelkező – ingatlan bruttó vételára 57.300.000 Ft. A Vevő az előszerződés szerint a teljes vételárat önerőből finanszírozva, a végleges adásvételi szerződés megkötése után, a használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
5. A 2. emelet 16. számú, 1006/6/A/16 hrsz.-ú, 57,78 m² alapterületű – 7,6 m² területű terasszal rendelkező – ingatlan bruttó vételára 52.400.000 Ft. A Vevő az előszerződés szerint a teljes vételárat a végleges adásvételi szerződés megkötését követően önerőből, és 11 millió forint hitelből finanszírozva, a használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
6. A 2. emelet 17. számú, 1006/6/A/17 hrsz.-ú, 57,78 m² alapterületű – 7,6 m² területű terasszal rendelkező – ingatlan bruttó vételára 52.400.000 Ft. A Vevő az előszerződés szerint a teljes vételárat a végleges adásvételi szerződés megkötését követően önerőből finanszírozva, a használatba vételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül köteles megfizetni.

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.

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

**Szombathely, 2025. április**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**…./2025. (IV.30.) Kgy. számú határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2025. évi vagyongazdálkodási koncepciót az előterjesztés és annak mellékletei szerint elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert a vagyonkoncepcióban foglaltak végrehajtására azzal, hogy az értékesítésre kijelölt ingatlanok hasznosítására vonatkozó részletes pályázati felhívásokat terjessze a vagyonrendelet szerinti tulajdonosi joggyakorló elé.

**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. (IV. 30.) Kgy. számú határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, hogy a szombathelyi 1006/6 hrsz.-ú, természetben a Farkas Károly utcában található, jelenleg beépítetlen terület megnevezésű ingatlanon felépített társasház 1006/6/A/1 hrsz.-ú, 1006/6/A/4 hrsz.-ú, 1006/6/A/8 hrsz.-ú, 1006/6/A/12 hrsz.-ú és 1006/6/A/16-17 hrsz.-ú, összesen 6 db „lakás” megnevezésű önálló ingatlanai vonatkozásában, az adásvételi előszerződésekben foglalt feltételekkel Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata – a Méptv. 84. § (1) bekezdés h) pontja, valamint a HÉSZ 9. § (2) bekezdése alapján „sport, szabadidő” biztosítása céljából fennálló – elővásárlási jogával nem él.

**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)

**Határidő:** azonnal