**ELŐTERJESZTÉS**

**A Gazdasági és Jogi Bizottság 2025. szeptember 26-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos, bizottsági hatáskörbe tartozó döntések meghozatalára**

1. **Javaslat elővásárlási joggal kapcsolatos döntések meghozatalára**

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, 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.

1. Farkas Károly utca 1006/6 hrsz.-ú és 1006/10 hrsz.-ú ingatlanok

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, valamint az 1006/10 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű, 2259 m² nagyságú telekre Önkormányzatunkat továbbra is megilleti az elővásárlási jog.

Az Arborétum Sportcentrum Kft. megkeresésében nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a szóban forgó ingatlanokon felépített társasházak alábbi táblázatokban részletezett rendeltetési egységeire, valamint parkolóira vonatkozóan:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1006/6 hrsz.** | | | | |
| Helyrajzi szám | Megnevezés | bruttó eladási ár | előszerződés szerint megfizetett bruttó összeg | használatbavételi engedély véglegessé válásától számított 30 napon megfizetendő vételár-hátralék |
| 1006/6/A/22 | G-2 garázs | 10.700.000 Ft | 0 Ft | 10.700.000 Ft |
| 1006//6/A/23 | G-3 garázs | 10.700.000 Ft | 0 Ft | 10.700.000 Ft |
| 1006/6/A/25 | G-5 garázs | 10.700.000 Ft | 1.070.000 Ft | 9.630.000 Ft |
| 1006/6/A/26 | G-6 garázs | 10.700.000 Ft | 0 Ft | 10.700.000 Ft |
| 1006/6/A/27 | G-7 garázs | 10.700.000 Ft | 0 Ft | 10.700.000 Ft |
| 1006/6/A/29 | G-9 garázs | 10.700.000 Ft | 1.070.000 Ft | 9.630.000 Ft |
| 1006/6/A/32 | T02 - tároló | 3.500.000 Ft | 0 Ft | 3.500.000 Ft |
|  | P2 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1006/10 hrsz.** | | | | |
| Helyrajzi szám | Megnevezés | bruttó eladási ár | előszerződés szerint megfizetett bruttó összeg | használatbavételi engedély véglegessé válásától számított 30 napon megfizetendő vételár-hátralék |
| 1006/10/A/21 | G1 - garázs | 10.900.000 Ft | 0 Ft | 10.900.000 Ft |
| 1006/10/A/22 | G2 - garázs | 10.900.000 Ft | 0 Ft | 10.900.000 Ft |
| 1006/10/A/23 | G3 - garázs | 10.900.000 Ft | 0 Ft | 10.900.000 Ft |
| 1006/10/A/24 | G4 - garázs | 10.900.000 Ft | 0 Ft | 10.900.000 Ft |
| 1006/10/A/25 | G5 - garázs | 10.900.000 Ft | 0 Ft | 10.900.000 Ft |
| 1006/10/A/26 | G6 - garázs | 10.900.000 Ft | 0 Ft | 10.900.000 Ft |
| 1006/10/A/27 | G7 - garázs | 10.700.000 Ft | 10.700.000 Ft | 0 Ft |
| 1006/10/A/28 | G8 - garázs | 10.900.000 Ft | 0 Ft | 10.900.000 Ft |
| 1006/10/A/29 | G9 - garázs | 10.900.000 Ft | 0 Ft | 10.900.000 Ft |
| 1006/10/A/30 | G10 - garázs | 10.900.000 Ft | 0 Ft | 10.900.000 Ft |
| 1006/10/A/31 | T01 - tároló | 1.500.000 Ft | 0 Ft | 1.500.000 Ft |
| 1006/10/A/32 | T02 - tároló | 3.800.000 Ft | 0 Ft | 3.800.000 Ft |
| 1006/10/A/33 | T03 - tároló | 1.200.000 Ft | 1.200.000 Ft | 0 Ft |
| 1006/10/A/34 | T04 - tároló | 2.000.000 Ft | 2.000.000 Ft | 0 Ft |
| 1006/10/A/35 | T05 - tároló | 1.600.000 Ft | 1.600.000 Ft | 0 Ft |
| 1006/10/A/36 | T06 - tároló | 1.600.000 Ft | 1.600.000 Ft | 0 Ft |
| 1006/10/A/37 | T07 - tároló | 2.000.000 Ft | 0 Ft | 2.000. 000 Ft |
| 1006/10/A/38 | T08 - tároló | 1.200.000 Ft | 1.200.000 Ft | 0 Ft |
| 1006/10/A/39 | T09 - tároló | 3.800.000 Ft | 0 Ft | 3.800.000 Ft |
| 1006/10/A/40 | T10 - tároló | 1.500.000 Ft | 0 Ft | 1.500.000 Ft |
|  | P1 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |
|  | P2 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |
|  | P3 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |
|  | P4 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |
|  | P5 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |
|  | P6 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |
|  | P7 | 1.700.000 Ft | 1.700.000 Ft | 0 Ft |
|  | P8 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |
|  | P9 | 1.700.000 Ft | 1.700.000 Ft | 0 Ft |
|  | P10 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |
|  | P11 | 1.700.000 Ft | 1.700.000 Ft | 0 Ft |
|  | P12 | 1.700.000 Ft | 1.700.000 Ft | 0 Ft |
|  | P13 | 1.700.000 Ft | 1.700.000 Ft | 0 Ft |
|  | P14 | 1.700.000 Ft | 1.700.000 Ft | 0 Ft |
|  | P15 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |
|  | P16 | 1.700.000 Ft | 1.700.000 Ft | 0 Ft |
|  | P17 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |
|  | P18 | 1.700.000 Ft | 0 Ft | 1.700.000 Ft |
|  | P19 | 1.700.000 Ft | 1.700.000 Ft | 0 Ft |
|  | P20 | 1.700.000 Ft | 1.700.000 Ft | 0 Ft |

1. Repülők útja 2008/25/A/25 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 többszöri telekalakítását követően kialakuló 2008/25 hrsz.-ú, kivett „garázssor és udvar” megnevezésű telekre Önkormányzatunkat továbbra is megilleti az elővásárlási jog.

Marton Zoltán eladó nevében eljáró Dr. Gelesits Tibor ügyvéd nyilatkozattételre hívta fel önkormányzatunkat az ingatlanon található 2008/25/A/25 hrsz.-ú garázsra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.

A 2008/25/A/25 hrsz.-ú, 25 m² hasznos alapterületű garázs bruttó vételára 12.400.000,-Ft. Vevő az adásvételi-szerződés megkötéséig megfizetett 11.400.000,-Ft-ot, melyből a felek 1.000.000,-Ft-ot foglalónak minősítettek. 1.000.000,-Ft vételárrészt vevő a garázs önálló albetétként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 3 napon belül köteles az eladó bankszámlájára történő átutalással megfizetni.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2024. (X. 10.) 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 77. § (4) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlása kérdésében a bizottság előzetes véleménye alapján a polgármester dönt.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, 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 Bizottság mégis az elővásárlási jog gyakorlását javasolja, 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 pályázatok érvényességével kapcsolatos döntések meghozatalára**

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot,hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025. június 20. napján – a 207/2025. (VI.19.) Kgy. sz. határozat alapján – pályázatot hirdetett egyfordulós liciteljárás keretében az Önkormányzat, illetve a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok értékesítésére, egyúttal felhatalmazta a Gazdasági és Jogi Bizottságot, hogy a bruttó 35 millió forint feletti vételárral meghirdetett ingatlanok esetében a pályázatok érvényességéről döntsön.

1. 3785/349, 3785/350, 3785/351 és 3785/352 hrsz.**-**Dolgozók útja

A kivett „beépítetlen terület” megnevezésű, közművesítetlen ingatlanok Szombathely város északnyugati részén, a Muskátli utca – Oladi körforgalom – Dolgozók útja által közrefogott területen találhatók.

Az ingatlanok kikiáltási ára 436.052.400,- Ft + ÁFA (bruttó 553.786.548,- Ft) volt.

*Az ajánlatra vonatkozó formai és tartalmi követelmények:*

Az ajánlatot természetes személy legalább magánokirat formai követelményeinek megfelelő módon, jogi személy pedig cégszerűen aláírt szándéknyilatkozat formában köteles benyújtani.

*Az ajánlatnak tartalmaznia kell:*

* az ajánlattevő nevét, címét vagy székhelyét,
* az ajánlattevő személyi, illetve cégadatait,
* az ajánlattevő értesítési címét, a kapcsolattartó nevét és telefonszámát,
* azt a bankszámla számot, amelyre a pályázati biztosítékot vissza lehet utalni,

- a vételár mértékére, megfizetésének módjára, határnapjára tett ajánlatot,

- az ajánlattevő aláírását.

*Az ajánlathoz csatolni kell*:

* + igazolást, hogy az ajánlattevőnek – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és az állami adóhatóság felé – egy évnél régebben lejárt adó vagy adók módjára behajtható köztartozása nincs, továbbá az önkormányzati tulajdonú cégek (SZOVA Nonprofit Zrt., VASIVÍZ Zrt., Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft.) felé tartozása nem áll fenn.
  + a IV/1. pont szerinti okiratok, illetve az aláírási címpéldány eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát, vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintát;
  + a pályázati biztosíték befizetésének igazolását,
  + banki igazolást arról, hogy az ajánlott vételár II. 4. pontban megjelölt útépítési biztosítékkal növelt összege a pályázó bankszámláján rendelkezésre áll; hitelintézeti finanszírozás esetén banki igazolást az önerő rendelkezésre állásáról és indikatív hitelintézeti finanszírozási igazolást az ajánlott vételár mértékéig; amennyiben a pályázó több felhívásra nyújt be ajánlatot, az igazolásnak minden egyes ingatlan vételárát magában kell foglalnia;
  + az II/1. pont szerinti **vázlattervet** ingatlanonként,
  + nyilatkozatot arról, hogy a pályázó vállalja, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő **24 hónapon belül a kivitelezési tevékenységet az ingatlanokon megkezdi**, azaz az építési munkaterületet átadja a kivitelező részére a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. § (4) bekezdésében foglalt előírások szerint,
  + nyilatkozatot annak vállalásáról, amennyiben a pályázó késedelembe esik a kivitelezési tevékenység megkezdésével, úgy a kiíró részére naponta, az érintett ingatlanok szerződés szerinti bruttó vételára 1 %-ának megfelelő összegű **késedelmi kötbér** fizetésére köteles 30 napon keresztül,
  + nyilatkozatot arról, hogy a szabályozási tervnek megfelelően lehatárolt 3785/320 hrsz.-ú útterületnek a pályázati felhívás mellékletét képező térképen megjelölt részét saját költségen, az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 hónapon belül kiépíti;
  + nyilatkozatot annak vállalásáról, amennyiben a pályázati felhívásban előírt útépítés kivitelezését a 60 hónapos határidőn belül nem végzi el, úgy a kiíró részére az egyes ingatlanok szerződés szerinti bruttó vételára 20 %-ának megfelelő összegű **meghiúsulási kötbér** fizetésére köteles a 60 hónapos határidő leteltétől számított 30 napon belül;
  + nyilatkozatot arról, hogy az útépítési biztosíték összege után kamatot nem érvényesít, és az útterületen általa végrehajtott értéknövelő beruházás után megtérítési igényt nem érvényesít, az elkészült utat az önkormányzat kezelésébe adja;
  + nyilatkozatot arról, hogy a jóváhagyott vázlatterveknek megfelelően beépített ingatlanokat a távhőszolgáltatási rendszerre csatlakoztatja, és ennek érdekében a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft.-vel csatlakozási szerződést köt az adásvételi szerződés megkötésétől számított 60 hónapon belül;
  + nyilatkozatot annak vállalásáról, amennyiben a pályázati felhívásban előírt távhő-csatlakozási szerződést a 60 hónapos határidőn belül nem köti meg, úgy a kiíró részére az egyes ingatlanok szerződés szerinti bruttó vételára 20 %-ának megfelelő összegű **meghiúsulási kötbér** fizetésére köteles a 60 hónapos határidő leteltétől számított 30 napon belül;
  + nyilatkozatot arról, hogy a jóváhagyott vázlatterveknek megfelelően beépített ingatlanok víz- és szennyvízhálózatának kiépítésére a VASIVÍZ Zrt.-vel köt szerződést, kivéve, ha a VASIVÍZ Zrt. ajánlati ára a felek által közösen felkért szakértő által igazolt árat 20%-kal meghaladja;
  + nyilatkozatot arról, hogy a pályázó az ingatlanok állapotával kapcsolatban a kiíróval szemben semmilyen igényt nem érvényesít,
  + nyilatkozatot arról, amennyiben a pályázó jogi személy gazdasági társaság, úgy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül,
  + nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázat egésze nyilvános (kivéve: természetes személy ajánlattevőnél az anyja neve, lakcíme, születési ideje, helye, személyi száma, személyes okmányai másolata),
  + kitöltött adatkezelési tájékoztató és hozzájáruló nyilatkozatot természetes személy és egyéni vállalkozó esetén, amely a pályázati felhívás melléklete;
  + nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevő a pályázati felhívás feltételeit elfogadja.

A felhívás tartalmazta, hogy a vázlattervek formai megfelelőségét 3 tagból álló bizottság véleményezi, amelynek tagjai: Szombathely Megyei Jogú Város Főépítésze, a Savaria Városfejlesztési NKft. delegáltja, valamint a SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatóságának delegáltja.

Amennyiben a pályázati felhívás IV/2. pontjában felsorolt dokumentumok közül bármelyik hiányzik, vagy a II/1. pont szerinti bármely vázlatterv a 3 tagú bizottság véleménye szerint nem a II/1. pontban rögzített elvárásoknak megfelelő úgy a pályázat formai szempontból érvénytelennek minősül, hiánypótlásra lehetőség nincsen.

A pályázati felhívásra az előírt határidőben egy pályázati ajánlat érkezett:

*BIP ingatlanfejlesztő Kft.* (9700 Szombathely, Mátyás király u. 18. fszt. 1., adószám: 32850433-2-18, cégjegyzékszám: 18-9-116414, képviseletében eljár Rácz Gábor és Kiss Zoltán ügyvezetők együttesen)

A vázlattervek formai megfelelőségét a 3 tagú bizottság 2025. szeptember 15-én 13.00 órakor véleményezte, és szakmai álláspontja szerint a pályázatban benyújtott vázlattervek a felhívásban foglalt előírásoknak formailag maradéktalanul megfelelnek.

A pályázati dokumentáció részletes vizsgálatát követően megállapítható, hogy az ajánlattevő pályázati dokumentációja teljeskörű, azaz formai szempontból érvényes.

A pályázati ajánlat a Vagyongazdálkodási és Városfejlesztési Irodán megtekinthető.

2. Bejczi u. 1-3. fszt. 9. (6490/A/9 hrsz.)

A 1161 m2 alapterületű ingatlan (okmányiroda), a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonát képezi. Pályázati felhívás szerinti kikiáltási ára 350.000.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 444.500.000,- Ft volt.

A helyiséget 2013.01.01. napjától a Vas Vármegyei Kormányhivatal bérli. A bérleti díj mértéke havi nettó 1.346.162,- Ft.

A liciteljárásra vonatkozó információk

Az ajánlattevő az az ingatlanszerzésre jogosult természetes személy, jogi személy, illetve személyes joga szerint jogképes szervezet lehet,

* aki személyazonosságát, nyilvántartásba vételét – 30 (harminc) napnál nem régebbi igazolással – hitelt érdemlően igazolta, gazdasági társaság esetén 30 (harminc) napnál nem régebbi cégkivonatát benyújtotta,
* illetve cégbejegyzés/változásbejegyzés esetén az ezt igazoló dokumentumokat (társasági szerződést és az ellenjegyző ügyvéd nyilatkozatát az elektronikus cégbejegyzés/változásbejegyzés iránti kérelem benyújtásáról és/vagy cégbírósági bejegyző végzést) benyújtotta.

Nem lehet a pályázat nyertese az, akinek az önkormányzattal szemben egy évnél régebben lejárt bérleti díj, adó vagy adók módjára behajtható tartozása van, valamint az állami adóhatóság felé köztartozása van, továbbá az önkormányzati tulajdonú cégek (SZOVA Nonprofit Zrt., VASIVÍZ Zrt., Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft.) felé tartozása áll fenn.

Az ajánlatra vonatkozó formai és tartalmi követelmények:

Az ajánlatot magánszemély legalább magánokirat formai követelményeinek megfelelő módon, jogi személy pedig cégszerűen aláírt szándéknyilatkozat formájában köteles benyújtani.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

* az ajánlattevő nevét, címét vagy székhelyét,
* az ajánlattevő személyi adatait (születési helye, ideje, anyja leánykori neve), illetve cégadatait,
* az ajánlattevő értesítési címét, jogi személy esetén a kapcsolattartó nevét és telefonszámát,
* azt a bankszámlaszámot, amire a pályázati biztosítékot vissza lehet utalni,
* az ajánlattevő aláírását.

Az ajánlathoz csatolni kell:

* igazolást, hogy az ajánlattevőnek – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és az állami adóhatóság felé – egy évnél régebben lejárt adó vagy adók módjára behajtható köztartozása nincs, továbbá az önkormányzati tulajdonú cégek (SZOVA Nonprofit Zrt., VASIVÍZ Zrt., Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft.) felé tartozása nem áll fenn.
* jogi személy esetén a III/1. pont szerinti okiratok, illetve az aláírási címpéldány eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát, vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintát;
* a pályázati biztosíték befizetésének igazolását;
* banki igazolást arról, hogy az ajánlott vételár a pályázó bankszámláján rendelkezésre áll; hitelintézeti finanszírozás esetén banki igazolást az önerő rendelkezésre állásáról és indikatív hitelintézeti finanszírozási igazolást az ajánlott vételár mértékéig; amennyiben a pályázó több felhívásra nyújt be ajánlatot, az igazolásnak minden egyes ingatlan vételárát magában kell foglalnia;
* nyilatkozatot arról, hogy a pályázó az ingatlan állapotával kapcsolatban a kiíróval szemben semmilyen igényt nem érvényesít,
  + nyilatkozatot arról, amennyiben vevő jogi személy gazdasági társaság, úgy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül;
  + nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázat egésze nyilvános (kivéve: természetes személy ajánlattevőnél az anyja neve, lakcíme, születési ideje, helye, személyi száma, személyes okmányai másolata),
  + természetes személy és egyéni vállalkozó esetén kitöltött adatkezelési tájékoztató és hozzájáruló nyilatkozatot, amely a pályázati felhívás melléklete;
* nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevő a pályázati feltételeket elfogadja.

A pályázati felhívásra az előírt határidőben egy pályázati ajánlat érkezett:

*Invest Eastern Europe Kft.* (9700 Szombathely, Négyesi u. 4., adószám: 13559339-2-18, cégjegyzékszám: 18-09-106463, képviseletében eljár: Varga Waldemár ügyvezető)

A pályázati dokumentáció részletes vizsgálatát követően megállapítható, hogy az ajánlattevő pályázati dokumentációja nem teljeskörű, tekintettel arra, hogy a cégkivonatot nem a pályázati felhívásban előírt formátumban - azaz eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolati példányában – csatolta, ezért formai szempontból érvénytelen.

A pályázati ajánlat a Vagyongazdálkodási és Városfejlesztési Irodán megtekinthető.

1. **Javaslat bérleti jogviszonyok meghosszabbításával kapcsolatos döntések meghozatalára**

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy négy önkormányzati tulajdonú helyiség bérlője jogviszonyuk meghosszabbítása iránti kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz.

Az alábbi táblázat tartalmazza a bérlemények adatait és az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott aktuális bérleti díjak összegét.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Cím** | **Megnevezés** | **Alapterület m2** | **Bérleti díj összege (bruttó Ft/hónap)** |
| Jászi Oszkár u. 1. fszt. 1. | üzlethelyiség | 15,4 | 19.558 |
| Kisfaludy S. u. 14. KT. 4. | garázs | 16 | 25.000 |
| Kossuth L. u. 6. I/4. | iroda | 27 | 62.230 |
| Váci M. u. 68. fszt. 22. | egyéb helyiség | 37 | 46.990 |

A szombathelyi 2759/8/A/81 hrsz.-ú, természetben a Váci Mihály utca 68. fszt. 22. szám alatti „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan bérlőjévé 2025. április 1. napjától 2026. március 31. napjáig tartó időtartamra a Füdejó Kft. (székhely: 9700 Szombathely, Teleki Blanka u. 2. D ép., képviseletében eljár: Márkus József ügyvezető, továbbiakban: Bérlő) lett kijelölve. A bérleti szerződés megkötését követően – az ingatlanban folytatandó kereskedelmi tevékenység bejelentése során – merült fel problémaként, hogy a tulajdoni lapon egyéb helyiségként nyilvántartott ingatlant üzletként hasznosítani csak ideiglenes működési engedéllyel lehet, melynek időtartama hat hónap. A kereskedelmi tevékenység hosszútávú végzéséhez az „egyéb helyiség” megnevezés „üzlethelyiség” megnevezésre történő ingatlan-nyilvántartási átnevezése szükséges.

Önkormányzatunk a helyiségre vonatkozóan kérelmezte a Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi Osztály 1.-től, hogy az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 51. § (1) bekezdés d) pont szerinti, rendeltetés módosítást igazoló, az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges hatósági bizonyítványt állítsa ki részünkre, tekintettel arra, hogy az ingatlant évtizedekre visszamenően üzlethelyiségként hasznosítottuk.

Az építésügyi hatóság az eljárást megszüntette, mert a kérelemhez az Eljr. 51. § (3) bekezdés ba) és bb) alpontjai értelmében csatolni kellett volna építésügyi műszaki tervező nyilatkozatát, valamint az 1. melléklet 1. és 6. pontja szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációt, azonban ezen dokumentumok nem álltak rendelkezésre.

Időközben a Bérlő a bérleményt saját költségén felújította, melynek során értéknövelő beruházásokat is elvégeztetett. Az értéknövelő beruházások bérleti díjba történő beszámítását nem kezdeményezte, bízva abban, hogy az egyéves szerződést követően lehetősége lesz az ingatlan további három évre történő bérlésére vagy a helyiség megvásárlására.

Fentiekre tekintettel a Bérlő kezdeményezi bérleti szerződésének 3 év határozott időtartammal történő meghosszabbítását, és ezzel egyidejűleg a helyiség megnevezésének ingatlan-nyilvántartási átminősítéséhez szükséges intézkedések Önkormányzatunk részéről történő megtételét. Bérlő az átminősítéshez kapcsolódó eljárások költségeit előzetesen vállalja azzal, hogy annak bérleti díjba történő későbbi beszámítását kérelmezi.

A helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése alapján a helyiségbérleti jog a bérlő kérelmére meghosszabbítható. A helyiségrendelet 5. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdésben meghatározott esetben a helyiségbérleti jogot a gazdasági feladatkört ellátó bizottság javaslatára a polgármester hosszabbítja meg.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság a határozati javaslatokban meghatározott feltételekkel értsen egyet az egyes helyiségre vonatkozóan fennálló bérleti jogviszonyok további 3 évvel történő meghosszabbításával.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen!

**Szombathely, 2025. szeptember „ ”**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**………/2025. (IX. 26.) GJB sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság javasolja a polgármesternek, hogy a szombathelyi 1006/6 hrsz.-ú, természetben a Farkas Károly utcában található, jelenleg beépítetlen terület megnevezésű ingatlanon felépített társasház 1006/6/A/22, 1006/6/A/23, 1006/6/A/25, 1006/6/A/26, 1006/6/A/27, 1006/6/A/29 hrsz.-ú, „garázs” megnevezésű, és az 1006/6/A/32 hrsz.-ú, „tároló” megnevezésű önálló ingatlanai, valamint a P2 jelű parkoló 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 ne éljen.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért:

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

**Határidő:** azonnal

**II.**

**Határozati javaslat**

**………/2025. (IX. 26.) GJB sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság javasolja a polgármesternek, hogy a szombathelyi 1006/10 hrsz.-ú, természetben a Farkas Károly utcában található, jelenleg beépítetlen terület megnevezésű ingatlanon felépített társasház 1006/6/A/21-30 hrsz.-ú, összesen 10 db „garázs” megnevezésű, az 1006/6/A/31-40 hrsz.-ú, összesen 10 db, „tároló” megnevezésű önálló ingatlanai, valamint az előterjesztésben megjelölt 20 db parkoló 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 ne éljen.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért:

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

**Határidő:** azonnal

**III.**

**Határozati javaslat**

**………/2025. (IX. 26.) GJB sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság javasolja a polgármesternek, hogy a szombathelyi Repülők útja mellett található 2008/25 hrsz.-ú, kivett „garázssor és udvar” megnevezésű földrészleten található 2008/25/A/25 hrsz.-ú, „garázs” megnevezésű ingatlan vonatkozásában a Marton Zoltán eladó, valamint Fogl József és Fogl Józsefné vevők 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 ne éljen.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért:

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

**Határidő:** azonnal

**IV.**

**Határozati javaslat**

**………/2025. (IX.26.) GJB sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság – a 207/2025. (VI.19.) Kgy. sz. határozatban kapott felhatalmazás alapján – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata által **a szombathelyi 3785/349, 3785/350, 3785/351 és 3785/352 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok** értékesítésére vonatkozóan 2025. június 20. napján kiírt pályázati eljárásban – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet előírásai alapján – a BIP Ingatlanfejlesztő Kft. (9700 Szombathely, Mátyás király u. 18. fszt. 1. , adószám: 32850433-2-18, cégjegyzékszám: 18-9-116414, képviseletében eljár Rácz Gábor és Kiss Zoltán) ajánlatát formai szempontból érvényesnek nyilvánítja.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert, hogy a liciteljáráson nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést megkösse.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért:

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

**Határidő:** azonnal

**V.**

**Határozati javaslat**

**………/2025. (IX.26.) GJB sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság – a 207/2025. (VI.19.) Kgy. sz. határozatban kapott felhatalmazás alapján – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és aSZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.által a **6490/A/9 hrsz.-ú, Bejczy I. u. 1-3. fszt. 9. szám alatti, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan** értékesítésére vonatkozóan 2025. június 20. napján kiírt pályázati eljárásban –Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet előírásai alapján – az Invest Eastern Europe Kft. (9700 Szombathely, Négyesi u. 4., adószám: 13559339-2-18, cégjegyzékszám: 18-09-106463, képviseletében eljár: Varga Waldemár ügyvezető) ajánlatát formai szempontból érvénytelennek nyilvánítja.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért:

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

**Határidő:** azonnal

**VI.**

**Határozati javaslat**

**………/2025. (IX.26.) GJB sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság javasolja a polgármesternek, hogy a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése alapján a **Szombathely, Jászi Oszkár u. 1. fszt. 1. szám alatti helyiségre** vonatkozóan fennálló bérleti jogviszony 3 évvel, 2028. szeptember 30. napjáig, az alábbi feltételekkel kerüljön meghosszabbításra:

* a bérleti díj összege **bruttó 19.558,- Ft/hónap**,
* a bérleti díj késedelmes teljesítése esetén a bérlő a Ptk. rendelkezései szerint megállapított késedelmi kamatot köteles megfizetni,
* a helyiséget a bérlő – az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon – a saját költségén kialakíthatja, felszerelheti és berendezheti,
* a bérlő a helyiség használatát másnak nem engedheti át,
* a bérlő a bérlet megszűnésekor a helyiséget köteles tisztán, kiürítve, átadáskori állapotban és felszereltséggel visszaadni, és ráfordításainak, illetve azok időarányos részérnek megtérítésére nem tarthat igényt.

A Bizottság felhatalmazza a kezelő SZOVA Nonprofit Zrt.-t a módosított bérleti szerződés aláírására.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért:

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

Kovács Cecília, a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatója)

**Határidő:** azonnal

**VII.**

**Határozati javaslat**

**………/2025. (IX.26.) GJB sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság javasolja a polgármesternek, hogy a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése alapján a **Szombathely, Kisfaludy S. u. 14. KT. 4. szám alatti garázsra** vonatkozóan fennálló bérleti jogviszony 3 évvel, 2028. szeptember 30. napjáig, az alábbi feltételekkel kerüljön meghosszabbításra:

* a bérleti díj összege **bruttó 25.000,- Ft/hónap**,
* a bérleti díj késedelmes teljesítése esetén a bérlő a Ptk. rendelkezései szerint megállapított késedelmi kamatot köteles megfizetni,
* a helyiséget a bérlő – az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon – a saját költségén kialakíthatja, felszerelheti és berendezheti,
* a bérlő a helyiség használatát másnak nem engedheti át,
* a bérlő a bérlet megszűnésekor a helyiséget köteles tisztán, kiürítve, átadáskori állapotban és felszereltséggel visszaadni, és ráfordításainak, illetve azok időarányos részérnek megtérítésére nem tarthat igényt.

A Bizottság felhatalmazza a kezelő SZOVA Nonprofit Zrt.-t a módosított bérleti szerződés aláírására.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért:

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

Kovács Cecília, a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatója)

**Határidő:** azonnal

**VIII.**

**Határozati javaslat**

**………/2025. (IX.26.) GJB sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság javasolja a polgármesternek, hogy a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése alapján a **Szombathely, Kossuth L. u. 6. I/4. szám alatti iroda helyiségre** vonatkozóan fennálló bérleti jogviszony 3 évvel, 2028. szeptember 30. napjáig, az alábbi feltételekkel kerüljön meghosszabbításra:

* a bérleti díj összege **bruttó 62.230,- Ft/hónap**,
* a bérleti díj késedelmes teljesítése esetén a bérlő a Ptk. rendelkezései szerint megállapított késedelmi kamatot köteles megfizetni,
* a helyiséget a bérlő – az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon – a saját költségén kialakíthatja, felszerelheti és berendezheti,
* a bérlő a helyiség használatát másnak nem engedheti át,
* a bérlő a bérlet megszűnésekor a helyiséget köteles tisztán, kiürítve, átadáskori állapotban és felszereltséggel visszaadni, és ráfordításainak, illetve azok időarányos részérnek megtérítésére nem tarthat igényt.

A Bizottság felhatalmazza a kezelő SZOVA Nonprofit Zrt.-t a módosított bérleti szerződés aláírására.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért:

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

Kovács Cecília, a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatója)

**Határidő:** azonnal

**IX.**

**Határozati javaslat**

**………/2025. (IX.26.) GJB sz. határozat**

1. A Gazdasági és Jogi Bizottság javasolja a polgármesternek, hogy a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése alapján **a Fűdejó Kft.** **Szombathely, Váci Mihály utca 68. fszt. 22. szám, 2759/8/A/81 hrsz. alatti egyéb helyiségre** vonatkozóan fennálló bérleti jogviszonyát 3 évvel, 2029. március 31. napjáig, az alábbi feltételekkel hosszabbítsa meg:

* a bérleti díj összege **bruttó 46.990,- Ft/hónap**,
* a bérleti díj késedelmes teljesítése esetén a bérlő a Ptk. rendelkezései szerint megállapított késedelmi kamatot köteles megfizetni,
* a helyiséget a bérlő – az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon – a saját költségén kialakíthatja, felszerelheti és berendezheti,
* a bérlő a helyiség használatát másnak nem engedheti át,
* a bérlő a bérlet megszűnésekor a helyiséget köteles tisztán, kiürítve, átadáskori állapotban és felszereltséggel visszaadni, és ráfordításainak, illetve azok időarányos részérnek megtérítésére nem tarthat igényt.

1. A Gazdasági és Jogi Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott bérlemény „egyéb helyiség” megnevezésről „üzlethelyiség” megnevezésre történő átminősítéséhez szükséges hatósági eljárásokat kezdeményezze, intézkedéseket megtegye azzal, hogy az ezekkel kapcsolatos összes költség a bérlőt terheli, aki ezt a módosított bérleti szerződés aláírásával kifejezetten vállalja.
2. A Gazdasági és Jogi Bizottság az ingatlan rendeltetésével kapcsolatos átminősítéshez szükséges, a 2. pont szerinti intézkedések megtétele során a bérlő által megfizetett költségek bérleti díjba történő beszámítását engedélyezi.
3. A Bizottság felhatalmazza a kezelő SZOVA Nonprofit Zrt.-t a módosított bérleti szerződés aláírására, és a 3. pont szerinti beszámításhoz szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért:

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

Kovács Cecília, a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatója)

**Határidő:** azonnal