



**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási ZRt.**

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.  
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680  
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743  
E-mail: titkarsag@szova.hu  
Internet:www.szova.hu

Tárgy: Előterjesztés

**ELŐTERJESZTÉS**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2009. április 29-i ülésére

Az ún. MÁV ingatlanok hasznosítási lehetőségeinek vizsgálata,  
az adásvételre vonatkozó javaslat

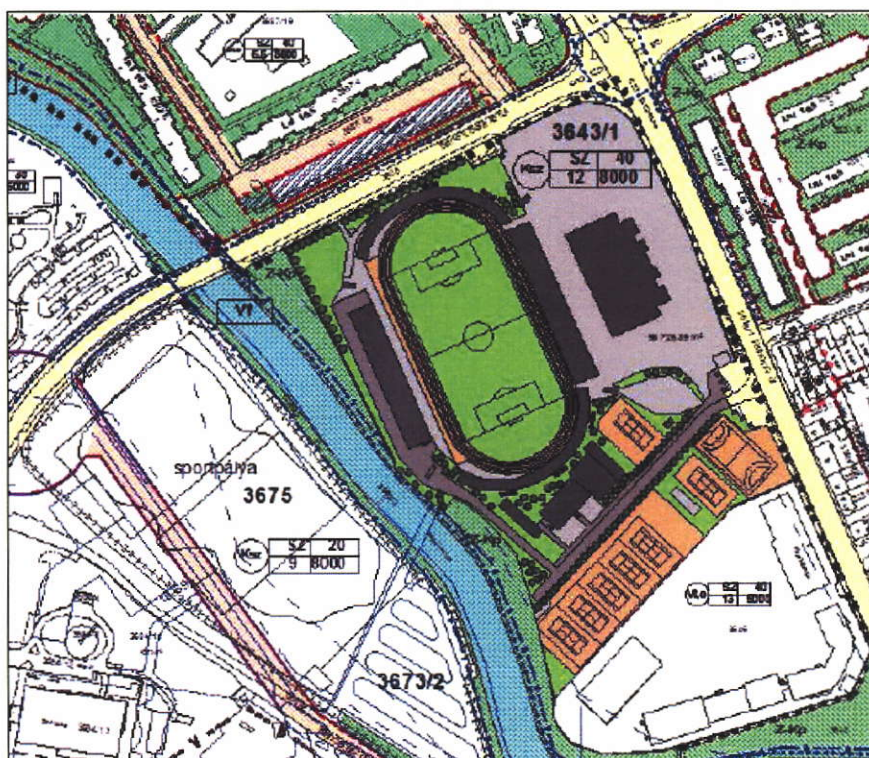




## Előzmény

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének egyhangú álláspontja, hogy a jelenleg a MÁV Zrt. tulajdonát képező ingatlan együttes (3643/1, 3673/2, 3675 hrsz.), valamint a szintén MÁV Zrt. tulajdonát képező 3757/1 hrsz-ú vásártér, kiállítási terület tulajdonjogának megszerzése városi cél. Konkrét projektjavaslat hiányában azonban a Közgyűlés ez idáig nem hozott döntést az ingatlanok adásvételének finanszírozása tárgyban, azonban felkérte a Polgármestert és a SZOVA Zrt. vezérigazgatóját, hogy dolgozzanak ki finanszírozható projektjavaslatokat.

A SZOVA Zrt. megbízásából 2009-ben a K&J Consulting és a Vasber ZRt. készített **megvalósíthatósági tanulmányt a HALADÁS sporttelep kereskedelmi-szórakoztató hasznosítási lehetőségeinek vizsgálatára.**



Haladás sporttelep a rendezési tervben

### 1. A megvalósíthatósági tanulmány fő tényezői

A tanulmány arra az elgondolásra épül, hogy a sporttelep környezetében kereskedelmi és szórakozási lehetőségeket kínálva, minőségi irodakínálat bővítésével, és a parkolási gondok enyhítésével hozzájáruljon a város gazdasági potenciáljának fejlesztéséhez. Mindemellett szem előtt tartja azt a városi célt, hogy a magyar és a nemzetközi előírásoknak megfelelő, modern labdarúgó stadion kerüljön kialakításra. **A projekt finanszírozásának alapját az IVS által elérhető pályázati támogatás, valamint a SZOVA Zrt. szabad kötvényforrása jelentette volna a dokumentáció szerint. Fontos megjegyezni, hogy a terület egyes részeinek hasznosítása kapcsán (3675 hrsz-ú és 3673/2 hrsz-ú sporttelep) a BFH Európa Projektfejlesztő és Tanácsadó Kft 2007-ben készítette el a VASIVÍZ Zt. megbízásából a szombathelyi Termálfürdő továbbfejlesztésre vonatkozó megvalósíthatósági tanulmányt és üzleti tervet. Ugyanebben az évben SZMJV Önkormányzata a Római Fürdő II. ütemének megvalósíthatósági tanulmányát készítette el. Mindkét célkitűzés a fürdő fejlesztését szolgálja, ezzel ellentétes a Haladás sporttelep hasznosításával foglalkozó tanulmányban ismertetett parkoló kialakítás.**



**3757/1 hrsz-ú (Cirkusz terület)** kivett művelési ág, vásártér és kiállítási terület: jelenleg vásártér és kiállítási terület hasznosítási lehetőségét Az új városliget rekreációs városrész fejlesztési program megvalósíthatósági tanulmány második része foglalkozik a Kalandváros továbbfejlesztésével. Az úgynevezett Játékváros helyszínéül szolgálhatott volna, de a pillanatnyilag nem része az IVS 2-nek.

A megvalósításra számos, szerteágazó fejlesztési koncepciót mutat be a tanulmány, melyek a műszaki kialakítás jellegében különböznek, vagy a projekt terjedelmét illetően térnek el egymástól. Több, egymásra épülő fejlesztési lehetőségről is szó esik. Az alábbiakban a tanulmányban vázolt fejlesztési variációkat foglaljuk össze röviden. **A jelenlegi munkacsarnok bontását műszaki állapota nem indokolja!** A dokumentáció az elbontott csarnokban működő sportcélú tevékenységeknek az új építményekben nem biztosít helyet, azok alternatív lehetőségelemzésével csak érintőlegesen foglalkozik.

**A létesítményekhez szükséges parkoló szám biztosítását felületesen kezeli,** ami jelentős többletköltséget is eredményezhet.

#### „A/1” megvalósítható alternatíva

A 3643/1 hrsz-ú ingatlant két albetétre osztja (3643/1/A és 3643/1/B), majd **a fejlesztés első ütemeként a Bartók Béla krt. és Rohonci út által határolt sarok beépítését tűzte ki célul.** A jelenleg is működő sportpálya tengelyében álló **munkacsarnok megtartása mellett egy új épületet tervezett,** amely -1. szintű teremgarázs + földszint + két szintes épületből áll. **A létesítményben irodák és üzletek kaphatnak helyet.** A megközelítést a Bartók B. krt. és a Rohonci u. kereszteződésében épített körforgalomhoz való csatlakozással oldotta meg.

#### „A/2” megvalósítható alternatíva

**Az első ütemben létesített épületet folytatva további kereskedelmi és szolgáltató egységek kialakítása, valamint a teremgarázs folytatásának megépítése a cél.** Ennek megvalósításához **el kell bontani a jelenlegi munkacsarnokot.**

#### „A/3” megvalósítható alternatíva

Az előző két ütemet **az igazgatási és büfé épület bontásával, a kézilabdapályák megszüntetésével, egy új struktúrát kialakítva létrehoz két üzlet és irodatömböt** (földszint + 3 szint), valamint egy új, földszint + két szintes **igazgatási épületet.**

#### „A/4” megvalósítható alternatíva

**Az előző három ütemben megvalósított fejlesztéseknek köszönhetően olyan nyereséggel számol, melyből megvalósítható a stadion fejlesztése,** amely tartószerkezeti megerősítéseket és komfortosítást foglal magában.

Költségbecslés	"A" 1. ütem	"A" 1.+2. ütem	"A" 1.+2.+3. ütem	"A" 4. ütem
Közműfejlesztés, -építés	18 000 e Ft	35 000 e Ft	35 000 e Ft	
Körforgalom kiépítése	150 000 e Ft	150 000 e Ft	150 000 e Ft	
Sportcsarnok bontása		235 000 e Ft	235 000 e Ft	
Igazgatási épület bontása			115 000 e Ft	
Út és parkolóépítés	36 900 e Ft	18 900 e Ft	38 700 e Ft	
Üzletek és irodák kialakítása	1 824 360 e Ft	6 043 710 e Ft	8 979 660 e Ft	
Teremgarázs kialakítása	251 180 e Ft	832 105 e Ft	832 105 e Ft	
Tervezési díj	106 500 e Ft	365 700 e Ft	510 000 e Ft	
Oldalsó lelátók bontása				67 000 e Ft
Új oldalsó lelátók építése				525 000 e Ft

Fedetlen hosszú lelátó fedése				105 000 e Ft
Hosszú lelátók felújítása				112 000 e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>2 386 940 e Ft</b>	<b>7 680 415 e Ft</b>	<b>10 895 465 e Ft</b>	<b>809 000 e Ft</b>

### „B” megvalósítható alternatíva

Az „A” alternatíva első két ütemének megvalósulását követően a szabadon maradt területen egy új épülettömb létesítését tervezi. Ennek földszintjén üzleteket, három emeletén irodákat alakítana ki. A igazgatási és büfé épület jelenlegi formájukban megmarad közlekedési és parkoló rendszerével együtt.

Költségbecslés	"A" 1.+2. ütem	"B" variáció
Közműfejlesztés, -építés	35 000 e Ft	35 000 e Ft
Körforgalom kiépítése	150 000 e Ft	150 000 e Ft
Sportcsarnok bontása	235 000 e Ft	235 000 e Ft
Út és parkolóépítés	18 900 e Ft	37 800 e Ft
Üzletek és irodák kialakítása	6 043 710 e Ft	8 500 110 e Ft
Teremgarázs kialakítása	832 105 e Ft	832 105 e Ft
Tervezési díj	365 700 e Ft	490 000 e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>7 680 415 e Ft</b>	<b>10 280 015 e Ft</b>

### „C” megvalósítható alternatíva

Az „A” alternatíva első ütemének megvalósítását követően - a meglévő építményeket meghagyva - egy új, földszinti üzleteket és három emeleti irodákat tartalmazó épülettömböt létesít.

Költségbecslés	"A" 1. ütem	"C" variáció
Közműfejlesztés, -építés	18 000 e Ft	22 000 e Ft
Körforgalom kiépítése	150 000 e Ft	150 000 e Ft
Út és parkolóépítés	36 900 e Ft	53 100 e Ft
Üzletek és irodák kialakítása	1 824 360 e Ft	4 280 760 e Ft
Teremgarázs kialakítása	251 180 e Ft	251 180 e Ft
Tervezési díj	106 500 e Ft	237 000 e Ft
<b>Összesen:</b>	<b>2 386 940 e Ft</b>	<b>4 994 040 e Ft</b>

### A legmegfelelőbb alternatíva kiválasztása

Fenti változatok közül a tanulmány több szempontú elemzés módszerével választja ki a legmegfelelőbb alternatívát, ezt követően csak ezzel foglalkozik. **Műszakilag és gazdaságilag a kiválasztott „A” alternatívát részletezi, amely a négy ütem keretében tartalmaz teremgarázs és parkoló építést, ingatlanfejlesztést, stadionrekonstrukciót, forgalomtechnikai átszervezést. Mindezt a becslések szerint több mint 12 milliárd forint összköltségen, ami még nem tartalmazza az ingatlanok vételárát.**

## 2. Finanszírozás

A MÁV Zrt. és a Város által is elfogadott értékbecslés az ingatlanok vételárát a következők szerint határozta meg:

- a 3643/1 hrsz-ú ingatlan (Rohonci úti labdarúgó stadion) vételára **456.470.000.-Ft + ÁFA,**
- a 3673/2 hrsz-ú ingatlan (Kenderesi utcai sporttelep) vételára **24.710,000.-Ft + ÁFA,**
- a 3675 hrsz-ú ingatlan (Kenderesi utcai sporttelep) vételára **81.690,000.-Ft + ÁFA,**
- a 3757/1 hrsz-ú ingatlan (Kalandváros melletti terület) vételára **76.500.000.-Ft + ÁFA.**



A tanulmány az ingatlanok adásvételének pénzügyi háttéréként a SZOVA Zrt. kötvényforrásának szabadon felhasználható részét definiálta. Azóta a Társaság finansziális körülményei megváltoztak, a **szabadon felhasználható kötvényforrás nem fedezi az ingatlanok vételárát.**

A Közgyűlés döntése – miszerint a SZOVA Zrt. kötvényforrásból biztosítson önerőt 700 millió Ft projekthitel felvételéhez – nem számolt a jelenlegi kereskedelmi banki és finanszírozási klímával. A **Társaság lefolytatta a hitelfelvételhez szükséges közbeszerzési eljárást, amely eredménytelenül zárult,** tekintettel arra, hogy az ajánlattételi felhívásra nem érkezett ajánlat.

**Az ingatlan vásárlás és fejlesztés kötvényállomány terhére történő megvalósításhoz az OTP Bank számára részletes fejlesztési koncepciót kell bemutatni, mely üzleti megtérülést is tartalmaz.** A bank esetleges hozzájárulása mellett ez a lépés a SZOVA Zrt. és a Város likviditását is veszélyeztetheti. Az érintett ingatlanok megvásárlását csak a projekt finanszírozási háttérének biztosításával érdemes kezdeményezni.

A korábbi elképzelések alapján a projektet európai uniós forrás igénybevételével kívánták megvalósítani. E támogatás részben az IVS-be kerüléssel vált volna elérhetővé, az akcióterületi tervbe mégsem kerültek be az érintett ingatlanok.

**A megtérüléssel kapcsolatos számítások során a tanulmány véleményünk szerint mind az értékesítés, mind a bérbeadással kapcsolatos bevételek tekintetében túlzással élt,** így torz képet mutat a gazdaságosság megítélésében. A tanulmány alapjaiban a 2008.év első felére még, de leginkább az előző évekre fokozottan jellemző ingatlanpiaci pezsgést veszi alapul.

### **3. Jogi problémák**

#### **Rendezési terv**

**A területek jelenleg (Ksz) Sportolási és szabadidőközpont területek besorolásba esnek a hatályos rendezési terv szerint. A fejlesztés megvalósítása érdekében ennek módosítására van szükség.** A kifejtésre került megvalósíthatósági alternatívák feltétele, hogy az övezeti besorolás (Vt) Településközpont vegyes területre változzon. **A Közgyűlés a jelenleg folyamatban lévő rendezési tervmódosítás során nem támogatta a Rohonci úti stadion övezeti besorolás megváltoztatását, így legkorábban 2-3 év múlva lehet esedékes a projekt megvalósítása szempontjából nélkülözhetetlen módosítás eszközlése!**

#### **Rendezetlen állami tulajdonú vagyontárgyak**

**A 3643/1 és a 3675 hrsz-ú ingatlanokon (Haladás pálya) található állami tulajdonú vagyontárgyak (1 db földkábel, 7 db kifeszültségi elektromos szekrény, 2 db transzformátor) tulajdonjogával kapcsolatos tárgyalások során a SZOVA Zrt. és a MÁV Zrt. megállapodott abban, hogy ha az ingatlanok adásvételére kerül sor együttesen kezdeményezik a vagyonkezelői jog átruházását a MNV Zrt-nél. Amíg a Vagyonkezelő Zrt. hozzájárulását nem kapja meg a SZOVA Zrt, addig jelképes összegért bérlí a MÁV Zrt-től a vagyontárgyakat.**

#### **Rendezetlen tulajdonviszonyok**

**A 3643/1 hrsz-ú ingatlanon található a Novák és Novák Zrt. által épített kondicionáló terem. A mai napig nem született megállapodás az építető és a MÁV Zrt. között, hogy a**

**Novák és Novák Zrt-nek használati vagy tulajdoni joga van-e az ingatlanon.** Az adásvételi szerződés tervezet a vevő számára elállási jogot biztosít, abban az esetben, ha peresítésre kerül sor a kérdés tisztázása érdekében. **Jogilag rendezetlen ingatlan vásárlása így is kockázatos.** Amennyiben sikerül megállapodni a Novák és Novák Zrt-vel, és tudomásul veszi, hogy használati joggal rendelkezik, a vevő megörökli e kötelezettséget, amely 50 évig áll fenn. Ez maga után vonja, hogy a beruházások megvalósításához szükséges a Novák és Novák Zrt. hozzájárulása, együttműködése.

#### **Edzőpálya kötöttsége**

**A Kenderesi úti labdarúgó edzőpályákat a Haladás VSE PHARE támogatással építette 2005-ben. A támogatás eredményeként, a HVSE tájékoztatása szerint 2011.09.31-ig csak az eredetileg megjelölt funkcióként lehet használni a területet, az 5 éves fenntartási idő ekkor jár le.** Ez a kötöttség a dobópálya helyzetét természetesen nem érinti.

#### **4. Üzemeltetés**

**Kérdéses az üzemeltetési konstrukciók jövője. Egyértelmű megállapodás szükséges a Haladás VSE és a jövőbeli üzemeltető között,** amely szabályozza, hogy milyen költségelemeket tartalmaz az üzemeltetési költség fogalma, illetve hol kezdődik a sportszervezet működésének finanszírozása. Ez befolyásolja azt is, hogy a jövőbeli bérbeadásokból származó bevételek kit illetnek.

#### **5. Összefoglalás**

A tanulmány a megvalósíthatósági alternatívák ismertetése során nem tér ki a 3757/1 hrsz-ú vásártér, kiállítási terület hasznosításának lehetőségére, pedig fontos, hogy **a négy ingatlan együttes fejlesztésének kell piacképesnek lennie.**

**A SZOVA Zrt. menedzsmentjének álláspontja szerint mind műszakilag, mind gazdaságilag pontosítani és aktualizálni szükséges a tanulmányt, hiszen:**

- **a kiindulási feltételrendszer alapjaiban változott meg (IVS szerepvállalás, fürdőfejlesztési projectek);**
- **a finanszírozhatóság, a pénzügyi megvalósíthatóság tekintetében kételyek merültek fel, melyek nagyban befolyásolhatják a projekt megítélését,**
- **a beruházás gazdaságossági számítások nem minden esetben tekinthetők szakmailag megalapozottnak (maradványérték és amortizációs kérdések felületes kezelése)**

**ezért az ingatlan adásvétel alapjául szolgáló konkrét fejlesztési javaslatnak még nem tekinthető.**

**A tanulmányban kifejtett feltételrendszer – mind piaci, mind finanszírozási értelemben – megváltozott, a projekt átdolgozása, újragondolása szükséges.**

**A felsorolt finanszírozással, jogi tisztázatlanságokkal és üzemeltetéssel kapcsolatos kérdések rendezését követően lehet pontosítani a projektjavaslatot, ezek nélkül felelős döntést hozni nem lehet.**



## 6. Konklúzió

- **A tárgyi ingatlanok megvásárlása a város szempontjából hasznos lépés lenne, a feltételrendszer tisztázása nélkül azonban nem célszerű.**
- A tulajdonjogi helyzet rendezését követően a projekt újragondolására van szükség.
- Aktualizálni kell a projekt körülményeit, felül kell vizsgálni az alkalmazott módszertant és a gazdaságossági számításokat.
- Műszakilag és gazdaságilag is piacképes projekt előkészítésére van szükség, banki támogatásra is csak megtérülő beruházás esetén van mód.

A felsorolt feladatok elvégzése időigényes, ezért az ingatlanokkal kapcsolatos jogi tisztázatlanságok rendezését követően tudja a SZOVA Zrt. menedzsmentje újragondolni a projektet. Mindezek alapján javasoljuk, hogy Közgyűlés legelőbb a szeptemberi ülésén tűzze újra napirendre az ingatlanvásárlással kapcsolatos kérdést.

**Kérem a T. Közgyűlést, hogy a fentieket megtárgyalni és az alábbi határozatot meghozni szíveskedjen:**

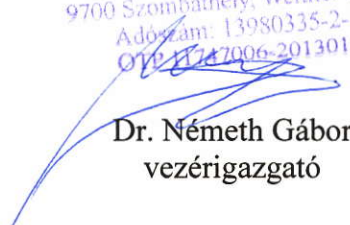
### .../2010. (IV.29.) Kgy. számú határozat

- I. A Közgyűlés felkéri Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesterét, hogy tegye meg a szükséges lépéseket a tervezett fejlesztés jogi feltételrendszerének tisztázása érdekében, valamint ismételten kérje fel a MÁV Zrt-t, hogy a Novák és Novák Zrt. bejelentett tulajdoni igényének megalapozottságát tisztázza.
- II. A Közgyűlés, mint a SZOVA Zrt. egyszemélyes tulajdonosa felkéri a gazdasági társaság menedzsmentjét, hogy – a jogi anomáliák rendezése után – végezze el a MÁV ingatlanok hasznosítására készült tanulmány felülvizsgálatát, aktualizálja az abban megfogalmazott feltételrendszert és gazdaságossági számításokat, és terjesszen a szeptemberi közgyűlés elé finanszírozható projektjavaslatot.

Szombathely, 2010. április 15.

Tisztelettel:

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.  
Adószám: 13980335-2-18  
010-4742006-20130161

  
Dr. Németh Gábor  
vezérigazgató