**Előterjesztés**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2019. február 28-ai ülésére**

**Javaslat**

**a 2019. évi vagyongazdálkodási koncepció elfogadására**

A 2019. évi költségvetést a Közgyűlés tárgyalja, amelynek részét képezi a vagyongazdálkodási bevételek tervezett előirányzata 200.000.000.-Ft összeggel. Az előterjesztéshez csatolt mellékletekben feltüntettük azokat az ingatlanokat is, amelyek értékesítése az elmúlt években nem volt sikeres. Ahol már rendelkezésünkre áll értékbecslés, azt a táblázat tartalmazza. Az értékek azonban a vagyongazdálkodási bevételek reális megítéléséhez nem elegendőek, hiszen jellemzően az ingatlanpiacon már sikertelenül szerepelt ingatlanokról van szó. A 2019. évi terv sikerét ismét a nagy értékű ingatlanokra tudjuk alapozni, amelyek értékesítésére ismét javaslatot teszek.

* A vagyonkoncepció **1. számú** **melléklete a** **„lakás”** megnevezésű ingatlanokat tartalmazza.

A 2015. évi vagyonkoncepció keretében a Közgyűlés a SZOVA Zrt. javaslata alapján kijelölte azokat a lakásokat, amelyek gazdaságosan nem helyreállíthatók és értékesítésük javasolt, illetőleg a Lakásbizottság 2009. évi döntése alapján szociális célra nem bérbe adhatók. E lakások értékesítéséből befolyt bevételek nem a vagyongazdálkodási bevételeket növelték, hanem forrását biztosították az üresen álló önkormányzati bérlakások felújításának. 2015. évtől nagyszámú lakás értékesítésére került így sor, ez a tendencia már az előző két évben lassult és befejeződött. A 2018. évi vagyonkoncepció már csak 4 lakást tartalmazott, melyből 3 értékesítésére kiírt pályázat sikerrel zárult, 46. 800.000,-Ft bevételt generálva.

*A Semmelweis. 16. I/5.* szám alatti lakás az egyetlen, mely az értékesítésre kijelölt lakások közül önkormányzati tulajdonban maradt. A 306/2018.(X.15.) GVB. számú határozat alapján 2018. októberében újabb pályázati felhívás kiírására került sor, a pályázati ajánlat azonban nem érkezett. A lakás kikiáltási ára bruttó 17.000.000,-Ft, a pályázati felhívást a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság fogja tárgyalni.

A táblázatban felsorolt többi, korábban lakásként hasznosított ingatlant a SZOVA Zrt. ebben az évben javasolta önkormányzatunknak értékesítésre.

A kezelő SZOVA Zrt. tájékoztatása szerint a *Szigligeti E. u. 1.* szám alatt található társasház – melyben 4 önkormányzati tulajdonú lakás található – statikailag annyira megromlott, hogy jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan, csak nagyon jelentős anyagi ráfordítással oldható meg a probléma, helyreállítása gazdaságtalan. A Lakás és Szociális Irodával együttműködve megkezdődött a társasházban található önkormányzati tulajdonban lakók elhelyezése. A társasház egyetlen magántulajdonban lévő lakásának tulajdonosa kezdeményezésére a társasház határozatot hozott az ingatlan értékesítésének szándékáról. Az ingatlan kiürítését követően kerülhet sor annak értékesítésére.

Az elmúlt években értékesítésre került a Győrffy István utcában több lakóépület (18., 20., 33.,). A 2019. évi vagyonkoncepcióban új tételként szerepel a *Győrffy István u. 7*. szám alatti lakóépület, melyben többnyire komfort nélküli, illetőleg szükséglakások találhatók. Az ingatlan a Lakásiroda közreműködésével megüresedett, megteremtődött a lehetőség az ingatlan értékesítésére.

* A vagyonkoncepció **2. számú melléklete** a **„beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlanokat tartalmazza. A 2018-ban valamennyi, a vagyonkoncepcióban feltüntetett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant sikerült értékesíteni, összesen 131.128.510,-Ft értékben.

Tájékoztatom a T. Közgyűlést, hogy kérelem érkezett további két, önkormányzati tulajdonú beépítetlen terület megvásárlására vonatkozóan. A két említett ingatlan közül az *5897/3* hrsz-ú, 371 m2 területű, a Kiskar utca mentén elhelyezkedik el, a *120/55 hrsz-ú,* 827 m2 területű ingatlan pedig a herényi városrészen található.

A Közgyűlés önálló napirendként tárgyalja a Javaslat a *11-es Huszár út „B” terület* és kapcsolódó területek átfogó városfejlesztési koncepciójára vonatkozó előzetes döntések meghozatalára című előterjesztést. A beépítési terv és tervezett úthálózat alapján lehetséges majd a fenti területen létrejövő lakónegyed telkeinek értékesítését megvizsgálni, a feltételrendszert kidolgozni.

Oladon, a *Dolgozók úti körforgalom mellett* elhelyezkedő – a mellékelt térképvázlaton jelölt - 3785/349, 3785/350, 3785351, valamint a 3785/352 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a 2018. évi vagyongazdálkodási koncepció megfogalmazta igényként a fenti területre vonatkozó szabályozási tervi rendelkezéseinek felülvizsgálatát. Az új szabályozási terv elfogadásával - a jelenlegi körutas úthálózat módosítása, lakóövezeti besorolás felülvizsgálata – megkezdhető a terület értékesítésének előkészítése, az értékesítéshez kapcsolódó esetleges feltételrendszer kidolgozása (közművek, úthálózat kialakítása).

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján a helyi önkormányzatok - a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetés, értéknövelő használat, hasznosítás, gyarapítás, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése céljából – közép és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kötelesek készíteni. Tekintettel arra, hogy a 11-es Huszár u. „B” területének és az oladi, Dolgozók úti körforgalom mellett elhelyezkedő területeknek az értékesítése - kiterjedésüket, illetve adott városrészre gyakorolt hatásukat tekintve - átfogó, részletes koncepció kidolgozását igényli, így javaslom a Közgyűlésnek, hogy értékesítésüket határozza meg önkormányzatunk a 2019-2022. közötti időszak közép távú vagyongazdálkodási terveként.

A fenti ingatlanok térképvázlatait a 2. számú melléklet tartalmazza. Az új Szabályozási Terv elfogadásával reményeink szerint lehetőség nyílik néhány építési telek kialakítására is, amelyeket így még nem tudunk szerepeltetni a jelenlegi vagyonkoncepcióban.

* Az előterjesztés **3. számú** melléklete számos, főként dohos, vizes **pince- és** **raktárhelyiségek** listáját tartalmazza. Ezen ingatlanok a 2017. évi és a 2018. évi vagyonkoncepcióban is feltüntetésre kerültek, amelyekből néhány ingatlant sikerült értékesíteni. A megmaradt ingatlanok teljes körű értékesítése műszaki állapotuk miatt sikerrel sajnos továbbra sem kecsegtet, azonban folyamatosan érkeznek vételi ajánlatok egy-egy légópincére, így számuk reményeink szerint csökkeni fog év végére.
* A **4. számú melléklet** tartalmazza az értékesítésre kijelölt ún. „**egyéb ingatlanok”** körét, melyek között kiemelten szerepel a Szily J. u. 42., a Szent I. király u. 104.(volt szentkirályi iskola), a 11-es Huszár u. 6. fszt. 1. és a Kisfaludy S. u. 1. szám alatti ingatlan.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 8. § (1) c) pontja szerint 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 önkormányzati vagyon esetében a Közgyűlés gyakorolja. A Versenyeztetési Szabályzat 7. pontja szerint a pályázatra szóló felhívást a vagyonrendeletben meghatározott tulajdonosi jogok gyakorlója írja ki.

A vagyonrendelet 14. § (1) bekezdése kimondja, hogy a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett önkormányzati vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – kizárólag versenyeztetés keretében, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A vagyonrendelet hivatkozott rendelkezése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltakon alapul, amely rögzíti, hogy törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) bekezdés c) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2019. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

*Szily János utca 42.*

Az ingatlan a 2017. évi vagyonkoncepció keretében lett kijelölve értékesítésre. A 187/2017.(VI.15) és a 239/2017.(IX.14.) Kgy számú határozatok alapján 2017. júniusában és szeptemberében – a kezelő SZOVA Zrt. által meghatározott 71.600.000-+ÁFA forgalmi értéken - sor került az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás kiírására, mely eredménytelenül zárult.

Önkormányzatunk – a kezelő által elkészített értékbecslés lejárta után - felkérte a West Ingatlan Bt.-t az ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározására. A társaság az ingatlan forgalmi értékét 59.763.780,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 75.900.000,- Ft összegben jelölte meg.

2018-ban fenti vételár ellenében a Tisztelt Közgyűlés 15/2018. (II.15.) Kgy. számú határozata alapján két alkalommal – márciusban és júniusban – került sor pályázati felhívás kiírására, pályázati ajánlat azonban nem érkezett.

Az ingatlan 2019-ben érvényes forgalmi értékének megállapítására megbízást adtunk a Dioptra 2007 Ingatlanközvetítő és Társasházkezelő Iroda részére. Az irodaház jelenlegi fogalmi értéke bruttó 82.010.000,-Ft. Az értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás az előterjesztés **5. számú melléklete.**

*Szent István király u. 104.*

Az „egyéb ingatlanok” körében került feltüntetésre a 11813 hrsz-ú, kivett általános iskola megnevezésű 7094 m2 nagyságú ingatlan, amely korábban a Szentkirályi Általános Iskolának adott otthont. Az iskola 2007-ben megszűnt, az ingatlanok kezelését azóta a SZOVA Zrt. látja el. Oktatási funkció két ingatlanban folyt, a megszűnést követően a Szent István király u. 119. szám alatti ún. „Kisiskola” helyet biztosít a Berzsenyi Dániel Könyvtár számára, a „Leo” karate-do SE és a Pálos Károly Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat részére 2020. december 31. napjáig. A Szent István király u. 104. szám alatti ún. „Nagyiskola” azonban némi raktározási funkción kívül az elmúlt 10 évben újabb hasznosítási lehetőséget nem kapott.

A Közgyűlés 16/2018.(II.15.) Kgy. számú határozatával - tekintettel arra, hogy az üresen álló ingatlan már közvetlenül sem önkormányzati feladat és határsör ellátást, sem közhatalom gyakorlását nem szolgálja – úgy döntött, hogy fenti ingatlant üzleti vagyonná minősíti.

A 162/2018.(VI.25.) kgy. számú határozat alapján az ingatlan értékesítésére vonatkozóan - a Heckenast Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Kft. által megállapított 52.865.000,-Ft+ÁFA vételáron - 2018-ban két alkalommal, júliusban és szeptemberben került sor pályázati felhívás kiírására. A pályázati felhívások eredménytelenül záródtak, ajánlat egyik alkalommal sem érkezett.

Önkormányzatunk elkészíttette az ingatlan aktualizált forgalmi értékbecslését. A Heckenast Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Kft. az ingatlan forgalmi értékét változatlanul 52.865.000,-+ÁFA összegben, azaz bruttó 67.138.550 Ft-ban határozata meg. Az értékesítésre vonatkozó pályázati felhívás az előterjesztés **6. számú mellékletét képezi.**

*11-es Huszár u. 6. fszt. 1.*

A 2260/2/A/45 hrsz-ú, 387 m2 alapterületű, korábban étteremként („Gödör”) üzemeltetett üzlethelyiség értékesítésére tett javaslatot a kezelő SZOVA Zrt. A DIOPTRA 2007 Ingatlanközvetítő és Társasházkezelő Iroda a helyiség forgalmi értékét bruttó 60.860.000,-Ft összegben határozta meg. Tekintettel az üzlethelyiség forgalmi értékére, kérem a T. Közgyűlést, hogy az előterjesztés **7. számú mellékleteként** csatolt pályázati felhívás alapján hozza meg döntését az ingatlan értékesítését illetően.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlés hatalmazza fel a polgármestert, hogy gondoskodjon a Szily J. u. 42. szám alatti, a Szent I. király u. 104. , illetve a 11-es Huszár u. 6 fszt. 1. szám alatti ingatlanok esetében az értékesítésre vonatkozó pályázati felhívások kiírásáról, illetve a pályázati eljárások eredménytelensége esetén az előterjesztés 5-ös, 6-os és 7-es számú mellékleteivel egyező tartalommal további pályázati felhívások kiírására azzal, hogy amennyiben az ingatlanok forgalmi értéke időközben változik, a pályázatot ismét a Közgyűlés elé kell terjeszteni.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Szily J. u. 42, a Szent I. kir. u. 104., valamint a 11-es Huszár u. 6. fszt. 1. szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése - terjedelmére tekintettel - elektronikus úton kerül megküldésre, amely elérhető és letölthető a www.szombathely.hu honlapon a „Közgyűlés / e-közgyűlés/ 2019” menüpont alatt.

*Kisfaludy Sándor utca 1.*

Az ingatlan a 2017. évi vagyonkoncepció keretében lett kijelölve értékesítésre. 2017-ben a kezelő SZOVA Zrt. által megállapított 98.100.000Ft+ ÁFA forgalmi értéken két alkalommal került sor pályázati felhívás kiírására, melyek eredménytelenül zárultak.

2018-ban a 15/2018.(II.15.) Kgy számú határozatban foglaltak alapján, a West Ingataln Bt. által meghatározott, korrigált – 84.645.669,-Ft+ÁFA - forgalmi értéken szintén két alkalommal hirdettük az ingatlant, ajánlat azonban nem érkezett.

A 2018-as vagyonkoncepcióban fenti ingatlan értékesítése azzal a javaslattal szerepelt, hogy amennyiben az ingatlan értékesítésre jelölt albetéteinek egyben történő értékesítése - 2018. június 30. napjáig - eredménytelenül zárul, kezdődjön meg az egyes albetétek önálló értékesítése. A SZOVA Zrt. – mint az ingatlan kezelője – négy - a 6748/A/4 hrsz-ú 242 m2 alapterületű, a 6748/A/6 hrsz-ú 30 m2 alapterületű, a 6748/A/8 hrsz-ú 51 m2 alapterületű és a 6748/A/11 hrsz-ú 207 m2 alapterületű - iroda értékesítését javasolta önálló albetétként értékesíteni. Az egyes albetétek forgalmi értékbecslése elkészült, az értékesítésükre vonatkozó pályázati felhívást a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság fogja tárgyalni.

A Közgyűlés 231/2018.(XII.10.) Kgy. számú határozattal jóváhagyta a Kámoni Fiókkönyvtár tervezett beruházását azzal, hogy a beruházás fedezete a vagyongazdálkodási bevételek terhére kerüljön biztosításra. A Közgyűlés a szombathelyi 1290 hrsz-ú, kivett kultúrház megnevezésű 825 m2 nagyságú, *Szófia u. 31.* szám alatt ingatlant a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (6) bekezdés alapján a korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni körből az 1. pontban rögzített beruházás megvalósulását és a fiókkönyvtár elhelyezését követően kivonja, mivel így az ingatlan már közvetlenül sem önkormányzati feladat és hatáskör ellátását, sem a közhatalom gyakorlását nem fogja szolgálni. Az ingatlan a fiókkönyvtár elhelyezését követően üzleti vagyonnak minősül, 30.600.000,- + ÁFA vételárral. A pályázatot az új Kámoni Fiókkönyvtár megvalósítására vonatkozó kivitelezési szerződés aláírását követő 60 napon belül lehet kiírni a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság jóváhagyásával.

*A Kőszegi u. 44.* szám alatti ingatlanban található egykori bérlemény (restaurátor műhely) műszaki leválasztását javasoljuk a társasházról. Ennek feltétele, hogy az egykori parkolólemezen a közúti parkoló beruházás megvalósításával a hátsó ingatlanrész közvetlen közútkapcsolattal rendelkezzen. A SZOVA Zrt. a parkoló kialakítását 2019. évre tervezi, így reményeink szerint a Kőszegi u. 44. szám alatti hátsó ingatlan telekalakítása és pályáztatása lebonyolítható ebben az évben.

A vagyonkoncepció keretében, a táblázatokban található 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 figyelembe vételével a tulajdonosi jogok gyakorlójának (értékhatártól függően) az értékesítésről döntenie.

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

**Szombathely, 2019. február 22.**

 **/: Dr. Puskás Tivadar :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**…./2019. (II. 28.) Kgy. számú határozat**

1. A Közgyűlés a 2019. évi vagyongazdálkodási koncepciót az előterjesztés és mellékletei szerint elfogadja.
2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert a vagyonkoncepcióban foglaltak végrehajtására azzal, hogy az értékesítésre jelölt ingatlanok közül a közgyűlési hatáskörbe tartozó értékhatárt el nem érő vagyontárgyak hasznosítására vonatkozó részletes javaslatokat terjessze a vagyonrendelet szerinti tulajdonosi joggyakorló elé.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

 Illés Károly alpolgármester

 Dr. Károlyi Ákos jegyző

 (végrehajtásért:

Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő**: 2019. december 31.

**II.**

**Határozati javaslat**

**…./2019. (II. 28.) Kgy. számú határozat**

1. A Közgyűlés a szombathelyi 6128 hrsz.-ú, *Szily János utca 42*. szám alatti ingatlanra vonatkozó pályázati felhívást – az előterjesztés 5. számú mellékletével egyező tartalommal, értékbecsléssel alátámasztott bruttó 82.010.000,-Ft. vételárral – elfogadja.
2. A Közgyűlés a 11813 hrsz-ú, *kivett általános iskola* megnevezésű 7094 m2 nagyságú ingatlanra vonatkozó pályázati felhívást - az előterjesztés 6. számú mellékletével egyező tartalommal, értékbecsléssel alátámasztott 52.865.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 67.138.550,-Ft vételárral – elfogadja.
3. *A 11-es Huszár u. 6. fszt. 1.* szám alatti, 260/2/A/45 hrsz-ú, 387 m2 alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó pályázati felhívást – az előterjesztés 7. számú mellékletével egyező tartalommal, értékbecsléssel alátámasztott bruttó 60.860.000,-Ft vételárral – elfogadja.
4. A Közgyűlés az 1-3. pontban foglalt eljárások során érkező ajánlatok bontásában részt vevő 5 tagú bíráló bizottság tagjai közé az alábbi két városi képviselőt választja meg:

……………………….

……………………….

1. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztés mellékletében foglalt pályázati felhívások alapján az ingatlanok értékesítésére vonatkozóan a pályázatokat írja ki. A Közgyűlés felhatalmazza a Gazdasági és Városstratégiai Bizottságot, hogy a pályázati felhívásokban rögzített feltételek szerint a pályázatokat bírálja el.
2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, amennyiben az 1-3. pontban meghatározott ingatlanok pályázati eljárásai eredménytelenül zárulnak, úgy gondoskodjon az előterjesztések mellékleteivel egyező tartalommal a pályázatok további kiírásáról.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, amennyiben az egyes ingatlanokra vonatkozó forgalmi értékek változnak, az új pályázatokat ismét terjessze a Közgyűlés elé.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

 Illés Károly alpolgármester

 Lendvai Ferenc a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság elnöke

Dr. Károlyi Ákos jegyző

 (A végrehajtásért:

 Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő:** 1-4. 2019. március 14.

5-6. folyamatos

**III.**

**Határozati javaslat**

**…./2019. (II. 28.) Kgy. számú határozat**

1. A Közgyűlés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján a 11-es Huszár u. „B” területét és az Oladon, a *Dolgozók úti körforgalom mellett* elhelyezkedő 3785/349, 3785/350, 3785/351, valamint a 3785/352 hrsz-ú ingatlanokat Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának a 2019-2022. közötti időszak közép távú vagyongazdálkodási tervének keretében jelöli ki értékesítésre, tekintettel arra, hogy fenti ingatlanok értékesítése - kiterjedésüket, illetve adott városrészre gyakorolt hatásukat tekintve - átfogó, részletes koncepció kidolgozását igényli.
2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a fenti ingatlanok hasznosítására vonatkozó részletes javaslatot terjessze a Közgyűlés elé.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

 Illés Károly alpolgármester

 Lendvai Ferenc a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság elnöke

Dr. Károlyi Ákos jegyző

 (A végrehajtásért:

 Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő:** 1. 2022. december 31.

 2 2019. szeptember 30.