**ELŐTERJESZTÉS**

**A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság, valamint a Jogi és Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága 2019. júniusi ülésére**

**Javaslat a szombathelyi 4705 hrsz.-ú, Jókai M. u. 9. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntés meghozatalára**

A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság a 29/2018. (II.12.) GVB számú határozatában úgy döntött, hogy a szombathelyi 4705 hrsz.-ú ingatlanra bruttó 18.400.000,- Ft összegű kikiáltási áron Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet versenyeztetési szabályzatának nyilvános, egyfordulós pályázati eljárásra vonatkozó szabályai alapján pályázati felhívás kerüljön kiírásra. A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság az ajánlatokat az alábbi szempontok alapján bírálja el:

* Az ajánlattevő által vállalt vételár nagysága, ami legalább bruttó 18.400.000,- Ft.
* Az ajánlattevő hasznosítási elképzelései, a vételár megfizetésének módjára és határnapjára tett nyilatkozata.

A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság a 66/2018. (III. 26.) GVB. sz. határozatában a határidőben érkezett 3 ajánlat közül a bírálati szempontok vizsgálata alapján Schmitt Csilla Mária ajánlattevő pályázatát nyilvánította nyertesnek, a felajánlott vételár 31.686.000,- Ft volt.

A pályázó ajánlatában az alábbiak szerint vázolta hasznosítási elképzeléseit: Az ingatlan felújítása úgy, hogy az épület, mint védett érték fennmaradjon, megtartva a történeti kor emlékét, lehetőség szerint a faragásos címereket is helyreállítva. A jelenlegi szabályozás alapján az ingatlan lakóépületként kerülne felújításra, a két lakásra bontott ház egyesítésével villaként születne újjá.

Egy esetleges Szabályozási Terv módosítása esetén a tulajdonos kulturális központként is szeretné üzemeltetni az épületet, otthont teremtve Szombathelyen a japán kultúrának. Az ingatlan a Schmitt japán gyűjtemény mellett a Ziegler játékgyűjteménynek is helyet adna.

A lejtő beépítése helyett az az elképzelés, hogy a villához és a környezethez illő gondozott kert kerüljön kialakításra.

A nyertes pályázóval az adásvételi szerződés megkötésre került, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetése megtörtént.

Az adásvételi szerződésben a felek rögzítették, hogy Vevő az ingatlan állapotával kapcsolatban semmilyen igényt sem érvényesít az Eladóval szemben, kivéve, a szerződéskötéskor már meglévő, de később felmerülő rejtett hibákat, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatával kapcsolatban állnak.

2018. év végén az új tulajdonos jelezte, hogy az ingatlanban az egyik bejárás alkalmával könnyező házigombát találtak. Felkért egy szakértőt, aki felmérte a helyszínt, a bejárás alkalmával az Önkormányzat és a kezelő SZOVA Nonprofit Zrt. képviselője is részt vett.

Az új tulajdonossal több alkalommal került sor egyezetésre vezetők bevonásával.

A tulajdonos által felkért szakértő a gombafertőzés által okozott teljes kárt mintegy 12.600.000,- Ft-ban jelölte meg, amely magában foglalja a bontási és helyreállítási költségeket is.

Az Önkormányzat által felkért szakértő a gombamentesítésre, fertőtlenítésre bruttó 4.934.140,- Ft összegű ajánlatot adott, amely nem tartalmazza a bontási, helyreállítási költségeket, továbbá a tető, illetve a födém fertőzött részeivel sem foglalkozott.

A rejtett hiba sajátosságára tekintettel a helyreállítási költségek a munkálatok előrehaladtával konkretizálódtak, szükséges még a csonkolt tetőgerendák, a fertőzés miatt megsemmisítésre került ablak, falépcső és burkolat pótlása.

Az Önkormányzat által felkért szakértőtől a szakvélemény kiegészítését kértük arra vonatkozóan, hogy a szakvéleménye tükrében nyilatkozzon, hogy a könnyező házigomba következtében károsodott-e a tetőszerkezet, illetve a károsodás indokolja-e a tetőszerkezet cseréjét.

A szakértő megállapította, hogy a kapcsolódó tetőburkolat hibáiból fakadó nedvesedések miatt az épület fa födémszerkezetén könnyező házigomba károsodás alakult ki. A vizsgálat során az is megállapítást nyert, hogy a fedélszék egy kis, közvetlenül a hibás tetőburkolattal kapcsolódó szakasza a beázások és rovarrágások miatt szintén károsodott, a gerendákon kialakult károsodások a házi kéreggomba károsítás következményei. A szakértő megállapítása szerint a tetőszerkezet nagy részének felújítása megerősítésekkel lehetséges a régi gerendák megtartásával. A két eltérő gombafaj károsodásának oka a tetőburkolat hiánya, amely a szakértő véleménye szerint a vizsgálat előtt több hónapja kialakulhatott. A cseréphiány, illetve a vízelvezető hibája hosszabb ideje hosszabb ideje látható volt, a gerendákon látott károsodások is több év alatt alakulhattak ki.

A szakértő álláspontja szerint, amennyiben a tetőszerkezet felújítása egy-egy gerenda cseréje mellett megtörténik, a felújítási munkák megkezdése előtt részletes faanyagvédelmi szakvélemény és statikai szakvélemény elkészítése javasolt.

Az új tulajdonos több egyeztetés után, a peren kívüli egyezség keretében Önkormányzatunktól bruttó 7.393.794,- Ft kártérítést igényel, amely az alábbi tételekből áll:

* fertőtlenítés összköltsége bruttó 4.541.412,- Ft
* födém helyreállítás (53 m2) bruttó 2.214.588,- Ft
* befalazott gerendák helyreállítása (10 fm) bruttó 637.794,- Ft.

A tulajdonos a Japán ház projekt állásáról azt a tájékoztatást adta, hogy a gombamentesítés teljeskörűen megtörtént, tetőfelújítás lassan elkészül, az egyesület megkezdheti a belső munkálatokat. Dr. Hende Csaba országgyűlési képviselő úr közreműködésével a külügyminisztériumtól elnyert támogatásból elkészült az épület terve, valamint az arculatterv a marketing kampányhoz, továbbá megkezdődött az adománygyűjtés. A Tiszta Formák Alapítvány támogatásából a nyílászárók felújítása is megkezdődött. A Nakano gyűjtemény nemzetközi kiállítás-sorozat magyarországi kiállításainak megszervezéséből származó bevétel és a kiállítást kísérő kiadvány eddig értékesítése fedezi a felmerült költségeket, így a további eladások bevétele szintén felújításra fordítható. Június 16-án kerül sor az ATARU jótékonysági koncertjére, amelynek teljes bevételét a felújításra fordítják. Több helyi céget is megkerestek, akiktől visszajelzést várnak.

A peren kívüli megegyezés, illetve a Japán ház, mint közösségi cél mielőbbi megvalósulása érdekében – arra tekintettel, hogy a szekértői vélemények alátámasztják, hogy a fertőzések az adásvételi szerződés létrejöttét megelőzően alakultak ki – javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság hagyja jóvá a bruttó 7.393.794,- Ft kártérítési összeg megfizetését, egyúttal hatalmazzon fel a megállapodás aláírására.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságokat, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

**Szombathely, 2019. június 6.**

**/: Dr. Puskás Tivadar :/**

**Határozati javaslat**

**…./2019. (VI.11.) GVB sz. határozat**

A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság úgy döntött, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a szombathelyi 4705 hrsz.-ú ingatlan tekintetében felmerült könnyező házigomba, mint rejtett hiba kapcsán az új tulajdonossal bruttó 7.393.794,- Ft kártérítés megfizetése ellenében peren kívül állapodjon meg, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert a megállapodás aláírására.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

Lendvai Ferenc, a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság elnöke

(végrehajtásért: Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal

**Határozati javaslat**

**…./2019. (VI.12.) JTKB sz. határozat**

A Jogi és Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága egyetért azzal, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a szombathelyi 4705 hrsz.-ú ingatlan tekintetében felmerült könnyező házigomba, mint rejtett hiba kapcsán az új tulajdonossal bruttó 7.393.794,- Ft kártérítés megfizetése ellenében peren kívül állapodjon meg.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

Dr. Ipkovich György, a Jogi és Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága elnöke

(végrehajtásért: Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal