**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2019. szeptemberi ülésére**

**Javaslat a volt EPCOS területén elhelyezendő sportszervezetekkel összefüggő döntések meghozatalára**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2015-ben vásárolta meg a Szent László király utca 6. szám alatti ipari telephelyet az EPCOS Elektronikai alkatrész Kft-től. Ezt követően a 140/2015 (IV.16.) Kgy. sz. határozatával a Közgyűlés az ingatlan kezelésével kapcsolatos feladatok ellátására a SZOVA Nonprofit Zrt-t jelölte ki.

TOP-6.3.1-15-SH1-2016-00001 azonosítószámú, „Szombathely, Szent László király utcai felhagyott iparterület fejlesztése” című projekt keretében a 9700 Szombathely, Szent László király utca 5487/30 hrsz. alatti ingatlanon elkészült létesítmények, vívóterem, kereskedelmi egységek, asztalitenisz csarnok, cserkészház és kapcsolódó infrastruktúra (közművek, parkolók, korábbi Cserkész utca nyomvonala) kivitelezését a vállalkozó 2019. augusztus 23-i dátummal jelentette készre. A műszaki átadás-átvételi eljárás folyamatban van, a megkötött vállalkozási szerződésben foglaltaknak megfelelően a használatbavételi engedélyezési eljárások megindítására vonatkozó kérelmek az illetékes hatóságokhoz 2018. augusztus 28-án benyújtásra kerültek. Az épületek és infrastruktúra használatát jogerős használatbavételi engedélyek birtokában lehet biztosítani, amelynek időpontja jelenleg még nem ismert. A projektben konzorciumi partnerként részt vesz a SZOVA Nonprofit Zrt., a projektmenedzseri feladatokat a Zrt. Stratégiai igazgatóságának munkatársai látják el.

A beruházás során négy, funkcionálisan és részben fizikailag is elkülönülő épületrész kerül kialakításra.

* Vívóterem:

C épület emeletén kap helyet egy modern, korszerű feltételeket biztosító vívóterem az összes kapcsolódó szociális, technikai és egyéb helyiségével együtt – ezek alapterülete összesen 1.085 m2 lesz.

* Asztalitenisz csarnok:

1000 m2 alapterületű lesz a külön épületben (B épület) található asztalitenisz terem, szintén az összes kiszolgáló és kapcsolódó helyiséggel. Az asztalitenisz csarnok a pályázat szerint elsősorban utánpótlás-nevelésre szolgál és 16 pingpongasztal egyidejű elhelyezésére alkalmas.

* Cserkészház

A Cserkészház (A épület) egy 367 m2 alapterületű önálló épület, amelyben irodák, közösségi tér és tárgyaló kerül elhelyezésre.

* 12 üzlethelyiség:

Az úgynevezett C épület alsó szintjén egy nagyobb – kb. 200 m2-es – és tizenegy kisebb, összesen kb. 300 m2-es üzlethelyiség található majd. Az előtér, aula, közlekedők és közös használatú vizesblokk alapterülete további 200 m2 lesz, így az üzleti funkció alapterülete összesen ~700 m2.

* A beruházás részeként 15 darab parkolóhely is megépítésre kerül, a parkolók a közforgalom számára nyitottak, nem kizárólagos használatúak.

A SZOVA Zrt. összefoglalta az ingatlanegyüttes hasznosítása során figyelembe veendő szempontokat, információkat:

* A TOP pályázati feltételek szerint a projekt kötelező fenntartási ideje öt év, ez alatt az időszak alatt az ingatlanok nem idegeníthetők el és a támogatási szerződés szerinti funkciójukat meg kell őrizni. Az elidegenítési tilalom miatt az ingatlanok elsősorban bérbeadás útján hasznosíthatók. A támogatás nyújtásának feltétele, hogy a megvalósuló infrastruktúrát nyílt, átlátható és megkülönböztetés-mentes alapon kell a felhasználók rendelkezésére bocsátani. Az infrastruktúra használatáért felszámított vagy eladása során meghatározott árnak szokásos piaci árnak kell lennie. Az infrastruktúra működtetését koncesszióba adni vagy azzal harmadik felet megbízni csak nyílt, átlátható és megkülönböztetés-mentes módon, a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.
* A támogatott sportlétesítmény nem állhat egyetlen hivatásos sportoló vagy hivatásos csapat kizárólagos használatában. A létesítményt az éves időbeli kapacitás legalább 20%-ában más hivatásos vagy amatőr sportolónak vagy csapatnak kell használnia. Ha a támogatott sportlétesítményt hivatásos csapat használja, a hivatásos csapat esetén alkalmazott díjszámítási feltételeket nyilvánossá kell tenni.
* A projekt megvalósításához szükséges önerő biztosításában jelentős szerepet vállalt a Magyar Asztalitenisz Szövetség és a Magyar Vívó Szövetség. Részben ebből a körülményből, részben pedig a beruházás keretében megvalósuló sportlétesítmények funkciójából adódóan a benyújtott pályázatban a sportlétesítmények jövőbeli bérlőjeként, használójaként nevesítésre került a Szombathelyi Asztalitenisz Klub (SZAK) és a Szombathelyi Vívó Akadémia. A két szövetség és a két sportegyesület képviselői a beruházás előkészítésében, a sportcélú ingatlanok műszaki tartalmának meghatározásában is közreműködtek.
* A Cserkészház az eredeti elképzelések szerint a Magyar Cserkész Szövetség szombathelyi szervezetének adna otthont, ennek érdekében a Cserkész Szövetség pályázati vagy egyéb forrás felkutatását tervezte. Ezért ennél az ingatlannál jelenleg még kérdéses a jövőbeli hasznosítás módja.
* Az üzlethelyiségek hasznosítása szempontjából a pályázati és jogszabályi előírások mellett további korlátozó tényezőt jelent, hogy a projekt keretében – a rendelkezésre álló források korlátozott volta miatt – csak a szerkezetkész kialakítás történik meg. Ez konkrétan azt jelenti, hogy a víz, áram és fűtés közműveknek csak egy kiállási pontja kerül kialakításra minden üzlethelyiségben. A belső vezetékrendszer, a padló- és falburkolatok, a tevékenységhez szükséges berendezés kialakítása a leendő bérlők feladata. Ez az előzetes kalkulációk alapján – átlagos színvonalat feltételezve – négyzetméterenként kb. 50.000 forint beruházási költséget jelent a majdani bérlők számára. A belső közművezetékek, a burkolatok és a berendezés nem mozdítható elemei a tulajdonost – esetünkben az Önkormányzatot – gazdagítják, mivel a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlő nem tudja magával vinni ezeket.
* A sportlétesítmények hasznosítása során a kötött funkció mellett gátolja a piaci hasznosítást az a tényező is, hogy a Magyar Vívószövetség és a Magyar Asztalitenisz Szövetség tárgyalások során jelezte, hogy a beruházáshoz nyújtott pénzügyi támogatás fejében az általuk kijelölt sportegyesületek „lelakhassák” – vagyis a támogatás összegéig bérleti díjkedvezményt kapjanak. További igényként fogalmazták meg a sportegyesületek, hogy a rendeletben szereplő maximális 10 évnél hosszabb, 20-25 éves bérleti szerződést szeretnének kötni.

A SZOVA Nonprofit Zrt. az üzemeltetési kockázatok csökkentésére javaslatként fogalmazta meg a helyiségrendelet módosítását, amelynek eredményeként az általános szabályoktól eltérően a SZOVA Nonprofit Zrt. hasznosítaná az üzlethelyiségeket, illetőleg üzemeltetné az egész ingatlan együttest. (1. számú melléklet a társaság előterjesztése) A helyiségrendelet módosítása álláspontom szerint nem kellően megalapozott és az üzemeltetés tekintetében is vannak még bizonytalansági tényezők, amelyeket nem lehet áthárítani az üzemeltetőre. Így szükséges a megvalósult beruházás alapján a Cserkészszövetséggel a Cserkészház hasznosítása érdekében tárgyalásokat folytatni és lezárni. Ezen túl a területen további parkolóhelyek kialakítása szükséges, amelyek javíthatják az üzemeltetési feltételeket. Ennek vizsgálatát a SZOVA Nonprofit Zrt. a 2020-as üzleti tervében terjessze elő és a 2020-as költségvetés erre vonatkozóan tartalmazzon forrást. A parkolóhelyek bővítésére helyet biztosíthat a 11. számú épület bontása, amelyhez szintén költségvetési forrás szükséges. Ezt az épületet az 1890-es években eredetileg lovardának építették. Bontása jelentős költséget nem igényel, mivel hagyományos tégla blokkos szerkezetű. Az épület mintegy 700 m2 kiterjedésű. A bontás becsült költsége a SZOVA Zrt. javaslata szerint 20 millió forint.

Összefoglalva, jelenleg a két ismert és támogatott sportszervezet tekintetében indokolt és lehetséges megalapozott döntést hozni. Mivel az ingatlanban nem lakás céljára szolgáló önálló helyiségek (üzlethelyiségek), illetőleg műszakilag összefüggő helyiségcsoportok különíthetők el, hasznosításukra a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006.(V.25.) önkormányzati rendelet irányadó. E rendelet alapján versenyeztetés útján hasznosíthatók a helyiségek azzal, hogy az ingatlanok bérlőit a Közgyűlés közvetlenül, versenyeztetés nélkül is kijelölheti. /2. § (2) bekezdés/. Ilyen esetben a bérlő személyének közvetlen kiválasztását a polgármester kezdeményezheti. A polgármester erre vonatkozó előterjesztése csak a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság állásfoglalásával nyújtható be a Közgyűlésnek. Egyéb esetekben a pályázati felhívás elfogadására a gazdasági ügyeket ellátó bizottság jogosult.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a rendeleti lehetőséggel élve a TOP pályázat és az BMSK Zrt.-vel kötött szövetségi támogatások figyelembe vételével az Asztalitenisz Csarnok bérlőjének a Szombathelyi Asztalitenisz Klubot, a Vívócsarnok bérlőjének a Szombathelyi Vívó Akadémia Egyesületet jelölje ki a határozati javaslatban foglalt feltételekkel. A bérleti díj összege a SZOVA Nonprofit Zrt. által meghatározott fajlagos bérleti díj: 500,- Ft/m2/hónap. A bérleti jogviszony 10 éves időtartamra szól azzal, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján maximum 15 évre meghosszabbodik a bérlő kérelmére.

A biztonságos működés és a szövetségi támogatások is azt igénylik, hogy az Önkormányzat az egyesületeket a bérleti díj mértékéig támogassa. Ennek érdekében javaslom, hogy a bérleti jogviszony időtartamára, minimum a BMSK Zrt.-vel kötött támogatási összegek erejéig az önkormányzat hosszú távú támogatási szerződést kössön a két sportszervezettel.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | nm | bérleti díj nettó  Ft/m2 | Havi bérleti díj nettó Ft | Éves bérleti díj nettó Ft | Éves bérleti díj  bruttó Ft | BMSK  Támogatás összege Ft | Támogatási összeg / Éves bruttó bérleti díj |
| **Vívóterem** | **1 085** | **500** | **542 530** | **6 510 360** | **8 268 157** | **157 650 512\*** | **19,07** |
| **Asztalitenisz-csarnok** | **1 079** | **500** | **539 350** | **6 472 200** | **8 219 694** | **49 912 500** | **6,07** |

\*Az összeg tartalmazza a Szombathelyi Vívóakadémia Egyesület részére a BMSK-tól közvetlenül, erre az ingatlanra biztosított támogatási összegeket: 2014-ben 1.825.512.-, 2019-ben 7.825.000.-Ft.

A SZOVA Zrt. előterjesztésében jelzi, hogy az asztalitenisz csarnok használatba vételéhez szükséges tárgyi feltételeket – a berendezést – a tervek szerint a Szombathelyi Asztalitenisz Kör a BMSK Zrt. által a Magyar Asztalitenisz Szövetségen keresztül nyújtott támogatásból finanszírozza. A Magyar Asztalitenisz Szövetség ennek érdekében 2019. tavaszán 24,44 millió forint összegű pályázatot nyújtott be a BMSK-hoz. A pályázatok elbírálása az eddigi gyakorlat szerint ősszel történik. Amennyiben a berendezési tárgyak beszerzése a pályázat elbírálását követően, pályázati forrásból történik, az hátráltatja a létesítmény használatba vételét. Erre a problémára megoldást jelenthet, ha az Önkormányzat 15 millió forint összegű rövid lejáratú kölcsönt biztosít a Szombathelyi Asztalitenisz Körnek a használatba vételhez szükséges berendezés beszerzéséhez. A beszerzést a SZAK bonyolítja, így a nevére szóló számlákat a pályázat terhére el tudja számolni. A kölcsön visszafizetésének forrása a pályázati támogatás.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatnak erre jelenleg költségvetési forrása nincs, javaslom, hogy a Közgyűlés hatalmazza fel a SZOVA Nonprofit Zrt-t a 15 millió forint összegű rövid lejáratú kölcsön SZKA részére történő biztosítására.

Az ingatlan további hasznosítása kiemelt feladatot jelent az Önkormányzat és a SZOVA Nonprofit Zrt. számára, hisz a megvalósult beruházások reményeink szerint ráirányítják a figyelmet az egykori ipari zárvány terület további fejlesztésére.

A jelenlegi projekt keretében létrejövő ingatlanok közvetlen szomszédságában áll a 16. számú, használaton kívüli ipari épület, valamint a 14. és 15. számú, részben bérbeadás útján hasznosított épületek. A környék teljes rehabilitációja szükségessé teszi ezeknek az épületnek a bontását vagy a kialakuló új környezetbe történő építészeti és funkcionális beillesztését is. Ezért további lépésként javasoljuk, hogy az Önkormányzat hirdessen ötlet- és tervpályázatot a 14-15-16. számú épület átalakítására és hasznosítására vonatkozóan és ennek költségeit építse be 2020. évi költségvetésébe. (2. számú melléklet: térkép)

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

**Szombathely, 2019. szeptember „ ”**

**/: Dr. Puskás Tivadar :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**…./2019. (IX.26.) Kgy. számú határozat**

A Közgyűlés a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006.(V.25.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdésében biztosított jogkörével élve a Szombathely, Szent László király u. 6/A. szám alatt megvalósult vívócsarnok bérlőjének a Szombathelyi Vívó Akadémia Egyesületet jelöli ki az alábbi feltételekkel:

* a bérleti díj mértéke bruttó 8.268.157,- Ft/év,
* a bérleti díj évente fizetendő legkésőbb tárgyév április 30. napjáig,
* a bérlő vállalja a TOP-6.3.1-15-SH1-2016-00001 azonosítószámú, „Szombathely, Szent László király utcai felhagyott iparterület fejlesztése” című projektben szereplő, a vívócsarnokot érintő kötelezettségek teljesítését,
* A bérleti jogviszony kezdete a vívócsarnokot magában foglaló beruházás használatba vételi engedélyének jogerőssé válása,
* a bérleti jogviszony időtartama 10 év, amely további 10 évvel meghosszabbítható, amennyiben a határozott időtartam lejártakor a helyiségbérleti szabályai szerinti feltételek fennállnak.

A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt.-t, hogy a fenti feltételekkel a bérleti szerződést a Szombathelyi Vívóakadémia Egyesülettel kösse meg.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

Illés Károly alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(végrehajtásért: Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő:** 2019. október 10.

**II.**

**Határozati javaslat**

**…./2019. (IX.26.) Kgy. számú határozat**

A Közgyűlés a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006.(V.25.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdésében biztosított jogkörével élve a Szombathely, Szent László király u. 6/A. szám alatt megvalósult asztalitenisz csarnok bérlőjének a Szombathelyi Asztalitenisz Klubot jelöli ki az alábbi feltételekkel:

* a bérleti díj mértéke bruttó 8.219.694,- Ft/év,
* a bérleti díj évente fizetendő legkésőbb tárgyév április 30. napjáig,
* a bérlő vállalja a TOP-6.3.1-15-SH1-2016-00001 azonosítószámú, „Szombathely, Szent László király utcai felhagyott iparterület fejlesztése” című projektben szereplő, az asztalitenisz csarnokot érintő kötelezettségek teljesítését,
* A bérleti jogviszony kezdete az asztalitenisz csarnokot magában foglaló beruházás használatba vételi engedélyének jogerőssé válása,
* a bérleti jogviszony időtartama 10 év, amely további 10 évvel meghosszabbítható, amennyiben a határozott időtartam lejártakor a helyiségbérleti szabályai szerinti feltételek fennállnak.

A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt.-t, hogy a fenti feltételekkel a bérleti szerződést a Szombathelyi Asztalitenisz Klubbal kösse meg.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

Illés Károly alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(végrehajtásért: Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő:** 2019. október 10.

**III.**

**Határozati javaslat**

**…./2019. (IX.26.) Kgy. számú határozat**

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a Szent László király u. 6/A. szám alatt megvalósuló vívócsarnok működéséhez a Szombathelyi Vívó Akadémia Egyesületet részére az éves bruttó bérleti díj finanszírozására évente 8.268.157,- Ft összegű támogatást biztosít a bérleti jogviszony teljes ideje alatt tekintettel a Magyar Vívószövetség által biztosított értéknövelő támogatás összegére.

A Közgyűlés elhatározza, hogy a mindenkori költségvetési rendeletében a szükséges fedezetet a támogatási szerződésnek megfelelően biztosítja. A Közgyűlés felhatalmazza a a polgármestert, hogy a támogatásra vonatkozó megállapodást aláírja.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

Illés Károly alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(végrehajtásért: Dr. Bencsics Enikő, az Egészségügyi és Közszolgálati Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal

**IV.**

**Határozati javaslat**

**…./2019. (IX.26.) Kgy. számú határozat**

A Közgyűlés úgy dönt, hogy a Szent László király u. 6/A. szám alatt megvalósuló asztalitenisz csarnok működéséhez a Szombathelyi Asztalitenisz Klubrészére az éves bruttó bérleti díj finanszírozására évente 8 219 694 Ft összegű támogatást biztosít a bérleti jogviszony első hét évében tekintettel a Magyar Asztalitenisz Szövetség által biztosított értéknövelő támogatás összegére.

A Közgyűlés elhatározza, hogy a mindenkori költségvetési rendeletében a szükséges fedezetet a támogatási szerződésnek megfelelően biztosítja. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy a támogatásra vonatkozó megállapodást aláírja.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

Illés Károly alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(végrehajtásért: Dr. Bencsics Enikő, az Egészségügyi és Közszolgálati Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal

**V.**

**Határozati javaslat**

**…./2019. (IX.26.) Kgy. számú határozat**

Közgyűlés felkéri a SZOVA Zrt.-t, hogy az asztalitenisz csarnok használatba vételéhez szükséges tárgyi feltételek biztosítása érdekében nyújtson 15 millió forint rövid lejáratú pénzkölcsönt a Szombathelyi Asztalitenisz Körnek, azzal a feltétellel, hogy amennyiben a kölcsön visszafizetésére nem kerül sor, akkor a Zrt. a kölcsönből finanszírozott eszközöket beszerzési értéken megvásárolja a sportegyesülettől. Ebben az esetben a Sportegyesület a vételárat köteles a kölcsön visszafizetésére fordítani és köteles az eszközöket 5 évre évi bruttó 3 millió forintért bérbe venni.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

Illés Károly alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(végrehajtásért: Dr. Németh Gábor a SZOVA Zrt. vezérigazgatója)

**Határidő:** 2019. december 31.

**VI.**

**Határozati javaslat**

**…./2019. (IX.26.) Kgy. számú határozat**

1. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy az üzletek hasznosítására vonatkozó javaslatát terjessze elő a hatáskörrel rendelkező testület elé.
2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a Magyar Cserészszövetséggel folytasson tárgyalásokat a Cserkészház bérleti jogviszonyára vonatkozóan.
3. A Közgyűlés felkéri a SZOVA Nonprofit Zrt.-t, hogy a 2020-as üzleti tervébe tervezze be az 5487/31 hrsz.-ú ingatlanon található 11. számú épület bontását önkormányzati forrás biztosításával és vizsgálja meg az 5487/30 és az 5487/31 hrsz.-ú ingatlanok parkolóhely bővítésének lehetőségét.
4. A Közgyűlés felkéri a SZOVA Nonprofit Zrt.-t, hogy az egykori EPCOS területét magába foglaló ingatlanokra kezelői tapasztalatait a 2020-as üzleti tervében önálló fejezetben mutassa be, illetőleg szükség esetén tegyen hosszú távú javaslatot az ingatlanok üzemeltetésére.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar polgármester

Illés Károly alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(végrehajtásért: Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő:** 2020. április 30.