

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.**

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

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2019. szeptember 26-i ülésére

**Javaslat a Szent László király utca 6. szám alatti ingatlanok
hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatalára**

Tisztelt Közgyűlés!

Előzmények

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**. Társaságunk az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos elkülönített bankszámlára beszedi az ingatlan hasznosításából keletkező bevételeket, gondoskodik a szükséges karbantartási, üzemeltetési feladatok elvégzéséről és az elkülönített bankszámláról fedezi azok költségeit. Az önkormányzati ingatlanok pénzügyeiről készülő beszámolóban a Szent László király utca 6. szám alatti ingatlan bevételei és kiadásai külön soron kerülnek feltüntetésre.

2016-ban a TOP-6.3.1-15-SH1-206-00001 kódszámú, Barnamezős területek rehabilitációja című pályázat keretében 750 millió forint támogatást nyert az Önkormányzat arra, hogy a **felhagyott iparterület egy részén, az 5480/30 helyrajzi számú ingatlanon, az ott álló épületek átalakításával egy asztalitenisz- és egy vívótermet, cserkészházat, valamint 12 üzlethelyiséget alakítson ki**. A beruházás teljes költsége 1,04 milliárd forint lesz, a kivitelezés 2019. augusztus végén befejeződött. A projektben konzorciumi partnerként részt vesz a SZOVA Nonprofit Zrt., a projektmenedzseri feladatokat társaságunk Stratégiai igazgatóságának munkatársai látják el.

Annak érdekében, hogy a kialakításra kerülő új épületek és helyiségek hasznosítása mielőbb megkezdődhessen, **szükséges a hasznosítás módjára és feltételeire vonatkozó döntések mielőbbi meghozatala**.

A kialakításra kerülő ingatlanok

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

- 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.
- Ennek az épületnek az emeletén kap helyet egy modern, korszerű feltételeket biztosító **vívóterem** az összes kapcsolódó szociális, technikai és egyéb helyiséggel együtt – ezek alapterülete összesen 1.085 m² lesz.
- Hozzávetőlegesen ugyanilyen 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.
- A **Cserkészház** (A épület) egy 367 m² alapterületű önálló épület, amelyben irodák, közösségi tér és tárgyaló kerül elhelyezésre.

A beruházás részeként 65 darab parkolóhely is megépítésre kerül, ebből 53 db a közforgalom számára nyitott, nem kizárólagos használatú parkolóhely.

Pályázati feltételekből adódó korlátok

A 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, multifunkcionális szabadidős létesítmény építésével, üzemeltetésével történő megbízás odaítélése során átlátható és megkülönböztetés-mentes módon, a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével kell eljárni. A támogatott sportlétesítményhez, multifunkcionális szabadidős létesítményhez a felhasználók számára is átlátható és megkülönböztetés-mentes módon kell hozzáférést biztosítani. A támogatott sportlétesítmény nem állhat egyetlen hivatásos sportoló vagy hivatásos csapat kizárólagos használatában. A létesítmény 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 Kör (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, azonban ők a beruházás előkészítésében és megvalósításában aktív szerepet nem vállaltak, ezért szándékaikat sem ismerjük. Ennél **az ingatlannál jelenleg kérdéses a jövőbeli hasznosítás módja** – ez lehet a Cserkész Szövetségnek történő bérbeadás, de más bérlő is szóba jöhet.

Helyi rendeletek előírásai

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása során elsősorban Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 40/2014. (XII.23.) számú, az önkormányzat vagyonáról (a továbbiakban: vagyonrendelet), valamint 17/2006. (V. 25.) számú, a helyiségbérllet szabályairól szóló rendeletét (a továbbiakban: helyiségrendelet) kell figyelembe venni. Ezek a rendeletek – egyebek mellett – meghatározzák a bérlő kijelölésének és a bérleti díj megállapításának szabályait, a bérbeadás módját és a bérleti szerződés lehetséges időtartamát.

Fő szabály szerint az önkormányzati vagyont hasznosítani versenyeztetés keretében, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A pályázatot a polgármester írja ki, a pályázati feltételeket a gazdasági feladatokat ellátó bizottság határozza meg. A pályázaton részt vevők közül a helyiség bérleti jogát az szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot. **A bérleti szerződés határozott idejű kell, hogy legyen, időtartama maximum 10 év lehet,** de ez a bérlő kérésére meghosszabbítható. Az ingatlanok bérlőit a Közgyűlés közvetlenül, versenyeztetés nélkül is kijelölheti. Ilyen esetben a bérlő személyének közvetlen kiválasztását a polgármester kezdeményezheti. A polgármester erre vonatkozó előterjesztése csak a bizottság állásfoglalásával nyújtható be a közgyűlésnek.

A vagyonrendelet 15.§ (6) bek. alapján lehetőség van arra, hogy az önkormányzati vagyonkezelő szerv a rábízott vagyontárgyak birtoklására, használatára, hasznainak szedésére, birtokvédelmére, bérbeadására és egyéb hasznosítására irányuló jogát a vagyonrendelet szabályaitól eltérően a vele kötött megállapodás szerint gyakorolja. A helyiségrendelet azonban

a 2.§ (2) bekezdésében a bérlő közvetlen kijelölésének jogát megtartja a Közgyűlés hatáskörének.

Az Önkormányzat ingatlankezelési feladatait (működtetését) 100%-os tulajdonú gazdasági társasága útján látja el, üzemeltetési szerződés keretében. Az üzemeltetési szerződés hatálya alá tartozó ingatlanok kijelöléséről a Közgyűlés dönt.

Egyéb korlátozó tényezők

A volt EPCOS telephelyen kialakításra kerülő **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.

Ez a körülmény az üzlethelyiségek hasznosítását jelentősen megnehezíti, mivel a vállalkozók számára vonzóbbak az olyan üzlethelyiségek, ahol beruházási költség és az ezzel járó kockázat nem merül fel. A problémára megoldást jelenthet, ha az Önkormányzat vagy az általa megbízott üzemeltető saját forrásaiból megvalósítja az üzlethelyiségek kialakítását – ez azonban több tízmillió forintos befektetést jelent.

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 is megfogalmazta azt az elvárást, hogy a beruházáshoz nyújtott pénzügyi támogatás fejében az általuk kijelölt sportegyesületek „lelakhassák”** – vagyis a támogatás összegéig bérleti díj kedvezményt kapjanak. Ez az elvárás is ellentmond a pályázati kiírásban feltételként szabott piaci alapú hasznosítás elvének. További igényként fogalmazták meg a sportegyesületek, hogy a rendeletben szereplő maximális 10 évnél hosszabb, 20-25 éves bérleti szerződést szeretnének kötni.

Beruházási forrás megnevezése	Összeg
TOP-6.3.1-15 pályázati támogatás	750.000.000 Ft
SZMJV Önkormányzata saját forrás	119.450.464 Ft
BMSK – Magyar Vívószövetség támogatás	119.825.000 Ft
BMSK – Magyar Asztalitenisz Szövetség támogatás	49.912.500 Ft
Összes beruházási költség	1.039.187.964 Ft

Kockázatok

Az előzőekben bemutatott korlátozó tényezőket is figyelembe véve az EPCOS telephelyen kialakításra kerülő **ingatlanok üzemeltetése több kockázatot hordoz magában.**

- Az üzlethelyiségek esetében a **hasznosítás feltételeire vonatkozó merev szabályok és a végső kialakításhoz szükséges beruházási költség elriaszthatja az érdeklődőket**, kérdéses az ingatlanok kihasználtsága.
- A sportlétesítmények esetében a fő kockázatot az jelenti, hogy **az elsősorban támogatásból működő sportegyesületek hosszú távon képesek lesznek-e a bérleti díj és az üzemeltetési költségek finanszírozására.**
- Az üzemeltető számára kockázatot jelent, hogy **a bérleti díjából befolyó összeg fedezetet nyújt-e az üzemeltetéssel, fenntartással kapcsolatos költségekre.**
- A tulajdonos önkormányzat számára az jelenti a kockázatot, hogy **keletkezik-e elegendő forrás a tulajdonost terhelő felújítási, pótlási költségekre.**
- A tulajdonos számára általában elsődleges kérdés a befektetett tőke megtérülése. Jelen esetben, mivel döntő részben támogatásból megvalósuló beruházásról van szó, ez a kockázat kisebb hangsúlyt kap.
- A beruházás keretében **nem kerülnek kialakításra kizárólagos parkolóhelyek**, ami mind a sportlétesítmények, mind az üzlethelyiségek hasznosítása szempontjából jelentős problémát okozhat.

Üzemeltetési alternatívák

A bemutatott korlátozó feltételeket és az üzemeltetéssel járó kockázatokat összegezve megállapíthatjuk, hogy **az EPCOS telephelyen kialakításra kerülő új ingatlanok hasznosítása csak olyan konstrukcióban lehetséges, amely lehetővé teszi ezeknek a problémáknak a kezelését.** Az alábbiakban röviden megvizsgáljuk az üzemeltetés általunk megvalósíthatónak tartott két alternatíváját, ezek előnyeit és hátrányait és megfogalmazzuk az üzemeltetési konstrukcióra vonatkozó javaslatunkat. Természetesen más üzemeltetési alternatívák is léteznek, ezekkel azért nem foglalkozunk részletesen, mert megvalósításuk olyan gazdasági hátrányokkal jár, hogy gyakorlati alkalmazásuknak nem lenne értelme.

Azt is jeleznünk kell, hogy **az üzemeltetés körülményeit, feltételeit, az esetlegesen felmerülő problémákat nem tudjuk teljes körűen előre jelezni.** Ezért bármelyik üzemeltetési alternatíva kerül kiválasztásra, **javasoljuk**, hogy egy év elteltével **a gyakorlati tapasztalatok értékelése alapján az üzemeltetési feltételek kerüljenek felülvizsgálatra**, szükség esetén módosításra.

Ingtatlankezelési megbízás

A jelenlegi jogszabályi környezetet alapul véve az üzemeltetés lehetséges és legegyszerűbb módja az, hogy **az Önkormányzat** – az eljárási szabályokat követve – **kijelöli a létrejövő ingatlanok bérlőit, megállapítja a bérleti díjakat és a bérleti szerződés egyéb lényeges feltételeit, majd megbízza a SZOVA Nonprofit Zrt-t az ingatlanok kezelésével.** Ez tulajdonképpen azt jelenti, hogy az önkormányzati ingatlanok kezelésére kötött üzemeltetési szerződés kiterjesztésre kerül a pályázat keretében létrejövő új ingatlanokra is. A bérlők kiválasztását az Önkormányzat végzi, a bérleti szerződéseket a Közgyűlés hagyja jóvá.

A SZOVA Nonprofit Zrt. az Önkormányzat által megállapított feltételekkel megkötö a bérleti szerződéseket, beszedi a bérleti díjakat, a befolyt összegből kifizeti az üzemeltetéssel kapcsolatos számlákat. A gazdasági kockázat a tulajdonos Önkormányzatot terheli, a SZOVA Nonprofit Zrt. ingatlankezelőként fix ingatlankezelési díjat kap feladatai ellátásáért.

Ennek az alternatívának az **előnye az egyszerűség és a jogi átláthatóság,** elméletileg **a jelenleg hatályos rendelkezések betartásával megvalósítható.** Nem ad azonban választ az **üzlethelyiségekkel kapcsolatos beruházási költségek kérdésére,** ezért kérdéses, hogy a gyakorlatban is alkalmazható-e. Emellett **a megbízott ingatlankezelő a jogi státuszából adódóan értelemszerűen nem érdekelt az ingatlanok hasznosításából képződő profit maximalizálásában, az ingatlanok hasznosításával kapcsolatos effektív üzleti kockázatot teljes egészében az Önkormányzat viseli, továbbá az ingatlankezelőnél az ingatlanok felújítására nem képződik előre tervezett módon felújítási alap,** és amennyiben a bevételek és kiadások összemosódnak a többi önkormányzati ingatlan bevételeivel és kiadásaival, akkor **az üzemeltetés eredménye csak nehézkesen állapítható meg.**

Üzemeltetési jogok tényleges átadása

A hatékony üzemeltetés és a beruházási költségek kezelése véleményünk szerint úgy oldható meg, ha megteremtjük az üzemeltető erre irányuló gazdasági érdekelttségét. Ehhez szükséges, hogy **az üzemeltetést végző gazdasági társaság ne csak egyszerű ingatlankezelő legyen, hanem ténylegesen, a saját kockázatára gazdálkodjon az ingatlanokkal.**

Ehhez azonban olyan jogosítványokra, felhatalmazásra lenne szüksége, amely a jelenlegi szabályozási keretek között nem biztosítható. Az üzlethelyiségekkel kapcsolatos beruházási kérdések megoldása, a felújítási alap képzése a kockázatok áthárítását jelenti a tulajdonostól az üzemeltetőhöz – ezért cserébe biztosítani kell, hogy a bérleti szerződés feltételeinek megállapítása és az üzleti funkció esetében a bérlők kiválasztása is az üzemeltető hatáskörébe tartozzon. **Ehhez a helyiségrendelet módosítása szükséges.**

További problémát okoz, hogy a pályázati feltételek alapján biztosítani kell, hogy a **piaci bérleti díj ebben az esetben is az Önkormányzat bevételeként jelenjen meg.**

A sportingatlanok esetében a bérlők személye gyakorlatilag adott, azonban erről formálisan is döntést kell hoznia a Közgyűlésnek.

A sportszövetségek által nyújtott beruházási támogatás „lelakása” és a piaci alapú hasznosítás együttes követelménye véleményünk szerint csak úgy teljesíthető, ha a sportegyesületekkel piaci alapú bérleti szerződést köt az üzemeltető, az Önkormányzat pedig egy külön megállapodás keretében támogatást nyújt ennek a bérleti díjnak a megfizetéséhez.

Javaslat az üzemeltetési konstrukcióra

A fentiekben bemutatott előnyöket és hátrányokat mérlegelve **azt javasoljuk, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése bízza meg a SZOVA Nonprofit Zrt-t a volt EPCOS telephelyen kialakításra kerülő ingatlanok üzemeltetésével. A Közgyűlés 10 éves határozott időtartamra jelölje ki az asztalitenisz csarnok bérlőjének a Szombathelyi Asztalitenisz Kör, a vívóterem bérlőjének pedig a Szombathelyi Vívó Akadémiát.** Figyelemmel arra, hogy sem a Szombathelyi Asztalitenisz Kör, sem pedig a Szombathelyi Vívóakadémia nem minősül hivatásos sportegyesületnek, ezért a bérleti jogviszony létesítése nem esik a Pályázati Felhívás 5.9.1. pontjában meghatározott hasznosítási korlát alá.

Javasoljuk, hogy **az Önkormányzat a Szombathelyi Asztalitenisz Körrel és a Szombathelyi Vívó Akadémiával kössön 10 éves támogatási szerződést,** amelyben vállalja, hogy a két sportegyesületnek évente az asztalitenisz csarnok illetve a vívóterem (bruttó) bérleti díjának megfelelő összegű támogatást biztosít. **A támogatási összeg kizárólag a bérleti díj kiegyenlítésére használható fel** – ennek a kritériumnak a megszegése mind a támogatási, mind pedig a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

Javasoljuk a helyiségrendelet oly módon történő módosítását, hogy indokolt esetben, a helyiségek előre meghatározott szűk körére vonatkozóan legyen lehetőség arra, hogy a bérlő kiválasztásának jogát a Közgyűlés részben vagy egészben az önkormányzati vagyron kezelőjére ruházza át. Ez alapján a Közgyűlés az üzlethelyiségek bérlőinek kiválasztásával bízza meg a SZOVA Nonprofit Zrt-t, azzal a kitételrel, hogy a kiválasztás során a versenyeztetés szabályait a SZOVA Nonprofit Zrt. belső szabályzatai alapján alkalmazni kell. A Cserkészház hasznosítására szintén pályázati úton kerüljön sor – a Cserkész Szövetség az esetleges többi pályázóval azonos feltételek mellett szerezheti meg a bérleti jogot.

A SZOVA Nonprofit Zrt. ezt követően eldöntheti, hogy az üzlethelyiségeket a jelenlegi, szerkezetkész állapotban megpályáztatja, és a bérlőkkel megállapodást köt a még szükséges beruházási költségek bérleti díjjal szemben történő beszámításáról, **vagy saját költségén** – idegen ingatlanon végzett beruházásként – **befejezi a beruházást és ezt követően hirdeti meg bérbeadásra a helyiségeket.**

Mivel a bérlemények önálló mérőórákkal rendelkeznek, **a közműdíjakat a bérlők közvetlenül a szolgáltatóknak fizetik meg.** A közös helyiségek és területek, az épület kezelését a SZOVA Nonprofit Zrt. végzi, ennek díja a bérleti díjba beépül.

A bérleti díjat - a többi, általa kezelt önkormányzati ingatlanhoz hasonlóan - **a SZOVA Nonprofit Zrt. számlázza a bérlőknek, majd számla alapján továbbadja az Önkormányzatnak.**

A SZOVA Nonprofit Zrt. tényleges bevétele **az ingatlankezelési díj.** Ennek összegére az alábbi számítási módot javasoljuk:

**SZOVA NZrt. kezelési díj =
összes kiszámlázott bérleti díj – asztalitenisz csarnok bérleti díj – vívóterem bérleti díj.**

A kezelési díjból a SZOVA Nonprofit Zrt. köteles 60 Ft/hó/m² felújítási alapot képezni – ez kb. évi 2,5 millió forint felújítási alapképzésnek felel meg. Emellett a kezelési díjból kell finanszírozni az épület üzemeltetésével kapcsolatos költségeket – közös területek takarítása és közműkötségei, tulajdonost terhelő biztosítási díj, adó, zöldterület gondozása, épület karbantartási költségek. Amennyiben az üzlethelyiségek végleges kialakítását saját költségükön végzik el a bérlők, a bérleti díj beszámítást is a kezelési díjból kell finanszírozni.

Számításunk szerint 100%-os kihasználtság mellett az ingatlanok éves bérleti díj bevétele kb. 30 millió forint lehet, amelyből 12-13 millió forint a sportcélú ingatlanok bérleti díja. Így a SZOVA Nonprofit Zrt-nek maximum 17-18 millió forintból kell biztosítania az üzemeltetést és a felújítási alap képzést. Alacsonyabb kihasználtság mellett ez az összeg csökken. **Emellett az üzemeltetőt terheli a meg nem fizetett bérleti díj kockázata, valamint az esetlegesen felmerülő, a képzett felújítási alapot meghaladó felújítási költségek is.**

Az általunk javasolt megoldással **a volt EPCOS telephelyen létrejövő új ingatlanok üzemeltetésének kockázatát a SZOVA Nonprofit Zrt. viseli – cserébe a társaságot illeti az esetleges nyereség is.** Az Önkormányzat a sportlétesítmények bérleti díjából keletkező bevételt a sportegyesületek támogatására fordítja.

Hosszabb távon, **a kötelező fenntartási időszakot követően megfontolásra javasoljuk az üzlethelyiségek és a Cserkészház SZOVA Nonprofit Zrt-be történő apportálását – így a tulajdonjog és a kockázatviselés egy helyen jelentkezne – ennek a döntésnek az előkészítése azonban alaposabb előkészítést és megfontolást kíván.**

További javaslatok az EPCOS ingatlanokkal összefüggésben

Asztalitenisz csarnok használatba vételéhez szükséges tárgyi feltételek biztosítása

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. Előterjesztésünkhöz csatoljuk a Szövetség erre vonatkozó levelét.

Amennyiben az asztalitenisz csarnok használatba vételéhez szükséges 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. Amennyiben az SZAK a pályázati támogatást nem kapja meg, az Önkormányzat a sportegyesület által beszerzett berendezési tárgyakat megvásárolja az egyesülettől, majd 5 évre évi 3 millió forintért bérbe adja a sportegyesületnek.** A vételárat az egyesület a kölcsön visszafizetésére fordítja.

Amennyiben a Közgyűlés – javaslatunknak megfelelően – **a SZOVA Nonprofit Zrt-t bízza meg az ingatlanok üzemeltetésével, nem zárkozunk el attól a lehetőségtől sem, hogy – a Közgyűlés döntése alapján – a 15 millió forint összegű rövid lejáratú kölcsönt társaságunk biztosítsa a Szombathelyi Asztalitenisz Körnek a használatba vételhez szükséges berendezés beszerzéséhez.** Fel kell hívnunk azonban a figyelmet arra, hogy a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 3.§ (1) b) pontja alapján aggályos lehet a SZOVA Nonprofit Zrt. újabb pénzkölcsön nyújtása, ugyanis arra a közelmúltban több alkalommal került sor, ezért kívánatos lenne elkerülni annak látszatát, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. a pénzkölcsön nyújtási tevékenységgel üzletszerűen, a szükséges engedélyek nélkül foglalkozik.

Az ingatlanok hasznosításával kapcsolatos további javaslatok

Az előzőekben jeleztük, hogy az EPCOS telephelyen pályázati forrásból megvalósuló ingatlanok hasznosításának egyik lényeges akadálya a parkolóhelyek hiánya.

Előterjesztésünk előkészítése során egyeztetést folytattunk az Önkormányzat tisztségviselőivel. Az egyeztetés során felmerült, hogy a parkolással kapcsolatos probléma megoldása érdekében **célszerű lenne az úgynevezett 11. számú épület mielőbbi elbontása.** A Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlan az eredeti tervek szerint is elbontásra kerül. A bontás becsült költsége 20 millió forint. A SZOVA Nonprofit Zrt. vállalja a bontás

előkészítését és lebonyolítását, amennyiben Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata erre megbízást ad. **A bontást követően a felszabaduló terület felhasználható a parkolási problémák megoldására, vagy más célra.**

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.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést előterjesztésünk megtárgyalására!

Szombathely, 2019. szeptember 17.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18
OTP 11747006-20130161



Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

Kalkulált bérleti díj bevétel 100% kihasználtság esetén

Funkció jellemzői		Bérleti díj bevétel
Sportfunkció alapterület	2 164 m ²	
Sportfunkció fajlagos bérleti díj	500 Ft/m ² /hó	
Sportfunkció kihasználtság	100%	12 982 560 Ft/év
<hr/>		
Cserkészház alapterület	368 m ²	
Cserkészház fajlagos bérleti díj	800 Ft/m ² /hó	
Cserkészház kihasználtság	100%	3 529 440 Ft/év
<hr/>		
Üzleti funkció alapterület	705 m ²	
Üzleti funkció fajlagos bérleti díj	1 700 Ft/m ² /hó	
Üzleti funkció kihasználtság	100%	14 375 880 Ft/év
Bérleti díj bevétel összesen		30 887 880 Ft/év

Kalkulált éves felújítási és üzemeltetési költségek

Éves kiadások		Nettó összeg
I) Közüzemi kiadások		2 383 400 Ft
a)	Közös területek világítása (Árkád+parkoló+központi aula+közös helyiségek)	2 033 400 Ft
c)	Víz-csatorna (takarítás+locsolás)	150 000 Ft
e)	Szemétszállítás	200 000 Ft
II) Üzemeltetési és karbantartási költségek		2 055 600 Ft
a)	Takarítás, tisztítószer	200 000 Ft
d)	Közös üzemeltetési költségek arányos része (kertfenntartás, hófogadó, vészvilágítás, villámvédelem)	500 000 Ft
e)	Épület karbantartás	1 355 600 Ft
III) Felújítási, nagyjavítási alap képzése és felhasználása		2 440 080 Ft
IV) Személyi kiadások		2 500 000 Ft
a)	Bérek	2 500 000 Ft
b)	Közterhek	
V) Egyéb költségek		1 492 024 Ft
a)	Gazdasági és egyéb adminisztrációs költségek	400 000 Ft
b)	Biztosítások	732 024 Ft
c)	Hatósági elvárásokhoz kapcsolódó tevékenységek költségei (tűz és munkavédelem)	360 000 Ft
d)	Egyéb ügyviteli költségek	
Kiadások összesen		10 871 104 Ft
VI) Üzemeltetési (bérleti) díj		Ft
Éves összes nettó működési költség		10 871 104 Ft

Határozati javaslat

.../2019. (IX. ...) Kgy. sz. határozat

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a társaságnak a volt EPCOS telephelyen pályázati forrásból létrejövő ingatlanok hasznosítására vonatkozó előterjesztését, és a következő döntéseket hozta:

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a vívóterem bérlőjének 10 éves határozott időtartamra a Szombathelyi Vívó Akadémiát jelöli ki.
 2. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése az asztalitenisz csarnok bérlőjének 10 éves határozott időtartamra a Szombathelyi Asztalitenisz Kört jelöli ki.
 3. A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy a Szombathelyi Vívóakadémiával és a Szombathelyi Asztalitenisz Körrel kössön 10 évre szóló támogatási megállapodást, amely alapján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata évente a vívóterem illetve az asztalitenisz csarnok bruttó bérleti díjának megfelelő támogatást nyújt a sportegyesületeknek.
 4. A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy az éves támogatási összeget a város éves költségvetésében szerepeltesse.
- 5.A) A Közgyűlés megbízza a SZOVA Nonprofit Zrt-t, hogy az EPCOS telephelyen létrejövő ingatlanok kezelését az önkormányzati ingatlanok kezelésére 2006-ban kötött szerződés keretei között végezze el.

vagy

- 5.B.I) A Közgyűlés a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V.25.) számú rendeletet az alábbiak szerint módosítja: ... amennyiben az egyes helyiségek hasznosításának körülményei azt indokolják, a bérlők kiválasztásának jogát részben vagy egészben az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság gyakorolja...
- 5.B.II.) A Közgyűlés megbízza a SZOVA Nonprofit Zrt-t a teljes ingatlan-együttes kezelésével, amely tevékenység az üzlethelyiségek és a Cserkészház esetén magában foglalja az ingatlanok bérlőinek kiválasztását is. Az önkormányzat a bruttó elszámolás elve alapján a bérlőknek számlázott bérleti díjat kiszámlázza a SZOVA Nonprofit Zrt-nek, a SZOVA Nonprofit Zrt. pedig a (teljes bérleti díj bevétel – sportcélú ingatlanok bérleti díja) összegének megfelelő kezelési díj számlázására jogosult az Önkormányzat felé.
6. A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy az asztalitenisz csarnok használatba vételéhez szükséges tárgyi feltételek biztosítása érdekében az Önkormányzat nyújtson 15 millió forint rövid lejáratú pénzkölcsönt a Szombathelyi Asztalitenisz Körnek, azzal a feltétellel, hogy amennyiben a kölcsön visszafizetésére nem kerül sor, akkor az

Önkormányzat a kölcsönből finanszírozott eszközöket beszerzési értéken megvásárolja a sportegyesülettől. A Sportegyesület a vételárat köteles a kölcsön visszafizetésére fordítani. Szombathelyi Asztalitenisz Kör pedig köteles az eszközöket 5 évre évi bruttó 3 millió forintért bérbe venni.

7. A Közgyűlés úgy határoz, hogy az EPCOS telephelyen a 11. számú épület kerüljön elbontásra. A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy a bontás becsült költségét, 20 millió forintot szerepeltesse a város 2020. évi költségvetésében. A bontás előkészítésével és lebonyolításával a Közgyűlés a SZOVA Nonprofit Zrt-t bízta meg.
8. A Közgyűlés megbízta a SZOVA Nonprofit Zrt-t, hogy vizsgálja meg, az elbontott 11. számú épület helyén milyen feltételekkel és költséggel alakítható ki parkoló és tegyen javaslatot a parkoló megvalósítására.
9. A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy a 14-15-16. számú épületek hasznosítására írjon ki ötlet- és tervpályázatot és ennek költségeit szerepeltesse a város 2020. évi költségvetésében.

IGAZOLÁS

Ezúton igazolom, hogy a Magyar Asztalitenisz Szövetség 24/2019-es számú infrastruktúra fejlesztésre vonatkozó határozatában 24.440.000 Ft összegű támogatási igényt fogalmazott meg az EMMI felé a Szombathelyi Asztalitenisz Csarnok fejlesztése (komplex fejlesztés, sporteszközök – padlóborítás, asztalok, karámok beszerzése -, közös helységek renoválása) kapcsán.

Budapest, 2019. szeptember 18.


Lajtai Kristóf
főtitkár

