**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Javaslat a Reményik Sándor Evangélikus Általános és Alapfokú Művészeti Iskola által a Szent László király u. 6/A. szám alatt bérelt ingatlan bérleti szerződésének meghosszabbítására, illetve az ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

**A Reményik Sándor Evangélikus Általános és Alapfokú Művészeti Iskola által a Szent László király u. 6/A. szám alatt bérelt ingatlan bérleti szerződésének meghosszabbítása:**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének Gazdasági és Városstratégiai Bizottsága 259/2016. (VIII. 17.) GVB sz. határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. – mint az 5487/28 hrsz.-ú, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló ingatlan vagyonkezelője – a volt EPCOS terület 15. számú épületének földszintjén található 175 m² nagyságú helyiségcsoportot a Reményik Sándor Evangélikus Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (továbbiakban: Iskola) részére 5 éves határozott időtartamra bérbe adja.

A nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXC. törvény 23. § (9) bekezdése értelmében a nevelési-oktatási intézmény működéséhez szükséges engedély akkor adható ki, ha a nevelési-oktatási intézmény állandó saját székhellyel rendelkezik, továbbá a személyi és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak. A 23. § (10) bekezdése alapján az egyházi köznevelési intézmény akkor rendelkezik állandó saját székhellyel, telephellyel, ha a fenntartója igazolja, hogy a feladatai ellátásához szükséges jogszabályban meghatározott helyiségek feletti rendelkezési jog a nevelési-oktatási intézmény működéséhez legalább öt nevelési évre, tanítási évre biztosított.

A SZOVA Zrt. és az Iskola között a szóban forgó ingatlanrész vonatkozásában 2016. augusztus 18-án megkötött bérleti szerződés időtartama 2021. augusztusában lejár, ezért az Iskola azzal a kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a tantermek, kiszolgáló terem és vizesblokk céljára hasznosított bérlemény további 10 évre történő bérbevételének lehetőségét – figyelemmel a működési engedély megadásának, megtartásának előzőekben említett feltételeire – a Közgyűlés biztosítsa számukra.

A kezelő állásfoglalása alapján – mivel a helyiségcsoport állapotában, használatában a bérleti jogviszony időtartama alatt változás nem történt – indokolt a bérleti díj változatlanul tartása, amely 104.700,- Ft + ÁFA/hónap.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 14. § (4) bekezdés f) pontja alapján javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés döntsön az 5487/31 hrsz.-ú ingatlanon lévő 15. számú épület földszintjén található 175 m² nagyságú helyiségcsoportra vonatkozó bérleti jogviszony Reményik Sándor Evangélikus Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola részére 10 évre történő meghosszabbításáról, változatlan feltételekkel.

**A szombathelyi 5487/31 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 5487/32 hrsz.-ú kivett ipartelep megnevezésű, 4110 m2 nagyságú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázat:**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a 2021. évi vagyongazdálkodási koncepcióban értékesítésre került kijelölésre a szombathelyi 5487/31 hrsz.-ú kivett telephely megnevezésű, 1.1639 m2 nagyságú ingatlan (az egykori EPCOS területének) meghatározott része.

Az ingatlan az előterjesztés 1. sz. mellékletét képező vázrajz alapján megosztásra kerül, a telekalakítási eljárás a Vas Megyei Kormányhivatalnál folyamatban van. A pályázat tárgyát az 5487/31 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 5487/32 hrsz.-ú kivett ipartelep megnevezésű, 4110 m2 nagyságú ingatlan képezi.

A kialakuló ingatlanon két épület található:

- a 15. sz. épület felújításra szorul, de hasznosítható és jelenleg is bérleti jogviszony keretében hasznosított oktatási funkció céljából;

- trafóház a kapubejáró mellett, amelynek ajánlattevő általi elbontása szükséges.

A jelen előterjesztésben megfogalmazott 10 év határozott időtartamú szerződéshosszabbítási javaslat Közgyűlés általi jóváhagyása esetén az ingatlanon található 15. számú épület földszintjén 175 m² nagyságú helyiségcsoportra a Reményik Sándor Evangélikus Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskolával 2031. augusztus 18. napjáig tartó bérleti jogviszony áll majd fenn. A pályázónak vállalnia kell, hogy az intézmény részére változatlan feltételekkel biztosítja a helyiség használatát a bérleti jogviszony keretében.

A kialakuló 5487/32 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére javaslatot kívánok tenni az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező részletes pályázati felhívás alapján minimum 325.000.000,- Ft + ÁFA vételáron.

Az ingatlan forgalmi értékbecslése az előterjesztés 3. sz. melléklete.

A pályázati felhívás szempontrendszerét, az elbírálás, illetve a szerződéskötés folyamatát az alábbiakban foglalom össze:

A pályázónak vázlattervben kell bemutatni, hogy mit kíván megvalósítani az ingatlanon.

A dokumentáció kötelező tartalmi elemei, paraméterei:

1. Beépítési terv, amely tartalmazza
2. a tervezési területet,
3. a tervezett telakalakításokat,
4. a tervezéssel érintett ingatlanon tervezett épületeket, építményeket,
5. a kapcsolódó főbb közlekedési rendszert (utak, parkolók) valamint a telek közlekedési kapcsolatát a meglévő infrastruktúrához, és
6. zöldfelületet.
7. Építészeti műszaki leírás
8. Tervlapok
9. helyszínrajz M=1:1000 /a tervezési területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokkal, jellemzőkkel (telek területe, beépítettség mértéke, építménymagasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, hátsó-, oldalkertek mérete),
10. alaprajzok valamennyi eltérő szintről M=1:200,
11. metszetek legalább egy eltérő irányban M=1:200,
12. homlokzatok meghatározó külső nézetről az anyaghasználat, színezés feltüntetésével M=1:200,
13. látványterv, tömegvázlat
14. Favédelmi terv /amennyiben vonatkozik az ingatlanra/

A vázlattervek formai megfelelőségét Szombathely Megyei Jogú Város Főépítésze véleményezi.

A pályázónak koncepcióban kell bemutatnia az ingatlan hasznosításával kapcsolatos elképzeléseit, amelynek oktatási funkciót, illetve az oktatási funkcióhoz kapcsolódó sport funkciót kell szolgálnia, figyelemmel a jelenlegi bérlő oktatási tevékenységére is.

Az ingatlanon elhelyezkedő trafóház bontása a nyertes pályázó kötelezettsége, annak minden költségével együtt azzal, hogy a trafóház elbontására kizárólag az új trafó kiépítését követően kerülhet sor.

A pályázatok elbírálása és a szerződéskötés:

* + - * + A pályázat eredménytelennek minősül, amennyiben nem érkezik ajánlat, illetve amennyiben kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek.
        + Amennyiben a pályázati felhívásban felsorolt dokumentumok közül bármelyik hiányzik, vagy a vázlatterv a Főépítész véleménye szerint nem a kiírásban foglaltaknak megfelelő, úgy a pályázat formai szempontból érvénytelennek minősül, hiánypótlásra lehetőség nincs.
        + A pályázatok érvényességéről és eredményességéről a Közgyűlés, rendkívüli jogrendben a közgyűlési hatáskörben eljáró polgármester legkésőbb 2021. október 31. napjáig dönt.
        + A pályázat nyertesét a döntéshozó a vételár nagysága, a vételár megfizetésének módja és határnapja, valamint a hasznosítási elképzelés együttes értékelésével bírálja el. A hasznosítási elképzelés a bírálat során abban az esetben vehető figyelembe, ha az érvényes pályázatok alapján megajánlott legmagasabb vételárak között a különbség legfeljebb 8 %.
        + A nyertes ajánlattevővel a szerződést a döntés meghozataláról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köti meg a kiíró.
        + A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.
        + A pályázat nyertese az általa ajánlott vételár foglalóval csökkentett teljes összegét a szerződés aláírását és a Magyar Állam elővásárlási jogáról történő lemondását tartalmazó értesítés kézhezvételét követően, a pályázatában megjelölt ütemezés szerint legkésőbb 2024. június 30. napjáig köteles megfizetni. A pályázó tudomásul veszi, hogy a kiíró a tulajdonjogát a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig fenntartja és a teljes vételár számláján történő jóváírásától számított 5 munkanapon belül külön nyilatkozattal járul hozzá a pályázó kizárólagos tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.
        + Az ajánlattevő az ajánlatához a pályázati felhívásban közölt elbírálási időpontot követő 60 napig kötve marad, kivéve, ha az elbírálási időpontban valamelyik ajánlattevővel a szerződés létrejön, vagy a kiíró egyik ajánlattevővel sem kíván szerződést kötni.
        + Az önkormányzat az ingatlant a Magyar Állam elővásárlási jogról lemondását tartalmazó értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül, a kezelő SZOVA Nonprofit Zrt. közreműködésével, a helyszínen adja a vevő birtokába.
        + A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást az eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa. Eredménytelenné nyilvánítás esetén a pályázó a pályázattal kapcsolatban esetlegesen felmerülő költségei megtérítésére a kiíróval szemben nem tarthat igényt.

A Vagyonrendelet Versenyeztetési Szabályzatának 7. pontja szerint a pályázatra szóló felhívást a Vagyonrendeletben meghatározott tulajdonosi jogok gyakorlója írja ki. A 8. § (1) bekezdés c) pontja rögzíti, hogy 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 ingatlan esetén a Közgyűlés gyakorolja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti pályázati felhívást –325.000.000,- Ft + ÁFA vételárral – hagyja jóvá.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokban foglaltak szerint dönteni szíveskedjék.

**Szombathely, 2021. július 22.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**…../2021. (VIII. 2.) Kgy. számú határozat**

* 1. A Közgyűlés Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdés f) pontja alapján a Reményik Sándor Evangélikus Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola szombathelyi 5487/31 hrsz.-ú ingatlanon lévő 15. számú épület földszintjén található 175 m² nagyságú helyiségcsoportra vonatkozó bérleti jogviszonyát 10 évre meghosszabbítja, változatlan feltételekkel.
  2. A Közgyűlés felkéri a SZOVA NZrt. képviselőjét, hogy az 1. pontban írtak szerinti bérleti szerződés módosítást készítse elő, és felhatalmazza annak aláírására.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője

Dr. Németh Gábor, a SZOVA NZrt. vezérigazgatója)

**Határidő:** azonnal

**II.**

**Határozati javaslat**

**…../2021. (VIII. 2.) Kgy. számú határozat**

1. A Közgyűlés a szombathelyi 5487/31 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 5487/32 hrsz.-ú kivett ipartelep megnevezésű, 4110 m2 nagyságú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az előterjesztés 2. sz. melléklete szerint – 325.000.000,- Ft + ÁFA vételárral – jóváhagyja, egyúttal felkéri a polgármestert az ingatlan értékesítésére vonatkozóan a pályázat kiírására.
2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, amennyiben a pályázati eljárás eredménytelenül zárul, úgy gondoskodjon az előterjesztés mellékletével egyező tartalommal a pályázat további kiírásáról. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, amennyiben az aktualizált forgalmi érték változik, az új pályázatot ismét terjessze a Közgyűlés elé.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért:

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal