**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Javaslat ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatok elbírálására**

1. **A szombathelyi belterületi 7841 hrsz.-ú, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálására**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2021. május 5. napján a 109/2021. (IV.29.) PM. sz. határozatban foglaltak alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdetett a szombathelyi 7841 hrsz.-ú, 4 ha 2734 m2 alapterületű, Kolozsvár u. 27. szám alatti, 9 albetétes, kivett sporttelep megnevezésű társasházi ingatlan egyben történő értékesítésére vonatkozóan, minimum 750.000.000,- Ft + ÁFA vételáron.

Az ingatlan jelenleg használatában megosztott. Az 1-4. számú albetétek a telek észak-nyugati sarkában leválasztásra kerültek, önálló bejárattal, kerttel; funkciója hajléktalanszálló. Az 5-9. számú albetétek és a telek nagyobb része sportcélúak.

Az ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 30/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendelete alapján két építési övezetbe esik.

A hajléktalan szálló és a hozzá tartozó kert „kisvárosias lakóterület”, maximális beépíthetősége 20 %, szabadon álló beépítési móddal, 900 m2 nagyságú kialakítható minimális telekmérettel és 7 m maximális építmény magassággal.

A további telekrész „településközponti vegyes terület”, maximális beépíthetősége 20 %, szabadon álló beépítési móddal, 10.000 m2 kialakítható minimális telekmérettel és 8 m építménymagassággal.

A pályázati felhívás tartalmazta, hogy az önkormányzat a HÉSZ soron következő módosítása során a jelenleg „településközponti vegyes terület” telekrész övezeti besorolását „Sportolási és szabadidőközpont (Ksz)” besorolásra kívánja változtatni (ebben az esetben a maximális beépíthetőség 3 % lesz), míg a fennmaradó telekrész övezeti besorolását „GIP egyéb ipari terület ” besorolásra kívánja változtatni.

Az ingatlan társasházi tulajdon, ami az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján 9 albetétet és a hozzájuk tartozó földterületet tartalmazza.

A 7841/A/1, 7841/A/2, 7841/A/3 és 7841/A/4hrsz.-ú albetétekben jelenleg hajléktalanszálló működik, ami az ingatlan többi részétől épületfallal, valamit drótkerítéssel egyértelműen elhatárolható. A hajléktalanszálló lakóinak megfelelő módon történő elhelyezése folyamatban van. Ennek megtörténtéig az Önkormányzat ezt az ingatlanrészt nem adja a vevő birtokába. A pályázati felhívás szerint a vevőnek vállalnia kell, hogy legkésőbb 2022. június 30. napjáig az Önkormányzat részére térítésmentes használatot biztosít erre az 1. sz. mellékleten jelölt ingatlanrészre azzal, hogy az ingatlan használatához kapcsolódó egyéb költségek (pl.: közüzemi díjak) az Önkormányzatot terhelik. Amennyiben 2022. június 30. napja előtt az Önkormányzat birtokba kívánja adni az ingatlanrészt, úgy a vevő köteles annak birtokba vételére. Amennyiben a hajléktalanszálló más módon történő működtetése legkésőbb 2022. június 30. napjáig nem lenne biztosított, úgy ezen ingatlanrészt az Önkormányzat legkésőbb 2023. december 31. napjáig, szakértő által megállapított bérleti díj ellenében használhatja.

A pályázati felhívásban foglaltak szerint a Közgyűlés az ajánlatokat az ajánlattevő által vállalt vételár nagysága, ami legalább a kikiáltási ár összege, illetve az ajánlattevőnek a vételár megfizetésének módjára és határnapjára tett nyilatkozata, valamint a hasznosítási elképzelés együttes értékelésével bírálja el legkésőbb 2021. szeptember 30. napjáig. Az ajánlatok csak azt követően bírálhatók el, ha a kiíró az elbírálás időpontjáig érvényes megállapodással rendelkezik a 7841/A/1-4 helyrajzi számokon működő szociális intézményben biztosított ellátás jövőbeni megszervezése tárgyában.

A hasznosítási elképzelés a bírálat során abban az esetben vehető figyelembe, ha az érvényes pályázatok alapján megajánlott legmagasabb vételárak között a különbség legfeljebb 5 %.

A pályázati felhívás az alábbiak szerint tartalmazta az ajánlathoz csatolandó dokumentumok listáját azzal, hogy amennyiben azok közül bármelyik hiányzik, a pályázat formai szempontból érvénytelennek minősül:

Az ajánlatot természetes személy legalább magánokirat formai követelményeinek megfelelő módon, jogi személy pedig cégszerűen aláírt szándéknyilatkozat formában köteles benyújtani.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

* az ajánlattevő nevét, címét vagy székhelyét,
* az ajánlattevő személyi, illetve cégadatait,
* az ajánlattevő értesítési címét, a kapcsolattartó nevét és telefonszámát,
* azt a bankszámla számot, amelyre a pályázati biztosítékot vissza lehet utalni,

- a vételár mértékére, megfizetésének módjára, határnapjára tett ajánlatot,

- az ajánlattevő aláírását.

Az ajánlathoz csatolni kell:

* + igazolást, hogy az ajánlattevőnek – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és az állami adóhatóság felé – egy évnél régebben lejárt adó vagy adók módjára behajtható köztartozása nincs,
  + az 1. pont szerinti okiratok, illetve az aláírási címpéldány eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát,
  + a pályázati biztosíték befizetésének igazolását,
  + a hasznosítási koncepció leírását; figyelemmel a várható övezeti besorolásokra is,
  + nyilatkozatot arról, amennyiben vevő jogi személy gazdasági társaság, úgy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül;
  + nyilatkozatot annak elfogadásáról, hogy az 1. számú mellékleten jelölt ingatlanrész (hajléktalanszálló) birtokba adására legkésőbb 2022. június 30. napjáig kerül sor, és a pályázó köteles legfeljebb ezen időpontig biztosítani az ingatlanrész ingyenes használatát az Önkormányzat részére, és erre vonatkozóan az Önkormányzattal vagy annak szervezetével a megfelelő szerződést megköti, valamint nyilatkozatot arról, hogy amennyiben az Önkormányzat 2022. június 30. napja előtt birtokba kívánja adni az ingatlanrészt, úgy azt birtokba veszi,
  + nyilatkozatot annak elfogadásáról, hogy amennyiben a hajléktalanszálló más módon történő működtetése legkésőbb 2022. június 30. napjáig nem lenne biztosított, úgy ezen ingatlanrészt az Önkormányzat legkésőbb 2023. december 31. napjáig, szakértő által megállapított bérleti díj ellenében használhatja,
  + nyilatkozatot annak tudomásulvételéről és elfogadásáról, hogy a kiíró a HÉSZ soron következő módosítása során a jelenleg „településközponti vegyes terület” telekrész övezeti besorolását „Sportolási és szabadidőközpont (Ksz)” besorolásra kívánja változtatni (ebben az esetben a maximális beépíthetőség 3 % lesz), míg a fennmaradó telekrész övezeti besorolását „GIP egyéb ipari terület” besorolásra kívánja változtatni,
  + nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázat egésze nyilvános (kivéve: természetes személy ajánlattevőnél az anyja neve, lakcíme, születési ideje, helye, személyi száma, személyes okmányai másolata),
  + kitöltött adatkezelési tájékoztató és hozzájáruló nyilatkozatot, amely a pályázati felhívás 2. számú melléklete;
  + nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevő a pályázati felhívás feltételeit elfogadja.

A pályázati felhívásra 2021. június 4. napján 12.00 óráig, azaz határidőben egy ajánlat érkezett.

Az ajánlattevő a FALCO Zrt. (székhely: 9700 Szombathely, Zanati u. 26.), az ajánlott vételár 750.000.000,- Ft + ÁFA.

A pályázat részeként a pályázónak részletesen be kellett mutatni az ingatlan jövőbeli hasznosítási elképzelését. A FALCO Zrt. az átmeneti időszakot (az az időszak, amíg a hajléktalanszálló áthelyezése megtörténik) követően az ingatlanon található épületeket el kívánja bontani és a területet parkosítani fogja, mivel az ingatlan megvásárlásának elsődleges célja az ipar és a lakott területek közötti por és zajvédelmi zóna létrehozása. A terület övezeti besorolásának megváltozása esetén az ingatlan összevonásra kerül a Zanati úti telephellyel. Az ingatlanon a FALCO Zrt. hosszútávon sem tervez ipari tevékenységet folytatni.

A teljes benyújtott pályázat a Vagyongazdálkodási Irodán megtekinthető.

Az ajánlattevő pályázati dokumentációja teljeskörű, azaz formai szempontból érvényes, ezért javaslom, hogy a Közgyűlés nyilvánítsa a pályázó ajánlatát érvényesnek, a pályázati eljárást pedig eredményesnek azzal a feltétellel, amennyiben az Önkormányzat a 7841/A/1-4. helyrajzi számokon működő szociális intézményben biztosított ellátás jövőbeni megszervezése tárgyában érvényes megállapodással rendelkezik.

1. **Javaslat a szombathelyi külterületi 02089/2 hrsz.-ú, kivett telephely megnevezésű ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálására**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2021. június 1. napján a 163/2021.(V.26.) PM. sz. határozatban foglaltak alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdetett a tulajdonában álló 02089/2 hrsz.-ú, 14.3219 m2 nagyságú kivett telephely megnevezésű ingatlan értékesítésére vonatkozóan, minimum 651.824.000,- Ft + ÁFA vételáron.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet előírása szerint a terület egyéb iparterület (Gip) besorolású, amely 50 %-ban beépíthető, legalább 25 % zöldfelület biztosítása mellett.

A Szabályozási Terv módosítását követően az ingatlan Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület (GKSZ) övezeti besorolásba fog tartozni, szabadonálló beépítéssel, 60 %-os beépíthetőséggel, 20(40) m építménymagassággal, 2500 m2 minimális telekmérettel.

A terület jelenleg közművesítetlen. A pályázati felhívás szerint a terület közművekkel való ellátása a majdani tulajdonos feladata.

Az elektromos áramellátás a területen jelenleg nem biztosított, de az Önkormányzat 5 MVA elektromos teljesítmény kiépítését tervezi az iparterületre, melynek terhére a létesítendő telephelyrészére 1 MVA elektromos teljesítmény középfeszültségen történő vételezését a pályázó részére az Önkormányzat külön térítés nélkül biztosítja, további 1 MVA vételezésére padig 5 éves időtartamra arányos díjfizetés ellenében vételi opciót biztosít. Az Önkormányzat által térítésmentesen biztosított 1 MVA elektromos teljesítmény költsége becsült értéken mintegy 25 millió Ft+ÁFA. A célvezeték megépítésének átfutási ideje mintegy másfél év, így az 2022. második felében biztosít áramvételezési lehetőséget.

A pályázónak vázlattervben kellett bemutatnia, hogy mit kíván megvalósítani az ingatlanon. Vállalnia kellett esetleges késedelmi, illetve meghiúsulási kötbér megfizetésének terhe mellett, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 6 hónapon belül a vázlattervben bemutatottak megvalósításához szükséges kivitelezési tevékenységet megkezdi. A vázlattervek formai megfelelőségét a Főépítészi Iroda vezetője véleményezte.

Az Északi-Iparterület fejlesztési elképzelései között fontos szerepet tölt be termelés és a hozzá kapcsolódó szállítási tevékenység „zöldítését” szolgáló iparvágány fejlesztése. A pályázati felhívásban foglaltak szerint a pályázó által benyújtott koncepciónak illeszkednie kell az iparvágány fejlesztéséhez.

A pályázónak be kellett mutatnia, hogy rendelkezik az Útügyi Műszaki Szabályozási Bizottság által hozott támogató határozattal a 8639-es összekötő útra történő útcsatlakozás kialakításához, illetve vállalnia kell, hogy az útcsatlakozást saját költségen kiépíti.

A felhívás szerint a Közgyűlés az ajánlatokat az ajánlattevő által vállalt vételár nagysága, ami legalább a kikiáltási ár összege, illetve az ajánlattevőnek a vételár megfizetésének módjára és határnapjára tett nyilatkozata, 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 Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és Söpte Önkormányzata között 2020. november 19-én létrejött keretmegállapodásban Önkormányzatunk vállalta, hogy amennyiben a megállapodás alapján átadott – köztük a pályázati felhívás tárgyát képező – ingatlanok közül a keretmegállapodás aláírása napjától számított 100 éven belül ingatlant értékesít, illetve ingatlan tulajdonjogát bármilyen jogcímen átruházza, úgy a nettó vételár 11%-át pénzügyi támogatásként megfizeti Söpte Önkormányzata részére. Önkormányzatunk vállalta továbbá, hogy az átvett területrészek vonatkozásában a befolyt éves iparűzési adóbevétel 11%-át pénzügyi támogatásként a keretmegállapodás aláírása napjától számított 100 éven keresztül évente, átutalással megfizeti Söpte Önkormányzata részére.

A pályázati felhívás szerint az ajánlatot természetes személy legalább magánokirat formai követelményeinek megfelelő módon, jogi személy pedig cégszerűen aláírt szándéknyilatkozat formában volt köteles benyújtani.

Az ajánlatnak tartalmaznia kellett:

* az ajánlattevő nevét, címét vagy székhelyét,
* az ajánlattevő személyi, illetve cégadatait,
* az ajánlattevő értesítési címét, a kapcsolattartó nevét és telefonszámát,
* azt a bankszámla számot, amelyre a pályázati biztosítékot vissza lehet utalni,

- a vételár mértékére, megfizetésének módjára, határnapjára tett ajánlatot,

- az ajánlattevő aláírását.

Az ajánlathoz csatolni kellett:

* + igazolást, hogy az ajánlattevőnek – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és az állami adóhatóság felé – egy évnél régebben lejárt adó vagy adók módjára behajtható köztartozása nincs, továbbá az önkormányzati tulajdonú cégek (SZOVA Nonprofit Zrt., VASIVÍZ Zrt., Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft., Szombathelyi Parkfenntartási és Temetkezési Kft.) felé tartozása nem áll fenn.
  + a III/1. pont szerinti okiratok, illetve az aláírási címpéldány eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát,
  + a pályázati biztosíték befizetésének igazolását,
  + banki igazolást arról, hogy az ajánlott vételár a pályázó bankszámláján rendelkezésre áll; hitelintézeti finanszírozás esetén banki igazolást az önerő rendelkezésre állásáról és indikatív hitelintézeti finanszírozási igazolást az ajánlott vételár mértékéig,
  + az I/1. pont szerinti vázlattervet, amely illeszkedik a I/3. pont szerinti iparvágány fejlesztéshez,
  + nyilatkozatot arról, hogy a pályázó vállalja, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 6 hónapon belül a kivitelezési tevékenységet megkezdi, azaz az építési munkaterületet átadja a kivitelező részére a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. § (4) bekezdésében foglalt előírások szerint,
  + nyilatkozatot az I/1. pont szerinti vázlattervben foglaltak maradéktalan megvalósításának véghatáridejéről,
  + nyilatkozatot annak vállalásáról, amennyiben a pályázó késedelembe esik a kivitelezési tevékenység megkezdésével, úgy a kiíró részére naponta, az ingatlan szerződés szerinti bruttó vételára 1 %-ának megfelelő összegű késedelmi kötbér fizetésére köteles 30 napon keresztül, illetve amennyiben a pályázó az ajánlatában vállalt határidőt követő 90 napon belül nem rendelkezik jogerős használatbavételi engedéllyel a vázlatterv engedélyköteles részei tekintetében, abban az esetben a kiíró részére az ingatlan szerződés szerinti bruttó vételára 20 %-ának megfelelő összegű meghiúsulási kötbér fizetésére köteles, melyek együttes összege nem haladhatja meg a bruttó vételár 30 %-át,
  + az I/4. pont szerinti határozatot, illetve nyilatkozatot annak vállalásáról, hogy az útcsatlakozást saját költségén építi meg,
  + nyilatkozatot arról, hogy a kiíró és Söpte Önkormányzata között 2020. november 19-én létrejött keretmegállapodás rendelkezéseiről a I/5. pont szerinti tájékoztatást tudomásul veszi,
  + nyilatkozatot arról, amennyiben a pályázó jogi személy gazdasági társaság, úgy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül,
  + nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázat egésze nyilvános (kivéve: természetes személy ajánlattevőnél az anyja neve, lakcíme, születési ideje, helye, személyi száma, személyes okmányai másolata),
  + kitöltött adatkezelési tájékoztató és hozzájáruló nyilatkozatot, amely a pályázati felhívás 2. számú melléklete;
  + nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevő a pályázati felhívás feltételeit elfogadja.

Amennyiben a felsorolt dokumentumok közül bármelyik hiányzik, vagy a vázlatterv a Főépítészi Iroda vezetőjének véleménye szerint nem megfelelő, úgy a pályázat formai szempontból érvénytelennek minősül, hiánypótlásra lehetőség nincs.

A pályázati felhívásra az előírt határidőben, 2021. július 16-án 10.00 óráig 1 db pályázati ajánlat érkezett.

Az ajánlattevő a Galambos Holding Kft. (székhely: 9751 Vép, Kassai utca 73.), az ajánlott vételár 651.824.000,- Ft + ÁFA.

A pályázat részeként a pályázónak részletesen, tervdokumentációval alátámasztva be kellett mutatni az ingatlan jövőbeli hasznosítási elképzelését.

A Galambos Holding Kft. az ingatlanon 2023. december 31-i határidővel, egy új, több mint 15 ezer m2 alapterületű logisztikai központ építését tervezi megvalósítani.

A teljes benyújtott pályázat a Vagyongazdálkodási Irodán megtekinthető.

A Főépítészi Iroda vezetőjének véleménye szerint a csatolt vázlatterv a kiírásban foglaltaknak megfelel.

Az ajánlattevő pályázati dokumentációja teljeskörű, azaz formai szempontból érvényes, ezért javaslom, hogy a Közgyűlés nyilvánítsa a pályázó ajánlatát érvényesnek, a pályázati eljárást pedig eredményesnek és hatalmazzon fel az adásvételi szerződés aláírására.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy Söpte Önkormányzatával 2020. november 19-én kötött előzetes keretmegállapodás értelmében önkormányzatunk kötelezettséget vállalt arra, hogy amennyiben a keretmegállapodás aláírásától számított 100 éven belül az átadott területrészekből ingatlant értékesít vagy az ingatlan tulajdonjogát bármilyen jogcímen átruházza, úgy a nettó vételár 11%-át, az adásvételi szerződés szerint a vevőt terhelő vételár fizetési kötelezettség teljesítésétől számított 30 napon belül átutalással, pénzügyi támogatásként megfizeti Söpte Önkormányzata részére. A fentiek alapján Önkormányzatunknak 71.700.640 Ft összegű kifizetést szükséges teljesíteni.

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. sz. határozat**

1. A Közgyűlés Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet Versenyeztetési Szabályzat 39.) pontja alapján a szombathelyi 7841 hrsz-ú kivett sporttelep megnevezésű 9 albetétes társasházi ingatlan egyben történő értékesítésére 2021. május 5. napján kiírt pályázati felhívás tekintetében a FALCO Zrt. ajánlattevő pályázatát érvényesnek nyilvánítja, a pályázati eljárást pedig azzal a feltétellel nyilvánítja eredményesnek, amennyiben az Önkormányzat a 7841/A/1-4 helyrajzi számokon működő szociális intézményben biztosított ellátás jövőbeni megszervezése tárgyában érvényes megállapodással rendelkezik.

A nyertes ajánlattevő által ajánlott vételár 750.000.000,- Ft + ÁFA.

1. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban részletezett megállapodás aláírását követően a nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést megkösse.

**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

**II.**

**Határozati javaslat**

**........../2021. (VIII.2.) Kgy. sz. határozat**

1. A Közgyűlés Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet Versenyeztetési Szabályzat 39.) pontja alapján a szombathelyi 02089/2 hrsz.-ú kivett telephely megnevezésű ingatlan értékesítésére 2021. június 1. napján kiírt pályázati felhívás tekintetében a Galambos Holding Kft. ajánlattevő pályázatát érvényesnek, a pályázati eljárást pedig eredményesnek nyilvánítja. A nyertes ajánlattevő által ajánlott vételár 651.824.000,- Ft + ÁFA.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy a nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést megkösse.
3. A Közgyűlés tudomásul veszi, hogy a Söpte Önkormányzatával 2020. november 19-én kötött előzetes keretmegállapodás értelmében a vevőt terhelő vételár fizetési kötelezettség teljesítésétől számított 30 napon belül a befolyt nettó vételár 11 %-ának megfelelő, azaz 71.700.640 Ft összegű pénzügyi támogatás átutalással történő megfizetése szükséges Söpte Önkormányzata részére.

**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

Stéger Gábor, a Közgazdasági és Adó Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal