**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Javaslat elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntések meghozatalára**

1. Javaslat a szombathelyi 8533 hrsz.-ú ingatlanon fennálló elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 23/2008. (X. 31.) önkormányzati rendeletével módosította a Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 30/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ). A módosítás kapcsán a rendeletben egy korábban nem szabályozott sajátos jogintézmény, az önkormányzatot településrendezési célok megvalósítása érdekében megillető elővásárlási jog jelent meg.

A rendelet 62. § (8) bekezdése kimondja, hogy az egyes ingatlanok esetében az Önkormányzat nevében a polgármester egyedi hatósági határozattal rendeli el az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 17. §-ában az önkormányzat számára sajátos jogintézményként biztosított, az Étv. 25. §-ában részletezett elővásárlási jog bejegyzését.

A rendezési tervben az elővásárlási joggal érintett területek bejelölésre kerültek, ezek közé tartozik a Vak Bottyán u. 2. szám, 8533 hrsz. alatti, „kivett épület” (Brenner-villa) megnevezésű ingatlan is. A HÉSZ 3. számú melléklete alapján az ingatlanra Önkormányzatunk elővásárlási joga „új munkahely teremtése; megőrzésre érdemes építészeti érték védelme, felújítása, továbbfejlesztése” céljából áll fenn.

Az Étv. 25. § (4) bekezdése szerint az elővásárlási jogot az Önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, melyet a polgármester 55.041/2008. számú, 2008.12.05-én kelt határozata alapján kezdeményeztünk a Szombathelyi Körzeti Földhivatalnál.

A PANNON Felszámoló Válságkezelő Tanácsadó Kft. (továbbiakban: Felszámoló) által képviselt SERVICE IMMOBILIEN Vagyonkezelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. „felszámolás alatt”, mint a szóban forgó ingatlan 1/1 hányadú tulajdonosa az EÉR értékesítési rendszerben meghirdetett pályázaton nyertes GM Elektro-Mechanika Kft.-vel 2021. február 3-án adásvételi szerződést kötött, amelyben a vételárat 28.000.000,- Ft + ÁFA összegben határozták meg.

A jogügyletről 2021. február 9-én értesítést küldtek Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának, amelyben tájékoztattak arról, hogy a hitelezői igénybejelentésen kívül a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (továbbiakban: Cstv.) más igényt nem érvényesítettünk, és egyéb, földhivatali nyilvántartásban szereplő bejegyzésről nincs tudomásuk, peres eljárásokra nem került sor.

A fenti levél alapján észleltük, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III/28. sorszáma alatt az ingatlan-nyilvántartási hatóság – 31590/2009/2008.12.05. számú bejegyző határozatával - Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata javára az Étv. szerinti, feltétel nélküli elővásárlási jog helyett tévesen „per kimenetétől függő hatállyal” megjegyzéssel jegyzett be elővásárlási jogot.

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság 2021. február 12-én a téves bejegyzést törölte, és III/35. sorszám alatt a – feltétel nélküli – elővásárlási jogot bejegyezte.

A Felszámolót 2021. február 18-án - a hatósági határozat megküldésével - értesítettük a bejegyzés módosításáról, és felkértük, hogy az adásvételi szerződés megkötése során az elővásárlási jogunk figyelembevételével járjon el.

A Felszámoló 2021. március 8-án kelt levelében tájékoztatta Önkormányzatunkat, hogy a Cstv. alapján kizárólag a felszámolási eljárás megindítása előtt jogerősen bejegyzett elővásárlási jogot köteles figyelembe venni, ezért a tulajdonjog-bejegyzési kérelem benyújtását (2021. február 17.) követő időpontban történt ingatlan-nyilvántartási módosítás az adásvételi szerződés bejegyzésének nem lehet akadálya. Jelezte továbbá, hogy az Önkormányzat nem nyilvánította ki határozott vételi szándékát a 2021. február 9-én megküldött - hitelezői – értesítésre válaszolva.

Tényként megállapítható, hogy az elővásárlási jogunkra vonatkozó tájékoztatást, nyilatkozatkérést sem a 2021. február 9-én, sem a 2021. március 8-én kelt, a felszámoló által megküldött levél nem tartalmazott.

A fent említett meggyőződése birtokában a Felszámoló a tulajdonjog-bejegyzési kérelemre vonatkozó hiánypótlási felszólítást figyelmen kívül hagyta, az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresésére az Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatát határidőben nem nyújtotta be, így a Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. a tulajdonjog bejegyzésre irányuló közigazgatási eljárásokat 2021. március 11-én, majd - egy újabb, szintén elővásárlási jogról rendelkező nyilatkozat hiányában benyújtott kérelem elbírálását követően – 2021. április 27-én megszüntette.

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság döntéseiből az is megállapítható volt, hogy az eredeti – 2021. február 3-án kötött – adásvételi szerződésben vevőként meghatározott GM Elektro-Mechanika Kft. helyett immár az általa - vevőkijelölési jogával élve – kijelölt Office Immo Kft. szerepelt szerződő félként.

A Felszámoló a hatóság 2021. április 27-én kelt 34889-4/2021. számú eljárást megszüntető döntése ellen – jogsértésre hivatkozva – bírósági felülvizsgálati kérelmet nyújtott be a Győri Törvényszékhez, amelyben ismét előadta, hogy Önkormányzatunk az adásvételről szóló tájékoztatást, a szerződés bemutatását tartalmazó ügyvédi megkereséseket több ízben is átvette, és azokra az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatot nem tett, így a vevő tulajdonjog-bejegyzésének véleménye szerint nem volt akadálya.

A hatóság 2021. június 25-én kelt határozatával az eljárás megszüntető határozatát úgy módosította, hogy az Office Immo Kft. tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet elutasította azzal, hogy a beadvány mellékleteként nem került csatolásra sem az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata, sem – ennek hiányában - a vételi ajánlat és megkeresés átvételét igazoló irat. Indokolásában rámutatott, hogy a Felszámoló Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, mint hitelező helyi adóhatóság felé élt megkeresésekkel, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint az elővásárlási jog bejegyzett jogosultja e jogával kapcsolatos nyilatkozattételre - tértivevénnyel igazolt – felkérést nem kapott.

Fentiek alapján – tekintettel a hatóság módosító határozatában foglalt indokolásra - a Felszámoló 2021. július 5-én nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat, hogy az ingatlanon fennálló elővásárlási jogával élni kíván-e.

Megkereséséhez csatolta az általa képviselt SERVICE IMMOBILIEN Vagyonkezelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. „felszámolás alatt”, mint a szóban forgó ingatlan 1/1 hányadú tulajdonosa és az EÉR értékesítési rendszerben meghirdetett pályázaton nyertes GM Elektro-Mechanika Kft. által – vevőkijelölési jogával élve – kijelölt Office Immo Kft. között az eredeti megállapodás megkötésével megegyező időpontban, 2021. február 3-án kötött adásvételi szerződést, amelyben a vételárat 28.000.000,-Ft +ÁFA összegben határozták meg.

A jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező megállapodás 3. pont utolsó bekezdése értelmében az Eladó – mint az ingatlan felszámolója – a szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlanra bejegyzett valamennyi teher az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, és a Cstv. 38. § (4) bekezdése alapján tehermentesen kerüljön a Vevő tulajdonába. A 9. pont szerint az Eladó szavatol az ingatlan – 3. pontban leírtakon túli – per-, teher- és igénymentességéért.

Az ingatlanon az előterjesztés 2. számú mellékleteként csatolt tulajdoni lap tanúsága szerint több végrehajtási jog, illetve folyamatban lévő végrehajtási eljárás, ezeken kívül jelzálogjog, valamint építésügyi hatósági kötelezés van bejegyezve. A Cstv. 38. § (1) bekezdése értelmében az adós ellen a felszámolás kezdő időpontjában folyamatban lévő végrehajtási eljárásokat meg kell szüntetni, az adós ingatlanán fennálló végrehajtási jog pedig a felszámolás kezdő időpontjában megszűnik. A 38. § (4) bekezdés alapján az adós ingatlanán fennálló zálogjog a vagyontárgy értékesítésével szűnik meg.

Az Étv. 47. § (2) bekezdés b) pontja előírja, hogy az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot megszüntetését az építésügyi hatóság kötelezésként elrendeli, és a 47. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartásba kötelezettségként bejegyezteti. Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (2) bekezdése előírja, hogy a veszélyeztető állapot elhárítására az érintett telek vagy építmény – mindenkori – tulajdonosa köteles, így egy esetleges tulajdonosváltással az előírt kötelezettség továbbra is fennáll, egészen addig, míg az építésügyi hatóság újabb döntésével a teher ingatlan-nyilvántartásból való törlését nem kezdeményezi.

A Legfelsőbb Bíróságnak az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK véleményében foglaltak alapján az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt ajánlatot teljes terjedelmében, feltételek nélkül kell elfogadnia. A Felszámoló által megküldött adásvételi szerződés - többek között a per- és tehermentességről, valamint az elővásárlási jogról szóló részek miatt - ezt nem teszi lehetővé, ezért a vételi ajánlatban foglalt vételár elfogadása, az elővásárlási jog gyakorlása az Önkormányzat részéről a Felszámoló, mint eladó felé tett új ajánlatnak minősül.

Az építésügyi hatósági kötelezésben foglaltak mellett – amennyiben Önkormányzatunk élni kíván az elővásárlási jogával – tekintettel kell lenni a Felszámoló által a Vevő tulajdonjog-bejegyzésének elutasításával kapcsolatban kezdeményezett, az ingatlan-nyilvántartási hatóság döntésének felülvizsgálatára vonatkozóan folyamatban lévő közigazgatási perre is, melynek kimenetelétől függ a tulajdonszerzés és annak időpontja is.

Az Étv. 25. § (6) bekezdése szerint, ha az Önkormányzat a megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

A 83/2009. (II. 26.) Kgy. számú határozat alapján az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában – a Városfejlesztési-, Üzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezését követően – a döntést a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII 23.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése szerint – a vételi ajánlatban meghatározott vételár (ügyleti érték) figyelembevételével – a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult személy vagy szerv hozza meg. A jelen esetben – a 28.000.000,- Ft + ÁFA vételárra tekintettel – a rendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja alapján a Közgyűlés gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A korábbi Városfejlesztési-, Üzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörét a Gazdasági és Jogi Bizottság vette át.

A villa őse 1813 körül már állhatott. Mai nagyságát és kinézetét többszöri átépítés és bővítés után körülbelül 1908-ra érte el. Legkorábbi ismert tulajdonosai a Batthányiak, majd a velük rokoni kapcsolatba került Montenuovo-család. A Brenner-família számára Brenner János építész (1847-1908) egy bajorországi sörgyártól vásárolta meg. Egyes feltételezések szerint itt született Boldog Brenner János ciszterci szerzetes. Az épületben később tankerületi igazgatóság, úttörőház, iskola és kaszinó is működött.

A SZOVA Nonprofit Zrt. által készített értékbecslés, amely az ingatlan értékét 32.800.000,- Ft + ÁFA összegben határozza meg, az előterjesztés 3. sz. melléklete.

Tekintettel arra, hogy a helyi építészeti védelem alatt álló Brenner-villa városképi és történeti szempontból is jelentős értéket képvisel, az előzmények ismeretében javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy gyakorolja az ingatlanon fennálló elővásárlási jogát.

1. **Javaslat a szombathelyi 2008/24-28 hrsz.-ú ingatlanokon fennálló elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 23/2008. (X. 31.) önkormányzati rendeletével módosította a Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 30/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: HÉSZ). A módosítás kapcsán a rendeletben egy korábban nem szabályozott sajátos jogintézmény, az önkormányzatot településrendezési célok megvalósítása érdekében megillető elővásárlási jog jelent meg.

A rendelet 62. § (8) bekezdése kimondja, hogy „az egyes ingatlanok esetében az Önkormányzat nevében a polgármester egyedi hatósági határozattal rendeli el az Étv.   
17. §-ában az önkormányzat számára sajátos jogintézményként biztosított, az Étv.   
25. §-ában részletezett elővásárlási jog bejegyzését.”

A határozatok alapján számos ingatlanra bejegyzésre került az önkormányzat elővásárlási joga, ugyanis az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. § (4) bekezdése szerint az elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. A (6) bekezdés szerint, ha az önkormányzat a megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

Az Étv. 7. § (2) bekezdés d) pontja alapján „új munkahely teremtése” közérdekű cél elérése érdekében a 2008/7 hrsz.-ú földrészletre elővásárlási jog lett bejegyezve. A szóban forgó területből telekosztás következtében létrejöttek a 2008/24, 2008/25, 2008/26, 2008/27 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület és 2008/28 hrsz.-ú, kivett közforgalom elől elzárt magánút megnevezésű ingatlanok, melyekre az elővásárlási jog az önkormányzat részére továbbra is átvezetésre került 2012.03.12. napjával.

A SZERVÓ ’98 Kft., mint ingatlantulajdonos eladó és a GreenSite International Zrt., mint vevő közös képviseletét ellátó Dr. Szabó Zsolt ügyvéd a fenti ingatlanok tekintetében 2021. április 13-án érkezett levelében kérte az önkormányzat elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatát.

A megküldött vételi ajánlat értelmében a szerződő felek kizárólagos szándéka a szóban forgó 4 db beépítetlen terület és 1 db magánút, valamint az elővásárlási joggal nem érintett 2008/8 és 2006 hrsz.-ú magánutak együttes értékesítése, amely alapján az ingatlanok összes vételára 173.464.486,- Ft, az elővásárlási joggal érintett földrészleteké 163.464.486,- Ft. A vételi ajánlat értelmében vevőnek a vételárat 2021. június 30-ig kellett megfizetni az eladó részére.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott közgyűlési feladat- és hatáskörben eljárva Szombathely Megyei Jogú Város Polgármestere a 108/2021. (IV. 29.) PM. számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elővásárlási jogával nem kíván élni.

Dr. Szabó Zsolt ügyvéd 2021. július 12-én a szóban forgó ingatlanok vonatkozásában új vételi ajánlatot közölt Önkormányzatunkkal, tekintettel arra, hogy a fent nevezett szerződő felek a fizetési határidőtől el kívánnak térni, és azt 2021. június 30. helyett 2021. augusztus 15. napjában jelölték meg. Egyebekben az ingatlan adásvételi szerződés tartalma nem változik.

A 83/2009. (II. 26.) Kgy. számú határozat alapján az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában – a Városfejlesztési-, Üzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezését követően – a döntést a Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja szerint – a vételi ajánlatban meghatározott vételár (ügyleti érték) figyelembevételével – a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult személy vagy szerv hozza meg. Jelen esetben – figyelemmel a 163.464.486,- Ft-os vételárra – a rendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja alapján a Közgyűlés gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A korábbi Városfejlesztési-, Üzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörét a Gazdasági és Jogi Bizottság vette át.

Mindezek alapján a Közgyűlés jogosult meghozni a döntést abban a kérdésben, hogy az Önkormányzat az elővásárlási jogával kíván-e élni.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a szóban forgó, elővásárlási joggal érintett ingatlan megvásárlására Önkormányzatunk a költségvetésében nem biztosított önálló soron fedezetet. Ezért jelenleg nem adottak a feltételei annak, hogy az Önkormányzat elővásárlási jogával élve ingatlant vásároljon.

**Szombathely, 2021. július 22.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

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

1. A Közgyűlés az elővásárlási joggal érintett 8533 hrsz.-ú, Vak Bottyán u. 2. szám alatti ingatlan jogi helyzetéről szóló beszámolót megismerte, és azt tudomásul veszi.

1. A Közgyűlés – mindezek ismeretében - Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII 23.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja alapján úgy döntött, hogy **Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata** a **szombathelyi 8533 hrsz.-ú,** „kivett épület” megnevezésű, természetben a **Szombathely, Vak Bottyán u. 2. szám alatt található ingatlan** SERVICE IMMOBILIEN Vagyonkezelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. „felszámolás alatt” 1/1 arányú tulajdoni illetősége vonatkozásában – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §-ának felhatalmazása, valamint Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 30/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 62. § (8) bekezdése és annak 3. számú melléklete alapján biztosított, „új munkahely teremtése; megőrzésre érdemes építészeti érték védelme, felújítása, továbbfejlesztése” céljából fennálló – **elővásárlási jogával élni kíván.**
2. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése érdekében szükséges intézkedéseket megtegye és az adásvételi szerződést aláírja.
3. A Közgyűlés úgy dönt, hogy a szerződés teljesítéséhez szükséges költségvetési forrást Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2021. évi költségvetésének út-, járda-, hídfelújítás előirányzata terhére biztosítja.

**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

**II.**

**Határozati javaslat**

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

A Közgyűlés Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII 23.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja alapján úgy döntött, hogy **Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata** a szombathelyi **2008/24, 2008/25, 2008/26, 2008/27** **hrsz.-ú** „kivett beépítetlen terület”, valamint a **2008/28 hrsz.-ú** „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű **ingatlanok vonatkozásában** 2021. július 8. napján elfogadott vételi ajánlatban foglalt feltételekkel – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §-ának felhatalmazása, valamint Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 30/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendelet 62. § (8) bekezdése és annak 3. számú melléklete alapján biztosított, „új munkahely teremtése” céljából fennálló – **elővásárlási jogával nem él.**

**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