

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

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Céjegyzékszám: 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
2021. augusztus 30-i ülésére**

Javaslat

**a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő Sárdi-ér utcai 12606/7 és 12606/4
ingatlanok adásvételi szerződésének jóváhagyására**

Tisztelt Közgyűlés!

A SZOVA Nonprofit Zrt. jövőbeli likviditása szempontjából meghatározó jelentősége van a devizakötvényből vásárolt, majd pályázati támogatásból közművesített Sárdi-ér utcai ipari parki telkek értékesítéséből remélt bevételnek. A közművek kiépítése óta eltelt közel két évben számos érdeklődő tekintette meg az ingatlanokat és 2020. év végére, 2021. év elejére közülük néhányan konkrét vételi szándékot is megfogalmaztak.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésc 241/2019. (IV.30.) Kgy. sz. határozatában felhatalmazta a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját a Sárdi-ér utcai közművesített ipari parki telkek értékesítésére azzal a kikötéssel, hogy az eladási ár nem lehet alacsonyabb az igazságügyi értékbecslő által telkenként megállapított telekértéknél és az adásvételi szerződéseket aláírás előtt a Közgyűlés elé kell terjeszteni jóváhagyásra. Ezeket a feltételeket megerősített Szombathely Megyei Jogú Város Polgármestere, amikor az 51/2021. (III.25.) PM. sz. határozatának 7. pontjában felhatalmazta a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy a telkeket fontos közérdekre, városfejlesztési, gazdasági érdekekre tekintettel versenycztetési eljárás mellőzésével, közvetlenül értékesítse, azzal a kikötéssel, hogy a végleges adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének jóváhagyó határozata. További kikötés, hogy a telkek fajlagos eladási ára nem lehet alacsonyabb az igazságügyi szakértő által megállapított árnál.

Az elmúlt fél évben a lehetséges vevőkkel számos egyeztetést folytattunk. Az egyeztetéseket elsősorban az tette szükségessé, hogy a kialakított telkek átlagosan kb. 10.000 m² területűek, míg a vevők egy része ennél kisebb, 3.000 m² körüli telket szeretne vásárolni, ugyanakkor van, aki ennél nagyobb területre tart igényt. A beruházás során kialakított közmű- és útsatlakozások a 10.000 m²-es teleknagysághoz igazodnak, így a telkek feldarabolása vagy a telekhatárok módosítása számos problémát vet fel. Az egyeztetések során azonban sikerült olyan

megoldásokat és feltételrendszert kialakítani, amely minden érdekelt fél számára elfogadhatónak tűnik, és megfelel a polgármesteri határozatban megfogalmazott követelményeknek is.

Mivel az értékesítésre szánt ingatlanokat a devizakötvény biztosítéki rendszerének részeként az OTP Bank Nyrt. 5,5 milliárd forint összegű keretbiztosítéki jelzálogjoga terheli, a telkek értékesítésének további feltétele az OTP Bank hozzájárulása. Ezzel kapcsolatban 2021. áprilisában kérelemmel fordultunk az OTP Bankhoz. A pénzüintézet hozzáállása pozitív volt, és 2021. június 4-én írásban tájékoztatták társaságunkat, hogy hozzájárulnak a telkek értékesítéséhez, azzal a kikötéssel, hogy a vételárnak a kötvény óvadéki számlájára kell befolynia és annak 50%-a óvadékkul szolgál, 50%-a pedig a kötvény törlesztésre használható fel. Az általános érvényű hozzájárulás mellett a bank minden ingatlan értékesítéséről egyedi döntést hoz.

Ilyen előzmények után 2021. augusztus elejére több ingatlan vonatkozásában kidolgoztuk a konkrét adásvételi szerződések tervezetét, és elindítottuk a tranzakciók megvalósításához szükséges telekosztási és telekhatárrendezési eljárásokat. Ezzel egyidejűleg a 12606/7 helyrajzi számú ingatlanra vételi szándékát bejelentő Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft. jelezte, hogy pályázati kötelezettsége miatt legkésőbb 2021. augusztus 31-ig hatályba szeretné léptetni az adásvételi szerződést. A cég kérésének megfelelően az adásvételi szerződést véglegesítettük, és annak aláírására 2021. augusztus 12-én sor került. A szerződés hatályba lépésének egyik feltétele Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének jóváhagyó határozata.

A szerződés szerint a Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft. 16.332 m² területet vásárol meg az igazságügyi szakértő által 2021. február 5. napján készített értékbecslés szerinti 10.560,- Ft/m² áron, így a teljes vételár 172.465.920 Ft + ÁFA.

A vevő a teljes vételár 10%-ának megfelelő foglalót a szerződés aláírásának napján átutalta a kötvény óvadéki számlájára. A teljes vételár átutalására a szerződés Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése általi jóváhagyását és a telekhatárrendezés földhivatali bejegyzését követően kerül sor.

Az OTP Bank az értékesítéshez előzetesen írásban hozzájárult, a végleges hozzájárulás és az értékesítésre kerülő ingatlan tehermentesítésének feltétele a teljes vételár óvadéki számlára történő beérkezése.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy tárgyalja meg előterjesztésünket, és hagyja jóvá a 12606/7 helyrajzi számú ingatlan adásvételi szerződését, amely előterjesztésünk mellékletét képezi.

A jelenleg 12606/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 9.581 m² területű telket három szombathelyi vállalkozás kívánja megvásárolni. Ezek:

- Vasi Korall Kft. (3.233 m²);
- Vasi Chef Kft. (3.166 m²);
- Yellowprint Kft. (3.182 m²).

Az értékesítéshez ebben az esetben először telekalakításra van szükség. A közműellátás biztosítása érdekében elengedhetetlen a vevők egymás közötti együttműködése, megegyezése is – ezek a körülmények bonyolítják a szerződéskötés, valamint a szerződés hatályba lépésének folyamatát. A telekalakítási eljárás megindításához szükséges az OTP Bank hozzájárulása. Az új helyrajzi számok földhivatali bejegyzését követően kerülhet sor a vételár kiegyenlítésére,

valamennyi vevő részéről. Ezt követi az új telkek tehermentesítése (OTP Bank), és csak ezek után lehet bejegyezni az új tulajdonosok tulajdonjogát.

A 12606/4 telek vonatkozásában a Vasi Korall Kft. adásvételi szerződését véglegesítettük. Eszerint a cég 3.233 m² nagyságú telket vásárol meg, az igazságügyi szakértő által 2021. április 28-án készített értékbecslésben megállapított értékkel egyezően 10.340,- Ft + ÁFA/m² áron, összesen 33.429.220,- Ft + ÁFA vételár ellenében.

A szerződés aláírására a vevő külföldi tartózkodása miatt 2021. augusztus 25-én kerül sor.

A Vasi Chef Kft. és a Yellowprint Kft. adásvételi szerződését is előkészítettük, azonban a Vasi Chef Kft. a véglegesítés előtt módosítási javaslatokat fogalmazott meg, így ezt a szerződést jelenleg nem tudjuk előterjeszteni közgyűlési jóváhagyásra.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy a Vasi Korall Kft. adásvételi szerződését az előterjesztés mellékletét képező tartalommal és formában hagyja jóvá!

Szombathely, 2021. augusztus 19.

SZOVA Szombathelyi Vagyondarabozás és
Virtuálisbirtokos Nonprofit Zrt. 
9700 Szombathely, Wolfbein u. 4.
Adószám: 13930335-2-15
OTP 11747006 20100161



Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

Határozati javaslat

.../2021. (VIII.30.) Kgy. sz. határozat

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyja a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonát képező 12606/7 helyrajzi számú, a telekhatárrendezést követően 16.332 m² területű ingatlanra vonatkozóan a SZOVA Nonprofit Zrt. és a Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft. között 2021. augusztus 12-én létrejött ingatlan adásvételi szerződést.
2. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése az előterjesztés mellékletét képező tartalommal jóváhagyja a SZOVA Nonprofit Zrt. és a Vasi Korall Kft. között kötendő, a 12606/4 helyrajzi számú telekből telekosztást követően kialakításra kerülő 12606/12 helyrajzi számú, 3.233 m² területű telekre vonatkozó ingatlan adásvételi szerződést.