



**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  
2021. szeptember 30-i ülésére

**Javaslat**  
**a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő Sárdi-ér utcai 12606/11; a 12606/13 és a 12606/8 helyrajzi számú ingatlanok adásvételi szerződésének jóváhagyására**

Tisztelt Közgyűlés!

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 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 megerősítette Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesterének 51/2021. (III.25.) PM. sz. határozata, amely 7. pontjában felhatalmazta a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy a telkeket fontos közérdekre, városfejlesztési, gazdasági érdekekre tekintettel versenyeztetési 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 m<sup>2</sup> területűek, míg a vevők egy része ennél kisebb, 3.000 m<sup>2</sup> körüli telket szeretne vásárolni, ugyanakkor van, aki ennél nagyobb területre tart igényt. A beruházás során kialakított közmű- és útsatlakozások a 10.000 m<sup>2</sup>-es teleknagysághoz igazodnak, így a telkek feldarabolása vagy a telekhatárok módosítása számos problémát vet fel.

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. Az OTP Bank előzetesen azzal a

feltétellel járult hozzá a jelzáloggal terhelt ingatlanok értékesítéséhez, 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 azonban a bank minden ingatlan értékesítéséről egyedi döntést hoz.

## **1. A 12606/11 helyrajzi számú ingatlan adásvételi szerződése**

A jelenleg 12606/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 9.581 m<sup>2</sup> területű Sárdi-ér utcai telket három szombathelyi vállalkozás kívánja megvásárolni. Ezek:

- Vasi Korall Kft. (3.233 m<sup>2</sup>);
- Vasi Chef Kft. (3.166 m<sup>2</sup>);
- Yeloprint Kft. (3.182 m<sup>2</sup>).

Az értékesítéshez ebben az esetben először telekalakításra van szükség. A telekalakítást követően létrejövő 12606/12 helyrajzi számú telket a Vasi Korall Kft önállóan, a 12606/11 helyrajzi számú telket pedig A Vasi Chef Kft. és a Yeloprint Kft. közösen vásárolja meg. A Vasi Chef Kft. tulajdoni hányada 4987/10000-ed, a Yeloprint Kft. tulajdoni hányada 5013/10000-ed lesz.

A 12606/11 ingatlan közműellátásának biztosítása érdekében elengedhetetlen a vevők egymás közötti együttműködése, megegyezése is – erre az adásvételi szerződésben felhívtuk a vevők figyelmét, akik kötelezettséget vállaltak a közművek kiépítéséhez szükséges megállapodás megkötésére és a közművek átvezetéséhez szükséges szolgalmi jog alapítására. A szerződés mellékletében felsoroltuk a telekosztást követően létrejövő telkek közmű ellátását, illetve azt, hogy mely telkeken milyen közmű csatlakozások kialakítása szükséges.

A telekalakítási eljárás megindításához és a kialakításra kerülő telkek értékesítéséhez az OTP Bank hozzájárulását 2021. augusztus 18-án megkaptuk. Az új helyrajzi számok földhivatali bejegyzését követően kerülhet sor a vételár kiegyenlítésére, valamennyi vevő részéről. Ezt követi az új telkek tehermentesítése az OTP Bank részéről, és csak ezek után lehet bejegyezni az új tulajdonosok tulajdonjogát.

A Vasi Korall Kft. a 12606/12 helyrajzi számú telekre vonatkozó adásvételi szerződést 2021. augusztus 25-én aláírta, az adásvételi szerződést Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 86/2021. (VIII.31.) Kgy.sz. határozatával jóváhagyta.

A Vasi Chef Kft. és a Yeloprint Kft. adásvételi szerződésének aláírására 2021. szeptember 2-án került sor. Az eladási ár a Vasi Chef Kft. esetében 37.897.020 Ft + ÁFA, a Yeloprint Kft. esetében 32.901.880 Ft + ÁFA. Ezek az összegek megfelelnek a 2021. április 28-án készült szakértői értékbecslésben megállapított áraknak – az értékbecslést előterjesztésünkhöz mellékeljük. A vevők a szerződés aláírását követően a vételár 10%-ának megfelelő foglalt átutalták társaságunk bankszámlájára.

## **2. A 12606/13 helyrajzi számú ingatlan adásvételi szerződése**

A 6.121 m<sup>2</sup> területű 12606/10 helyrajzi számú ingatlan egy részére két vevő jelentkezett. Ezért a telek megosztásra kerül és a létrejövő 12606/13 helyrajzi számú, 3.035 m<sup>2</sup> nagyságú telket 50%-50% arányban az alábbi két szombathelyi székhelyű cég vásárolja meg:

- Emplastrum Kft.
- MetWork Gépipari Kft.

Az értékesítési feltételek hasonlóak a 12606/4 telekből kialakításra kerülő 12606/11 ingatlan vonatkozásában részletesen bemutatott feltételekhez. Az OTP Bank előzetes hozzájárulását az értékesítéshez és a telekalakításhoz megkaptuk. Az értékesítési ár a 2021. április 28-án készült értékbecslésnek megfelelően 11.670,-Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA négyzetméterenként, vagyis összesen 35.418.450 Ft + ÁFA. Mivel a szerződéskötési folyamat később kezdődött, itt még csak az adásvételi szerződés véglegesnek tekinthető tervezetét tudjuk benyújtani jóváhagyásra, azonban várható, hogy a szerződés aláírására szeptember hónapban sor kerül.

### 3. A 12606/8 helyrajzi számú ingatlan adásvételi szerződése

A 12606/8 helyrajzi számú, 9.659 m<sup>2</sup> területű ingatlant a budapesti székhelyű BAPUDA Kft. szeretné megvásárolni. Az ingatlan közművekkel rendelkezik és telekalakításra sincs szükség. A telek eladási ára 10.330 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, összesen 99.777.470 Ft + ÁFA, amely megfelel a 2021. február 5-én kelt értékbecslésben megállapított forgalmi értéknek.

Az értékesítéshez az OTP Bank előzetes hozzájárulását megkaptuk, ezt követően az ingatlan adásvételi szerződés 2021. szeptember 22-én aláírásra került.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt., valamint a Vasi Chef Kft. és a Yeloprint Kft. között 2021. szeptember 2-án létrejött adásvételi szerződést, és a SZOVA Nonprofit Zrt., valamint az Emplastrum Kft. és a MetWork Gépipari Kft. közötti adásvételi szerződés tervezetét továbbá a SZOVA Nonprofit Zrt. és a BAPUDA Kft. között 2021. szeptember 22-én létrejött ingatlan adásvételi szerződést az előterjesztésünk mellékletét képező tartalommal és formában hagyja jóvá!

Szombathely, 2021. szeptember 22.

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

## **Határozati javaslat**

### **.../2021. (IX. ....) Kgy. sz. határozat**

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyja a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonát képező 12606/4 helyrajzi számú telekből a telekalakítást követően létrejövő 12606/11 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan a SZOVA Nonprofit Zrt. mint eladó, valamint a Vasi Chef Kft és a Yeloprint Kft. mint vevők között 2021. szeptember 2-án létrejött ingatlan adásvételi szerződést.
2. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonát képező 12606/10 helyrajzi számú telekből a telekalakítást követően létrejövő 12606/13 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan a SZOVA Nonprofit Zrt. mint eladó, valamint az Emplastrum Kft. és a MetWork Gépipari Kft. mint vevők közötti ingatlan adásvételi szerződés tervezetét az előterjesztés mellékletét képező tartalommal jóváhagyja.
3. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a SZOVA Nonprofit Zrt. mint eladó és a BAPUDA Kft. mint vevő között 2021. szeptember 22-én létrejött, a 12606/8 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó ingatlan adásvételi szerződést jóváhagyja.