**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2021. október 28-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

1. **Javaslat a szombathelyi 3903/6 hrsz.-ú ingatlan egy részének forgalomképessé nyilvánítására**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a szombathelyi 3902 hrsz.-ú, 3913/7 hrsz.-ú, valamint 3913/9 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai vételi szándékukat jelezték Önkormányzatunk felé a szomszédos, 3903/6 hrsz.-ú, kivett árok megnevezésű földrészletre vonatkozóan.

A 3913/7 hrsz.-ú és 3913/9 hrsz.-ú földrészletek tulajdonosai kérelmük indoklásaként előadták, hogy a szintén a tulajdonukban lévő 3899 hrsz.-ú és 3901/2 hrsz.-ú területeket jelenleg kizárólag az Önkormányzat tulajdonában lévő árkon keresztül tudják megközelíteni.

A 3903/6 hrsz.-ú ingatlanra Szombathely MJV Közgyűlésének *Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról* szóló 30/2006. (IX. 7.) számú önkormányzati rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) előírásai vonatkoznak. A HÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási tervi szándék szerint a 380 m² nagyságú terület telekalakítással a szomszédos ingatlanokhoz csatolható azzal, hogy az árokban zárt csapadékcsatorna került kiépítésre, mely tényt egy esetleges elidegenítés során – az Önkormányzat javára vízvezetési szolgalmi jog alapításával és ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésével - figyelembe kell venni.

*A nemzeti vagyonról* szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 3. pontja, 5. § (3) bekezdés d) pontja, valamint 6. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában álló közcélú vízi létesítmények a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, forgalomképtelen nemzeti vagyonba tartoznak.

Szombathely MJV Közgyűlésének *Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról* szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelete 2. § (7)-(8) bekezdései alapján az ingatlan vagy ingatlanrész forgalomképtelensége megszűnik, ha a helyi építési szabályzattal nem ellentétes telekrendezési szándék alapján lefolytatott telekalakítási eljárásban hozott jogerős határozat alapján az ingatlan közterület rendeltetése megszűnik.

A forgalomképtelen törzsvagyon korlátozottan forgalomképes vagy üzleti vagyonba történő átsorolásáról a telekalakítási eljárás lefolytatását megelőzően a Közgyűlés dönt.

Javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés a Vagyonrendelet 2. § (7)-(8) bekezdése szerint a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 3906/3 hrsz.-ú, „kivett árok” megnevezésű ingatlant sorolja át a forgalomképes vagyon körébe, mivel a földrészlet – jelenlegi formájában - közfeladat ellátását tovább nem szolgálja. Az ingatlan telekcsoport-újraosztással történő megszüntetése – az újonnan kialakítandó ingatlanokra történő vízvezetési szolgalmi jog alapítása, és bejegyzése mellett – nem befolyásolja a közcélú, zárt csapadékvíz-elvezető csatorna működését, fenntartását.

A tervezett telekcsoport-újraosztás változási vázrajza és a szabályozási tervi kivonat jelen előterjesztés 1. számú melléklete. A szabályozási tervi kivonaton a 3903/6 hrsz.-ú ingatlan tévesen, 3913/1 hrsz.-on szerepel.

1. **Javaslat elővásárlási joggal kapcsolatos (1006/8 hrsz.) 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. § d) pontjában 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 Étv. 25. § (4) bekezdése szerint az elővásárlási jogot az Önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

A rendezési tervben az elővásárlási joggal érintett területek bejelölésre kerültek, ezek közé tartozik az 1006 hrsz. alatti ingatlan is, melyre a HÉSZ 3. számú melléklete alapján az elővásárlási jog „sport, szabadidős” terület biztosítása céljából áll fenn. Az 1006 hrsz.-ú földrészletből többszöri telekosztással kialakított 1006/8 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű telekre Önkormányzatunkat továbbra is megilleti az elővásárlási jog.

Fentiek alapján az INTER-ALP Produkt Kft. 2021. szeptember 30-án érkezett megkeresésében nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a szóban forgó ingatlanon felépítendő társasház 20 db lakás és 10 db garázs megnevezésű önálló ingatlanjaira – valamint az egyes lakásokhoz kizárólagos használatra megváltandó 15 db parkolóra – vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében. A Kft. az érintett ingatlanokra és – a lakásokhoz egyenként 1 millió forint vételárért megvásárolható – várakozóhelyekre adásvételi előszerződésekkel rendelkezik, az azokban foglalt bruttó vételárat elfogadta.

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 pontja szerint – a vételi ajánlatban meghatározott vételár (ügyleti érték) figyelembevételével – a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult személy vagy szerv hozza meg.

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

A 35 millió forint egyedi forgalmi értéket elérő vagy azt meghaladó forgalomképes ingatlan esetén – a Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja alapján – a Közgyűlés gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A megkereséssel érintett ingatlanok közül a Gazdasági és Jogi Bizottság véleményezését követően a Közgyűlés dönt az alábbiak tekintetében:

1. A Fsz. 4. számú, 1006/8/A/14 hrsz.-ú, 68 m² alapterületű „lakás” megnevezésű – 42,45 m² területű, kizárólagos használatú kertrésszel rendelkező - ingatlan, és a hozzá megváltott P10 számú parkolóhely összes bruttó vételára 36.140.000 Ft. A Vevő az előszerződés aláírását követő 3 munkanapon belül köteles megfizetni 3.614.000 Ft foglalót. A Vevő 2021. július 15. napjáig vételár-előleg jogcímen 15.000.000 Ft-ot teljesít, míg a fennmaradó 17.526.000 Ft-ot vételár-hátralék jogcímen az ingatlan használatbavételi engedélyének véglegessé válásától számított 30 napon belül fizeti meg.
2. Az 1. emelet 5. számú, 1006/8/A/15 hrsz.-ú, 67 m² alapterületű „lakás” megnevezésű – 4,65 m² területű erkéllyel rendelkező - ingatlan, és a hozzá megváltott P13 számú parkolóhely összes bruttó vételára 36.040.000 Ft. A Vevő az előszerződés aláírását követő 3 munkanapon belül köteles megfizetni 7.208.000 Ft vételár-részt, melyből a felek 3.604.000 Ft-ot foglalónak minősítenek. A Vevő 2021. december 31. napjáig vételár-előleg jogcímen 18.832.000 Ft-ot teljesít, míg a fennmaradó 10.000.000 Ft-ot vételár-hátralék jogcímen 2022. április 30. napjáig fizeti meg.
3. Az 1. emelet 8. számú, 1006/8/A/18 hrsz.-ú, 67 m² alapterületű „lakás” megnevezésű - 4,65 m² területű erkéllyel rendelkező - ingatlan, és a hozzá megváltott P4 számú parkolóhely összes bruttó vételára 36.040.000 Ft. A Vevő az előszerződés aláírását követő 3 munkanapon belül köteles megfizetni 3.604.000 Ft foglalót. A Vevő 2021. szeptember 30. napjáig vételár-előleg jogcímen 22.436.000 Ft-ot teljesít, míg a fennmaradó 10.000.000 Ft-ot vételár-hátralék jogcímen az ingatlan használatbavételi engedélyének véglegessé válásától számított 60 napon belül fizeti meg.
4. Az 1. emelet 9. számú, 1006/8/A/19 hrsz.-ú, 67 m² alapterületű „lakás” megnevezésű - 4,65 m² területű erkéllyel rendelkező - ingatlan, és a hozzá megváltott P14 számú parkolóhely összes bruttó vételára 36.040.000 Ft. A Vevő az előszerződés aláírását követő 3 munkanapon belül köteles megfizetni 3.604.000 Ft foglalót. A Vevő 2021. szeptember 30. napjáig vételár-előleg jogcímen 10.000.000 Ft-ot teljesít, míg a fennmaradó 22.436.000 Ft-ot vételár-hátralék jogcímen az ingatlan használatbavételi engedélyének véglegessé válásától számított 30 napon belül fizeti meg.
5. Az 1. emelet 12. számú, 1006/8/A/22 hrsz.-ú, 67 m² alapterületű „lakás” megnevezésű - 4,65 m² területű erkéllyel rendelkező - ingatlan, és a hozzá megváltott P18 számú parkolóhely összes bruttó vételára 36.040.000 Ft. A Vevő az előszerződés aláírását követő 3 munkanapon belül köteles megfizetni 3.604.000 Ft foglalót. A Vevő 32.436.000 Ft-ot vételár-hátralék jogcímen az ingatlan használatbavételi engedélyének véglegessé válásától számított 30 napon belül fizeti meg.

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

1. **Javaslat a „Szombathely, fejlesztési csomag” megjelölésű pályázati eljárás során a nyertes ajánlattevővel kötendő adásvételi szerződés jóváhagyására**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 139/2021. (IX.30.) Kgy. számú határozatával a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a SZOVA Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. által „Szombathely, fejlesztési csomag” megjelöléssel több ingatlan egyben történő értékesítésére 2021. június 25. napján kiírt pályázati eljárásban Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet Versenyeztetési Szabályzata alapján a Vas Megyei Ingatlanfejlesztő Zrt. ajánlatát formai szempontból érvényesnek, a VASI INTER-OPUS Kft. ajánlattevő pályázatát formai szempontból érvénytelennek nyilvánította.

A pályázati felhívás tartalmazta, hogy a Közgyűlés**,** rendkívüli jogrendben a közgyűlési hatáskörben eljáró polgármester döntése alapján érvényes pályázatot benyújtott ajánlattevők részvételével licitre kerül sor. A liciteljárás egyfordulós. A liciten a pályázó személyesen vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt meghatalmazással eljáró képviselője vehet részt.

A licittárgyalásra 2021. október 14-én került sor, amely során az érvényes pályázatot benyújtott ajánlattevő a kikiáltása árat elfogadta, illetve azt fenntartotta.

A licittárgyalás eredményeként megállapítást nyert, hogy a pályázat nyertese a Vas Megyei Ingatlanfejlesztő Zrt., illetve, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzat értelmében a licit eredményes.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése jegyzőkönyvi részletének megküldésével felhívtam az ingatlanforgalmi szakvéleményeket készítő értékbecslőt, hogy a közgyűlésen elhangzottak alapján szíveskedjen nyilatkozni, hogy a szombathelyi 120/52 hrsz.-ú, 9605 m2 nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, illetve a szombathelyi 5487/31 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 5487/32 és 5487/33 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában készített ingatlanforgalmi szakvéleményeiben foglaltakat változatlanul fenntartja-e.

Az értékbecslő úgy nyilatkozott, hogy a szakvéleményeiben megállapított forgalmi értékeket változatlanul fenntartja.

A szakértő a szombathelyi 120/52 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének megállapítása kapcsán ismételten hangsúlyozta, hogy a terület jelenlegi állapotába nem alkalmas építési teleknek, tekintettel arra, hogy egyáltalán nem rendelkezik kiépített útkapcsolattal, sem északon, sem délen, a keleti határán a rendezési terv előírásainak megfelelő útkapcsolat kiépítésének megvalósításához szükséges a 120/24 hrsz.-ú, több magánszemély tulajdonában lévő telek megvásárlása is, amelynek bekerülési költsége és időbenisége nem ismert. A terület továbbá semmilyen közművel nincs ellátva, annak teljes közművesítése szükséges. A terület északi részének mintegy 10%-án a rendezési terv szerint a leendő tulajdonosnak Z-kk besorolású „zöld terület-közkert” területet kell kialakítania, amely így nem beépíthető terület. A vizsgált telek útkapcsolatainak rendezési tervben rögzített kivitelezése közvilágítás kiépítését is magában foglalja, illetve a terület csapadékvíz-elvezetését is ki kell építeni.

Az értékbecslő által leírtak alapján felkértem a Polgármesteri Hivatal Beruházási Irodáját a terület szükséges fejlesztéseivel kapcsolatos költségek becslésére. Az iroda tájékoztatása alapján a költségek meghaladják a nettó 200 millió forint összeget. Párhuzamosan piaci szereplőktől is kértek be indikatív ajánlatot, melyek közül a jelen előterjesztés készítéséig egy érkezett meg, mely a terület közműfejlesztéséhez kapcsolódó összes költség vonatkozásában nettó 303 millió forintos kivitelezői költségbecslést adott.

A pályázati felhívás tartalmazza, hogy a nyertes ajánlattevővel a szerződést, annak közgyűlési jóváhagyását követő 30 napon belül köti meg a kiíró.

Az adásvételi szerződés az előterjesztés 2. sz. melléklete, amelynek véglegesítése a finanszírozó hitelintézettel folyamatban van, a szerződés rendelkezései a hitelintézet elvárásai alapján változhatnak.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjék.

**Szombathely, 2021. október „ ”**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**……/2021. (X. 28.) Kgy. sz. határozat**

1. A Közgyűlés Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 2. § (7)-(8) bekezdése alapján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező **szombathelyi 3903/6 hrsz.-ú, kivett árok** megnevezésű ingatlant **a törzsvagyoni körből kivonja, és üzleti vagyonba átsorolja.**
2. A Közgyűlés felkéri a Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés szerinti hatáskör gyakorlóját, hogy az 1. pontban megnevezett ingatlan elidegenítése során gondoskodjon az önkormányzati érdekek érvényesítéséről vízvezetési szolgalmi jog alapítása és ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése útján.

**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. (X. 28.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 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** 1006/8 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanon felépítendő társasház **1006/8/A/14, 1006/8/A/15, 1006/8/A/18, 1006/8/A/19 és 1006/8/A/22 hrsz.-ú, „lakás**” megnevezésű önálló ingatlanjai vonatkozásában, az adásvételi előszerződésekben foglalt feltételekkel - az Étv. 7. § (2) bekezdés b) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 62. § (8) bekezdése alapján „sport, szabadidő” 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

**III.**

**Határozati javaslat**

**……/2021. (X. 28.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a „Szombathely, fejlesztési csomag” megjelölésű pályázati eljárás során a Vasi Megyei Ingatlanfejlesztő Zrt. nyertes ajánlattevővel kötendő adásvételi szerződést az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja, egyúttal felhatalmazza a pályázat kiírói képviseletében Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesterét és a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját az adásvételi szerződés 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)

**Határidő:** azonnal, illetve a szerződés aláírására 30 nap