**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2022. február 24-i rendes ülésére**

**Javaslat a 2022. évi vagyongazdálkodási koncepció elfogadására**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2022. évi költségvetésében a vagyongazdálkodási bevételek tervezett előirányzata 477.290 eFt összeggel szerepel, amely a 2021. évben megkötött adásvételi szerződések (Szombathely fejlesztési csomag, Reményik Sándor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola) befolyó vételárrészeit foglalja magában.

Az előterjesztés mellékleteiben feltüntetésre kerültek az önkormányzati tulajdonban álló, eladás útján hasznosítandó lakások, beépítetlen területek, nem lakás célú helyiségek, illetve egyéb helyiségekként az életvédelmi helyiségek (óvóhelyek).

1. **Söptei iparterület**

Söpte Község Önkormányzata és Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2020. november 19. napján előzetes keretmegállapodást kötöttek egymással a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, de Söpte Község Önkormányzata közigazgatási területéhez tartozó, a szerződéskötés időpontjában söptei 0104/1 és 0104/2 hrsz.-ú ingatlanok közigazgatási átadása-átvétele tárgyában. A keretmegállapodás szerint a fenti ingatlanokból álló területrész átadás-átvételére 4 ütemben kerül sor. Ennek megfelelően Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a telekalakítási eljárást lefolytatta, amelyet az ingatlanügyi hatóság engedélyezett és 2020. december 21. napjával nyilvántartásában átvezetett.

A Keretmegállapodás alapján 1. ütemben az alábbi ingatlanok kerülnek átadásra, illetve átvételre: a söptei

* 0104/2 hrsz.-ú, 21 ha 199 m2 nagyságú repülőtér megnevezésű,
* 0104/3 hrsz.-ú, 6 ha 8.508 m2 nagyságú, közforgalom elől elzárt magánút megnevezésű,
* 0104/4 hrsz.-ú, 90 ha 7.084 m2 nagyságú, telephely megnevezésű,
* 0104/5 hrsz.-ú, 1 ha 2.517 m2 nagyságú, telephely megnevezésű ingatlan, mindösszesen 119 ha 8.308 m2 nagyságú területek.

A 2021. évi vagyongazdálkodási koncepcióban a fenti ingatlanok értékesítésre kijelölésre kerültek azzal, hogy a területrész átadására vonatkozó közigazgatási szerződés megkötését, illetve az ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően a területek értékesíthetők.

A közigazgatási szerződés megkötését, illetve a szükséges telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakult ingatlanok közül a szombathelyi 02089/2 hrsz.-ú, kivett telephely megnevezésű, 14.3219 m2 nagyságú ingatlan a Galambos Holding Kft. részére értékesítésre került 651.824.000,- Ft + ÁFA vételár ellenében.

Javaslom, hogy az Északi iparterület ingatlanai továbbra is szerepeljenek a vagyongazdálkodási koncepcióban.

1. **Lakások**

A vagyonkoncepció **1. számú melléklete a „lakás”** megnevezésű ingatlanokat tartalmazza.

A 2015. évi vagyonkoncepció keretében a Közgyűlés a SZOVA Nonprofit Zrt. javaslata alapján kijelölte azokat a lakásokat, amelyek gazdaságosan nem helyreállíthatók és értékesítésük javasolt, illetőleg a Lakásbizottság 2009. évi döntése alapján szociális célra nem bérbe adhatók. E lakások értékesítéséből befolyt bevételek nem a vagyongazdálkodási bevételeket növelték, hanem forrását biztosították az üresen álló önkormányzati bérlakások felújításának. 2015. évtől nagyszámú lakás értékesítésére került így sor, ez a tendencia már az előző években lassult és befejeződött. A 2021. évi vagyonkoncepció 11 lakás célú ingatlan értékesítését tartalmazta, amelyből 6 lakás értékesítésére kiírt pályázat sikerrel zárult, 53.760.000,- Ft bevételt generálva.

A táblázatban felsorolt, korábban lakásként hasznosított ingatlanokat a SZOVA Nonprofit Zrt. javasolta Önkormányzatunknak értékesítésre.

1. **Beépítetlen területek**

A vagyonkoncepció **2. számú melléklete** a **„beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlanokat tartalmazza.

A szombathelyi 4370 hrsz.-ú, 809 m2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Kilátó utcában, a város egyik legkedveltebb területén helyezkedik el, alakja szabálytalan, közművekkel nem rendelkezik. A rendezési terv szerint övezeti besorolása kertvárosias lakóterület (Lke), 30 %-os beépíthetőséggel, 5,5 méter építménymagassággal és 700 m2-es minimális telekmérettel. Az ingatlan szakértő által megállapított forgalmi értéke 28.052.000,- Ft + ÁFA, amelyet aktualizálni szükséges.

A szombathelyi 11662 hrsz.-ú, 2257 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a szentkirályi városrészben, az Oroszlán utca É-i oldalán található, a város bel- és külterületének határán. Közművekkel nem rendelkezik, a megközelítését a telek előtt található, még nem aszfaltos út biztosítja. A rendezési terv szerint övezeti besorolása kertvárosias lakóterület (Lke), 30 %-os beépíthetőséggel, 4,5 méter építménymagassággal és 900 m2-es minimális telekmérettel. Az ingatlan szakértő által megállapított forgalmi értéke 17.227.000,- Ft + ÁFA, amelyet aktualizálni szükséges.

A szombathelyi 12083/1 hrsz.-ú, 3740 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű Rumi Külső út 2/b. szám alatti, hosszúkás téglalap alakú ingatlan közművekkel nem rendelkezik. A rendezési terv szerint övezeti besorolása kertvárosias lakóterület (Lke), 30 %-os oldalhatáros beépíthetőséggel, 5 méter építménymagassággal és 900 m2-es minimális telekmérettel. Az ingatlan szakértő által megállapított forgalmi értéke 28.523.000,- Ft + ÁFA.

A szombathelyi 4874 hrsz.-ú, 905 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Ferenczy István utca Nárai Külső út és Áprily Lajos utca közti szakaszán található. A rendezési terv szerint övezeti besorolása kertvárosias lakóterület (Lke), 30 %-os szabadonálló beépíthetőséggel, 7,5 méter építménymagassággal és 720 m2-es minimális telekmérettel. A Ferenczy István utca szabályozási tervi szándéknak megfelelő jövőbeli szélesítése, valamint az övezeti előírások miatt a földrészlet beépítési lehetősége korlátozott. Az ingatlanra vonatkozó forgalmi értékbecslés jelenleg nem áll rendelkezésre.

1. **Egyéb ingatlanok**

A Söptei út és a közforgalmú vasút területe között található 2008/11 hrsz.-ú, kivett telephely megnevezésű, 4000 m² nagyságú ingatlan HÉSZ szerinti övezeti besorolása „Gip – gazdasági egyéb ipari terület”. A földrészlet szabályozási terv szerinti beépítési módja szabadonálló, a maximális beépítési mérték 50 %, az építménymagasság 12,5 m, a minimális telekméret 2000 m². Az ingatlan északnyugati, a közforgalmi vasút üzemi területével szomszédos része beültetési kötelezettség jelöléssel lehatárolt, melyen a meglévő, kialakult fás növényzet jellegében megtartandó, az nem bontható meg. A telek nyugati része a közforgalmi vasútvonalhoz tartozó 50 méter széles védősávba tartozik, mely területen építményt elhelyezni csak a vasúti szakhatóság engedélyével lehet. A fentiek, valamint az oldalkertre és az előkertre vonatkozó előírások figyelembevételével a földrészleten az építési hely mintegy 647 m² nagyságú területre szűkül, melynek megközelítése a Söptei út felől lehetséges. A terület 2021. decemberében liciteljárás keretében meghirdetésre került, de a pályázatra ajánlat nem érkezett. Az ingatlan szakértő által megállapított forgalmi értéke 35.094.000,- Ft + ÁFA.

A város nyugati szélén, az Erdei Iskola út szemétteleppel átellenes oldalán található 15101 hrsz.-ú, kivett kórház megnevezésű, 31931 m² nagyságú ingatlan részlegesen közművesített, megközelítése rossz állapotban lévő, szilárd burkolatú úton lehetséges. A területen 3 db felépítmény található, az 1685 m² alapterületű kórházi főépület, a 151 m² alapterületű lakóépület és a 63 m² alapterületű porta. A kórházi főépület és a porta műszaki állapota nagyon rossz, azok hasznosíthatósága csak nagyon magas költségeket hozó felújítás után lehetséges. A lakóépületet, valamint a főépületet jelenleg bérlők használják. Az ingatlan építési övezeti besorolása kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) 30 %-os szabadonálló beépíthetőséggel, 8 méter építménymagassággal, 15000 m2-es minimális telekmérettel és 50%-os kötelezően fenntartandó zöldfelülettel. Az ingatlan szakértő által megállapított forgalmi értéke 181.428.000,- Ft + ÁFA.

1. **Nem lakás célú helyiségek**

A kezelő SZOVA Nonprofit Zrt. javasolja a 3**. sz. mellékletben** szereplő helyiségek (közös WC, lift, raktár, kapuszín) értékesítését, esetlegesen az érintett társasházak részére megvételre felajánlását.

1. **Garázsok**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 168 db garázs van, amelyeket határozott időre szóló bérleti szerződés keretében hasznosítunk. A befolyó bérleti díjak számottevő bevételt nem jelentenek, így értékesítésük javasolt.

A 2021. évi vagyonkoncepció keretében az önkormányzati tulajdonban lévő garázsok szakaszos értékesítését javasoltam, első körben 2021. évben 50 garázs értékesítését bérleti joggal terhelten. A garázsok felmérése, értékbecsléseinek készítése folyamatban van. A garázsok a 2022. évi koncepció keretében értékesíthetők.

1. **Légópincék**

Az előterjesztés **4. számú melléklete** számos, főként dohos, vizes **pince- és** **raktárhelyiségek** listáját tartalmazza. Ezen ingatlanok a korábbi évek vagyonkoncepcióiban is feltüntetésre kerültek, amelyekből több ingatlant sikerült értékesíteni (2021-ben és 2022. év elején bruttó 9.460.070,- Ft árbevétel keletkezett). Folyamatosan érkeznek vételi ajánlatok egy-egy légópincére, így számuk reményeink szerint ismét csökkeni fog év végére.

A vagyonkoncepció keretében, a táblázatokban található ingatlanokon túl évente mindig felmerülnek olyan vagyontárgyak, amelyek vételi ajánlat, telek kiegészítési javaslat stb. kapcsán kerülnek az Önkormányzat figyelmébe. Természetesen a koncepcióban nem szereplő ingatlanok esetén is lehetőség van a vagyonrendelet szabályainak figyelembe vételével a tulajdonosi jogok gyakorlójának (értékhatártól függően) az értékesítésről döntenie.

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

**Szombathely, 2022. február 15.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**Határozati javaslat**

**…./2022. (II.24.) Kgy. számú határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2022. évi vagyongazdálkodási koncepciót az előterjesztés és mellékletei szerint elfogadja.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert a vagyonkoncepcióban foglaltak végrehajtására azzal, hogy az értékesítésre jelölt ingatlanok hasznosítására vonatkozó részletes pályázati felhívásokat terjessze a vagyonrendelet szerinti tulajdonosi joggyakorló elé.

**A végrehajtásért felelős:**

Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtásért felelős:

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője

**Határidő:** azonnal