**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2022. május 26-i rendes ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

**I. Javaslat a szombathelyi Északi Iparterületet érintő pályázati felhívással kapcsolatos döntés meghozatalára**

A 2022. évi vagyongazdálkodási koncepcióban az Északi Iparterület ingatlanai értékesítésre kijelölésre kerültek.

A Szombathely külterületi 02089/3 hrsz.-ú kivett telephely megnevezésű, 78.3285 m2 nagyságú ingatlan az Északi Iparterületen helyezkedik el.

A pályázat tárgya a 02089/3 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló 69.973 m2 nagyságú terület az 1. sz. melléklet szerinti térképnek megfelelően.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 30/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendelete szerint az ingatlan építési övezeti besorolása „Gip”, azaz egyéb ipari terület. A szabályozási terv értelmében az ingatlan beépítési módja szabadonálló, a beépíthetőség mértéke maximum 60%, az építménymagasság 20 (40) m, míg a minimális telekméret 2500 m².

A HÉSZ 4. § (27) bekezdése értelmében, ahol az építési övezeti előírása az építménymagasság mértékét az övezeti jelben „20 (40)” értékben adja meg, ott a legnagyobb építménymagasság 20 m, azonban technológiához kötött speciális építmények – különösen tornyok, szárítók, tárolók, magasraktárak – esetén legfeljebb 40 m.

A földrészleten valósul meg a jövőben a 89-es főút és az M87-es autópálya külön szintű kereszteződése.

Az ingatlan szakértő által megállapított forgalmi értéke 5.033,- Ft + ÁFA/m2, azaz összesen 352.174.109,- Ft + ÁFA.

Az ingatlan értékesítése esetén, a befolyó vételár alkalmas lenne arra, hogy az Önkormányzat 2024. december 31. napjáig közművesítse a területet a további hasznosítás érdekében:

* 2. sz. mellékleten jelölt közlekedési csomópontot saját költségén megépíti az alábbi műszaki tartalommal: A Magyar Közút Nkft. kezelésébe tartozó 8639 számú Szombathely-Csepreg összekötő út 3+102 szelvényében, a szelvényezés szerinti bal oldalon új, szintbeni csomópont kialakítására van lehetőség. A csomópontban az útügyi műszaki előírások és a közútkezelő előzetes tájékoztatása alapján új jobbra kiváló sáv építése és balra felálló sáv kialakítása szükséges cca. 175,0-175,0 m hosszban.
* a terület áramellátását biztosítja azzal, hogy 1 MVA elektromos teljesítményt biztosít a pályázó számára,
* víziközművek (víz, szennyvíz) kiépítését vállalja az alábbi főbb műszaki paraméterek alapján:

vízvezeték építése cca. 1650 m hosszban D160 KPE átmérővel,

Szennyvízcsatorna építése:

gravitációs:  NA 400 átmérővel 590 m hosszban

                    NA 315 átmérővel 100 m hosszban

nyomott vezeték: NA 160 átmérővel 680 m hosszban.

* vállalja az új csomóponttól a 22 kV-os fogadóállomás és a Söptei focipálya között cca. 150,0 m hosszú út építését.

Fenti fejlesztések megvalósítása teszi lehetővé, hogy a Szombathely külterületi 02089/3 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó területeinek értékesítését az Önkormányzat el tudja kezdeni.

A Vagyonrendelet Versenyeztetési Szabályzatának 7. pontja szerint a pályázatra szóló felhívást a Vagyonrendeletben meghatározott tulajdonosi jogok gyakorlója írja ki. A 8. § (1) bekezdés c) pontja rögzíti, hogy a forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a (2)-(3) bekezdésben meghatározott kivételekkel a tulajdonosi jogokat 35 millió forint egyedi forgalmi értéket elérő vagy azt meghaladó forgalomképes ingatlan esetén a Közgyűlés gyakorolja.

**A szombathelyi 02089/3 hrsz.-ú ingatlan mintegy 7 ha területének értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az alábbi főbb szempontok alapján javaslom kiírni:**

1. A pályázónak **vázlattervben** kell bemutatni, hogy mit kíván megvalósítani az ingatlanon.

A dokumentáció kötelező tartalmi elemei, paraméterei:

1. **Beépítési terv**, amely tartalmazza
2. a tervezési területet,
3. a tervezett telakalakításokat,
4. a tervezéssel érintett ingatlanon tervezett épületeket, építményeket,
5. a kapcsolódó főbb közlekedési rendszert (utak, parkolók, vasút), és
6. zöldfelületet.
7. **Építészeti műszaki leírás**
8. **Tervlapok**
9. **helyszínrajz M=1:1000** /a tervezési területre vonatkozó jogszabályban előírt paraméterek teljesítését igazoló mutatószámokkal, jellemzőkkel (telek területe, beépítettség mértéke, építménymagasság, zöldfelület aránya, építmények egymástól való távolsága, elő-, hátsó-, oldalkertek mérete),
10. **alaprajzok**valamennyi eltérő szintről**M=1:200,**
11. **metszetek**legalább egy eltérő irányban**M=1:200,**
12. **homlokzatok**meghatározó külső nézetről az anyaghasználat, színezés feltüntetésével**M=1:200,**
13. **látványterv, tömegvázlat**

**A vázlattervek formai megfelelőségét a Főépítészi Iroda vezetője véleményezi.**

1. A pályázónak vállalnia kell, hogy a kiíró által vállalt fejlesztések befejezéséről szóló írásbeli értesítés kézhezvételét követő **6 hónapon belül a vázlattervben bemutatottak megvalósításához szükséges kivitelezési tevékenységet megkezdi**, azaz az építési munkaterületet átadja a kivitelező részére a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. § (4) bekezdésében foglalt előírások szerint. Amennyiben a pályázó e tekintetben késedelembe esik, úgy a kiíró részére naponta, az ingatlan szerződés szerinti bruttó vételár 1 %-ának megfelelő összegű **késedelmi kötbér** fizetésére köteles 30 napon keresztül.

A pályázónak vállalnia kell, hogy a pályázati dokumentációban **meghatározza az 1. pont szerinti vázlattervben foglaltak maradéktalan megvalósításának véghatáridejét**. Amennyiben a pályázó az ajánlatában vállalt véghatáridőt követő 90 napon belül nem rendelkezik jogerős használatbavételi engedéllyel a vázlatterv engedélyköteles részei tekintetében, abban az esetben a kiíró részére az ingatlan szerződés szerinti bruttó vételára 20 %-ának megfelelő összegű **meghiúsulási kötbér** egy összegben történő fizetésére köteles.

A késedelmi kötbér és a meghiúsulási kötbér együttes mértéke nem haladhatja meg a bruttó vételár 30 %-át.

1. A pályázónak a csapadékvíz-elvezető rendszer kialakításánál – a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság előírásai alapján – az alábbiak szerint kell eljárnia:
* A megvásárolt területére érkező külvizeket köteles átvezetni a területén.
* Az iparterületen minden lehetséges műszaki, építészeti és területhasználati módszerrel késleltetni kell a felszíni lefolyást, és a területre hulló csapadékot helyben kell kezelni. Ennek oka, hogy a terület befogadói rét művelési ágú területeken keletkező lefolyásra lettek méretezve és kialakítva.
* Meg kell akadályozni az iparterületről esetlegesen befolyó veszélyes anyagok (olaj, vegyszer, havária) bejutását a felszíni befogadókba. Torkolatok előtt olajfogók létesítése szükséges.
* Tervezett burkolt felületek esetén, ahol nem indokolt és kiváltható a szilárd vízzáró burkolat, ott olyan burkolatokat kell alkalmazni, amelyek elősegítik a vizek talajba való beszivárgását.
* Az ipartelep belső vízelvezető rendszernél törekedni kell a burkolatlan földmedrek előtérbe helyezésére.
* A telephelyeken kialakítandó tervezett zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azokra minél több felszíni víz tudjon ráfolyni.
* A terület elméletileg alkalmas a vizek talajba való szikkasztására, ezért azt, mint lefolyáscsökkentő módszert alkalmazni kell.
* A lehulló és a tetőkről lefolyó csapadékvíz szürke technológiai vízként való alkalmazása, amennyiben a betelepülő iparág alkalmas rá, legyen elsődleges cél.
* Lefolyó vizek befogadóba jutását belső tárózással lassítani kell.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó részletes pályázati felhívás az előterjesztés 3. számú, értékbecslése a 4. számú melléklete.

**II.** **Javaslat a szombathelyi 5903/4 hrsz.-ú ingatlanon fennálló elővásárlási joggal 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. § 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 5903/4 hrsz. alatti, természetben a Szombathely, Kiskar u. 6. szám alatti ingatlan is, melyre a HÉSZ 3. számú melléklete alapján az elővásárlási jog „népesség lakásszükséglete” biztosítása céljából áll fenn.

Fentiek alapján az SYLVER-PARK Vagyonkezelő Kft. eladó képviseletében eljáró ügyvéd 2022. május 18-án érkezett megkeresésében nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a szóban forgó ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében. A Kft. az érintett ingatlanra adásvételi szerződéssel rendelkezik, a vevő az abban foglalt nettó 430.000.000,- Ft vételárat elfogadta. A vevő a szerződés aláírását megelőzően 43.000.000,- Ft összegű foglalót megfizetett az eladó részére. A vevő a szerződésben vállalta továbbá, hogy 187.000.000,- Ft összegű vételárrészt 2022. augusztus 31. napjáig az eljáró ügyvéd letéti számlájára történő utalással megfizet. A fennmaradó 200.000.000 Ft vételárhátralékot pedig banki hitelből egyenlíti ki az ingatlant terhelő jelzálogjog törlési kérelmek legalább széljegyen történő ingatlan-nyilvántartási megjelenését követően, legkésőbb 2022. október 31. napjáig.

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.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII 23.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja szerint – a vételár figyelembevételével – a tulajdonosi jogokat a Közgyűlés gyakorolja.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést arról, 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.

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

**Szombathely, 2022. május 19.**

 **/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**…./2022. (IV.26.) Kgy. számú határozat**

* + - 1. A Közgyűlés a szombathelyi külterületi 02089/3 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló legfeljebb mintegy 7 ha nagyságú terület értékesítésére vonatkozó, az előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti pályázati felhívást – 5.033,- Ft + ÁFA/m2 árral – jóváhagyja, egyúttal felkéri a polgármestert az ingatlan értékesítésére vonatkozóan a pályázat kiírására.
			2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, amennyiben a pályázati eljárás eredménytelenül zárul, úgy gondoskodjon az előterjesztés mellékletével egyező tartalommal a pályázat további kiírásáról. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, amennyiben az aktualizált forgalmi érték változik, az új pályázatot ismét terjessze a Közgyűlés elé.

**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

**II.**

**Határozati javaslat**

**…./2022. (V.26.) Kgy. számú 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 a szombathelyi 5903/4 hrsz.-ú, természetben a Szombathely, Kiskar utca 6. szám alatt található, „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan tekintetében, a SYLVER-PARK Vagyonkezelő Kft., valamint a Zanati úti Irodaház Kft. Kft. között 2022. május 16. napján kelt adásvételi szerződésben meghatározott feltételekkel Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata – az Étv. 7. § (2) bekezdés b) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 62. § (8) bekezdése alapján „népesség lakásszükséglete” biztosítása céljából fennálló – elővásárlási jogával nem él.

**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