**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2022. június 27-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos döntések 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 Közgyűlés a 193/222. (V.26.) Kgy. sz. határozatában döntött a szóban forgó ingatlan 69.973 m2 nagyságú részének értékesítéséről, amely döntés alapján a pályázati felhívás 2022. május 27-én kiírásra került. A pályázati felhívásra egy ajánlattevőtől a pályázati biztosíték az Önkormányzat bankszámlájára megérkezett.

Amennyiben a pályázati felhívás eredményesen zárul, a befolyó vételárból a vállalt fejlesztések fedezete biztosított, így lehetővé válik a 02089/3 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó területeinek értékesítése.

A jelen pályázat tárgya a 02089/3 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló 351.891 m2 nagyságú terület, amely 4 (2., 4., 5. és 6. számmal jelölt) földrészletet foglal magában 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 4.800,- Ft + ÁFA/m2, azonban a 193/222. (V.26.) Kgy. sz. határozat alapján kiírt pályázatban foglalt vételár alapul vételével, azaz 5.033,- Ft + ÁFA/m2 áron javaslom a 02089/3 hrsz.-ú ingatlan összesen mintegy 351.891 m2 nagyságú területének értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás kiírását. A megállapított értékre vonatkozó kontroll értékbecslést megkértük, amely annak elkészülte után, az ülésen kerül ismertetésre.

Az ingatlan jelenleg közművesítetlen terület. Az Önkormányzat azonban a területen az alábbi fejlesztések megvalósítását vállalja legkésőbb 2024. december 31. napjáig:

* 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 3 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 1. sz. mellékleten jelölt belső utak kiépítését cca. 1116 fm hosszan.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a fenti közművesítések finanszírozása érdekében létrehoz a számlavezető banknál egy külön alszámlát, amelyre a vevő által az adásvételi szerződés megkötését követően átutalt vételárból 500.000.000,- Ft-ot elkülönítve kezel. A külön kezelt összegből a kiíró kizárólag a fent nevesített fejlesztések finanszírozását jogosult eszközölni.

A pályázóra vonatkozó kötelezettségvállalások az alábbiak:

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.

1. A kiíró és Söpte Önkormányzata 2020. november 19-én előzetes keretmegállapodást kötöttek területrész átadására vonatkozóan, amelyben a kiíró vállalta, hogy az átadott területek (így a pályázat tárgyát képező terület) vonatkozásában nem köt szerződést olyan jogi személlyel, illetőleg jogi személyiség nélküli szervezettel, amelynek főtevékenysége a szerződéskötés időpontjában az alábbi:

* 08’2051 Robbanóanyag gyártása, vagy
* 08’2020 Mezőgazdasági vegyi termék gyártása, vagy
* 08’2015 Műtrágya, nitrogénvegyület gyártása, vagy
* 08’2211 Gumiabroncs, gumitömlő gyártása, vagy
* 08’3832 Hulladék újrahasznosítás, vagy
* 08’3812 Veszélyes hulladék gyűjtése, vagy
* 08’3822 Veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása.

Kiíró tájékoztatja a pályázót, hogy kötelezettséget vállalt arra, hogy amennyiben a keretmegállapodás aláírásától számított 100 éven belül az átadott területrészekből ingatlant értékesít vagy az ingatlan tulajdonjogát bármilyen jogcímen átruházza, úgy a nettó vételár 11%-át, az adásvételi szerződés szerint a vevőt terhelő vételár fizetési kötelezettség teljesítésétől számított 30 napon belül átutalással, pénzügyi támogatásként megfizeti Söpte Önkormányzata részére. Kiíró kötelezettséget vállalt arra is, hogy az átvett területrészek vonatkozásában a hozzá befolyt éves helyi iparűzési adó bevétele 11%-át a tárgyévet követő év július 31. napjáig évente, pénzügyi támogatásként, átutalással megfizeti Söpte Önkormányzata részére, a keretmegállapodás aláírásától számított 100 éven keresztül.

1. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) [bekezdése értelmében](https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=98800001.tv#lbj552ide76b) a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 31. § (3) bekezdése alapján „A közút lakott területen kívüli szakasza esetében a külterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.”

4. A pályázónak vállalnia kell, hogy az ingatlanrészek állapotával kapcsolatban a kiíróval szemben semmilyen igényt nem érvényesít.

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 összesen mintegy 351.891 m2 területének liciteljárás útján történő értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást az előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti tartalommal, minimum 1.771.067.403,- Ft + ÁFA vételáron javaslom kiírni azzal, hogy a Közgyűlés hatalmazza fel a Gazdasági és Jogi Bizottságot, hogy a pályázatok érvényességéről döntsön.

Az ingatlan értékbecslése az előterjesztés 4. számú melléklete.

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

**Szombathely, 2022. június 16.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**Határozati javaslat**

**…./2022. (VI.27.) Kgy. számú határozat**

* + - 1. A Közgyűlés a szombathelyi külterületi 02089/3 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló összesen mintegy 351.891 m2 nagyságú terület egyben történő értékesítésére vonatkozó, az előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti pályázati felhívást – minimum 1.771.067.403,- Ft + ÁFA vételáron – jóváhagyja, egyúttal felkéri a polgármestert az ingatlan értékesítésére vonatkozóan a pályázat kiírására.
      2. A Közgyűlés felhatalmazza a Gazdasági és Jogi Bizottságot, hogy a pályázatok érvényességéről döntsön.
      3. 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