**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2022. július 19-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2022. május 27. napján a 193/2022. (V.26.) Kgy. sz. határozatban foglaltak alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdetett a tulajdonában álló 02089/3 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló 69.973 m2 nagyságú terület értékesítésére vonatkozóan, minimum 352.174.109,- Ft + ÁFA vételáron.

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 jelenleg közművesítetlen terület. A kiíró azonban a területen az alábbi fejlesztések megvalósítását vállalja legkésőbb 2024. december 31. napjáig:

* 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.

A pályázónak vázlattervben kellett bemutatnia, hogy mit kíván megvalósítani az ingatlanon. Vállalnia kellett esetleges késedelmi, illetve meghiúsulási kötbér megfizetésének terhe mellett, hogy kiíró által vállalt fejlesztések befejezéséről szóló írásbeli értesítés kézhezvételét követő 6 hónapon belül a vázlattervben bemutatottak megvalósításához szükséges kivitelezési tevékenységet megkezdi. A vázlattervek formai megfelelőségét a Főépítészi Iroda vezetője véleményezte.

A felhívás szerint a Közgyűlés az ajánlatokat az ajánlattevő által vállalt vételár nagysága, ami legalább a kikiáltási ár összege, illetve az ajánlattevőnek a vételár megfizetésének módjára és határnapjára tett nyilatkozata, valamint a hasznosítási elképzelés együttes értékelésével bírálja el. A hasznosítási elképzelés a bírálat során abban az esetben vehető figyelembe, ha az érvényes pályázatok alapján megajánlott legmagasabb vételárak között a különbség legfeljebb 5 %.

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.

A Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és Söpte Önkormányzata között 2020. november 19-én létrejött keretmegállapodásban Önkormányzatunk vállalta, hogy amennyiben a megállapodás alapján átadott – köztük a pályázati felhívás tárgyát képező – ingatlanok közül a keretmegállapodás aláírása napjától számított 100 éven belül ingatlant értékesít, illetve ingatlan tulajdonjogát bármilyen jogcímen átruházza, úgy a nettó vételár 11%-át pénzügyi támogatásként megfizeti Söpte Önkormányzata részére. Önkormányzatunk vállalta továbbá, hogy az átvett területrészek vonatkozásában a befolyt éves iparűzési adóbevétel 11%-át pénzügyi támogatásként a keretmegállapodás aláírása napjától számított 100 éven keresztül évente, átutalással megfizeti Söpte Önkormányzata részére.

A pályázati felhívás szerint az ajánlatot természetes személy legalább magánokirat formai követelményeinek megfelelő módon, jogi személy pedig cégszerűen aláírt szándéknyilatkozat formában volt köteles benyújtani.

Az ajánlatnak tartalmaznia kellett:

* az ajánlattevő nevét, címét vagy székhelyét,
* az ajánlattevő személyi, illetve cégadatait,
* az ajánlattevő értesítési címét, a kapcsolattartó nevét és telefonszámát,
* azt a bankszámla számot, amelyre a pályázati biztosítékot vissza lehet utalni,

- a vételár mértékére, megfizetésének módjára, határnapjára tett ajánlatot,

- az ajánlattevő aláírását.

Az ajánlathoz csatolni kellett:

* + igazolást, hogy az ajánlattevőnek – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és az állami adóhatóság felé – egy évnél régebben lejárt adó vagy adók módjára behajtható köztartozása nincs, továbbá az önkormányzati tulajdonú cégek (SZOVA Nonprofit Zrt., VASIVÍZ Zrt., Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft., Szombathelyi Parkfenntartási Kft.) felé tartozása nem áll fenn.
	+ a III/1. pont szerinti okiratok, illetve az aláírási címpéldány eredeti, vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát,
	+ a pályázati biztosíték befizetésének igazolását,
	+ banki igazolást arról, hogy az ajánlott vételár a pályázó bankszámláján rendelkezésre áll; hitelintézeti finanszírozás esetén banki igazolást az önerő rendelkezésre állásáról és indikatív hitelintézeti finanszírozási igazolást az ajánlott vételár mértékéig,
	+ az I/1. pont szerinti **vázlattervet,**
	+ nyilatkozatot arról, hogy a pályázó vállalja, hogy a kiíró által az I. pontban vállalt fejlesztések befejezéséről szóló írásbeli értesítés kézhezvételét követő **6 hónapon belül a kivitelezési tevékenységet megkezdi**, azaz az építési munkaterületet átadja a kivitelező részére a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. § (4) bekezdésében foglalt előírások szerint,
	+ nyilatkozatot **az I/1. pont szerinti vázlattervben foglaltak maradéktalan megvalósításának véghatáridejéről,**
	+ nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázónak a csapadékvíz-elvezető rendszer kialakításánál az I/3. pontban foglaltak szerint – a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság előírásai alapján – kell eljárnia;
	+ nyilatkozatot annak vállalásáról, amennyiben a pályázó késedelembe esik a kivitelezési tevékenység megkezdésével, úgy a kiíró részére naponta, az ingatlan szerződés szerinti bruttó vételára 1 %-ának megfelelő összegű **késedelmi kötbér** fizetésére köteles 30 napon keresztül, illetve amennyiben a pályázó az ajánlatában vállalt határidőt 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** fizetésére köteles, melyek együttes összege nem haladhatja meg a bruttó vételár 30 %-át,
	+ nyilatkozatot arról, hogy a kiíró és Söpte Önkormányzata között 2020. november 19-én létrejött keretmegállapodás rendelkezéseiről a I/4. pont szerinti tájékoztatást tudomásul veszi,
	+ nyilatkozatot arról, amennyiben a pályázó jogi személy gazdasági társaság, úgy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül,
	+ nyilatkozatot annak tudomásulvételéről, hogy a pályázat egésze nyilvános (kivéve: természetes személy ajánlattevőnél az anyja neve, lakcíme, születési ideje, helye, személyi száma, személyes okmányai másolata),
	+ kitöltött adatkezelési tájékoztató és hozzájáruló nyilatkozatot természetes személy és egyéni vállalkozó esetén, amely a pályázati felhívás 3. számú melléklete;
	+ nyilatkozatot arról, hogy az ajánlattevő a pályázati felhívás feltételeit elfogadja.

Amennyiben a felsorolt dokumentumok közül bármelyik hiányzik, vagy a vázlatterv a Főépítészi Iroda vezetőjének véleménye szerint nem megfelelő, úgy a pályázat formai szempontból érvénytelennek minősül, hiánypótlásra lehetőség nincs.

A pályázati felhívásra az előírt határidőben, 2022. június 27-án 12.00 óráig 1 db pályázati ajánlat érkezett.

Az ajánlattevő a DOMINO Trans Nemzetközi-Belföldi Fuvarozó és Szállítmányozó Külkereskedelmi Kft. (székhely: 9932 Viszák, Fő u. 62.), az ajánlott vételár 352.174.109,- Ft + ÁFA.

A pályázat részeként a pályázónak részletesen, tervdokumentációval alátámasztva be kellett mutatni az ingatlan jövőbeli hasznosítási elképzelését.

A DOMINO Trans Kft. az ingatlanon a benyújtott vázlattervben foglaltak megvalósítását, azaz fuvarozó telephely kialakítása érdekében tervezett irodaépület építését a kiíró által a pályázatban vállalt közműfejlesztések teljes befejezésétől és átadásától számított 2 év véghatáridővel vállalja.

A teljes benyújtott pályázat a Vagyongazdálkodási és Városfejlesztési Irodán megtekinthető.

A Főépítészi Iroda vezetőjének véleménye szerint a csatolt vázlatterv a kiírásban foglalt tartalmi és formai követelményeknek maradéktalanul megfelel.

Az ajánlattevő pályázati dokumentációja teljeskörű, azaz formai szempontból érvényes, ezért javaslom, hogy a Közgyűlés nyilvánítsa a pályázó ajánlatát érvényesnek, a pályázati eljárást pedig eredményesnek és hatalmazzon fel az adásvételi szerződés aláírására.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy Söpte Önkormányzatával 2020. november 19-én kötött előzetes keretmegállapodás értelmében önkormányzatunk 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. A fentiek alapján Önkormányzatunknak 38.739.152 Ft összegű kifizetést szükséges teljesíteni.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatban foglaltak szerint dönteni szíveskedjék.

**Szombathely, 2022. július 12.**

 **/: Dr. Nemény András :/**

**Határozati javaslat**

**........../2022. (VII.19.) Kgy. sz. határozat**

1. A Közgyűlés Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet Versenyeztetési Szabályzat 39.) pontja alapján a szombathelyi 02089/3 hrsz.-ú 02089/3 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló 69.973 m2 nagyságú terület értékesítésére 2022. május 27. napján kiírt pályázati felhívás tekintetében a DOMINO Trans Nemzetközi-Belföldi Fuvarozó és Szállítmányozó Külkereskedelmi Kft. ajánlattevő pályázatát érvényesnek, a pályázati eljárást pedig eredményesnek nyilvánítja. A nyertes ajánlattevő által ajánlott vételár 352.174.109,- Ft + ÁFA.

1. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy a nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést megkösse.
2. A Közgyűlés tudomásul veszi, hogy a Söpte Önkormányzatával 2020. november 19-én kötött előzetes keretmegállapodás értelmében a vevőt terhelő vételár fizetési kötelezettség teljesítésétől számított 30 napon belül a befolyt nettó vételár 11 %-ának megfelelő, azaz 38.739.152 Ft összegű pénzügyi támogatás átutalással történő megfizetése szükséges Söpte Önkormányzata részére.

**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

Stéger Gábor, a Közgazdasági és Adó Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal