**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2022. szeptember 29-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

**I.** **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.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 17. § d) pontjában, valamint 25. § (1) és (4) bekezdéseiben foglaltak alapján az ingatlan-nyilvántartásban számos ingatlanra bejegyzésre került az Önkormányzat elővásárlási joga.

A rendezési tervben az elővásárlási joggal érintett területek bejelölésre kerültek, ezek közé tartozik az 5903/4 hrsz.-ú, természetben a Szombathely, Kiskar u. 6. szám alatti, kivett „ipartelep” megnevezésű, 12.156 m² alapterületű 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 Közgyűlés 194/2022. (V.26.) Kgy. számú határozatával úgy döntött, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

A SYLVER-PARK vagyonkezelő Kft., mint eladó és a Zanati úti Irodaház Kft., mint vevő a kedvezőtlen gazdasági, pénzügyi körülményekre tekintettel 2022. augusztus 12. napján kelt okirattal úgy módosították az eredeti adásvételi szerződést, hogy az ingatlan vételára 430.000.000,- Ft-ról 404.000.000,- Ft-ra változott. A szerződésmódosításra tekintettel Dr. Sikos Áron Miklós ügyvéd 2022. augusztus 15-én érkezett megkeresésében ismételt nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat az elővásárlási jog vonatkozásában.

A vevő a szerződés aláírását megelőzően 43.000.000,- Ft összegű foglalót megfizetett az eladó részére. Amennyiben Önkormányzatunk, mint az elővásárlási jog jogosultja elővásárlási jogával élni kíván, úgy a vevő által már megfizetett foglalót, valamint az igazolt ügyvédi munkadíjakat és ingatlan-nyilvántartási díjat közvetlenül köteles megfizetni vevő részére az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megküldésével egyidejűleg, míg a vételárból fennmaradó 361.000.000,- Ft összeget az eladó részére köteles teljesíteni az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat keltét követő 1 (egy) munkanapon belül az eladót képviselő ügyvéd letéti számlájára történő utalással.

Az ingatlan birtokbaadására legkésőbb a vételár kiegyenlítését követő 30 naptári napon belül kerül sor, azzal, hogy az ingatlanon fennálló kettő bérleti jogviszonyt az eladó felmondja és garantálja, hogy a birtokbaadás időpontjáig a bérlők a bérleményeket elhagyják.

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.

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.

A megjelölt vételár nagyságára tekintettel kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az elővásárlási jog gyakorlása kérdésében szíveskedjék a határozati javaslatban foglaltak szerint döntést hozni.

**II. Javaslat a szombathelyi 4370 hrsz.-ú, Kilátó utcai beépítetlen terület értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás elfogadására**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2021. évi vagyongazdálkodási koncepciója jelölte értékesítésre a 4370 hrsz-ú Kilátó utcai ingatlant, amely a 2022. évi vagyonkoncepcióban ismételten szerepel.

A szombathelyi 4370 hrsz.-ú, 810 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 59/2021. (III.25.) PM. számú határozat alapján sor került az ingatlan értékesítésre vonatkozó pályázati felhívás kiírására és a pályázati eljárás lefolytatására a szakértő által megállapított 28.052.000,-Ft+ ÁFA összegű forgalmi értéken.

A pályázati eljárás eredménytelenül zárult, pályázati ajánlat nem érkezett.

Fenti PM. határozat úgy rendelkezett, hogy amennyiben az eljárás eredménytelenül zárul, úgy a polgármester gondoskodjon újabb pályázati felhívás kiírásáról azzal, hogy a forgalmi érték változása esetén az új pályázati felhívást ismét a tulajdonosi joggyakorló elé kell terjeszteni.

Elkészíttettük az ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakértő a beépítetlen terület forgalmi értékét 30.107.000,- Ft+ÁFA, azaz összesen bruttó 38.235.890 összegben határozta meg.

A Szombathely Megyei Jogú Város vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet (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

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Vagyonrendelet 8. § (1) c.) pontjában és a versenyeztetési szabályzatban foglaltak alapján kerüljön sor a fenti ingatlan licitálás útján történő értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás kiírására.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás az előterjesztés 1. számú, értékbecslése a 2. számú melléklete.

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

**Szombathely, 2022. szeptember 22.**

 **/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**…./2022. (IX.29.) Kgy. számú határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, 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. között 2022. május 16. napján kelt adásvételi szerződésben, valamint a 2022. augusztus 12. napján kelt szerződésmódosításban 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

**II.**

**Határozati javaslat**

**…./2022. (IX.29.) Kgy. számú határozat**

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a szombathelyi 4370 hrsz.-ú, 810 m2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra vonatkozó pályázati felhívást – az előterjesztés 1. számú mellékletével egyező tartalommal – jóváhagyja.
2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás kiírására, valamint felhatalmazza arra, hogy a licit nyertesével az adásvételi szerződést megkösse.
3. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, amennyiben a pályázati eljárás eredménytelenül zárul, gondoskodjon az előterjesztés mellékletével egyező tartalommal a pályázat további kiírásáról azzal, hogy az aktualizált forgalmi érték változása esetén, az új pályázati felhívást ismét a tulajdonosi joggyakorló elé kell terjeszteni.

**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