

2. ábra: A Szabadidőközpont besorolása a változtatást követően 2011-től

2013 júniusában a Közgyűlés 376/2013. (VI.19.) Kgy. sz. határozatával jóváhagyta a SZOVA Zrt. 3 éves pénzügyi programját, mely alapján társaságunk 2014. áprilisban egyfordulós, tárgyalás nélküli pályázati eljárás keretében történő értékesítésre hirdette meg a teljes Szabadidőközpont területét, ezen belül külön ajánlattételi lehetőséggel a Síp utca alatti, a Szabadidőközpont nyugati részén elhelyezkedő mintegy 24.300 m<sup>2</sup> nagyságú területet valamint a Zanati úti 0172/4 és 0172/6 helyrajziszámú, továbbá a Sárdi-ér úti iparterület 12607/2; 12607/7; 12606/6; 12606/1,2,3,4,5,7,8; 12607/4,5,6,9 helyrajziszámú iparterületeit.

Társaságunk az ingatlanok értékesítésére irányuló nyilvános pályázati felhívást a szabályzatban előírt módon saját honlapján (2014.04.10) valamint 2014. április hónapban több médiában jelentette meg. A pályázati felhívás megjelenésének felületei és időpontjai:

- Vas Népe napilap 2014.04.11.
- Szombathelyi7 hetilap 2014.04.12.
- HVG hetilap 2014.04.18.

A pályázatok beadásának határideje 2014. május 9. napja volt, azonban a pályázati dokumentáció iránt nem volt érdeklődés, a felhívásra egyetlen pályázat sem érkezett. A nyilvános egyfordulós tárgyalás nélküli pályázati eljárás eredménytelenül zárult.

Ezt követően a 196/2014. (IV.24.) Kgy. sz. határozatban a Közgyűlés úgy határozott, hogy magához vonja a SZOVA Zrt. tulajdonában álló Homok utcai ingatlanok értékesítésére irányuló döntés jogát.

A SZOVA Zrt. 2008-ban elkészítette a terület geodéziai felmérését, mely alapján a 2015. évi stratégiai tervben a Szabadidőközpont területe három részre került felosztásra, és ezekre a részekre három különböző hasznosítási lehetőség fogalmazódott meg:

1. „A lakóövezetekhez kapcsolódó nyugati részen lakótelkek kialakítása, amelyek egyrészt értékesítéssel, másrészt saját kivitelezésű lakásépítéssel hasznosíthatóak.
2. A középső részen, annak jelenlegi övezeti besorolását szem előtt tartva és a területi adottságokhoz alkalmazkodva egy hagyományőrző-, rekreációs- és terápiás lovas központ kialakítása, amely elsősorban a tereplovaglásra, lovas oktatásra, terápiás lovaglásra, huszár hagyományok ápolását célzó programok megrendezésére és egyéb kapcsolódó szabadidős tevékenység gyakorlására adna lehetőséget.
3. A terület keleti részén lovas panzió kiépítése, mely szervesen kapcsolódna a középső részen megvalósuló lovas szolgáltatásokhoz, rendezvényekhez. Így a jelentős számú

érdeklődőt vonzó sportversenyek és lovas-turisztikai programok résztvevői számára biztosítva lenne az elszállásolás lehetősége.”



3. ábra: A terület felosztása a Szova NZrt. stratégiai tervében, 2015., Üzleti Tervében 2016.

### 1. Lakótelkek kialakítása

A SZOVA Zrt. a 2016. évi üzleti tervében többek között javaslatot fogalmazott meg a Szabadidőközpont nyugati területén lakásépítési projekt megvalósítására vonatkozóan. Több alternatívát megvizsgálva a beépítésre alkalmas területen **16-22 darab, 1.000-1.500 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek kialakításának lehetősége körvonalazódott önálló családi házak vagy többlakásos lakóházak építésére.** A terület beépítéséhez a telekosztásra és az infrastrukturális fejlesztés megteremtésére lett volna szükség. **A megvalósítás három ütemben, előértékesítéssel történt volna meg.**

**2016 februárjában a Közgyűlés 81/2016.(II.25.) Kgy. sz. határozatával az alábbi döntéseket hozta:**

1. A Közgyűlés támogatja, hogy a SZOVA Zrt. a tulajdonában lévő 4425/3 helyrajzi számú ingatlan Lke övezeti besorolású nyugati területét **lakásépítéssel hasznosítsa.**
2. A Közgyűlés felkéri a SZOVA Zrt. vezérigazgatóját, hogy **gondoskodjon az üzleti tervben bemutatott projekt előkészítéséről és megvalósításáról** azzal, hogy a projekt megvalósításának forrása a társaság beruházási kerete és – amennyiben szükséges – bankhitel legyen.
3. **Amennyiben a projekt megvalósításának finanszírozása kizárólag naptári éven belül le nem járó futamidejű bankhitellel lehetséges,** abban az esetben a Közgyűlés felkéri a SZOVA Zrt. Igazgatóságát, hogy a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 10/E §-a alapján a **Kormány hozzájárulásának igényléséhez szükséges dokumentumokat terjessze a Közgyűlés elé.**
4. A Közgyűlés felkéri a SZOVA Zrt. Igazgatóságát, hogy a projekt finanszírozási fedezetének biztosíthatósága esetén **gondoskodjon az üzleti tervben bemutatott projekt tervezésére és kivitelezésére irányuló közbeszerzési eljárások lefolytatásáról,** és eredményes közbeszerzési eljárások esetén a **nyertes ajánlattevőkkel a tervezési és a kivitelezési szerződések megkötéséről.**

5. A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Zrt. Igazgatóságát a projekt keretében **építendő lakások előértékesítésére és értékesítésre.**
6. A Közgyűlés megállapítja, hogy az 5. pontban meghatározott döntés a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 20.§ (1) bek. a) pontja szerinti döntésnek minősül, így a projekt eredményeként létrejövő **ingatlanok elidegenítése kapcsán további tulajdonosi döntésre nincs szükség.**

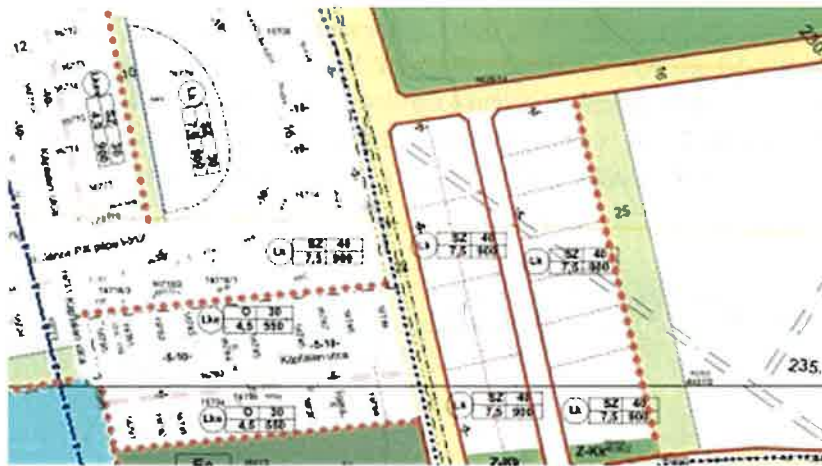


4. ábra: A tervezett beépítés látványterve (SZOVA Zrt. 2016. évi üzleti terve, A. változat)



5. ábra: A tervezett beépítés látványterve (SZOVA Zrt. 2016. évi üzleti terve, B. változat)

**2016 novemberében** a Közgyűlés ismételten módosította az érintett terület Településszerkezeti tervét, és a Síp utca alatti, a Szabadidőközpont nyugati részén elhelyezkedő **mintegy 24.300 m<sup>2</sup> nagyságú területet átminősítette kertvárosias lakóterületből (Lke) kisvárosias lakóterületté (Lk)**, megteremtve ezzel a beépítés növelésének lehetőségét: a legfeljebb 30%-os beépíthetőség 40%-re növekedett, a maximális 4.5 méteres építménymagasság pedig 7.5 méterre nőtt.



6. ábra: A Szabadidőközpont besorolása 2016. után

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet előírásai szerint – a 66/2021. (VI. 24.) Kgy. sz. határozata alapján 2021. június 25-én pályázatot hirdetett egyfordulós licit eljárás keretében „Szombathely, fejlesztési csomag”-ban szereplő ingatlanok egyben történő értékesítésére. A SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő 4639/1 hrsz-ú és 4425/17-21 hrsz-ú ingatlanok vételára minimum 269.980.000,- Ft + ÁFA összegben került az értékbecslések alapján meghatározásra. A pályázati eljárást a Vasi Ingatlanfejlesztő Zrt. nyerte, a nyertes ajánlat pedig 816.414.284,- Ft + ÁFA volt a csomag vonatkozásában. Az ingatlan adásvételi szerződés 2021. november 23-án került aláírásra.

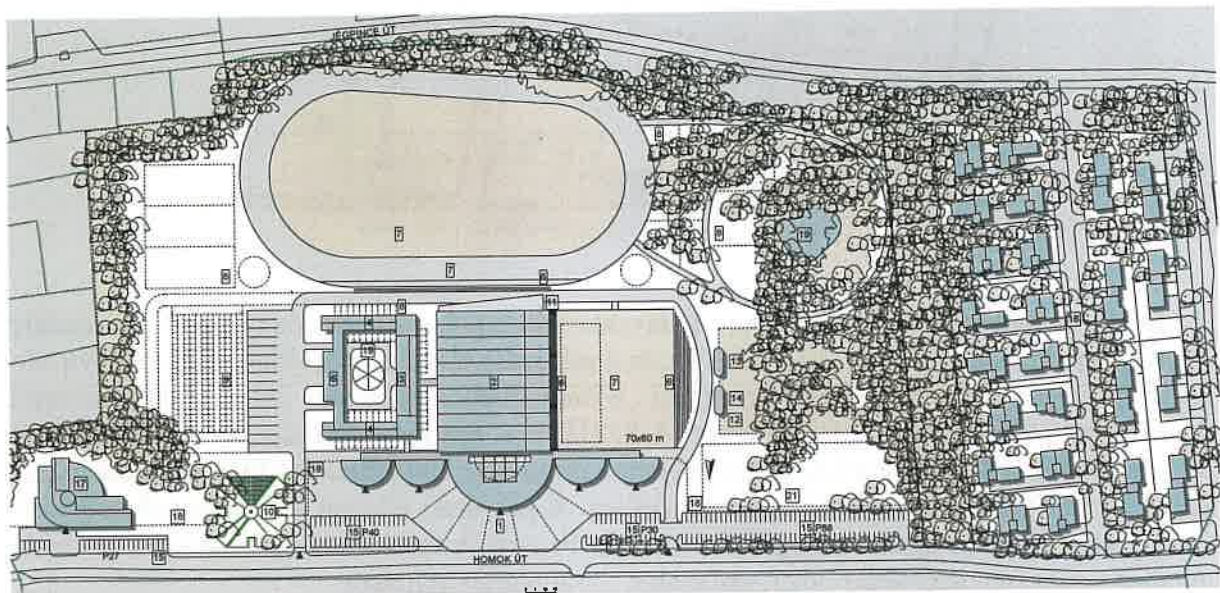
## 2. Lovas Szabadidő Központ kialakítása

2015-ben Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 200/2015. (IV.16). Kgy. számú határozatával a fejlesztési elképzelést támogatta és felkérte a SZOVA Zrt. vezérigazgatóját a projektfejlesztési elképzelés előkészítésére. A SZOVA Zrt. 2015. II. félévében „a szombathelyi Szabadidőközpont területén lovas szabadidő, sport és rendezvényközpont létrehozását célzó tanulmányterv elkészítése” tárgyban közbeszerzési eljárást folytatott le, melynek eredményeként **2016. február 8. napján vállalkozási szerződést jött létre az A&D Stúdió Kft, a Rubik Stúdió Kft. valamint a SZOVA Zrt. között a Szent Márton Lovas Sport, Hagyományőrző és Rendezvényközpont tanulmánytervének kidolgozása céljából.**

A SZOVA Zrt. a 2016. évi üzleti tervében többek között javaslatot fogalmazott meg egy olyan lovas szabadidő, sport és rendezvény központ kialakítására, amely a lovas sport valamennyi szakágának gyakorlására, ezekhez kapcsolódó rendezvények, versenyek, bemutatók lebonyolítására, tereplovaglásra, lovas oktatásra, terápiás lovaglásra, huszár hagyományok ápolását célzó programok megrendezésére és egyéb kapcsolódó szabadidős tevékenység gyakorlására adna lehetőséget.

**2016-ban Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 83/2016. (II.25.) Kgy. sz. határozatában támogatta, hogy a SZOVA Zrt. a tulajdonában lévő 4425/3 hrsz-ú, Szabadidőközpontként ismert ingatlant lovas szabadidő, sport és rendezvényközpontként hasznosítsa.** A Közgyűlés továbbá felkérte a társaság vezérigazgatóját, hogy az előterjesztésben ismertetett projekt előkészítéséről gondoskodjon és vizsgálja meg a pályázati támogatás és külső forrás bevonásának lehetőségét.

A 2016 márciusában elkészült két alternatívát tartalmazó tanulmánytervet, Dallos Gyula és Lázár Antal mutatta be a SZOVA Zrt. összevont igazgatósági és felügyelő bizottsági ülésén 2016. április 13-án Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatán. Az ülésen részt vett Dr. Hende Csaba országgyűlési képviselő, Illés Károly alpolgármester és Kuslits Tibor városi főépítész is. A városvezetők üdvözlötték a tanulmánytervben prezentált fejlesztési elképzelést és felkérték a SZOVA Zrt. vezérigazgatóját, hogy folytassa a projekt további előkészítését.



7. ábra: A Lovascentrum látványterve, 2016

A Modern Városok Program megvalósításáról szóló 250/2016. (VIII.24.) Korm. rendeletben foglaltak alapján a Modern Városok Program Bizottsága támogatás nyújtásáról döntött a „Szent Márton Lovas Sport, Hagyományörző és Rendezvényközpont fejlesztésének előkészítése” tárgyában. 2017. december 22. napján a Modern Városok Program keretében létrejött támogatói okirat alapján **Magyarország Kormánya nettó 195 millió Ft támogatást biztosított a projekt előkészítésére. Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a SZOVA Nonprofit Zrt. közötti pénzeszköz átadási megállapodás aláírására 2018. március elején került sor.**

A tervező kiválasztására irányuló tervpályázati eljárás 2018. július 27. napjával zárult. Az eredményhirdetést követően megkezdődött a hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárás lefolytatása a tervpályázat nyertesével. A tervező szerződése 2018. december 13-án került aláírásra. A tervező a jóváhagyási tervet 2019. február 27-én adta le, amely 2019. március 26-án került elfogadásra. **Az engedélyezési tervdokumentáció I. része 2019. június 19-ig, a II. része 2019. november 27-ig valósult meg. A jogerős építési engedély beszerzésének időpontja 2019. november 26. A tervező a kiviteli tervet 2019. december 30-án szállította le, melyet megbízó 2020. január 7-én fogadott el.**

A pályázati támogatás felhasználásáról szóló beszámoló benyújtásának határideje 2020. november 30. napja volt. Az elszámolás részét képező számlakimutatás alapján a **ténylegesen felhasznált és a pályázati forrás terhére elszámolható összeg 179.210.879 Ft volt. A fel nem használt támogatás összege, 15.799.621 Ft 2020. november 25. napján visszautalásra került a támogató részére.** A teljes fejlesztés finanszírozásához szükséges pénzügyi forrással a SZOVA Nonprofit Zrt. sajnos nem rendelkezik. A beruházás megvalósítására Kormányzati támogatás vagy európai uniós pályázati forrás segítségével kerülhet sor.

### **3. Kereskedelmi szálláshely (lovasspanzió) kialakítása**

A lovas rendezvényközpont koncepciótervének részeként **elkészült egy lovas panzió koncepcióterve is. Ez 30 vendégszobával, étteremmel, wellness részleggel és közösségi térrel számol, a beruházás becsült költsége 550 millió forint.**

A SZOVA Nonprofit Zrt. és a Szalai Építész Iroda Kft. között 2018. június 18. napján a kereskedelmi szálláshely koncepció, engedélyes és kiviteli tervének elkészítése tárgyában tervezési szerződés jött létre. A Szalai Építész Iroda Kft. a szerződésben rögzített feltételeknek megfelelően, a megadott határidőben elkészítette a kereskedelmi szálláshely építési engedélyezési tervét. **Az építési engedélyt Sárvár Város Önkormányzatának Címzetes Főjegyzője 2019. július 16. napján megadta.** A kiviteli tervek elkészítésére a megrendelő nem adott utasítást a tervezőnek.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy tájékoztatásunkat megtárgyalni és azzal kapcsolatos álláspontját kialakítani szíveskedjen.

Szombathely, 2023. március 22.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①  
9700 Szombathely, Boglárka u. 2.  
Adószám: 13986345-2-18  
OTP 11747006-20130161  
Kovács Cecília  
vezérigazgató

### **HATÁROZATI JAVASLAT .../2023. (III.30.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő Szabadidőközponttal kapcsolatos tájékoztatást tudomásul veszi.

