**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2023. június 15-i ülésére**

**Javaslat a Brenner-villával kapcsolatos kérdések megtárgyalására**

A Közgyűlés 160/2023. (V.25.) Kgy. sz. határozatában elhatározta, hogy a Brenner-villával kapcsolatos előterjesztést - az önkormányzat lehetőségeit is figyelembe véve - a 2023. június havi ülésén tárgyalja. A határozat végrehajtására az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést:

1. **Tájékoztatás a Brenner-villa tekintetében az önkormányzatot illető elővásárlási joggal kapcsolatos per lezárulásáról:**

A Közgyűlés 2021. augusztus 2-án hozott döntést arról, hogy élni kíván a szombathelyi 8533 hrsz-ú ingatlanon (Brenner-villa) fennálló elővásárlási jogával. Az önkormányzat az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát megküldte a Földhivatalnak, ahol újabb bejegyzés iránti kérelmet nyújtott be a felszámolási eljárásban az ingatlant megszerezni kívánó vevő.

Eladó jogi képviselője 2021. augusztus 30. napján arról adott tájékoztatást, hogy a Győri Törvényszék előtt közigazgatási per van folyamatban a Földhivatal alperessel szemben, így a folyamatban lévő peres eljárás jogerős lezárásáig az elővásárlási jogot nem áll módjukban elfogadni, illetve a megfizetett vételárat letétként kezelik jóváhagyás esetén a per jogerős befejezéséig. Ezt az álláspontját a folyamatban lévő eljárásban a Földhivatalnak is megküldte.

A Földhivatal a tényállás tisztázása érdekében hiánypótlás keretében nyilatkozattételre szólította fel az előtte folyamatban lévő ügyben az önkormányzatot, arra nézve, hogy igazolja a bejegyzés alapjául szolgáló okirat érvénytelensége/hatálytalansága iránti per megindítását. A vevőt szintén nyilatkozattételre hívta fel, aki úgy nyilatkozott, hogy vitatja az önkormányzat jognyilatkozatát és nem hajlandó bejegyzési engedélyt csatolni az önkormányzat javára.

A Földhivatal felhívásának eleget téve a Szombathelyi Törvényszéken 2021. október hó 11-én önkormányzatunk felperesként keresetet terjesztett elő a SERVICE IMMOBILIEN Kft. f.a. I. rendű és az Office Immo Kft II. rendű alperesek ellen az általuk 2021. február 3-án, a felszámolási eljárásban a Brenner-villára megkötött adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása és elővásárlási jog érvényesítése iránt a Ptk. alapján. A perben önkormányzatunkat jogi képviselő képviselte.

A Földhivatali Főosztály megállapította, hogy olyan vita van a kérelmező és az elővásárlási jog jogosultja között, melynek eldöntésére csak a bíróság jogosult így az bejegyzési eljárást felfüggesztette az önkormányzat által indított polgári per befejezéséig.

A kereseti kérelem a Földhivatali Főosztály által megadott jogszabályi határidőn belül került előterjesztésre a bíróságon. A Szombathelyi Törvényszék, majd fellebbezés folytán a Győri Ítélőtábla 2022. június 6-án kézhez vett végzése - 8 hónappal a keresetindítás után - azt állapította meg, mivel az elővásárlási joggal érintett ingatlan felszámolási eljárás keretében került értékesítésre, ezért az ebből folyó jogvitát az I. rendű alperes székhelye szerinti Tatabányai Törvényszék előtt kell lefolytatni a csőd és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) szerint.

A Tatabányai Törvényszék előtt megindított perben a törvényszék álláspontja szerint a felperes már az I. r. alperes felszámolójának 2021. február 3. napján kelt, és a Polgármesteri Hivatalnak címzett levele és melléklete kézhezvételekor – legkésőbb 2021. február 12. napján – értesült az ingatlan felszámolás során történt értékesítéséről, és az értékesítés lényeges adatairól, így ezen időponttól számított 30 napon belül volt jogosult a felperes a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti kereset előterjesztésére. A törvényszék – a fentiekre tekintettel – megállapította, hogy a felperes a keresetét a Cstv. 49. § (6) és (5) bekezdései szerinti jogvesztő határidőn túl terjesztette elő, ezért a keresetet elutasította.

A Tatabányai Törvényszék első fokon hozott, keresetet elutasító döntését megfellebbeztük.

A Győri Ítélőtábla a 2023. május 4. napján tartott tárgyaláson a Tatabányai Törvényszék ítéletét hatályon kívül helyezte és az eljárást megszüntette, valamint kötelezte az önkormányzatot az alperesek részére perköltség viselésére.

Az indokolás szerint az igényérvényesítési határidőt minden ügyben egyedileg kell vizsgálni, ez alapján pedig a Cstv. 49.§ (6) bekezdése szerinti keresetindításra nyitva álló, 30 napos határidő 2021. augusztus 30-tól indult, amikor is a felszámoló megtagadta az elővásárlási jog figyelembevételét.

A pert megszüntető végzést az önkormányzat 2023. május 31. napján vette kézhez írásban. A per ilyen módon történő megszüntetése folytán az önkormányzat nem tud élni a SERVICE IMMOBILIEN Kft. f.a. eladó és az Office Immo Kft vevő között 2021. február 3-án kötött adásvételi szerződés tekintetében. A letétben lévő vételár még nem érkezett meg az önkormányzat számlájára, a visszautalásra tett intézkedések az előterjesztés aláírásakor folyamatban vannak.

A Közgyűlés május 25-i ülésén tájékoztatást adtam arról, hogy Dr. Melega Miklós képviselő urat megbíztam a Brenner-villa új tulajdonosával történő kapcsolat felvételére. Ennek előkészítése tárgyában képviselő úrral és a hivatal szakembereivel 2023. május 30-án egyeztetést tartott Dr. Károlyi Ákos jegyző úr.

A Brenner-villa épületének visszaépítése, átalakítása építési engedély köteles tevékenység, ezért 2023. június 6-án a Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály főosztályvezetőjével, osztályvezetőjével kiegészülve további megbeszélésre kerül sor.

**II. Tájékoztatás az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírásokról**

A Szombathely, Vak Bottyán u. 2. szám, 8533 hrsz. alatti ingatlanon épült historizáló Brenner-villa épülete Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének településkép védelméről szóló 26/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 2. melléklete alapján helyi egyedi védelem alatt áll. A Rendelet 4. §-a tartalmazza a védelem megszűntetésével kapcsolatos szabályozást:

(1) A helyi védelem alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a polgármesternél, a védelem alá helyezés vagy a védelem megszüntetés tárgyának egyértelmű megjelölésével. Az eljárás hivatalból is megindítható. A kérelemben fel kell tüntetni, illetve ahhoz csatolni szükséges:

*a)*az eljárással érintett érték megnevezését, pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),

*b)*a védelem fajtáját és a védetté nyilvánítás, vagy megszüntetése indokolását,

*c)*az érték bemutatását, vonatkozó fotóanyagot.

(2) A helyi védelem alá helyezési vagy megszüntetési kérelmet vagy hivatalból indított eljárás esetén a szándékot a döntést megelőzően 15 nap időtartamra az Önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni, valamint a kérelemről vagy a szándékról az érték tulajdonosát haladéktalanul írásban tájékoztatni kell.

(3) A helyi védelem alá helyezésről és megszüntetésről a Közgyűlés rendeletben dönt.

(4) A helyi védettség elrendeléséről vagy megszüntetéséről szóló közgyűlési döntésről a döntést követő 30 napon belül írásban kell tájékoztatni az érték tulajdonosát és a kérelmezőt.

(5) A helyi védettséget haladéktalanul meg kell szüntetni, amennyiben a védett érték országos műemléki védettségben részesül. **Egyéb esetekben csak a védett érték megsemmisülése, reális költségen helyre nem állítható károsodása esetén, életveszélyes állapot fennállása vagy a védett érték megszüntetéséhez fűződő jelentős közérdekre tekintettel törölhető a védelem.**

Az egykori Brenner-villa átalakításával létrejött Casino épülete csaknem teljesen leégett. Ugyanakkor a Rendelet értelmében az épület védelme a meglévő romos állapotában is fennáll. Az épület  a Rendelet 11. § (2) bekezdése értelmében nem bontható el, a 7. § (3) bekezdésé tartalmazza a helyi védelem alatt álló érték korszerűsítésével, átalakításával, bővítésével, részleges bontásával kapcsolatos általános szabályokat:

*a)*a helyi védelem alatt álló értékek jókarbantartása, használata és fenntartása során biztosítani kell **a védelem alapjául szolgáló értékek megőrzését**,

*b)***amennyiben az eredeti állapot szerinti kialakítások azonosíthatók, azokkal azonos megoldásokat kell alkalmazni**.

A 8533 hrsz. alatti ingatlan úszótelek, területe 600 m2, csak az épület alatti telek tartozik az ingatlanhoz, ami 100%-ban beépített. Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló többször módosított 30/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. mellékletét képező Szabályozási Terv alapján az ingatlan Kisvárosias lakóterületbe (Lk) tartozik. A HÉSZ további övezeti előírásokat nem tartalmaz, ezért az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos 12. §-ában foglaltakat kell figyelembe venni. Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 25. §-a értelmében Kisvárosias lakóterületen a megengedett legnagyobb beépítettség 60% lehet.

Fent részletezett szempontokat összefoglalva megállapítható, hogy a villaépület maradványai nem bonthatók el, de az épület eredeti kialakításában visszaépíthető.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében az építési tevékenység végzésére a jogszabályban meghatározott építésügyi hatóságtól építési engedélyt kell kérni.

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében a Kormány az építésügyi hatósági feladatokat ellátó általános építésügyi hatóságként az építmények, építési tevékenységek tekintetében a vármegyei kormányhivatalt (a továbbiakban: építésügyi hatóság) jelöli ki.

Fentiekre tekintettél a Brenner villa épületének visszaépítése, átalakítása építési engedély köteles tevékenység. Az építési engedély iránti kérelmet a Vas Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. szervezeti egységéhez kell benyújtani.

A Rendelet 26. § c) bekezdése kimondja, hogy valamennyi helyi egyedi védelem alatt álló építmény átalakítása esetén az építési engedélyezési eljárás megindítás előtt településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni. A településképi szempontok érvényesítésére az Önkormányzatnak a településképi véleményezési eljárás során van lehetősége.

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

**Szombathely, 2023. június 6.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**Határozati javaslat**

**........../2023. (VI.15.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a Brenner-villával kapcsolatos tájékoztatást tudomásul veszi.

**Felelősök:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Dr. Károlyi Ákos jegyző

(A végrehajtás előkészítéséért:

Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője,

Sütő Gabriella, a Főépítészi Iroda vezetője, városi főépítész)

**Határidő:** azonnal