**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2023. szeptember 28-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

1. **Javaslat a szombathelyi 6841 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 a 6841 hrsz.-ú, természetben a Szombathely, Széll Kálmán u. 19. szám alatti, kivett „bölcsőde” megnevezésű, 2079 m² alapterületű ingatlan is, melyre a HÉSZ 3. számú melléklete alapján az elővásárlási jog „oktatás, kultúra” biztosítása céljából áll fenn.

Fentiek alapján a Dargslan Ingatlanhasznosító Kft., mint Eladó és a Czinder ’99 Építőipari Kivitelező és Szolgáltató Kft., mint Vevő képviseletében eljáró ügyvéd megkeresésében nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a szóban forgó ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.

Az ingatlan - 2023. július 12. napján kelt adásvételi szerződésben meghatározott – nettó vételára összesen 100.000.000,- Ft – azaz százmillió forint –, mely vételár az ÁFA összegét nem tartalmazza. Az ingatlan értékesítését terhelő általános forgalmi adót (27.000.000,- Ft- azaz huszonhétmillió forint -) a Vevő közvetlenül fizeti meg az adóhatóság részére.

A Vevő javára a PRIMÁTA Kft. (9700 Szombathely, Lovas u. 3.) 5.000.000,- Ft foglalót átutalással megfizetett az Eladó részére az Ingatlan tekintetében adott kötelező vételi ajánlat Eladó általi elfogadásának napján. A foglaló a vételárba beszámít. Az elővásárlásra jogosult ezt az összeget az elfogadó nyilatkozata megtételét követő két (2) munkanapon belül köteles az Eladó részére átutalni.

A Vevő a vételár második részletét, 10.000.000,-Ft összeget az önkormányzat elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozatának kiadását, vagy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelen leteltéről tájékoztató eladói értesítés kézhezvételét követő két (2) munkanapon napon belül köteles az Eladó bankszámlájára történő átutalással megfizetni. A szerződő felek a második vételár részletet foglalónak tekintik.

A Vevő a vételár harmadik részleteként 2023. október 31. napjáig a vételárból legalább 50.000.000, -Ft összeget, míg 2023. december 20. napjáig a fennmaradó részletet köteles az Eladó bankszámlájára történő átutalással megfizetni.

A megállapodás értelmében a Vevő jogosult a teljes vételár megfizetéséig a szerződés szerinti pozícióját részben vagy egészben, az Eladó részére küldött egyoldalú nyilatkozattal átruházni egy általa megjelölt jogi- vagy természetes személyre.

Az ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetését követő tizenöt (15) napon belül kerül sor.

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.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2019. (X. 31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: SZMSZ) 51. § (3) bekezdés 18. pontja alapján a Gazdasági és Jogi Bizottság véleményt nyilvánít Szombathely MJV helyi építési szabályzatáról, valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló hatályos rendeletben meghatározott elővásárlási joggal terhelt ingatlan esetében az önkormányzatot megillető elővásárlási jog kérdésében. Az SZMSZ 75. § (4) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlása kérdésében a bizottság előzetes véleménye alapján a polgármester dönt.

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

1. **Javaslat bérlőkijelölésre**

A Védelmező Szt. Katalin Nonprofit Kft. kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a Szombathely, Kőszegi utca 44. szám alatt lévő, több mint 10 éve kihasználatlan egykori restaurátor műhelyt bérbe venné és felújítaná támogatói pont kialakítása céljából. Szociálisan hátrányos helyzetű - mintegy 1500 család - számára biztosítanának tartós élelmiszert, ruházatot, tisztítószereket, tanszert, konyhafelszerelést és minden olyan kelléket, ami az életvitelükben segíti őket. Budapesten már megvalósult és működik a támogatói pont, amelyet a hátrányos helyzetű családok megsegítése indokolt.

A szakértő az ingatlan bérleti díját bruttó 100.000 Ft/hónap összegben határozta meg.

A helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V.26.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése lehetővé teszi, hogy a bérlő személyét a polgármester kezdeményezésére a Közgyűlés közvetlenül kiválassza.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Közgyűlés a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V.26.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a Kőszegi utca 44. szám alatt lévő restaurátor műhely bérlőjévé 2023. október 1. napjától 5 év határozott időre a Védelmező Szt. Katalin Nonprofit Kft.-t jelölje ki bruttó 100.000 Ft/hónap + ÁFA bérleti díj ellenében a határozati javaslatban meghatározott feltételekkel.

**Szombathely, 2023. szeptember „ ˮ**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**……/2023. (IX. 28.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, hogy a szombathelyi 6841 hrsz.-ú, természetben a Szombathely, Széll Kálmán u. 19. szám alatt található, kivett „bölcsőde” megnevezésű ingatlan tekintetében, a Dargslan Ingatlanhasznosító Kft., valamint a Czinder ’99 Építőipari Kivitelező és Szolgáltató Kft. között 2023. július 12. napján kelt adásvételi szerződésben meghatározott feltételekkel Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata – az Étv. 7. § (2) bekezdés b) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 62. § (7) bekezdése alapján „oktatás, kultúra” biztosítása céljából fennálló – elővásárlási jogával nem él.

**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)

**Határidő:** azonnal

**II.**

**Határozati javaslat**

**……/2023. (IX. 28.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V.26.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a Kőszegi utca 44. szám alatt lévő restaurátor műhely bérlőjévé 2023. október 1. napjától 5 év határozott időre a Védelmező Szt. Katalin Nonprofit Kft.-t jelöli ki az alábbi feltételekkel:

* A bérleti díj bruttó 100.000 Ft/hónap.
* A bérleti díj késedelmes teljesítése esetén a bérlő a Ptk. rendelkezései szerint megállapított késedelmi kamatot köteles megfizetni.
* A bérlő a helyiség használatát másnak nem engedheti át.
* A bérlő a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon a saját költségén kialakíthatja, berendezheti és felszerelheti, az ehhez, továbbá a tevékenysége gyakorlásához szükséges hatósági engedélyeket köteles beszerezni.
* A bérlő jogosult – az ingatlant kezelő SZOVA Nonprofit Zrt. állásfoglalása, illetve a társasággal előzetesen megkötött megállapodás alapján – az értéknövelő beruházásokat a bérleti díjba beszámítani.
* Amennyiben a bérleti jogviszony az engedélyezett beruházási költségek beszámítása előtt megszűnik, a hátralékos összeg megtérítésére a bérlő nem tarthat igényt. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és tisztán köteles visszaadni.
* A helyiség használatáért fizetendő bérleti díj, valamint a helyiség karbantartásával, helyreállításával kapcsolatos vagy a szerződésben vállalt bérlői kötelezettségek teljesítésének költségeihez szükséges fedezet biztosítására, a bérleti szerződés megkötésekor köteles 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot a kezelő SZOVA Nonprofit Zrt. részére megfizetni.

A Közgyűlés felhatalmazza a kezelő SZOVA Nonprofit Zrt.-t a bérleti szerződés aláírására.

**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,

Kovács Cecília, a SZOVA Nonprofit Zrt. ügyvezetője)

**Határidő:** azonnal