**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2023. november 30-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

1. **Javaslat elővásárlási joggal kapcsolatos döntések 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.

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 4/2023. (X. 19.) számú Polgármesteri Utasítás értelmében ugyanakkor a 35 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó ingatlanok esetében az elővásárlási jog gyakorlásának a kérdését a Közgyűlés elé terjesztem.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az alábbi, elővásárlási joggal érintett ingatlanok megvásárlására Önkormányzatunk a költségvetésében nem biztosított önálló soron fedezetet, ezért jelenleg nem adottak a feltételei annak, hogy az Önkormányzat elővásárlási jogával élve ingatlant vásároljon.

Amennyiben a vételárra vonatkozó szakértői vélemény hiányában – bármelyik ingatlan esetében – a Közgyűlés mégis az elővásárlási jog gyakorlásáról dönt, határozata a felelős gazdálkodás szabályai figyelembe vételével csak feltétel bekövetkeztétől függő, elvi döntés lehet, amely akkor válik a polgármester által végrehajthatóvá, ha az érintett ingatlanoknak az adásvételi szerződésben megjelölt vételára tekintetében beszerzésre kerül az ingatlanforgalmi szakértői vélemény, és az azt igazolja, hogy a vételár reális piaci értéket képvisel.

1. Farkas Károly utca 1006/7 hrsz.-ú ingatlan

A szombathelyi 1006 hrsz.-ú ingatlanra a HÉSZ 3. számú melléklete alapján az elővásárlási jog „sport, szabadidős” terület biztosítása céljából állt fenn. Az 1006 hrsz.-ú földrészletből többszöri telekosztással kialakított 1006/7 hrsz.-ú, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű, 2388 m² nagyságú telekre Önkormányzatunkat továbbra is megilleti az elővásárlási jog.

Az Arborétum Sportcentrum Kft. megkeresésében nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a szóban forgó ingatlanon felépített társasház 3 db, lakás megnevezésű önálló rendeltetési egységére vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.

A Kft. a szóban forgó ingatlanokra vonatkozóan adásvételi szerződésekkel rendelkezik az alábbiak szerint:

Az 1. emelet 5. számú, 1006/7/A/5 hrsz.-ú, 66,47 m² (+ 4,65 m² terasz) nagyságú lakás bruttó vételára 47.900.000 Ft, azaz negyvenhétmillió-kilencszázezer forint. Az adásvételi szerződés megkötésekor megfizetett bruttó vételárrész 4.790.000 Ft. A fennmaradó, bruttó 43.000.000 Ft vételárrészt a vevő a használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül köteles megfizetni az eladó részére.

Az 1. emelet 12. számú, 1006/7/A/12 hrsz.-ú, 66,63 m² (+ 4,65 m² terasz) nagyságú lakás bruttó vételára 47.900.000 Ft, azaz negyvenhétmillió-kilencszázezer forint. Az adásvételi szerződés megkötésekor megfizetett bruttó vételárrész 4.790.000 Ft. A fennmaradó, bruttó 43.000.000 Ft vételárrészt a vevő a használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül köteles megfizetni az eladó részére.

A 2. emelet 13. számú, 1006/7/A/13 hrsz.-ú, 57,62 m² (+ 7,6 m² terasz) nagyságú lakás bruttó vételára 44.900.000 Ft, azaz negyvennégymillió-kilencszázezer forint. Az adásvételi szerződés megkötésekor megfizetett bruttó vételárrész 4.900.000 Ft. A fennmaradó, bruttó 40.000.000 Ft vételárrészt a vevő a használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül köteles megfizetni az eladó részére.

1. Károlyi Gáspár tér 11. I/6. szám alatti, 5688/1 hrsz.-ú ingatlan

A szombathelyi 5688/1 hrsz.-ú ingatlanra a HÉSZ 3. számú melléklete alapján az elővásárlási jog „az infrastrukturális erőforrások optimálás kihasználása” céljából állt fenn. Az 5688/1 hrsz.-ú földrészleten társasház létesült, amelynek 5688/1/A/6 hrsz.-ú, természetben a Károlyi Gáspár tér 11. I. emelet 6. szám alatti, „társasházi lakás” megnevezésű, 59 m² alapterületű önálló albetétjére - valamint a közös tulajdonból 708/10000 eszmei hányadára - Önkormányzatunkat továbbra is megilleti az elővásárlási jog.

Fentiek alapján az eladó képviseletében eljáró ügyvéd megkeresésében nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a szóban forgó ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.

A 2023. november 3. napján kelt adásvételi szerződés értelmében a lakás 1/1 arányú tulajdoni hányadának vételára 46.200.000 Ft – azaz negyvenhatmillió – kettőszázezer forint -, melyből vevő 5.000.000 Ft-ot foglaló jogcímén a szerződés aláírását megelőzően megfizetett eladó részére, a hátralékos vételárat, 41.200.000 Ft-ot pedig a megállapodás aláírását követő 8 napon belül köteles megfizetni az eladó bankszámlaszámára történő átutalással.

Vevő a teljes vételár megfizetésének napján szerzi meg az ingatlan főbirtokát, azonban az eladó 2024. november 4. napjáig az ingatlan albirtokában marad azzal, hogy az albirtoka megszűnéséig köteles viselni a rezsiköltségeket, a társasházi költségeket és a kárveszélyt. Amennyiben az eladó legkésőbb 2024. november 4. napján az ingatlant nem adja birtokba, úgy köteles a vevőnek használati díjként napi 3.000 Ft-ot, szerződésszegési kötbérként pedig napi 2.000 Ft-ot megfizetni.

1. **Javaslat a Pohl-tó utca 10467 hrsz.-ú ingatlan ingyenes tulajdonba vételének kezdeményezésére vonatkozó döntés meghozatalára**

A Szombathely belterületi 10467 hrsz.-ú, „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 2667 m² nagyságú ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában van. A földrészlet felett a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét a Maradványvagyon-hasznosító Zrt. (a továbbiakban. MVH Zrt.) gyakorolja.

A SZOVA Nonprofit Zrt. a TOP-6.5.2-15-SH1-2016-00001 kódszámú pályázat keretében napelemes kiserőmű beruházást valósít meg, amely beruházás érinti az Ingatlant is. Az MVH Zrt. 2022. szeptember 19. napján tulajdonosi hozzájárulást adott ahhoz, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. megbízásából az E.On Energiamegoldások Kft. az építési engedélyezési eljárást lefolytassa, valamint ahhoz, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. által megbízott vállalkozó a kiviteli munkálatokat elvégezze az Ingatlan használatba vételével.

A TOP-6.5.2-15-SH1-2016-00001 kódszámú pályázat előírásai alapján a támogatást igénylőnek legalább a fenntartási időszak végéig (projekt zárástól számított 5 év) szóló bérleti, vagyonkezelési vagy egyéb jogcímen birtokláshoz való jogot igazoló és használatot biztosító szerződéssel kell rendelkeznie valamennyi beruházással érintett, így tárgyi Ingatlan vonatkozásában is.

Mivel a Magyar Állam tulajdonjogának fenntartása mellett az Ingatlan tartós jellegű használati megállapodás megkötésével megvalósuló önkormányzati igénybevételére az MVH Zrt. nem lát lehetőséget, így az Ingatlan tartós használatát és igénybevételét ingyenes tulajdonba adás útján tervezi biztosítani Önkormányzatunk részére, amelyhez az ingyenes tulajdonba vétel kezdeményezésére van szükség.

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 2/R. § (2) bekezdése értelmében az ingyenes tulajdonba adási kérelemnek – képviselő-testületi határozatba foglaltan – az alábbiakat szükséges tartalmaznia:

1. a tulajdonba adásra vonatkozó igényt, megjelölve a felhasználási célt, a segítendő önkormányzati feladatot;
2. a kezdeményező nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonjog átruházása érdekében felmerülő közvetlen költségek megtérítését;
3. védettség fennállása esetén az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását;
4. képviselő-testület határozatát az állami vagyon igényléséről hozott döntésről.

Emellett a közgyűlési döntésnek fel kell hatalmaznia a polgármestert, hogy az egyes jognyilatkozatokat az ingyenes tulajdonba adással kapcsolatos eljárás során megtegye.

Az igénybejelentésnek az előzőeken túl tartalmaznia kell azon nyilatkozatokat, amely szerint az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az Ingatlan tulajdonjogát a fennálló, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhekkel együtt szerzi meg; valamint, az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlan vonatkozásában sem a Magyar Állammal, sem a tulajdonosi joggyakorló MVH Zrt.-vel szemben semmilyen követelést nem támaszt.

Az igényelt ingatlan a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 11. § (2) bekezdése értelmében régészeti védelem alatt álló területen fekszik, ezen túlmenően az ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. és SZOVA Nonprofit Zrt. javára bejegyzett vezetékjogok terhelik.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokban foglaltak szerint döntést hozni szíveskedjen!

**Szombathely, 2023. november „ ˮ**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**……/2023. (XI. 30.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, hogy a szombathelyi 1006/7 hrsz.-ú, természetben a Farkas Károly utcában található, jelenleg beépítetlen terület megnevezésű ingatlanon felépített társasház 1006/7/A/5 hrsz.-ú, 1006/7/A/12 hrsz.-ú, és 1006/7/A/13 hrsz.-ú, lakás megnevezésű önálló albetétjei tekintetében Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata – az Étv. 7. § (2) bekezdés b) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 62. § (7) bekezdése alapján „sport, szabadidő” 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. (XI. 30.) Kgy. sz. határozat**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy dönt, hogy a szombathelyi 5688/1/A/6 hrsz.-ú, természetben a Károlyi Gáspár tér 11. I. emelet 6. szám alatt található, társasházi lakás megnevezésű, 59 m² alapterületű ingatlan tekintetében, a 2023. november 3. napján kelt adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata – az Étv. 7. § (2) bekezdés o) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 62. § (7) bekezdése alapján „az infrastrukturális erőforrások optimálás kihasználása” 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

**III.**

**Határozati javaslat**

**……/2023. (XI. 30.) Kgy. sz. határozat**

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 42/O. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Maradványvagyon-hasznosító Zrt.-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában lévő, Szombathely 10467 hrsz.-on felvett, kivett „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 2667 m² területű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.
2. Az ingatlant az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott településüzemeltetési feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni, és energiaellátási célra kívánja felhasználni azzal, hogy a konkrét felhasználási cél a helyi adottságokhoz illeszkedő, megújuló energiaforrások kiaknázására irányuló energiaellátás megvalósítása napelemes kiserőmű létesítése és üzemeltetése révén.
3. Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának, ingóság elszállításának – megtérítését.
4. Az Önkormányzat tudomással bír arról, hogy az igényelt ingatlan a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 11. § (2) bekezdése értelmében régészeti védelem alatt álló területen fekszik, és az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése esetén vállalja az ehhez kapcsolódó kötelezettségek megtartását és teljesítését.
5. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy a szombathelyi 10467 hrsz.-ú ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során a Maradványvagyon-hasznosító Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen, valamint az ingyenes önkormányzati tulajdonba adásra vonatkozó megállapodást aláírja.

**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