**ELŐTERJESZTÉS**

**A Gazdasági és Jogi Bizottság 2023. november 28-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos, bizottsági hatáskörbe tartozó döntések meghozatalára**

1. **Javaslat elővásárlási joggal kapcsolatos döntések meghozatalára**

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy 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 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.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Bizottságot, hogy a jelen előterjesztésben megnevezett, 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 - mégis javaslatot tesz az elővásárlási jog gyakorlására, 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. Jáki út 9. és 9/A. szám alatti 5751 hrsz.-ú ingatlan

A rendezési tervben az elővásárlási joggal érintett területek bejelölésre kerültek, ezek közé tartozik az 5751 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 438 m² területű ingatlan is. A HÉSZ 3. számú melléklete alapján az ingatlanra Önkormányzatunk elővásárlási joga az Étv. 7. § (2) bekezdés a) pontja szerinti „népesség lakásszükségletének” biztosítása céljából áll fenn.

Fentiek alapján az eladók és a vevő képviseletében eljáró ügyvéd megkeresésében nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a szóban forgó ingatlan összesen 18/72 arányú hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.

A 2023. október 20. napján kelt adásvételi szerződés értelmében az érintett tulajdoni hányad vételára 3.500.000 Ft - azaz hárommillió-ötszázezer forint -, melyet a vevő a megállapodás aláírásával egyidejűleg, készpénzben fizet meg eladóknak. Vevő a szerződés aláírásának napjával lép az ingatlan birtokába.

1. Jáki u. 15. szám alatti 5754 hrsz-ú „kivett lakóház, udvar”

Az 5754 hrsz-ú ingatlant – a HÉSZ 3. számú melléklete alapján – szintén a „népesség lakásszükségletének” biztosítása céljából terheli az Önkormányzatunk javára bejegyzett elővásárlási jog.

Fenti ingatlanra vonatkozóan 2023. október 26. napján adásvételi szerződés jött létre. A felek képviseletében eljáró ügyvéd kéri Önkormányzatunk nyilatkozatát az elővásárlási jog gyakorlása tárgyában.

A „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan alapterülete 165 m2, vételárát a felek 29.000.000,-Ft összegben állapították meg.

Vevő az adásvételi szerződés aláírásakor előleg jogcímén megfizetett 2.900.000,-Ft-ot. 19.100.000,-Ft vételárrészt, mint önerőt, vevő a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási jog törlő nyilatkozatának földhivatal általi érkeztetését követő 3 napon belül fizet meg átutalással. A vételárból fennmaradó 7.000.000,-Ft-ot, mint utolsó vételárrészt vevő a Raiffeisen Bank által nyújtott és folyósított hitelből fizeti meg akként, hogy a hitelintézet a kölcsön összegét az eladók által megadott bankszámlaszámra fizeti meg legkésőbb 2024. január 31. napjáig. Vevő az utolsó vételárrészlet megfizetését követő 5 napon belül lép birtokba.

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 önálló rendeltetési egységeire (3 db lakás, 2 db garázs, 5 db tároló helyiség), valamint a társasházhoz tartozó 4 db parkolóra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.

A Kft. a szóban forgó ingatlanokra és parkolókra vonatkozóan adásvételi szerződésekkel rendelkezik az alábbi táblázatban foglaltak szerint:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Megnevezés** | **Hrsz.** | **Bruttó vételár** | **Szerződés megkötésekor fizetendő bruttó vételárrész** | **Használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül megfizetendő vételárrész** |
| G7 - garázs | 1006/7/A/27 | 7.500.000 Ft | 7.500.000 Ft | - |
| G9 – garázs | 1006/7/A/29 | 7.500.000 Ft | 750.000 Ft | 6.750.000 Ft |
| T01 – tároló | 1006/7/A/31 | 1.016.000 Ft | 1.016.000 Ft | - |
| T04 – tároló | 1006/7/A/34 | 1.500.000 Ft | 150.000 Ft | 1.350.000 Ft |
| T05 – tároló | 1006/7/A/35 | 1.500.000 Ft | 150.000 Ft | 1.350.000 Ft |
| T06 – tároló | 1006/7/A/36 | 1.500.000 Ft | - | 1. 500.000 Ft |
| T08 – tároló | 1006/7/A/38 | 1.016.000 Ft | - | 1. 016.000 Ft |
| P8 - parkoló |  | 1.000.000 Ft | 1.000.000 Ft | - |
| P16 – parkoló |  | 1.000.000 Ft | 100.000 Ft | 900.000 Ft |
| P18 – parkoló |  | 1.000.000 Ft | 100.000 Ft | 900.000 Ft |
| P19 – parkoló |  | 1.000.000 Ft | 100.000 Ft | 900.000 Ft |

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a 4/2023. (X. 19.) számú Polgármesteri Utasítás értelmében a 35 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó 3 db lakás esetében az elővásárlási jog gyakorlásának kérdését a Közgyűlés elé terjesztem.

**II. Javaslat bérleti jogviszonyok meghosszabbítására**

Az alábbi két önkormányzati tulajdonú helyiség bérlője bérleti jogviszonyuk meghosszabbítása iránti kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz. Mindkét bérleti jogviszony 2023. december 31. napján jár le.

**Zrínyi I. u. 11/A. – személygépkocsi tároló**

A garázs alapterülete 15 m2, az épülettömbök közötti garázsépületben helyezkedik el. A szakértő a helyiség aktuális bérleti díját bruttó 20.500,- Ft/hó összegben határozta meg.

**Váci M. u. 70. fszt. 1. – üzlethelyiség**

A helyiség alapterülete 37 m2, az aktuális bérleti díj összegét a szakértő 52.000,- Ft/hó + ÁFA összegben állapította meg.

A helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése alapján a helyiségbérleti jog a bérlő kérelmére – ha a helyiségre a korábbi tevékenység saját jogon való folytatása miatt van szüksége – meghosszabbítható. A rendelet 5. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdésben meghatározott esetben a helyiségbérleti jogot, amennyiben a döntés mérlegelésen alapul, a gazdasági feladatkört ellátó bizottság javaslatára a polgármester hosszabbítja meg.

**III. Javaslat a szombathelyi külterületi 02089/6 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos döntés meghozatalára**

A Közgyűlés a 340/2023. (X.26.) Kgy. sz. határozatával jóváhagyta a szombathelyi külterületi 02089/6 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítási eljárás lefolytatását követően kialakuló összesen 1 ha 7463 m2 nagyságú terület értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást minimum 4024,- Ft + ÁFA vételáron, egyúttal felkérte a polgármestert az ingatlan értékesítésére vonatkozóan a pályázat kiírására. A Közgyűlés felhatalmazta a Gazdasági és Jogi Bizottságot, hogy a pályázatok érvényességéről döntsön.

A pályázatok beadási határideje 2023. november 27. napja 9 óra, az ajánlatok bontására azt követően 10 órakor kerül sor.

A megadott határidőig beérkezett pályázatok a bontást követően a Bizottság ülésén ismertetésre kerülnek.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen!

**Szombathely, 2023. november „ ”**

**/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**………/2023. (XI.28.) GJB sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság az SZMSZ 51. § (3) bekezdés 18. pontja alapján javasolja, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a szombathelyi 5751 hrsz.-ú, természetben a Jáki út 9. és 9/A. szám alatt található, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 18/72 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában, a 2023. október 20. napján kelt adásvételi szerződésben meghatározott feltételekkel – az Étv. 7. § (2) bekezdés a) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 62. § (7) bekezdése alapján „népesség lakásszükségletének” biztosítása céljából fennálló - elővásárlási jogával ne éljen.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért: Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal

**II.**

**Határozati javaslat**

**………/2023. (XI.28.) GJB sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság az SZMSZ 51. § (3) bekezdés 18. pontja alapján javasolja, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a szombathelyi 5754 hrsz.-ú, természetben a Jáki út 15. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan vonatkozásában, a 2023. október 26. napján kelt adásvételi szerződésben meghatározott feltételekkel – az Étv. 7. § (2) bekezdés a) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 62. § (7) bekezdése alapján „népesség lakásszükségletének” biztosítása céljából fennálló - elővásárlási jogával ne éljen.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért: Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal

**III.**

**Határozati javaslat**

**........../2023. (XI.28.) GJB. sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság az SZMSZ 51. § (3) bekezdés 18. pontja alapján javasolja, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a szombathelyi 1006/7 hrsz.-ú, természetben a Farkas Károly utcában található, jelenleg beépítetlen terület megnevezésű ingatlanon felépített társasház 2 db garázs megnevezésű (1006/7/A/27 hrsz. és 1006/7/A/27 hrsz.), 5 db tároló megnevezésű (1006/7/A/31 hrsz., 1006/7/A/34-36 hrsz.-ok, és 1006/7/A/38 hrsz.) önálló albetétjei, valamint a társasházhoz tartozó 4 db (P8, P16, P18-19) parkoló vonatkozásában – az Étv. 7. § (2) bekezdés b) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 62. § (7) bekezdése alapján „sport, szabadidő” biztosítása céljából - fennálló elővásárlási jogával ne éljen.

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért: Nagyné dr. Gats Andrea, a Jogi és Képviselői Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal

**IV.**

**Határozati javaslat**

**........../2023. (XI.28.) GJB. sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság javasolja a polgármesternek, hogy a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése alapján a **Zrínyi I. u. 11/A fszt. 2. szám alatti személygépkocsi tárolóra** vonatkozóan fennálló bérleti jogviszony 3 éves határozott időtartamra, az alábbi feltételekkel kerüljön meghosszabbításra:

* a bérleti díj összege bruttó 20.500,- Ft/hónap,
* a bérleti díj késedelmes teljesítése esetén a bérlő a Ptk. rendelkezései szerint megállapított késedelmi kamatot köteles megfizetni,
* a helyiséget a bérlő – az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon – a saját költségén kialakíthatja, felszerelheti és berendezheti,
* a bérlő a helyiség használatát másnak nem engedheti át,
* a bérlő a bérlet megszűnésekor a helyiséget köteles tisztán, kiürítve, átadáskori állapotban és felszereltséggel visszaadni, és ráfordításainak, illetve azok időarányos részérnek megtérítésére nem tarthat igényt.

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

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért:

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

Kovács Cecília, a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatója)

**Határidő:** azonnal

**V.**

**Határozati javaslat**

**........../2023. (XI.28.) GJB. sz. határozat**

A Gazdasági és Jogi Bizottság javasolja a polgármesternek, hogy a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése alapján a **Váci M. u. 70. fszt. 1. szám alatti üzlethelyiségre** vonatkozóan fennálló bérleti jogviszony 3 éves határozott időtartamra, az alábbi feltételekkel kerüljön meghosszabbításra:

* a bérleti díj összege 52.000,- Ft/hónap+ÁFA,
* a bérleti díj késedelmes teljesítése esetén a bérlő a Ptk. rendelkezései szerint megállapított késedelmi kamatot köteles megfizetni,
* a helyiséget a bérlő – az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon – a saját költségén kialakíthatja, felszerelheti és berendezheti,
* a bérlő a helyiség használatát másnak nem engedheti át,
* a bérlő a bérlet megszűnésekor a helyiséget köteles tisztán, kiürítve, átadáskori állapotban és felszereltséggel visszaadni, és ráfordításainak, illetve azok időarányos részérnek megtérítésére nem tarthat igényt.

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

**Felelős:** Dr. Nemény András polgármester

Dr. Horváth Attila alpolgármester

Bokányi Adrienn, a Gazdasági és Jogi Bizottság elnöke

(végrehajtásért:

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

Kovács Cecília, a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatója)

**Határidő:** azonnal