**ELŐTERJESZTÉS**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2023. december 14-i ülésére**

**Javaslat ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára**

1. **Javaslat a Víztoronyban működő kávézó hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatalára**

Az AGORA Savaria Nonprofit Kft. (jogelődje: Szombathelyi Kulturális Központ), mint a Szombathely 8532 hrsz.-ú ingatlanon lévő Víztorony kezelője, az épületben található, 131,27 m2 alapterületű kávézó helyiség vonatkozásában a 628/2019. (XII.19.), 122/2020. (VI.25.) és 260/2020. (IX.24.) Kgy. sz határozatok alapján egyfordulós pályázatot hirdetett a helyiség bérbeadására, amelynek eredményeként 2031. február 28. napjáig tartó, 10 éves határozott időtartamú bérleti jogviszony jött létre a nyertes ajánlattevő Toronyőrök Gastro Kft.-vel.

A Közgyűlés a 24/2023. (I.26.) Kgy. sz. határozatában mérlegelési jogkörében úgy döntött, hogy a Toronyőrök Gastro Kft. fennálló bérleti díj tartozására legkésőbb 2023. augusztus 31. napjáig halasztást engedélyez.

Tekintettel arra, hogy a bérlő az ingatlanban folytatott tevékenység szüneteltetésére kényszerült, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 12/A. § (1) bekezdése alapján annak időtartamára, a veszélyhelyzet idején a bérleti díj megfizetése alól mentességet biztosítottam számára.

A kávézó újranyitására tekintettel a Vagyonrendelet 12/A. § (1) bekezdése alapján a bérlő számára 50 %-os bérleti díj kedvezményt biztosítottam a veszélyhelyzet idejére.

A bérlő a kávézót bezárta, egyúttal kezdeményezte a bérleti jogviszony megszüntetését, illetve megtérítési igényt jelentett be az ingatlanba beépített eszközök és az ahhoz kapcsolódó munkadíj vonatkozásában.

A felek megfogalmazták azon szándékukat, hogy a határozott idejű jogviszonyt 2023. december 31. napjával közös megegyezéssel megszüntetik a jelen előterjesztés mellékletét képező megállapodással.

A bérlő bérbeadó felé fennálló tartozásai az alábbiak szerint alakulnak:

* bruttó 3.022.600,- Ft összegű bérleti díj
* bruttó 6.540.561,- Ft közüzemi díj, azaz összesen bruttó 9.563.161,- Ft.

Ezáltal mindösszesen a bérlőt **9.563.161,- Ft** megfizetése terheli. Ezen követelés állítható szembe a bérlő által megfogalmazott, az ingatlanba beépített eszközök és munkadíjak **14.084.579**,- Ft összegével (a megállapodás mellékletét képező számlák alapján), a megállapodásban részletezett szerint:

* a kávézó belső átalakítási munkálatai,
* belső építészeti burkolatok és beépített bútorok készítése tekintettel arra, hogy azok kibontása, leszerelése se nem célszerű, se nem gazdaságos, ellenben a beruházás elszámolása esetén az ingatlan értékét növeli.

A tárgyalások eredményeként a szerződő felek a bérleti szerződést 2023. december 31. napjával közös megegyezéssel szüntetnék meg. A megállapodás tervezete az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi. A bérlőt fenti időtartamig terheli az ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi költségek megtérítése.

Javaslom, a Közgyűlés kérje fel az AGORA Savaria Nonprofit Kft. ügyvezetőjét, hogy dolgozza ki a Víztorony kávézó üzemeltetésére vonatkozó elképzeléseit és azt terjessze a Közgyűlés soron következő ülése elé.

1. **Javaslat a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. tulajdonában lévő szombathelyi 2710/2 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos döntés meghozatalára**

A szombathelyi 2710/2 hrsz.-ú, természetben a 9700 Szombathely, Március 15. tér 5/A. szám alatti „kivett hőközpont” megnevezésű ingatlan a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. kizárólagos tulajdona.

A Kft. a szóban forgó ingatlan értékesítésére egyfordulós, nyilvános pályázatot hirdetett 144.713.000,- Ft + ÁFA vételáron.

A pályázatra határidőben egy ajánlat érkezett, a Concordia-Trans Kft. (székhely: 8500 Pápa, Celli út 65.) ajánlattevőtől 145.000.000,- Ft + ÁFA vételáron.

A Kft. a bontás és ellenőrzés során megállapította, hogy az ajánlat a kiírásban foglalt felételeknek megfelel. A pályázati felhívás értelmében a pályázat érvényességéről és eredményességéről a társaság taggyűlése dönt.

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.

A szombathelyi 2710/2 hrsz.-ú, természetben a 9700 Szombathely, Március 15. tér 5/A. szám alatti „kivett hőközpont” megnevezésű ingatlanra a HÉSZ 3. számú melléklete alapján az elővásárlási jog „kultúra” biztosítása céljából állt fenn.

A Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. megkeresésében nyilatkozattételre hívta fel Önkormányzatunkat a szóban forgó ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.

A Kft. a szóban forgó ingatlanra a lefolytatott pályázati eljárás eredményeként az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti tartalommal kíván adásvételi szerződést kötni:

Az ingatlan vételára 145.000.000 Ft, azaz negyvenötmillió forint azzal, hogy fordított ÁFA terheli az ügyletet. Vevő a pályázati eljárás során pályázati biztosítékként 7.235.650,- Ft-ot (azaz hétmillió-kettőszázharmincötezer-hatszázötven) forintot megfizetett. A foglalóval csökkentett összeget, azaz 137.764.350,- (azaz egyszázharminchétmillió-hétszázhatvannégyezer-háromszázötven) Ft-ot az adásvételi szerződés mindkét fél által történő aláírását követő 30 napon belül köteles a Vevő megfizetni.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlannal egyidejűleg vagy azt követően az épület bejárata előtt található, a Magyar Állam tulajdonában lévő szombathelyi 2708 hrsz.-ú ingatlant terhelő, és a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft.-t illető használat jogának átruházása indokolt, ugyanis a 116 m2 nagyságú területen találhatók az épület parkolói. Az MNV Zrt. arról tájékoztatta a társaságot, hogy a használati jog átruházásától nem zárkóznak el, az aláírt szerződés birtokában áll módjukban írásban nyilatkozni.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, 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.

Amennyiben a vételárra vonatkozó szakértői vélemény hiányában 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.

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

**Szombathely, 2023. december 7.**

 **/: Dr. Nemény András :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**……/2023. (XII. 14.) Kgy. sz. határozat**

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyja az AGORA Savaria Nonprofit Kft. és a Toronyőrök Gastro Kft. közti, a Szombathely 8532 hrsz.-ú ingatlanon lévő Víztorony épületében található, 131,27 m2 alapterületű kávézóbérletére vonatkozó határozott idejű szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését az előterjesztéshez csatolt megállapodás szerinti tartalommal. A Közgyűlés felhatalmazza az AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a megállapodás aláírására.
2. A Közgyűlés felkéri az AGORA Savaria Nonprofit Kft. ügyvezetőjét, hogy dolgozza ki a Víztorony kávézó üzemeltetésére vonatkozó elképzeléseit és azt terjessze a Közgyűlés soron következő ülése elé.

**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,

Stéger Gábor, a Közgazdasági és Adó Osztály vezetője

Horváth Zoltán, az AGORA Savaria Kulturális és Médiaközpont Nonprofit Kft. ügyvezetője)

**Határidő:** 1. pont: 2023. december 31.

 2. pont: 2024. januári Közgyűlés

**II.**

**Határozati javaslat**

**……/2023. (XII. 14.) Kgy. sz. határozat**

1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. taggyűlése számára javasolja, hogy a szombathelyi 2710/2 hrsz.-ú, természetben a 9700 Szombathely, Március 15. tér 5/A. szám alatti „kivett hőközpont” megnevezésű ingatlan értékesítésére kiírt pályázati eljárást nyilvánítsa eredményesnek, a nyertes ajánlattevő a Concordia-Trans Kft.
2. A Közgyűlés úgy dönt, hogy a szombathelyi 2710/2 hrsz.-ú, természetben a 9700 Szombathely, Március 15. tér 5/A. szám alatti „kivett hőközpont” megnevezésű ingatlan tekintetében Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata – az Étv. 7. § (2) bekezdés b) és 17. § d) pontjai, valamint a HÉSZ 62. § (7) bekezdése alapján „kultúra” biztosítása céljából fennálló – elővásárlási jogával nem él.
3. A Közgyűlés javasolja a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. taggyűlése számára, hogy a szombathelyi 2710/2 hrsz.-ú, természetben a 9700 Szombathely, Március 15. tér 5/A. szám alatti „kivett hőközpont” megnevezésű ingatlanra vonatkozó, az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti adásvételi szerződést hagyja jóvá, továbbá hatalmazza fel az ügyvezetőt annak aláírására.
4. A Közgyűlés javasolja a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. taggyűlése számára, hogy járuljon hozzá a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. javára a szombathelyi 2708 hrsz.-ú ingatlanon 116 m2 nagyságú területre fennálló használat jogának átruházásához, amennyiben annak feltételei fennálnak.

**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:** 1.,3. és 4. pont: a társaság taggyűlése

 2. pont: azonnal