

A Heckenast Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Kft. **2013.09.17.**-én készített Ingatlanértékelési Szakvéleményt az EPCOS Elektronikai Alkatrész Kft. megbízásából a 9700 Szombathely, Szent László király u. 6. szám alatti, 5487/28 helyrajzi számú TDK telephely, üzem, irodaház hasznosítási módú, kivett ipartelep megnevezésű, 1.9459 m² telek területű, 14499.3 m² alapterületű felépítménnyel rendelkező, Gip (Gazdasági ipari) besorolású, összközműves ingatlan vonatkozásában. Az értékelés érvényessége 180 nap volt, piaci összehasonlító és újraelőállítási költségen alapuló értékképzés módszereinek súlyozásával készült. Az ingatlan értékbecslésben megállapított forgalmi értéke: 1.486.992 eFt. A 7. pont (az ingatlan környezete és műszaki jellemzői) hasznosítási javaslat része rögzíti, hogy: **„Az ingatlan funkcióváltás nélkül nem hasznosítható. Övezeti besorolása révén jelenleg Gip-es, de ebben a funkcióban a következő tulajdonos már nem hasznosíthatja. Közvetlen környezetében lakóházak, iskolák található.”** A szakvélemény 9. pontja (ingatlanpiac és egyéb jellemző szempontok bemutatása) gazdasági környezet része rögzíti, hogy: **„speciális ingatlan különleges funkcióval. Az értékesítési lehetőség nagyon minimális.”**

A Tiborcz Mérnöki Iroda Kft. **2013.11.29** napján kelt forgalmi értékbecslése Szombathely MJV Polgármesteri Hivatala megbízásából készült a tárgyi ingatlan vonatkozásában, és az ingatlan forgalmi értékét 1.400.000 eFt összegben állapította meg, a piaci összehasonlító, a hozamszámításon alapuló és a költségalapú módszerek súlyozásával. A szakvélemény 2. pontja (az ingatlan adottságainak ismertetése) az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása részben rögzíti, hogy: „Megjegyzendő, hogy a vizsgált ingatlan értékelése a jelenlegi funkciója és övezeti besorolása (Gip övezet ipari funkció) figyelembevételével történt. **Tekintettel arra, hogy a környezetében szinte már csak lakóövezetbe sorolt ingatlanok találhatóak, a későbbi hasznosíthatósága jelenlegi funkciója mentén erősen kérdéses,** de a jelen értékelés ezen jövőbeni eshetőségeket nem taglalja.”

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése **2014.02.27** napján tárgyalta az előterjesztést „Javaslat az EPCOS Elektronikai Alkatrész Kft. telephelyének megvásárlásával és hasznosításával kapcsolatos döntések meghozatalára” címmel. Az előterjesztés többek között az alábbiakat hangsúlyozta:

- a) Az EPCOS Kft. érintett telephelye az **ipari tevékenység számára szerencsétlen helyen, kisvárosias lakóövezetben található, ahol a fejlődése korlátozott.** A vállalat egy telephelyre kívánja koncentrálni a termelését, amelynek a megvalósításához kérték **önkormányzatunk együttműködését** a fejlesztés vonatkozásában felszabaduló ingatlanok hasznosítása tekintetében. 2013. augusztus 6-án kelt levelében már **jelezték belvárosi telephelyük problémáit.** A Szent László utcai telephely nem nyújt lehetőséget a további fejlesztésekre, telephelybővítésre és tagolt épületstruktúrája gátolja egyes új technológiák Szombathelyre telepítését. Új, magasabb vevői követelményeknek megfelelő **infrastrukturális feltételrendszer kiépítését tervezik a Csaba úti telephelyen.** 2017-ig tervezett beruházásainak értéke mintegy 10.5 milliárd forint, amely **200-220 fős munkahelyteremtést jelent.**
- b) A délnyugati városközpontban az EPCOS Kft. közel két hektáros területe jelenti az egyedüli **aktív ipari termelő tevékenységet,** amelynek áttelepítése több előnnyel is járna a város számára. Ilyen például **a telephelyre érkező teherforgalomból és termelő tevékenységből eredő zaj, por és egyéb környezetterhelő hatások megszűnése, és a kisvárosias lakóterületről a környékbeli iskolák közvetlen környezetéből az ipari tevékenység kiszorulása.** Mindezek mellett a Csaba úti telephely bővítésével **új munkahelyek jönnek**

létre, a lakóterület és az iskolák a Szent László király utcában mentesülnének a termelő cég közvetlen szomszédságától, az evangélikus egyházi iskola számára – lentiekben részletesen is ismertetett fejlesztési elképzeléseikkel összhangban lévő - bővülési lehetőség adódna, továbbá egy – többek között a hiányszakmákban történő foglalkoztatást is elősegítő - bérlakás építési program is megvalósulhatna a területen. Ezzel kapcsolatosan a legnagyobb foglalkoztatókkal megtörténtek az előzetes egyeztetések. Több cég már nyilatkozott is arról, hogy hosszútávon, tartósan igényelne az itt kialakításra kerülő bérlakásokból.

- c) A szombathelyi gépészmérnökképzés 2015. szeptemberében történő indításával kapcsolatban jelenleg az akkreditációhoz szükséges tevékenység folyik. A képzés központi laboratóriumainak, továbbá az NYME-SEK-TTK, az Önkormányzat és a Vállalatok által közösen létrehozandó Duális Felsőoktatási Képzési és Kutatóközpont egy része is itt kerülne kialakításra. Ez a helyszín biztosítaná a gépészmérnöki Bsc tantervben szereplő tantárgyakhoz - nem a képzés duális oldalához - kapcsolódó gyakorlati laboratóriumi háttérrel. E laboratóriumok a középfokú műszaki képzés gyakorlati háttérével közösen tervezhetők (KLIK, Savaria Szakképzésfejlesztési Kft.). A fejlesztés egésze jelentős mértékű, új bevételi forrást generálna a városi költségvetés számára.
- d) Ezzel együtt fontos megemlíteni, hogy a termelő tevékenység áttelepítésével a felhagyott terület további hasznosítása számos kérdést is felvet, mivel egy újabb, úgynevezett barnamezős terület keletkezik a városban. Barnamezős területnek kell Szombathelyen tekinteni azt a felhagyott, vagy alulhasznosított területet, amely jelenleg pusztuló, például ipari területnek minősül. A pusztulás a korábban ott végzett tevékenység megszűnésével jelent meg, amelyet aztán valamely belső, vagy külső körülmény hatására már nem követett az új funkció megjelenése. Szombathely esetében elsősorban a volt gazdasági célú telephelyek felszámolása kapcsán a város szövetébe beágyazódott, a városfejlődés során perifériából központi helyzetbe került telephelyek jelentenek gondot. A barnamezős területek mozaikszerűen jelennek meg a város struktúrájában. Jellemző rájuk, hogy a környezetük alapján alkalmasak lennének értékeesebb új funkció megjelenítésére, azonban a tulajdonviszonyok rendezetlensége, vagy kereslet-kínálat alapján finanszírozás hiányában átalakulni, megújulni, vagy újnak teret adni már nem képesek. A barnamezők rehabilitálásának társadalmi-gazdasági előnye, hogy helytakarékosan, újabb zöldmezős területek bevonása nélkül, a meglévő infrastruktúrára építve teremthet új munkahelyet, vagy a környező lakosság számára egészségesebb városi környezetet.
- e) A javuló életkörülmények mellett a városképre gyakorolt hatása is jelentős egy ilyen rehabilitációnak. Amennyiben azonban nem hasznosul a barnamezős terület, akkor felgyorsul a környezetét romboló hatása, a fizikai romlás fokozódik, az értékcsökkenés nő és adott esetben a társadalmi szegregáció erősödik. Előzőek alapján – figyelemmel arra a körülményre is, miszerint a tapasztalatok szerint magántőkével rendelkező vállalkozások nincsenek olyan helyzetben, hogy barnamezős területekbe fektessenek - indokolt az önkormányzat szerepvállalása az EPCOS fejlesztési elképzelései megvalósításában, annak érdekében, hogy a cég a gyártási területeket a Csaba utcai telephelyre és környezetébe tudja koncentrálni olyan módon, hogy az áttelepülés következtében felszabaduló ingatlanok város javára, városi érdekekre kerüljenek hasznosításra.
- f) Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 22/2014. (I.30.) Kgy. sz. határozatával elfogadott Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia (továbbiakban: ITS) aktuális munkarészének társadalmi egyeztetése jelenleg folyamatban

van, a széles körű társadalmi egyeztetést követően készülő munkarész kiemelten fogja kezelni a Szent László király utcai iparterület rehabilitációját, mivel egyik célkitűzése a barnamezős területek felszámolása. Az ITS-ben a délnyugati városközponthoz, valamint a „2. Csónakázó-tó komplex fejlesztése és rehabilitációja” megnevezésű akcióterülethez tartozik a telephely, így ehhez kapcsolódva a területen az ipari tevékenység megszüntetése, helyette a kereskedelmi, szolgáltató és lakó funkció telepítése lehetnek a megfogalmazásra kerülő legfőbb célok.

- g) Az egyeztetés során a Szombathelyi Evangélikus Egyházközség presbitériuma 2014. január 31-én kelt levelében úgy nyilatkozott, hogy készen állnak egy olyan szándéknyilatkozat elfogadására, amelyben rögzíti a testület, hogy az EPCOS kiköltözése után felszabaduló terület egy részét – az önkormányzattal együtt kidolgozott program szerint – oktatási és lakhatási célra hasznosítani kívánja. Ez összesen 4 épület hasznosítását jelentené. Az Egyházközség részéről több elképzelés is megfogalmazódott: az érintett ingatlanrész megosztás után adásvétel keretében kerülne az Egyházközség tulajdonába, és az Egyházközség pályázatokból, egyéb forrásokból elvégeznék a szükséges fejlesztéseket. Az érintett ingatlanrész az önkormányzat tulajdonába, de az Egyházközség használatába kerülne, és a felek közösen végeznék pályázatok keretében fejlesztéseket egy együttműködési megállapodás alapján. Az önkormányzat az Egyházközséggel előzetes megállapodásokat kötne az ingatlanrészre, pályázat útján vagy önerőből átalakítaná az ingatlant, majd működtetésre átadná az Egyházközségnek feladat - ellátási és együttműködési szerződések keretében.
- h) Az értékesítésre kerülő ingatlanrészen kívüli területen önkormányzatunk a bérlakás-állományát tudná növelni, illetve a lakosság napi szükségleteit kielégítő kereskedelmi övezet kialakítását koordinálni.
- i) A termelő tevékenység kitelepítésével szükségessé válik a HÉSZ módosítása és a fejlesztési céloknak megfelelő átdolgozása is. Telepítési tanulmánytervet kell készíteni, amelynek része a telekalakítási terv, annak érdekében, hogy a rendezési tervet megfelelő módon lehessen módosítani. A szabályozási terv módosítása során szükséges a területre vonatkozó besorolás megváltoztatása.

A Közgyűlés az előterjesztés alapján a 43/2014.(II.27.) Kgy. sz. határozatával úgy döntött, hogy a Szent László király utcai ingatlant megvásárolja az EPCOS Kft-től városfejlesztés, a városrész rehabilitációjának (tömbrehabilitáció) megvalósítása, bérlakások és kereskedelmi övezet kialakítása céljából 1.450.000 eFt + ÁFA összegért. 44/2014.(II.27.) Kgy. sz. határozatával a Közgyűlés a Szombathelyi Evangélikus Egyházközségnek az ingatlan adott területrésze hasznosítására irányuló szándékát tudomásul vette, valamint felkérte a Főépítést, hogy készítsen egy telekalakítási tervet magában foglaló telepítési tanulmánytervet és az ingatlan megosztására vonatkozó elképzeléseit tartalmazó változási vázrajz ismeretében készítse elő Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint a Szabályozási Terv jóváhagyásáról szóló 30/2006. (IX. 7.) számú önkormányzati rendeletnek az ingatlanra vonatkozó – az övezeti besorolást és a legkisebb területméretet érintő – módosítását, és terjessze azt a Közgyűlés elé elfogadásra. A Közgyűlés felkérte a Polgármestert, hogy a szabályozási terv meghatározott módosítását és az ingatlan feletti tulajdonszerzést követően gondoskodjon a változási vázrajz elkészíttetéséről, a telekalakításról és az így kialakult ingatlan pályázat útján történő értékesítéséről. 45/2014.(II.27.) Kgy. sz. határozatával a Közgyűlés felkérte a polgármestert, hogy az ingatlan hasznosítására – lakó, kereskedelmi, vendéglátó szolgáltató, oktatási, közszolgáltatási funkció

kialakítása – vonatkozóan készíttessen előzetes városfejlesztési akcióttervet, amely a 314/2012 Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmánytervet, telekalakítási tervet, operatív városfejlesztési koncepciót és előzetes pénzügyi koncepciót kell, hogy magába foglaljon. A Közgyűlés kinyilvánította a szándékát arra vonatkozóan, hogy az **Önkormányzat a szombathelyi gépészmérnökképzés központi laboratóriumainak, továbbá az NYME-SEK, az Önkormányzat és a Vállalatok által közösen létrehozandó Duális Felsőoktatási Képzési és Kutatóközpont egyes elemeinek elhelyezését a megvásárolt ingatlanon biztosítani kívánja**, egyúttal felkérte a polgármestert, hogy az erre vonatkozó részletes javaslatot – a szükséges egyeztetések lefolytatását követően - terjessze a 2014. május havi közgyűlés elé. Felkérte továbbá a polgármestert, **vizsgálja meg a Vállalatok által benyújtott szándéknyilatkozatok alapján a megvásárolt területen bérlakások építésének és bérlőkijelölési jog biztosításának lehetőségét**, és az erre vonatkozó részletes javaslatát terjessze a 2014. május havi közgyűlés elé.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata **2014.03.11** napján kötött adásvételi szerződést az EPCOS Kft.-vel. A szerződésben rögzítésre került, hogy Önkormányzatunk a **Szent László utcai ingatlan rehabilitációja, kisvárosias arculatának a kialakítása, illetőleg a szombathelyi gépészmérnökképzés központi laboratóriumainak**, továbbá az NYME-SEK, az Önkormányzat és a Vállalatok által közösen létrehozandó **Duális Felsőoktatási Képzési és Kutatóközpont egyes elemeinek elhelyezése érdekében vásárolja meg** az ingatlant. Szerződő Felek rögzítették, hogy Eladó a **Csaba úti telephelyét bővíti és fejleszti, további munkahelyeket és költségvetési bevételeket teremtve.**

A megvásárolt telephely hasznosítása vonatkozásában generáltervezőként a Gáspár Mérnöki Iroda Kft. készített **előzetes városfejlesztési akcióttervet** az „EPCOS” terület hasznosítása kapcsán **2014. novemberében**. A tanulmányért 2014-ben **bruttó 23.368 eFt** került kifizetésre Önkormányzatunk részéről. A tanulmány 3.1.6. pontja rögzíti, hogy az Epcos Kft. passzív elektronikai alkatrész gyártással foglalkozik a telephelyen. Az üzemrend szerint folyamatos műszakban mintegy 480 fő dolgozik ott. A **gyártástechnológia során veszélyes anyagokat is felhasználnak**, több technológia csak aktív zaj és/vagy rezgéscsökkentést követően volt üzemeltethető. A telephelyen folytatott tevékenység során technológiai szennyvíz nem keletkezik. A **dolgozók műszakváltása, és az alapanyag beszállítás - termék kiszállítás folyamatos, magas forgalmat generál, mely a környező kis utcákat jelentős mértékben terheli.** A **termelésben keletkező gázokat több légszennyező pontforrás vezet ki a környezetbe.** A pontforrások mindegyike rendelkezik hatályos engedéllyel, és érvényes mérési jegyzőkönyvekkel, de **ezen gázok jelenléte lakó környezetben nem kívánatos.** A terület jelenleg kis mértékben parkosított, jelenlegi rendszerben a zöld felületek és fásított részek szétszórtan, kis felületen vannak jelen csupán. A **telephely környezetéből jelentős mértékben kilóg.** A keletkezett hulladékok gyűjtése szállítása, kezelése a telephelyen megoldott, de ezek mennyisége, összetétele eltér a belvárosi környezetben megszokottól. A telephely rendelkezik zajkibocsátási határértékkel, melynek betartását a 2011-2012-ben elvégzett zajvédelmi intézkedések szavatolják, de a **jelenlegi zajszint határértékhez közeli,** ezért folyamatos ellenőrzést igényel a határérték határozat betartása. A telephelyen folytatott korábbi termelési tevékenység során a **talajt nehézfém szennyezés érte,** melyet a Megoldás Kft, majd az Ökohydro Kft feltárása alapján lehatároltak. A NYUDUKÖTEVIF 20-4/4/2009 számú határozata alapján a telephelyen 3 db figyelőkút került kialakításra, melyekből előírt rendszerességgel mintavétel történik. A talajvízben jelen dokumentációhoz kötődően a Medio

Tech Kft által végzett mintavétel és a Vasvíz Zrt laboratóriuma által **végzett vizsgálat nem talált**, a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet **határértékeit meghaladó mennyiségű nehézfém koncentrációt**.

Az akcióterv 4.1.2 pont alatti tervezési programja rögzíti, hogy: „A terület megvásárlásával az **Önkormányzatnak két alapvető célja volt: egyrészt elkerülni azt az eshetőséget, hogy a terület magánkézbe kerüljön és ezáltal a terület felaprózódjon és elszlömösödjön, másrészt a megvásárlás által lehetőséget biztosítson olyan intézmények fejlesztésére, amelyek a város fejlődését hosszú távon meghatározzák.** Ezen céloknak az előtérbe helyezésével az önkormányzat meghatározta azon intézmények körét, amelyeknek a területen fejlesztési lehetőséget biztosít. A kiválasztásnak az alapját a földrajzi közelség vagy a teljes ingatlanhiány képezte, ez alapján a következő intézmények jöttek számításba:

- a környék legnagyobb intézménye, a **Nyugat-Magyarországi Egyetem, amely a területen az ún. Duális Képzést fogja megindítani a következő tanévtől,**
- az Reményik Sándor Evangélikus Általános és Művészeti Iskola, amely a Szent László király út túloldalán helyezkedik el,
- a Szombathelyi Élelmiszeripari és Földmérési Szakképző Iskola és Kollégium, amely a fejlesztési területtel közvetlenül határos,
- kisebb helyigényű civil sportegyesületek, amelyek nem rendelkeznek állandó edzőhellyel,
- egyéb szervezetek, amelyek a városban elszórva találhatók, és nem vagy nem biztonságosan rendelkeznek állandó székhellyel.

Emellett az **Önkormányzat saját beruházási igénnyel is jelentkezett, ezek közül a területen helyet kap: egy nagyméretű konferenciaközpont,** ilyen létesítmény nem működik a városban; **önkormányzati bérlakások, amelyek a magas képzettségű fiatalok lakásgondjait hivatottak megoldani.** A tervezés kiinduló pontja minden esetben a fejlesztésben érintett intézmények képviselőivel történő előzetes és folyamatos egyeztetés volt. Emellett lényeges szempont volt a tervezett beruházások egymástól időben és térben független kivitelezhetősége. Mindezek mellett a **leggyorsabban használatba veendő épület az NYME tervezett oktatási központja, mert erre az intézménynek a közeljövőben szüksége lesz.**”

A tanulmány 4. számú mellékletet mutatja be az egyeztetéseken készült emlékeztetőket. 2014. október 06.-án került sor Szombathely MJV Polgármesteri Hivatalában programegyeztetésre a Nyugat-magyarországi Egyetemmel (Emlékeztető 1.). Az egyeztetésen Szombathely MJV főépítésze és az akcióterv készítőin kívül az NYME TTK részéről Németh István, a VMKH-tól Balázs Péter vettek részt. Az emlékeztető rögzíti, hogy: **„Az Egyetem duális gépészmérnök szakot kíván beindítani az első ütemben. A későbbiekben gondolkodnak a villamosmérnök képzés elindításáról is.** A duális képzés szellemében a képzés egy része a partnerek telephelyén történne, a kiszolgáló - hiányzó funkciók – a jelen területen lennének elhelyezve. A felhasználni kívánt épület a 14. számú. Az elhelyezendő helyiségek és azok adatai: **1 évfolyam gépészképzés hallgatói létszáma: 50 fő Teljes hallgatói létszám a képzésben 150 fő.**” **„A villamosmérnöki képzés kb. 50 %-os bővülést jelentene. Ennek indítása ~3-5 év múlva esedékes. Jó lenne egy nagy előadó építése, amit mind az Egyetem, mind pedig a város használhatna.** Ennek javasolt befogadó képessége ~ 300 fő. Az épület a szükséges kiszolgáló helyiségeket is kell, hogy tartalmazza. A vizualizált elképzelés egy

zöld övezetben álló Campus „professzor” lakásokkal. Meg kellene oldani gyalogos passzázs kialakításával az új Campus és a régi Egyetem legrövidebb összekötését.”

A szombathelyi **gépészmérnökképzéssel kapcsolatosan** folytatott megbeszélést rögzítette a 6. számú Emlékeztető. A megbeszélésre 2014. november 17.-én került sor az NYME „C” épületében. A megbeszélésen a tervezőkön kívül az NYME SMI részéről Fekete Gusztáv és Andó Mátyás voltak jelen, míg az NYME TTK részéről Biroszné M. Zsuzsanna és Németh István. Az emlékeztető szerint: „A mai napon a tervezők ismertették az egyetemi tömb kialakításának koncepcióját. A jelenlévők a koncepciót elfogadták. **Az Egyetem részéről elhangzott, hogy az oktatás 2015. szeptemberben elkezdődne. Az eszközbeszerzési pályázathoz az engedélyezési tervre szükség van. A tervezők elmondták, hogy a várható kivitelezési idő ~ 4 hónap. A közbeszerzés kb. 3 hónapot igényel. A tervezési idő ~ 2,5 hónap** (tanulmányterv, engedélyezési terv, kiviteli terv). A vázolt időterv szerint **a tervezést soron kívül el kellene kezdeni, hogy az időterv tartható legyen!** A többi programegyeztetés emlékeztetője (Emlékeztető 2 - 5) az Evangélikus Egyházközséggel, A SZAK elnökével, a Szombathelyi Vívóakadémia Egyesülettel, a Szombathelyi Élelmiszeripari és Földmérési Szakképző Iskola és Kollégiummal folytatott megbeszélések rövid összefoglalását tartalmazza.

Az előzetes városfejlesztési akciótervben meghatározott funkciók megvalósításához szükséges költségek mélygarázs építése nélkül nettó 4.685.959,- eFt. összegben, míg mélygarázzsal nettó 5.435.198,- eFt. összegben kerültek a tervezők által meghatározásra. A tervezők a szomszédos területen álló lakásokhoz kapcsolódó költségekkel és feladatokkal is számoltak nettó 727.526 eFt. költségen, míg a kapcsolódó utcákban jelentkező költségek becsült összegét nettó 739.657 eFt. összegre tették. **A teljes projektméret bekerülési költsége mélygarázzsal nettó 6.902.382 eFt. összegben került meghatározásra, míg mélygarázs építése nélkül nettó 6.296.263 eFt. összegben. A fejlesztések forrásai Operatív Program pályázatok lettek volna, TOP, GINOP és EFOP elemekkel.**

Szombathely Megyei Jogú Város **Közyűlése 2014. december 15.**-i ülése 2. napirendi pontja volt a „Javaslat a volt EPCOS telephely és kapcsolódó területek fejlesztési koncepciójának jóváhagyására” című előterjesztés. Gáspár Péter az akcióterv generáltervezője az alábbiakat mondta el prezentációjában: „Az EPCOS területe – itt egy légi felvételt látnak – **beékel** **iparrész, ami nagyon szerencsétlen a város struktúrája szempontjából és mindenképpen felülvizsgálatra szorul.** Ennek szerencsés véletlene, illetve lehetősége, hogy az iparterület kiköltözik oda, ahová való. Mint látszik a légi felvételeken, tehát gyakorlatilag egy hatalmas tömbökkel **ebbe a kertvárosi részbe beékelődött egy iparterület.**...„A fejlesztést **több lépcsőben hajtánák végre, aminek az lenne a lényege, hogy ütemezhető legyen, illetve minden ütem egy önálló valóságot is jelente. A legfontosabb az egyetemi képzés beindítása lenne,** ezt mutatja ez a variáció, az I. számú variáció.”... Tehát gyakorlatilag egy **egyetemi kampuszrész alakulhatna ki,** ami az intézmények közötti átjárhatóságot biztosítaná. A kék házak bevonása nem más lenne, mint a **professzori lakások, illetve azok a mérnöklakások, amit az itt dolgozó különböző cégek, gyakorlatilag a fiatal mérnököknek lakásokat vennének bérbe.** Erről is ugye csatoltak egyeztetési jegyzőkönyvet a különböző gyáraktól, hogy kinek mekkora, mennyi lenne területe. A következő lépcső azt mutatja, hogy elkészülne még egy tömb, pont az evangélikus iskolával szemben, ami egy **tornaterem fejlesztés** lenne, illetve egy művészetképzés. Az iskolának más lehetősége nincs arra, hogy tornatermet építsen, így szeretne ebbe bekapcsolódni.”... Mindegyik rész nélkül önállóan is működik az egység.

Mindenképpen abban gondolkodtak, hogy már a II. ütemben **bontsák el ezeket a régi épületeket**. Ezt tették azért, mert amennyiben itt hagynák ezeket az épületeket és próbálnák akár egy bérbeadással hasznosítani, attól félnek, hogy ez egy ilyen **Józsefvárosi szindróma lenne. Gyakorlatilag különböző kereskedők, vagy nagykereskedők raktárnak használnák**, és úgy lenne, mint a cipőgyár, hogy amíg bérlője van, ők onnan nem mennek el, mert valamennyire hasznosítva van.”... Úgy számoltak, hogy projektelemekben lehetne gondolkodni. Tehát a projektelemeket persze, ha minél jobban elő vannak készítve, annál rugalmasabbá lehet tenni. Azt beszélgették közösen és itt a **város vezetőségével is egyeztetve, hogy projektelemenként 1,5 év.** Ugye ennek **még van egy feltétele: a források rendelkezésre állása.** A források azt jelentik, hogy megvizsgálták a mai lehetőségeket, de **nem tudják a jövő évi lehetőségeket 100%-osan.** Tehát ezért a teljesítésük sem teljes még, hanem azt mondták, hogy **amikor a pályázatok megnyílnak, akkor ennek részletességével még további munkájuk van hátra**, hiszen ennek a megvizsgálása is az iroda feladata. Tehát úgy számolnak, hogy amennyiben a **projektelemek ahogy mennek, 1,5 év, és még a források rendelkezésre állása is egy kérdés. Az már egy városi döntés, hogy melyik az az elem, amit saját forrásból, melyiket uniós forrásból végzik, hisz ennek az összhangja, ez még valóban nem történt meg,** hisz ez az anyag most készült el, tehát ennek a feldolgozása feladat. Annyit tud mondani, hogy az iskola, tehát az **evangélikus iskola szándéka teljesen komoly.** Ők a jövő évre egy keretet igényeltek, ők elvették a programot már továbbdolgozásra elkezdtek, tehát ebben az évben még a programot végigbeszélgetik. Elnézést, **az egyetem is hasonlóan van,** hiszen az egyetemmel azt jelenti, hogy végigjárták, megvizsgálták, mindenféle anyagot eljuttattak hozzájuk. **Nekik is amennyiben a forrás rendelkezésre áll, ott azt például azonnal indítani is kellene.**”...

Kopcsándi József a Közgyűlésen hozzászólásában a projekt megvalósításához szükséges forrás rendelkezésre állását firtatta: „Össességében ez a kapcsolódó beruházás 1,6 milliárd Ft-os összegben van meghatározva, magyarul **9.7 milliárd Ft-os beruházásról van szó. Nem tudja, szeretné kérdezni szintén, hogy ugye ez az ITP keretében megvalósuló projekt előterjesztésben látható, hogy még nincs jóváhagyva az EU által ez a program. Tehát ilyen szempontból még levegőben van, vagy tervben van csak nyilván véve.**”

A Közgyűlés 496/2014.(XII.15.) Kgy. sz. határozatával a „Javaslat a volt EPCOS telephely és kapcsolódó területek fejlesztési koncepciójának jóváhagyására” című előterjesztést megtárgyalta és a Szent László király utcai korábbi EPCOS telephelyre készített előzetes városfejlesztési akciótervet az előterjesztés mellékletében foglaltak szerinti tartalommal elfogadta, és felkérte a polgármestert, hogy a pénzügyi koncepciót a végleges tartalmú városfejlesztési akciótervbe építse be.

Szombathely Megyei Jogú Város **Közgyűlésének 2016. április 20.**-i ülése tárgyalta a „Javaslat a volt EPCOS telephely fejlesztési koncepciójának jóváhagyására” című előterjesztést. Az előterjesztés szerint a **meglévő épületek közül I. ütemként a 18-19-20-as tömb fejlesztésével megindulhatna a volt telephely rehabilitációja és fejlesztése** az alábbi funkciókkal:

- 18-as épület földszintjén: **kereskedelmi funkciók** kialakítása
- 18-as épület emeletén: **Vívó Akadémia** elhelyezése,
- 19-es épület: régi **Cserkészház** felújítása és funkciójának visszaállítása,
- 20-as épület: **Szombathelyi Asztalitenisz Kör** elhelyezése

Az előterjesztés szerint a fent ismertetett fejlesztési elképzelések **pénzügyi forrásai fokozatosan, időben elhatároltan és célonként is elkülönülve kerülnek folyósításra.** Így szükséges annak rögzítése, hogy amennyiben az önkormányzat a fenti célok megvalósítása érdekében a telephely fejlesztés I. ütemét elhatározza, akkor a projekt részbeni vagy – Cserkészsövetség forrásainak függvényében - **teljes előfinanszírozására kell számítani, ezért megvizsgáltuk a terület TOP keretében történő fejlesztésének lehetőségét,** amelynek eredményes elérése esetén csökkenthető a szövetségi források mellett a fejlesztés önkormányzati finanszírozásának nagysága. Megjelent a **TOP-6.3.1-15 „Barnamezős területek rehabilitációja”** pályázati felhívás, a felhíváshoz tartozó terület specifikus mellékletben szereplő keretösszeg megemelése érdekében az Önkormányzat átcsoportosítást kezdeményezett. A megemelt keret elfogadásáról még nem született döntés, de a **megemelt támogatási keretösszeg várhatóan 750 millió forint lesz.**

A korábbi Szent László király utcai EPCOS telephely, amely teljes egészében önkormányzati tulajdon, **a fejlesztés megvalósítása érdekében megosztásra kerül** az előterjesztés melléklete szerint. A **létrejövő két telek közül az északi terület lesz a projekt akcióterülete,** amely ingatlan társasházzá alakul, a kereskedelmi funkciók számától függően minimum 5 albetéttel. Az akcióterület magában foglalja a telken belüli magánutat is (korábbi Cserkész utca). A területen belül TOP pályázati forrás igénybevételével kialakításra kerül egy gyalogos, kerékpáros út. Bontási munkálatok készülnek az akcióterületen, egyrészt a tervezett út kialakítása, másrészt az épületek fizikai szétválasztása érdekében, illetve a korábbi veszélyesanyag tároló épület is lebontásra kerül, a későbbi funkciók számára megfelelő számú parkolóhely kialakítása miatt. A jelenlegi **18. számú épület földszintjén a pályázati felhívásnak megfelelően gazdaságélénkítő funkció** (kereskedelmi, szolgáltató egység) elhelyezési lehetősége kerül megteremtésre, a szükséges infrastruktúra biztosításával. A terület beépítetlen részein parkolóhelyek és zöldfelületek kerülnének kialakításra.

A Közgyűlés a 106/2016.(IV.20.) Kgy. sz. határozatával I. ütemként elhatározta a 18-19-20-as tömb fejlesztését az előterjesztés szerinti funkciókkal. A Közgyűlés felkérte a polgármestert, hogy a Szabályozási Terv módosítását követően haladéktalanul gondoskodjon az előterjesztésben rögzített telekalakításról és társasház alapításról, valamint határozott a Cserkészsövetséggel, a BMSK-val, a Magyar Vívósövetséggel illetőleg a Magyar Asztalitenisz Szövetséggel kapcsolatos kérdésekről. A telekalakítást követően az 5487/28 helyrajzi számú ingatlan megosztásra került 5487/30 és 5487/31 helyrajzi számú ingatlanokra. **A későbbi TOP-os fejlesztés az 5487/30 helyrajziszámú területet érintette csak, az 5487/31 helyrajzi számú területet nem.**

A megosztást követően Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének Gazdasági és Városstratégiai Bizottsága 259/2016. (VIII. 17.) GVB sz. határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. – mint az 5487/28 hrsz.-ú, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló ingatlan vagyonkezelője – a volt EPCOS terület 15. számú épületének földszintjén található 175 m² nagyságú helyiségcsoportot a Reményik Sándor Evangélikus Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola (továbbiakban: Iskola) részére 5 éves határozott időtartamra bérbe adja.

A SZOVA NZrt. 2017. december 08. napján kelt levele rögzítette az 5487/28 helyrajzi számú ingatlan megosztását követően létrejött 5487/31 és 5487/30 helyrajzi számú ingatlanok

nyilvántartási értékét, mely a SZOVA tájékoztatása alapján az Önkormányzat ingatlanvagyon kataszterében is átvezetésre került.

Szombathely MJV Önkormányzata (Konzorciumvezető) és a SZOVA Zrt. Konzorcium a Terület és Településfejlesztési Operatív Program Barnamezős területek rehabilitációja tárgyú felhívásra a Szombathely Szent László Király utcai felhagyott iparterület fejlesztése című projekt vonatkozásában a TOP-6.3.1-15-SH1-2016-00001 azonosító számon regisztrált támogatási kérelmet nyújtott be, amelyet a Terület és Településfejlesztési Operatív Program Irányító Hatósága a 2016.09.29. kelt támogatói döntése alapján támogatásban részesített. **A támogatási szerződés aláírására 2016. november 30. napján került sor.**

2017. májusában készítette el a SZOVA Zrt. a Szombathely Szent László Király utcai felhagyott iparterület fejlesztése tárgyában a Megvalósíthatósági tanulmányt, melyet 2017. szeptember 20. napján módosított. **A fejlesztés – a korábbi Közgyűlési döntéseknek megfelelően - egyáltalán nem foglalkozik a Cserkész utcától délre található területtel.**

A volt EPCOS telephely hasznosításából a tanulmány készítésekor évi 900.000 forint bevétele származott Önkormányzatunknak – ez egy mobiltelefon antenna elhelyezéseért kapott bérleti díj összege. A teljes bevételből a projekt által érintett területre jutó rész évi 243.000 Ft. Eközben az ingatlanok fenntartásával kapcsolatos költségek évi mintegy 8 millió forint összeget tettek ki (őrzés-védés, biztosítás, közmű alapidjak, lift és tűzjelző berendezések kötelező karbantartása, adminisztratív teendők).

A projekt **pénzáramainak összesítése alapján a tanulmány azt állapítja meg, hogy 15 éves időtávon a bérleti díj bevételek növekedése és az üzemeltetési költségek csökkenéséből eredő megtakarítás nem nyújtanak fedezetet a beruházási és pótlási költségekre. Emiatt a pénzáramok nettó jelenértéke negatív, a projekt pénzügyi értelemben veszteséges lesz. A veszteséget az okozza, hogy az elérhető bérleti díj bevétel az ingatlanok megvásárlási és fejlesztési költségeihez viszonyítva alacsony. Emiatt a terület rehabilitációjának magántőkéből, kizárólag a gazdasági racionalitást szem előtt tartó megvalósítására nincs esély. Ez indokolja, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vásárolta meg az EPCOS Kft. telephelyét és próbálja megvalósítani annak a környezethez illő, társadalmi és közgazdasági szempontból hasznos fejlesztését.** Mivel a fejlesztés pénzügyi szempontból veszteséget okoz, a megvalósításához igényelt támogatás összege megegyezik az elszámolható költségek összegével, 750 millió forint. **Ezen felül a projekt megvalósításához – a projektben el nem számolható költségek fedezetére - a beruházó 521.630 eFt. önerőt biztosít.**

A tanulmány rögzíti, hogy az **ipari terület tulajdonosával történt megegyezéssel és a terület 2014. évi megvásárlásával nyílt meg a lehetőség, hogy ezen a beékelődött iparterületen az Önkormányzat a környékre zavaró hatással lévő ipari funkciót kiszorítsa, és más jellegű fejlesztést hajtson végre.** A terület megvásárlásával az **Önkormányzatnak két alapvető célja volt:** egyrészt **elkerülni azt az eshetőséget, hogy a terület magánkézbe kerüljön és ezáltal a terület felaprózódjon és elszlömösödjön,** másrészt a megvásárlás által **lehetőséget biztosítson olyan közösségi funkciók elhelyezésére,** amelyek a város fejlődését hosszú távon meghatározzák. A **területhasznosítás megcélzott iránya egyértelműen közösségi-oktatási-sport jellegű,** ez a környéket figyelembe véve több szempontból is előnyös: **megszűnik a**

lakófunkciót zavaró ipari tevékenység, és a városi sportegyesületek ingatlanigényét részben teljesíteni lehet. **A beruházás megvalósításához Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata saját forrással nem rendelkezik**, azonban a Terület és Településfejlesztési Operatív Program keretein belül lehetőség volt a felhagyott iparterület egy részének rehabilitációjára. **A projekt nélküli esetben a terület és az ingatlan állapota várhatóan fokozatosan romlani fog, mind fizikai mind erkölcsi értelemben.**

A pénzügyi elemzés eredményeként megállapítást nyert, hogy a fejlesztés pénzügyi szempontból veszteséget okoz, a projekt pénzügyi fenntarthatóságát a TOP 6.3.1-15 pályázat keretében igényelt 750 millió Ft pályázati támogatás teremti meg, e nélkül a projekt nem tartható fenn. **A projekt pénzügyi szempontból ugyan veszteséges, de megvalósításának vannak olyan közvetett jellemzően nem számszerűsíthető társadalmi és közgazdasági hasznai, amelyek a kimutatott pénzügyi veszteség ellenére is indokolják a fejlesztés megvalósítását.** Ezek közül a teljesség igénye nélkül kiemelendő:

- A fejlesztés eredményeként a **városkép javul.**
- Az elhagyott, jelenleg kihasználatlan terület **új funkciót kap.**
- A sportcélú hasznosítás segíti az **egészséges életmódra nevelést.**
- Az üzleti célú hasznosítás a hiányzó szolgáltatásokat pótolja.
- **Csökken a város forgalomterhelése.**
- **A légszennyező anyagok kibocsátása, a zaj- és porterhelés csökken.**
- Az **önkormányzati vagyon értéke jelentősen növekszik.**
- Az **épületek energiafelhasználása csökken.**
- A szolgáltatások bővülése **munkahelyeket teremt.**
- **A helyi adó bevétel növekszik.**

Az itt élők komfortérzetét a múltban zavarta a termeléssel járó zajszenyezés és az egykori gyár tevékenységéhez kapcsolódó kamionforgalom. Jelenleg pedig a felhagyott gyár területének pusztulása, a lehangoló látvány az, amit meg kell szüntetni.

2018. július 03. napján **adásvételi és földhasználati jogot alapító szerződés** jött létre **Szombathely MJV Önkormányzata mint Eladó és a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. mint Vevő között a TOP-fejlesztéssel nem érintett 5487/31 helyrajzi számú** földrészleten lévő egyik épület önálló ingatlaná alakítását követően létrejött 5487/31/A helyrajzi számú, **210 m² területű „kivett kazánház és kémény”** megnevezésű ingatlan, valamint a kazánház **kazánházi gépi berendezései** vonatkozásában mindösszesen **bruttó 19.128 eFt. vételár ellenében.** Szerződő Felek a kazánház mindenkori tulajdonosa javára a kazánház által elfoglalt mindösszesen 210 m² terület nagyságra vonatkozóan, és a földhasználat jogosultja által a kazánház rendeltetésszerű használatához szükséges használat mértékéig szükséges terjedelemben (409 m² területre vonatkozóan) **földhasználati jogot is alapítottak bruttó 1.057 eFt. fejében.** A szerződést Felek 2018. augusztusában a vételár és a vételár megfizetése vonatkozásában módosították.

Szombathely MJV Közgyűlése **2019. szeptember hó 26.**-i ülésén tárgyalta a SZOVA NZrt. 2019. szeptember 17.-én kelt előterjesztését, a Szent László király u. 6. szám alatti ingatlanok **hasznosításával** kapcsolatosan. A SZOVA NZrt., - mint az ingatlanok kezelője – előterjesztésében kifejtette, hogy az abban bemutatott korlátozó tényezőket is figyelembe

véve az EPCOS telephelyen kialakításra kerülő ingatlanok üzemeltetése több kockázatot hordoz magában.

- Az üzlethelyiségek esetében a hasznosítás feltételeire vonatkozó merev szabályok és a végső kialakításhoz szükséges beruházási költség elriaszthatja az érdeklődőket, kérdéses az ingatlanok kihasználtsága.
- A sportlétesítmények esetében a fő kockázatot az jelenti, hogy az elsősorban támogatásból működő sportegyesületek hosszú távon képesek lesznek-e a bérleti díj és az üzemeltetési költségek finanszírozására.
- Az üzemeltető számára kockázatot jelent, hogy a bérleti díjából befolyó összeg fedezetet nyújt-e az üzemeltetéssel, fenntartással kapcsolatos költségekre.
- A tulajdonos önkormányzat számára az jelenti a kockázatot, hogy keletkezik-e elegendő forrás a tulajdonost terhelő felújítási, pótlási költségekre.
- A tulajdonos számára általában elsődleges kérdés a befektetett tőke megtérülése. Jelen esetben, mivel döntő részben támogatásból megvalósuló beruházásról van szó, ez a kockázat kisebb hangsúlyt kap.
- A beruházás keretében nem kerülnek kialakításra kizárólagos parkolóhelyek, ami mind a sportlétesítmények, mind az üzlethelyiségek hasznosítása szempontjából jelentős problémát okozhat.

A bemutatott előnyöket és hátrányokat mérlegelve azt javasolta a társaság, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése bízta meg a SZOVA Nonprofit Zrt-t a volt EPCOS telephelyen kialakításra kerülő ingatlanok üzemeltetésével. A Közgyűlés 10 éves határozott időtartamra jelölje ki az asztalitenisz csarnok bérlőjének a Szombathelyi Asztalitenisz Kör, a vívóterem bérlőjének pedig a Szombathelyi Vívó Akadémiát. Javasolta továbbá, hogy az Önkormányzat a Szombathelyi Asztalitenisz Körrel és a Szombathelyi Vívó Akadémiával kössön 10 éves támogatási szerződést, amelyben vállalja, hogy a két sportegyesületnek évente az asztalitenisz csarnok illetve a vívóterem (bruttó) bérleti díjának megfelelő összegű támogatást biztosít.

Az előterjesztés szerint a jelenlegi projekt keretében létrejövő ingatlanok közvetlen szomszédságában áll a 16. számú, használaton kívüli ipari épület valamint a 14. és 15. számú, részben bérbeadás útján hasznosított épületek. A környék teljes rehabilitációja szükségessé teszi ezeknek az épületeknek a bontását vagy a kialakuló új környezetbe történő építészeti és funkcionális beillesztését is. Ezért további lépésként javasolta, hogy az Önkormányzat hirdessen ötlet- és tervpályázatot a 14-15-16. számú épület átalakítására és hasznosítására vonatkozóan és ennek költségeit építse be 2020. évi költségvetésébe.

A 441/2019. (IX.26.) Kgy. sz. határozatával a Közgyűlés a vívócsarnok bérlőjének a Szombathelyi Vívó Akadémia Egyesületet jelölte ki bruttó 8.268.157,- Ft/év fejében, 443/2019. (IX.26.) Kgy. sz. határozatával pedig a vívócsarnok működéséhez a Szombathelyi Vívó Akadémia Egyesületet részére az éves bruttó bérleti díj finanszírozására évente 8.268.157,- Ft összegű támogatást biztosít a bérleti jogviszony teljes ideje alatt tekintettel a Magyar Vívószövetség által biztosított értéknövelő támogatás összegére azzal, hogy a mindenkori költségvetési rendeletében a szükséges fedezetet a támogatási szerződésnek megfelelően biztosítja. 442/2019. (IX.26.) Kgy. sz. határozatával a Közgyűlés az asztalitenisz csarnok bérlőjének a Szombathelyi Asztalitenisz Klubot jelölte ki bruttó 8.219.694,- Ft/év

fejében, 444/2019. (IX.26.) Kgy. sz. határozatával pedig úgy döntött, hogy az asztalitenisz csarnok működéséhez a Szombathelyi Asztalitenisz Klub részére az éves bruttó bérleti díj finanszírozására évente 8.219.694,- Ft összegű támogatást biztosít a bérleti jogviszony első hét évében tekintettel a Magyar Asztalitenisz Szövetség által biztosított értéknövelő támogatás összegére azzal, hogy a mindenkori költségvetési rendeletében a szükséges fedezetet a támogatási szerződésnek megfelelően biztosítja. 445/2019. (IX.26.) Kgy. sz. határozatával a Közgyűlés felkérte a SZOVA NZrt.-t, hogy az asztalitenisz csarnok használatba vételéhez szükséges tárgyi feltételek biztosítása érdekében nyújtson 15 millió forint rövid lejáratú pénzkölcsönt a Szombathelyi Asztalitenisz Körnek, azzal a feltétellel, hogy amennyiben a kölcsön visszafizetésére nem kerül sor, akkor a Zrt. a kölcsönből finanszírozott eszközöket beszerzési értéken megvásárolja a sportegyesülettől. Ebben az esetben a Sportegyesület a vételárat köteles a kölcsön visszafizetésére fordítani és köteles az eszközöket 5 évre évi bruttó 3 millió forintért bérbe venni.

Szombathely Megyei Jogú Város polgármestere 2020. május 21.-én kelt, a Szombathelyi Evangélikus Egyházközségnek írt levelében hozzájárult ahhoz, hogy az 5487/31 helyrajzi számú ingatlanon található ún. 15. számú irodaépületben építési-felújítási munkák kerüljenek elvégzésre a műszaki tartalom önkormányzati jóváhagyását követően. Sátory Károly a Reményik Sándor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola igazgatója 2020. szeptember 17. napján kelt dokumentációban ismertette a Szent László király u. 6. szám alatti EPCOS épület felújításának, átalakításának ütemezését. A beruházásra több ütemben került volna sor, a tervezett összes bruttó költsége 1.146.437 eFt. összegre rúgott. A Szombathelyi Evangélikus Egyházközség a Reményik Sándor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola tervezett fejlesztése vonatkozásában 2020. október 15.-én kelt levelében kereste meg Szombathely Megyei Jogú Város polgármesterét azzal, hogy a jelenleg bérelt ingatlan korszerűsítésével, átépítésével tartósan megoldhatóvá válna a szükséges tornaterem és tanterem pótlása. A Gyülekezet az ingatlan hosszútávú bérleti, valamint megvételi lehetőségére egyaránt nyitottságát fejezte ki. Kelemen Krisztián önkormányzati képviselő 2020. november 05. napján kelt elektronikus levelében szintén kérte a polgármester közbenjárását az Egyházközség kérésének teljesítése érdekében. Sátory Károly igazgató úr 2020. november 23.-án kelt levelében dr. Horváth Attila alpolgármester segítségét kérte, hogy az intézményük által igényelt volt EPCOS épületre és a mellette lévő területre vételi szándékukat mielőbb érvényesíteni tudják, tekintettel arra, hogy az épületet és a területet is oktatási célra szeretnék hasznosítani, ezért fontos lenne számukra, hogy az adásvétel előkészítésének folyamata felgyorsuljon.

Annak érdekében, hogy Szombathelyi Evangélikus Egyházközség és a Reményik Sándor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola által tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan a kérelmezők által meghatározott területű telekrész és a hozzá tartozó 15. sz. épület pályázati eljárás útján történő értékesítésre kiírásra kerülhessen, telekalakítás vált szükségessé. A kérelmezők részéről a terveiket készítő Gáspár Mérnöki Irodával egyeztetéseket folytatott le az Önkormányzat annak érdekében, hogy a telekalakítás az előzetesen összeállított tervezési koncepciójukkal összhangban valósuljon meg. **A telekalakítás előtt az ingatlanon található 11. számú épület bontása vált szükségessé, mivel az fizikailag áthúzódott a kialakuló telekhatáron.** 139/2020. (XII.16) PM sz. határozatban Szombathely MJV polgármestere elrendelte a szombathelyi 5487/31 hrsz.-ú 1.1639 m² nagyságú kivett ipartelep megnevezésű ingatlan hasznosítása érdekében a **11. és 16. sz.**

épület bontását, majd azt követően a telekalakítás érdekében a szükséges intézkedések megtételét. A 16. számú épület tervezett telekhatáron való áthúzódása, valamint fizikai és statikai állapota indokolta a bontást, azonban tekintettel arra, hogy a tervezett **telekalakítás Felek általi véglegesítését követően a 16. számú épület nem befolyásolta a telekalakítást**, illetve mivel a bontás versenyztetése során a legkedvezőbb ajánlat is meghaladta a **bruttó 156.000 eFt. összeget, ezért csak a 11-es épület bontására került sor** az Önkormányzat részéről (a bontás költségét a 2021. évi adásvételeket megalapozó értékbecslés figyelembe vette, lásd: 1. sz. melléklet). A határozat rögzítette azt is, hogy az ingatlant érintő **hasznosítási javaslat készítése során figyelembe kell venni a Reményik Sándor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola igényeit**.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 66/**2021. (VI. 24.)** Kgy. számú határozatával pályázatot hirdetett egyfordulós licit eljárás keretében több ingatlan egyben történő értékesítésére, melynek részét képezte az 5487/31 helyrajzi számú, a volt EPCOS terület TOP-fejlesztéssel nem érintett ingatlanából megosztás révén kialakult 5487/33 helyrajzi számú ingatlan is nettó **311.487 eFt.** minimum vételáron. A Közgyűlés 78/**2021. (VIII. 2.)** Kgy. sz. határozatával a Reményik Sándor Evangélikus Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola szombathelyi 5487/31 hrsz.-ú ingatlanon lévő 15. számú épület földszintjén található 175 m² nagyságú helyiségcsoportra vonatkozó bérleti jogviszonyát 10 évre változatlan feltételekkel meghosszabbította, **79/2021. (VIII. 2.)** Kgy. sz. határozatával pedig döntött a szombathelyi 5487/31 hrsz.-ú ingatlanból megosztás révén kialakult 5487/32 hrsz.-ú kivett ipartelep megnevezésű, 4110 m² nagyságú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásról nettó **325.000 eFt.** minimum vételáron. A terület megszerzését, valamint a 2021-es adásvételeket megalapozó értékbecslések összefoglalását, módszertanát és azok súlyozását, a projektelemekre történő lebontását tartalmazza az 1. sz. mellékletben lévő táblázat, a 2021-es adásvételeket tartalmazó elemeket külön kiemelve.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése **138/2021.(IX.30.)** Kgy. számú határozatával a szombathelyi 5487/31 hrsz.-ú ingatlanból kialakult 5487/32 hrsz.-ú kivett ipartelep megnevezésű ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívás tekintetében a **Reményik Sándor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola** ajánlattevő pályázatát érvényesnek, a pályázati eljárást pedig eredményesnek nyilvánította **nettó 325.000 eFt.** vételár ellenében. A Közgyűlés 139/2021.(IX.30.) Kgy. számú határozatával az Önkormányzat és a SZOVA NZrt. által „Szombathely, fejlesztési csomag” megjelöléssel több ingatlan egyben történő értékesítése kapcsán a **Vas Megyei Ingatlanfejlesztő Zrt.** ajánlatát formai szempontból érvényesnek nyilvánította és felkérte a polgármestert, hogy a licitárgyalást követően a nyertes pályázóval egyeztetett adásvételi szerződést terjessze a Közgyűlés soron következő ülése elé jóváhagyásra. A licitárgyalásra 2021. október 14-én került sor, amely során az érvényes pályázatot benyújtott ajánlattevő a kikiáltása árat elfogadta, illetve azt fenntartotta, vagyis az 5487/31 hrsz.-ú ingatlanból kialakult 5487/33 hrsz.-ú ingatlan **nettó 311.487 eFt.** vételár ellenében kelhet el. Szombathely MJV Közgyűlése 2021. szeptember 30. napján tartott Közgyűlése jóváhagyta a SZOVA NZrt. Igazgatóságának 33/2021. (IX.23.) sz. határozatát is, mely szerint a SZOVA NZrt. által a Szombathelyi Asztalitenisz Körnek a korábban részletezettek szerint nyújtott 15 millió forint összegű kölcsön visszafizetési határidejét 2023. december 31-ig meghosszabbította.

A SZOVA NZrt. tájékoztatása szerint a TOP-projekttel nem érintett, - a megosztás előtti 5487/31 helyrajzi számú - ingatlanok terület megosztás alapján számolt - **ráfordításai és bevételei 2015.01.01 – 2021.06.30 között a következők szerint alakultak.** A **Reményik Sándor** Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola **részére értékesítésre kerülő ingatlan kapcsán mindösszesen 15.829 eFt. ráfordítása volt az Önkormányzatnak mellyel szemben 5.272 eFt. bevétele** keletkezett. A **csomagban értékesítésre kerülő** Epcos-os ingatlanelemek kapcsán pedig **73.091 eFt. ráfordítással szemben pedig mintegy 26.048 eFt. bevételünk származott.** A költségek meghatározó hányadát adták a közműszolgáltatók részére megfizetett díjak, a biztonsági őrzés, a biztosítási költségek, a liftek kötelező ellenőrzése és karbantartása, valamint egyéb üzemeltetéssel és karbantartással kapcsolatos költségek, míg bevételi oldalon a Reményik Sándor Evangélikus Óvoda, Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskolától származó havi nettó 115.170,-Ft összegű bérleti díj bevétel, valamint a Szombathelyi MÁV Haladás VSE-től származó havi nettó 96.000,-Ft összegű bérleti díj bevétel, a Savaria Turizmus Nonprofit Kft.-től származó havi nettó 63.000,-Ft összegű bérleti díj bevétel, és a CETIN Hungária Zrt.-től származó évi nettó 1.000.254,-Ft összegű bérleti díj bevétel, és az üzlethelyiségek bérbeadásából befolyó bérleti díj bevétel jelentkezett. **Össességében tehát nettó 57.600 eFt.-tal haladták meg a ráfordítások a bevételeinket.**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és az EPCOS Elektronikai Alkatrész Kft. 2014.03.11 napján kötött adásvételi szerződés rögzítette azt is, hogy Eladó a Csaba úti telephelyét bővíti és fejleszti, **további munkahelyeket és költségvetési bevételeket teremtve.** Megvizsgálva a TDK Hungary Components Kft. közhiteles nyilvános mérlegbeszámolóit megállapítható, hogy az Önkormányzatunk részére a **2014.03.31.-i** (mérleg fordulónap a társaságnál) beszámoló kiegészítő mellékletében rögzített Önkormányzati adók és illetékekkel kapcsolatos **adatokat bázisként figyelembe véve,** a társaság új helyszínen történő működése az EUR/HUF árfolyamváltozás hatásától nem tisztítottan **997.362 eFt többlet-adóbevételt eredményezett** (1. táblázat).

1. táblázat: A TDK Hungary Components Kft. önkormányzati adói és illetékei 2014-2021

Mérleg fordulónapja	ÖNK adók, illetékek (EUR)	EUR/HUF árfolyam	ÖNK adók, illetékek összege (HUF)	eltérés bázis évhez (HUF)	eltérés bázis évhez (EUR)
20140331	2 011 161	307	617 547 097	BÁZIS ÉV	BÁZIS ÉV
20150331	2 186 328	299	654 018 158	36 471 061	175 167
20160331	2 256 803	314	708 997 230	91 450 134	245 642
20170331	2 302 501	309	710 782 059	93 234 962	291 340
20180331	2 556 149	313	798 924 370	181 377 273	544 988
20190331	2 441 702	321	783 273 585	165 726 488	430 541
20200331	2 309 509	359	829 321 587	211 774 490	298 348
20210331	2 295 315	364	834 874 925	217 327 828	284 154
TOTAL NÖVEKMÉNY BÁZIS ÉVHEZ KÉPEST:				997 362 237	2 270 180

Forrás: Társaság közzétett nyilvános beszámolóí 2014-2021 (e-beszamolo.im.gov.hu)

Az EPCOS terület megvásárlását követően történt fejlesztések, hasznosítások és értékesítések vonatkozásában a főbb tételeket ismerteti a 2. táblázat, mely alapján megállapítható, hogy az adóbevétel-növekmény figyelembe vétele nélkül a projekten Önkormányzatunk mintegy

273.525 eFt veszteséget realizált, mindazonáltal a korábbiakban bemutatottak szerint a barnamezős terület megújítása városfejlesztési oldalról sikeresnek bizonyult, akkor is, ha az eredeti – a tulajdonba kerülést megalapozó – tervek és elképzelések időközben jelentősen megváltoztak. Az EPCOS által az adásvételi szerződés társaságuk részéről alátámasztott bővítési, modernizálási szándékának sikeressége visszaköszönt az Önkormányzat adóbevétel-növekményében, mely alapján közel 1 milliárd forint többletet realizáltunk.

2. táblázat: Az EPCOS-terület hasznosításának főbb számai

Tevékenység	Net. HUF
Tulajdonszerzés	-1 450 000 000
Akcióterv készítése	-18 400 000
TOP projekt kapcsán épület bontások	-352 363 000
TOP projekt kapcsán épület ráaktiválás	992 458 000
Távhőnek értékesítés	15 893 000
Telekalakítás kapcsán bontás	-40 000 000
Vívás-asztalitenisz (egyező kiad/bev.)	0
Hasznosítás bevétel - kiadás szaldója	-57 600 000
2021-ben értékesítés	325 000 000
2021-ben értékesítés	311 487 000
SUB TOTAL:	-273 525 000
Adóbevétel növekmény 2014-2021 Epcos	997 362 237
TOTAL:	723 837 237

Forrás: saját számítás

ÉRTÉKBECSLÉS	Telek m ²	Épület/tul.	Építés éve	Épület szám	Épület m ²	Épület m ² total	Piaci összehasonlító érték (net. Ft.) 65% súlyval	Nettó újravéltévesítési költség alapján (net. Ft.) (35% súlyval)				FOKGALMI ÉRTEK (net. Ft.)		CSOMAG KIÍRÁS (2021.06.11 értékek)		REHÉNYEK KIÍRÁS (2021.07.13 értékek)		CSOMAG + REHÉNYEK (2021 net. Ft. érték)																																			
								Telek érték (Ft.)	össz-érték (Ft.)	ÉPÜLETEK érték (Ft.)	össz-érték (Ft.)	telek + épületek (Ft.)	telek + épületek (Ft.)	Telek + telephelyek	Telek + telephelyek																																						
HECKENAST (2021.06.11 és 2021.07.13)	7529 4110	üzem (csomagban)	1979	16	4 316	2 171	197 998 442	29 653 417	297 334 000	297 334 000	326 987 417	295 820 000							609 707 000																																		
																				Hódkefűtelek (rehabilitáció)	1979	15	2 171	2 171	197 998 442	7 215	54 321 308	256 600 000	283 216 000	337 537 308	308 887 000						609 707 000																
																																						üzem és labor (csomagban megfizetve)	1999	14	2 566	299 459 413	256 600 000	283 216 000	337 537 308	308 887 000							609 707 000
ELADÁS/ÁR CSOMAG																			311 487 000			639 487 000																															
ELADÁS/ÁR REHÉNYEK																						325 000 000			639 487 000																												

Forrás: értékbecslések alapján saját számítás