



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2020. július 2-án  
tartandó rendkívüli ülésére**

**Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntések  
meghozatala**

**Az előterjesztést készítette: Dr. Svircevic-Bodnár Ágota  
Jogi Osztály**

**Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET**

**Döntési változatok száma: 1**

**Mellékletek: pályázati kiírások, pályázati felhívások  
térképvázlat**

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:  
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság**

**.../2020. (VI.30.) VPB. számú határozat**

**Törvényességi észrevételem nincs:**

  
**Dr. Határ Mária  
jegyző**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**  
**2020. július 2-án tartandó rendkívüli ülésére**

**Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatala**

**Tisztelt Közgyűlés!**

**I. A városföldi 082/7, 082/10 és 082/12 hrsz-ú ingatlanok értékesítése**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van a városföldi 082/7 hrsz-ú, természetben Városföld külterületén található, korábban vendégház funkciót betöltő ingatlan. Az ingatlanon található Szappanos kúria az 1930-as években épült hagyományos építési technológiával, egyszintes, magastetős kialakítású, teljes egészében alapincézett. A kúria a háború alatt megrongálódott, majd 1946-ban helyreállították, jelenlegi formáját 1975-ben nyerte el. Az ingatlanon található még egy raktár funkciójú egyszintes ERDÉRT típusú faház, magastetős kialakítással. Az ingatlanhoz tartozó terület 13157 m<sup>2</sup>, melyből a főépület hasznos alapterülete 348 m<sup>2</sup>, a faház hasznos alapterülete 32 m<sup>2</sup>. Az ingatlan évek óta üresen áll, műszaki állapota igen jelentősen leromlott. Szintén Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában vannak a szomszédos városföldi 082/10 hrsz-ú, 1 ha 9003 m<sup>2</sup> területű, kivett tanya és legelő megnevezésű és a városföldi 082/12 hrsz-ú 7351 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó megnevezésű ingatlanok. Valamennyi ingatlan dologösszességként való értékesítése vonatkozásában vételi kérelem került benyújtásra önkormányzatunkhoz.

**II. Felsőszéktó városrészben, az Egyetértés utca – Széktó utca térségében telekalakítással kialakítható ingatlan értékesítése**

A kecskeméti 22125/4 hrsz-ú, természetben Kecskemét, az Egyetértés utca – Széktó utca térségében, Felsőszéktó városrészben található önkormányzati tulajdonú ingatlan kapcsán az utóbbi időszakban megnövekedett érdeklődés mutatkozott. Az ingatlan kötelező közterületi szabályozással érintett, ezért a hasznosíthatóság érdekében kezdeményeztük a telekalakítását.

A kecskeméti 22125/4 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kialakítható cca.1260 m<sup>2</sup> alapterületű, szabadonálló beépítési móddal 40 %-ban és legfeljebb 6 méteres épületmagasság mellett beépíthető építési telek alakul ki. Az értékesítendő területet jelölő térképvázlat tájékoztatásul jelen előterjesztés mellékletét képezi. Tekintettel arra, hogy jelenleg a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya által záradékolt változási vázrajz nem áll önkormányzatunk rendelkezésre, így a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia, hogy -5 és +5 térmérték eltérésig megvásárolja a kialakuló ingatlant. Az ingatlan telekalakítására vonatkozó eljárás várhatóan az értékesítésről szóló pályázat elbírálásáig lezárul.

**III. A Kecskemét, Törökfői, Daimler körforgalom mellett található 8701/38 és 8701/39 hrsz-ú ingatlanok értékesítése**

Önkormányzatunk 1/1 arányú tulajdonát képezik a Kecskemét Törökfái, Daimler körforgalom mellett található kecskeméti 8701/38 és 8701/39 hrsz-ú, 6856 - 6856 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok (a továbbiakban együtt: ingatlanok).

Az utóbbi időszakban megnövekedett érdeklődésre tekintettel célszerű az ingatlanok értékesítésére pályázatot kiírni. Figyelemmel arra, hogy a külön-külön történő értékesítés az ingatlanok piaci értékét negatívan befolyásolná, javaslom a dologösszességként való értékesítést.

Az ingatlanok Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete mellékletét képező Szabályozási Terv alapján „Gksz-8149” kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetben találhatóak, szabadonálló beépítési móddal 40 %-ban és legfeljebb 12,5 méteres épületmagasság mellett építhetők be. Tekintettel arra, hogy jelenleg nem rendelkeznek az övezeti előírásoknak megfelelő ipari célú hasznosításhoz szükséges kiépített útkapcsolattal, illetőleg közművesítettséggel, ezért az értékesítés során célszerű a pályázók figyelmét felhívni arra, hogy a megfelelő útkapcsolat, valamint a közművesítés megterveztetésének és kiépítésének költségei a nyertes pályázót terhelik, a megvalósítás pedig kizárólag az önkormányzattal leegyeztetett tanulmánytervek alapján történhet meg.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon tulajdonjogának visszterhes átruházására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1)-(2) bekezdéseire figyelemmel versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával kerülhet sor. Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 9. § (2) bekezdése alapján ingatlan visszterhes elidegenítése esetén a forgalmi érték, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának megállapítása érdekében külső forgalmi értékbecslést kell beszerezni.

Ingatlanforgalmi szakértő a városföldi 082/7 hrsz-ú, 1 ha 3157 m<sup>2</sup> területű, „kivett továbbképző intézet” megnevezésű ingatlan forgalmi értékét bruttó 31.900.000,-Ft, a 082/10 hrsz-ú 1 ha 9003 m<sup>2</sup> területű, „kivett tanya és legelő” megnevezésű ingatlan forgalmi értékét bruttó 3.300.000,-Ft, a 082/12 hrsz-ú, 7351 m<sup>2</sup> nagyságú, „szántó” megnevezésű ingatlan forgalmi értékét bruttó 1.700.000,-Ft összegben határozta meg. Eszerint az értékesítendő ingatlanok forgalmi értéke összesen bruttó 36.900.000,-Ft. A városföldi 082/7 és 082/10 hrsz-ú ingatlanok értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján, a 082/12 hrsz-ú ingatlan értékesítése a 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján ÁFA-fizetési kötelezettséggel nem jár.

Az elkészült ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a kecskeméti 22125/4 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kialakítható ingatlan fajlagos négyzetméter ára bruttó 29.269,- Ft/m<sup>2</sup>. Az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján az értékesítés ÁFA fizetési kötelezettséggel jár.

A kecskeméti 8701/38 és 8701/39 hrsz-ú ingatlanok fajlagos négyzetméter ára nettó 8000,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 10160,- Ft/m<sup>2</sup>, az értékesítendő ingatlanok becslött forgalmi értéke így nettó 109.763.780,-Ft + ÁFA, azaz mindösszesen bruttó 139.400.000 -Ft. Az értékesítés az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján ÁFA fizetési kötelezettséggel jár.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 151/2013. (VI.27.) határozatával fogadta el az önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét, amelynek középtávú célkitűzései között szerepel, hogy törekedni kell a feleslegessé vált, az

önkormányzati feladatellátáshoz a továbbiakban már nem szükséges ingatlanok értékesítésére. A városföldi 082/7 hrsz-ú ingatlan műszaki állapota jelentősen leromlott, az önkormányzati feladatellátást pedig semmilyen formában nem szolgálja, így célszerű az értékesítés érdekében pályázatot kiírni.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a városföldi 082/10 és 082/12 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földtörvény) rendelkezései irányadóak.

A Földtörvény 6. § (1), 13. § (1) és 14. § (2) bekezdései szerint a föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet szerezheti meg, aki vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, illetve akivel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Földtörvény 10. § (2) bekezdése alapján a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A szerződéskötést követően azt 8 napon belül be kell nyújtani a terület fekvése szerint illetékes jegyzőhöz, aki a szerződést a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára 60 napra kifüggeszti. A 60 napos határidő lejártától számított 8 napon belül a jegyző a beérkezett ajánlatokat és a szerződést megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyás céljából.

A Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja értelmében forgalomképes ingatlan visszerthes elidegenítéséről bruttó 25 millió forintot elérő, vagy azt meghaladó értékhatár esetén a közgyűlés dönt.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával az állam nevében. Az adásvételi előszerződések és az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlására jogosult nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a városföldi 082/7, 082/10 és 082/12 hrsz-ú ingatlanokat és a kecskeméti 22125/4 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kialakítható ingatlant, valamint a kecskeméti 8701/38 és 8701/39 hrsz-ú ingatlanokat önkormányzatunk a Vagyonrendelet 24. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjában meghatározott formájú nyilvános, többfordulós pályázat keretében értékesítse.

A Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020.(III.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 1.§-ával az élet-és vagyonsbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Korm. rendelet alapján veszélyhelyzetben alkalmazni kellett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglaltakat, melynek értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolta, képviselő-testületi ülések megtartására nem volt lehetőség.

A veszélyhelyzet megszüntetéséről szóló törvényre tekintettel a rendkívüli jogrend időszaka véget ért.

A veszélyhelyzet időszaka alatt felhalmozódott, közgyűlési hatáskörbe tartozó ügyekben való döntés jelenleg már halaszhatatlanná vált, vagy annak a soron következő 2020. szeptemberi rendes ülés keretében történő tárgyalása már határidőn túli lenne, ezért kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az SZMSZ 7.§ (2) bekezdése alapján rendkívüli ülés keretében tárgyalja meg a jelen előterjesztést és a döntését a határozat-tervezet szerint meghozni szíveskedjen.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és döntését a határozat-tervezet szerint meghozni szíveskedjen.

**Kecskemét, 2020. június 22.**



**Dr. Szeberényi Gyula Tamás**  
alpolgármester

## Határozat-tervezet

.../2020. (VII. 2.) határozata

**Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatala**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 12369-7/2020. számú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

1. A közgyűlés úgy dönt, hogy a városföldi 082/7, 082/10 és 082/12 hrsz-ú ingatlanokat, a kecskeméti 22125/4 hrsz-ú ingatlant telekalakítását követően kialakuló ingatlan és a kecskeméti 8701/38 és 8701/39 hrsz-ú ingatlanok értékesítése érdekében nyilvános, többfordulós pályázatot ír ki a jelen határozat 1., 3., 5. mellékletét képező pályázati kiírás szerint.
2. A közgyűlés felkéri dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy gondoskodjon a jelen határozat mellékleteit képező pályázati felhívások és a pályázati kiírások közzétételéről.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester