



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2016. június 30-án  
tartandó ülésére**

**Tárgy: A Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található 10208/10 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt pályázat elbírálása**

**Az előterjesztést készítette:** **Dr. Mayer Endre irodavezető**  
**Szervezési és Jogi Iroda**  
**Dr. Kovács Endre Miklós csoportvezető**  
**Jogi Osztály**

**Kezelési megjegyzés:** **HATÁROZAT-TERVEZET**

**Döntési változatok száma:** 1

**Melléklet:** térképvázlat

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság .../2016. (VI. 28.) VPB. sz. határozat  
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság .../2016. (VI. 28.) VVB. sz. határozat

**Törvényességi észrevételem nincs:**

**Dr. Határ Mária**  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**2016. június 30-án tartandó ülésére**

**Tárgy: A Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található 10208/10 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt pályázat elbírálása**

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 73/2016. (IV. 28.) határozata alapján nyilvános, többfordulós pályázatot írt ki a kecskeméti 10208/10 hrsz-ú, 3896 m<sup>2</sup> területű, természetben Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében.

A pályázati felhívást Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 26. § (3) bekezdésének megfelelően közzétettük. A pályázók kérésére ajánlatuk megtétele érdekében a 2008-ban a szennyezett talaj és a talajvíz kármentesítéséhez készült előzetes felmérést díjmentesen rendelkezésre bocsátottuk.

A kiírás szerint a vételi ajánlatokat 2016. június 10. napján 10.00 óráig kellett benyújtani. A megadott határidőig 4 ajánlat érkezett, melyből 3 érvényes volt, 1 ajánlat azonban – tekintettel arra, hogy a pályázó ajánlata a pályázati kiírásban meghatározott tartalmi és formai követelményeknek nem felelt meg, valamint nem határozta meg egyértelműen az általa beszámítani kívánt értékcsökkentő tényező mértékét – a Vagyonrendelet 29.§ (2) bekezdésére tekintettel és (3) bekezdés c)-d) pontja alapján érvénytelen.

A beérkezett érvényes pályázatok adatai:

I. A Pápics János és TVG-INVEST Ingatlanbefektetési, Építési Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság együttes pályázata:

A pályázat tartalmazza:

- a pályázók szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait:
  - a) Pályázó neve: TVG-INVEST Ingatlanbefektetési, Építési Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság  
Székhelye: 6000 Kecskemét, Zimay L. u. 12.  
Adószáma: 12869848-2-03  
Cégjegyzékszám: Cg. 03-09-109944  
Statisztikai azonosítója: 12869848-6810-113-03  
Képviseli: Tiszavölgyi Gábor ügyvezető
  - b) Pályázó neve: Pápics János  
Születési név: Pápics János  
Születési hely, idő: Szeremle, 1959. július 3.  
Anyja neve: Hidas Mária  
Lakcíme: 6000 Kecskemét, Izsáki út 68.  
Adóazonosító száma: 8337853751
- 30 napnál nem régebbi hiteles kivonatot TVG-INVEST Kft. pályázó cégnyilvántartásba bejegyzett adatairól, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát,

- TVG-INVEST Kft. részéről cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatát a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,
- pályázók által az értékcsökkentő tényezőkre tekintettel felajánlott bruttó 57.720.230,- Ft vételárat (fajlagos négyzetméterár: 26.000,- Ft + ÁFA, értékcsökkentő tényező: 55.847.000,- Ft + ÁFA), valamint nyilatkozatot, hogy a vételár megfizetését az adásvételi szerződés megkötését követően a helyi rendeletben foglaltak szerint vállalják teljesíteni,
- pályázók nyilatkozatát, hogy a pályázat bontását követő 90. napig ajánlati kötöttséget vállal,
- pályázók nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- az óvadék megfizetését igazoló pénzügyi bizonylat másolatát,
- pályázók nyilatkozatát, hogy a személyes adataik kezeléséhez a pályázat elbíráláshoz szükséges mértékben hozzájárulnak,
- a pályázók ingatlanra vonatkozó hasznosítási elképzeléseit.

A pályázók ingatlanhasznosításra vonatkozó elképzelése: Kecskeméti Egyetemhez és családi sport-rekreációs központhoz kapcsolódó szolgáltató létesítmények létrehozása.

Pápics János fenntartotta magának a jogot, hogy nyertes pályázat esetén kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságot hoz létre, mely vevőként járhat majd el az adásvétel során, és amelynek teljesítéséért pályázó készfizető kezességét vállal. Pályázók nyertes pályázat esetén egymás között 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban kívánnak tulajdonjogot szerezni.

## II. Zsigó és Társa Építőipari, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság pályázata:

A pályázat tartalmazza:

- a pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait:  
Pályázó neve: Zsigó és Társa Építőipari, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság  
Székhelye: 6000 Kecskemét, Barka u. 15.  
Adószáma: 13529473-2-03  
Cégjegyzékszám: Cg. 03-09-112660  
Statisztikai azonosítója: 13529473-4521-113-03  
Képviseli: Zsigó Ferenc ügyvezető
- 30 napnál nem régebbi hiteles kivonatot pályázó cégnyilvántartásba bejegyzett adatairól, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát,
- pályázó cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatát a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,
- a pályázó által az értékcsökkentő tényezőre tekintettel felajánlott bruttó 53.721.152,- Ft vételárat (fajlagos négyzetméterár: 25.720,- Ft + ÁFA, értékcsökkentő tényező: 57.905.000,- Ft + ÁFA), valamint pályázó nyilatkozatát, hogy a vételár megfizetését az adásvételi szerződés megkötését követően a helyi rendeletben foglaltak szerint vállalja teljesíteni,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázat bontását követő 90. napig ajánlati kötöttséget vállal,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- az óvadék megfizetését igazoló pénzügyi bizonylat másolatát,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbíráláshoz szükséges mértékben hozzájárul,
- a pályázó ingatlanra vonatkozó hasznosítási elképzeléseit.

A pályázó ingatlanhasznosításra vonatkozó elképzelése: szállásjellegű épület létesítése.

### III. ARMA-ÉP Szerelő és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság pályázata:

A pályázat tartalmazza:

- a pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait:  
Pályázó neve: ARMA-ÉP Szerelő és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság  
Székhelye: 6000 Kecskemét, Szolnokihegy tanya 78/C  
Adószáma: 13794626-2-03  
Cégjegyzékszám: Cg. 03-09-113890  
Statisztikai azonosítója: 13794626-4120-113-03  
Képviseli: Csáki Tibor ügyvezető
- 30 napnál nem régebbi hiteles kivonatot pályázó cégnyilvántartásba bejegyzett adatairól, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát,
- pályázó cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatát az Nvtv. 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,
- a pályázó által az értékcsökkentő tényezőre tekintettel felajánlott bruttó 50.632.360,- Ft vételárat (fajlagos négyzetméterár: 25.500,- Ft + ÁFA, értékcsökkentő tényező: 59.480.000,- Ft + ÁFA), valamint pályázó nyilatkozatát, hogy a vételár megfizetését az adásvételi szerződés megkötését követően a helyi rendeletnek megfelelően vállalja teljesíteni
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázat bontását követő 90. napig ajánlati kötöttséget vállal,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- az óvadék megfizetését igazoló pénzügyi bizonylat másolatát,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul,
- a pályázó ingatlanra vonatkozó hasznosítási elképzeléseit.

A pályázó ingatlanhasznosításra vonatkozó elképzelése: Egyetemi létesítményeket kiszolgáló épület (szolgáltatóház) létrehozása.

Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja értelmében a pályázók átlátható szervezetnek minősülnek. Valamennyi pályázó – az együttes pályázók közösen – a pályázat benyújtását megelőzően megfizették a kiírásban meghatározott mértékű pályázati biztosítékot.

A beérkezett érvénytelen pályázat adatai:

#### Kertész és Kertész Kft.

A pályázat tartalmazza:

- a pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait:  
Pályázó neve: Kertész és Kertész Mezőgazdasági Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság  
Székhelye: 6131 Szank, Félegyházi út 66.  
Adószáma: 11428723-2-03  
Cégjegyzékszám: Cg. 03-09-105531  
Statisztikai azonosítója: 11428723-0147-113-03  
Képviseli: Kertész-Farkas Gyula György ügyvezető
- 30 napnál nem régebbi hiteles kivonatot pályázó cégnyilvántartásba bejegyzett adatairól, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát,
- pályázó cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatát az Nvtv. 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,

- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázat bontását követő 90. napig ajánlati kötöttséget vállal,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- az óvadék megfizetését igazoló pénzügyi bizonylat másolatát,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul,
- a pályázó ingatlanra vonatkozó hasznosítási elképzeléseit.

A pályázó ingatlanhasznosításra vonatkozó elképzelése: Kereskedelmi-vendéglátó egységek és kisebb méretű lakóegységek létesítése.

A pályázó a pályázat benyújtását megelőzően megfizette a kiírásban meghatározott mértékű pályázati biztosítékot.

A pályázat a kiírásban foglaltak ellenére azonban nem tartalmazza az Nvtv. 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről szóló nyilatkozatot, a felajánlott vételárát egyértelműen nem határozta meg (ajánlott ár nettó fajlagos 25.000,- Ft /m<sup>2</sup> + ÁFA levonva belőle 48.000.000,- Ft értékcsökkentő tényezőt, de nem jelölte meg, hogy a levonni kért összeg nettó vagy bruttó összeg). A pályázat nem felel meg továbbá az előírt formai követelményeknek sem, mivel csak 1 példányt csatolt, illetve nem volt a pályázati anyag összefűzve. Hiánypótlásra a kiírás szerint nincs lehetőség.

(A részletes pályázati dokumentációk Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztály Vagyongazdálkodási Csoportjánál, a félelelet 10. számú irodában megtekinthetőek.)

Az önkormányzat szakértővel felülvizsgáltatta a pályázók által benyújtott értékcsökkentő tényező beszámítására vonatkozó ajánlatokat, valamint a 2008-ban a szennyezett talaj és a talajvíz kármentesítéséhez készült előzetes felmérést. A felmérés alapján az ártalmatlanítás becsülhető költsége nettó 40.000.000,- Ft + ÁFA és nettó 70.000.000,- Ft + ÁFA között alakulhat.

Az írásban érvényes pályázatot benyújtó 3 pályázót a Vagyonrendelet 31.§ (1) bekezdése alapján tárgyalásra hívtuk, amelyre 2016. június 22. napján 9 órai kezdettel került sor. A tárgyaláson az ARMA-ÉP Kft. képviselője nem tudott jelen lenni, a 2016. június 22. napján kelt, elektronikus úton megküldött levélben a társaság a 2016. június 10. napján benyújtott írásbeli ajánlatában foglaltakat tartotta fenn. A tárgyaláson a Zsigó és Társa Kft. szintén a 2016. június 10. napján benyújtott írásbeli ajánlatában foglaltakat tartotta fenn, míg Pápics János és TVG-INVEST Kft. a Vagyonrendelet 24.§ (4) bekezdés alapján az önkormányzat által beszerzett szakértői véleményben meghatározott alsó értékhatárhoz igazították az általuk beszámítani kért értékcsökkentő tényező mértékét. A végleges érvényes ajánlatok az alábbiak szerint alakulnak:

<b>pályázó megnevezése</b>	<b>Pápics János, TVG-INVEST Kft. közös ajánlattevők</b>	<b>Zsigó és Társa Kft.</b>	<b>ARMA-ÉP Kft.</b>
<b>ajánlott ár</b>	101.296.000,- Ft + ÁFA	100.205.120,- Ft + ÁFA	99.348.000,- Ft + ÁFA
<b>értékcsökkentő tényező</b>	40.000.000,- Ft + ÁFA	57.905.000,- Ft + ÁFA	59.480.000,- Ft + ÁFA
<b>tényleges vételár (ajánlott ár – értékcsökkentő)</b>	61.296.000,- Ft + ÁFA (összesen bruttó 77.845.920,-	42.300.120,- Ft + ÁFA (összesen bruttó 53.721.152,-	39.868.000,- Ft + ÁFA (összesen bruttó 50.632.360,-

tényező)	Ft)	Ft)	Ft)
----------	-----	-----	-----

A Vagyonrendelet 29.§ (2) bekezdés alapján érvényes az ajánlat, ha mind tartalmi, mind formai követelményeit tekintve megfelel a pályázati kiírásban foglaltaknak. A Vagyonrendelet 29.§ (3) bekezdés c)-d) pontja alapján érvénytelen az ajánlat, ha az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban foglaltaknak, vagy a pályázó az árajánlatát, ellenszolgáltatásra irányuló ajánlatát nem egyértelműen határozta meg. A Vagyonrendelet 30.§ (7) bekezdése alapján az érvénytelen ajánlatokat az érvénytelenség okának a megjelölésével legkésőbb az eredményhirdetéskor ismertetni kell. A Vagyonrendelet 32. § (2) bekezdése értelmében a benyújtott és érvényes pályázatokat a kiíró, azaz a közgyűlés jogosult elbírálni.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése alapján 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 megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés dönt az értékesítésről, úgy a kecskeméti 10208/10 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés tervezetét megküldjük a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtétele érdekében. Ezt követően kerülhet sor az adásvételi szerződés aláírására.

Tekintettel arra, hogy az érvényes pályázatot benyújtók közül az önkormányzat számára a legelőnyösebb ajánlatot Pápics János és TVG-INVEST Kft. közös ajánlattevők tették, így javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés döntsön úgy, hogy a kecskeméti 10208/10 hrsz-ú ingatlant értékesíti részükre a módosított ajánlatukban foglalt értékcsökkentő tényezővel csökkentett ajánlott ár, azaz összesen bruttó 77.845.920,- Ft tényleges vételár ellenében. Javaslom továbbá, hogy a benyújtott pályázatban foglaltaknak megfelelően biztosítson lehetőséget Pápics Jánosnak arra, hogy kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságot alapítson, amely az adásvételi szerződésben a helyébe lép, azzal, hogy e gazdasági társaság teljesítéséért Pápics János készfizető kezességét vállal. Pályázók ajánlatában foglaltaknak megfelelően javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés a fizetési határidőt az adásvételi szerződés minden fél általi aláírásától számított 30 napon határozza meg a Vagyonrendelet 11.§ (4) bekezdés b) pontja alapján.

A pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően az adásvételi szerződésben az önkormányzat kizárja felelősségét az adásvétel tárgyát képező ingatlan ingatlan talaj- és talajvíz szennyezettségéért.

Az előterjesztést Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága, valamint Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottsága előzetes véleményezésre megkapta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen.

**Kecskemét, 2016. június 23.**

**Dr. Szeberényi Gyula Tamás**  
**alpolgármester**

## Határozat-tervezet

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2016. (VI. 30.) határozata**

#### **A Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található 10208/10 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt pályázat elbírálása**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 11506-13/2016. számú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

- 1.) A közgyűlés megállapítja, hogy a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 73/2016. (IV. 28.) határozatával a kecskeméti 10208/10 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található ingatlan értékesítésére kiírt pályázat keretében a Kertész és Kertész Kft. pályázó által benyújtott ajánlat a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 29.§ (3) bekezdés c)-d) pontja alapján érvénytelen.
- 2.) A közgyűlés a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 73/2016. (IV. 28.) határozatával a kecskeméti 10208/10 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános, többfordulós pályázatot eredményesnek nyilvánítja, és megállapítja, hogy a pályázat nyertesei Pápics János és TVG-INVEST Kft. közös pályázók.
- 3.) A közgyűlés úgy dönt, hogy az önkormányzat az 1.) pont szerinti nyertes közös pályázóknak értékesíti a 2.) pont szerinti ingatlant, azzal, hogy amennyiben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követő 30 napon belül Pápics János kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságot alapít és azt a cégnyilvántartásba bejegyzik, valamint e gazdasági társaság teljesítéséért Pápics János készfizető kezességét vállal, úgy az adásvételi szerződés megkötésére e gazdasági társasággal kerül sor.
- 4.) A közgyűlés úgy dönt, hogy a fenti feltételek teljesülése esetén az önkormányzat a 2.) pont szerinti nyertes közös pályázókkal, illetve Pápics János helyébe lépő 3.) pont szerinti gazdasági társasággal adásvételi szerződést köt a bruttó 77.845.920,- Ft vételárnak a szerződés minden fél általi aláírásától számított 30 napon belül történő megfizetése mellett, azzal, hogy a közös pályázók által megfizetett, az önkormányzat számláján rendelkezésre álló pályázati biztosíték összege a vételárba beszámít.
- 5.) A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy az adásvételi szerződést aláírja, azzal, hogy az adásvételi szerződésben szerepeltetni kell, hogy az önkormányzat felelősséget nem vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan talaj- és talajvíz szennyezettségéért.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester