



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

B E S Z Á M O L Ó

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2018. december 13. napján
tartandó ülésére**

Tárgy: Beszámoló ingyenes önkormányzati tulajdonba adott ingatlanok hasznosításáról

A beszámolót készítette: Dr. Patay Balázs osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: **HATÁROZAT-TERVEZET**

Döntési változatok száma: 1

Mellékletek:

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

31438-1/2018.

B E S Z Á M O L Ó

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2018. december 13-án tartandó ülésére**

Tárgy: Beszámoló ingyenes önkormányzati tulajdonba adott ingatlanok hasznosításáról

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 16/2011. (II. 9.) KH. számú határozatával döntött a Magyar Állam tulajdonában és a Kecskeméti Főiskola vagyongazdálkodásában lévő, Kecskemét Homokbánya térségében fekvő egyes ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezéséről. A Kormány az 1253/2012. (VII. 19.) Korm. határozattal (a továbbiakban: Korm. határozat) - foglalkoztatás elősegítése, oktatás biztosítása, valamint lakásgazdálkodási feladatok ellátása céljára - az önkormányzat kezdeményezését támogató döntést hozott.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 284/2012. (X. 18.) KH. számú határozatával járult hozzá ahhoz, hogy a Korm. határozatban foglaltaknak megfelelően a fenti, Homokbánya térségében fekvő ingatlanok az önkormányzat tulajdonába kerüljenek, egyúttal a kecskeméti 21927, 21928 és 21929 helyrajzi számú ingatlanok esetében – a jogszabályi környezet változására tekintettel – a Korm. határozatban megjelölt hasznosítási cél „Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának közreműködésével működtetett oktatási, nevelési intézmények és az azokhoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése” céljára történő módosítását kezdeményezte. A módosítási kezdeményezést a Kormány az 1205/2013. (IV.15.) Korm. határozattal támogatta.

Az állami vagyonba tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló, 2012. november 30. napján aláírt háromoldalu megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) alapján a birtokbaadás 2012. december 18. napján ment végbe, a 21887, 21888, 21889, 21890, 21891, 21932, 21933, 21934/1, 21934/2 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjogot a Kecskeméti Járási Hivatal Járási Földhivatala 2013. február 7. napján kelt 32.996/3/2013/2012.12.27. számú határozatával jegyezte be, a 21927, 21928 és 21929 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog-változás átvezetése 2013. október 15. napján történt meg.

A Megállapodás V.4. pontja szerint az önkormányzat a fent nevezett ingatlanokat a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig a juttatási célnak megfelelően köteles hasznosítani.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (4) bekezdés b) pontja – és a Megállapodás V.7. pontja – alapján az önkormányzat köteles a megállapodásban előírt kötelezettségei teljesítéséről (az átruházott vagyon hasznosításáról) a megállapodás hatályba lépését követő évtől, a 15 éves elidegenítési tilalom fennállásának ideje alatt, minden év december 31. napjáig írásban tájékoztatni az MNV Zrt-t.

A 21889 hrsz-ú ingatlanra a jogelőd vagyonkezelő gépkocsi tárolás, illetve raktározás céljára 16 bérlővel kötött bérleti szerződést. A – tulajdonszerzésekor hatályos – Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 329. § (1) bekezdése, valamint 432. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat, mint új tulajdonos a jogelőd bérbeadó helyébe lépett, így ezek a bérleti jogviszonyok a tulajdonos változást követően változatlan tartalommal, változatlan feltételekkel jogfolytonosan fennállnak. Az ingatlanban jelenleg 14 bérlő rendelkezik bérleti szerződéssel.

Az önkormányzat a 2014-2020-as időszakban a helyi igényeken alapuló gazdaságfejlesztési fókuszú, területi-decentralizált fejlesztéseit a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (a továbbiakban: TOP) keretében és finanszírozásával valósítja meg. A TOP, az úgynevezett Integrált Területi Programon (ITP) keresztül nyújt támogatást, így Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 93/2015. (IV.30.) határozatában elfogadta, majd Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 193/2015. (IX.24.) határozatával módosította Kecskemét Megyei Jogú Város Integrált Területi Programját, amelynek egyik kiemelt célterületként szerepel Homokbánya térsége.

A hasznosítás érdekében került sor a 21927, 21928 és 21929 hrsz-ú ingatlanok telekalakítására. Az önkormányzat a telekalakítást követően kialakult 21927/1 hrsz-ú területen a TOP-6.3.2-15-KE1-2016-00002 azonosítószámú „Zöld város kialakítása Homokbányán” című projekt megvalósítását tervezi. Ezen projekt célja elsődlegesen a homokbányai zöld város akcióterületen található közterületek környezettudatos és családbarát megújítása, egy élhető, vonzó városi alközpont kialakítása. A projekt a 21929 hrsz-ú zöldterületi ingatlan rekonstrukcióját is megcélozza, ennek keretében kerülne sor az ún. „Kerékváros bringapark”, kerékpáros készségfejlesztő és KRESZ pálya, valamint futópálya kialakítására. A területen jelentős zöldterületi fejlesztések, növénykiültetés történik, emellett pihenőterületek, valamint a csapadékvíz megtartását segítő szikkasztó is létesül. A projekt keretében valósulna meg továbbá többek között a 21929 hrsz-ú ingatlan területén található egyik használaton kívüli épület hasznosítása és energia hatékony üzemeltetést biztosító felújítása, mellyel a fejlesztési területen két új funkció jelenne meg: gazdasági („Bike and Coffee” üzlet) valamint közösségi (a korábban említett KRESZ pálya és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló helyiségek). A 21927/1 hrsz-ú ingatlanon megvalósul az aktív rekreációs zöldterülethez és a környező szociális létesítményekhez kapcsolódóan pihenő-játszópark kialakítása, valamint sor kerül az érintett területtel határos több közterület kiépítésére, felújítására is. A projekt megvalósítása – a közbeszerzési eljárás elhúzóda következtében – várhatóan 2019. I. negyedévében kezdődik.

A telekalakítást követően kialakult 21927/2 hrsz-ú ingatlanon az önkormányzat a TOP-6.2.1-15-KE1-2016-00007 azonosítószámú „4 csoportos bölcsőde építése Homokbányán” című projektet valósít meg, a kivitelezés 2018 I. negyedévében megkezdődött, a műszaki átadásra várhatóan 2018. decemberében sor kerül.

Önkormányzatunk a 21927/3 hrsz-ú ingatlan területén a TOP-6.6.2-15-KE1-2016-00001 azonosítószámú, „Új nappali ellátást biztosító telephely kialakítása Homokbányán” megnevezésű projekt megvalósítását tervezi. A beruházás keretében az Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága által működtetett Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthonához kapcsolódó új, 48 fő kapacitással bíró telephely építése valósulna meg, mellyel egyrészt 24 férőhelyen új szociális ellátási szolgáltatás – fiatal felnőtt autisták nappali ellátása – jelenne meg Kecskeméten, másrészt a fennmaradó 24 férőhellyel, a nem autizmussal élő, enyhe és középsúlyos értelmi fogyatékosok nappali ellátásának meglévő kapacitása bővülne. A kivitelezés 2018 I. negyedévében megkezdődött, az átadásra tervezetten 2018. decemberében kerülhet sor.

Az önkormányzat a kecskeméti 21934/2 hrsz-ú ingatlanon a térség munkaerő-piaci helyzetének javítása érdekében lakhatási lehetőségeket biztosító beruházást kíván megvalósítani, melynek keretében az ingatlanon található egyik egykori laktanya épület lakhatási célú felújítását tervezi, a tervezett beruházás végső kedvezményezettjei a kecskeméti cégek és azok munkavállalói lesznek. Önkormányzatunk az épület lakhatási célú felújítása érdekében a munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján kiadott pályázati felhívásra egyedi támogatási kérelmet nyújtott be, mely alapján munkaerő mobilitást elősegítő lakóingatlanfejlesztés megvalósítására vissza nem térítendő támogatásban részesült. A beruházásra vonatkozó kiviteli tervdokumentáció rendelkezésre áll, a projekt megvalósítása várhatóan 2019. I. negyedévében kezdődik.

Az ingatlanok fentiek szerinti hasznosítása a Korm. határozatban megjelölt hasznosítási célnak megfelel.

A 21887, 21888, 21890, 21891, 21932, 21933 és 21934/1 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi állapotukban nem hasznosíthatóak, a kormányhatározatokban foglalt hasznosítási célok megvalósítása csak komoly előkészítő munkák után lehetséges.

II.

A Kormány 1082/1997. (VII. 18.) határozatában úgy döntött, hogy a kecskeméti 0985/5 hrsz-ú, 4590 m² alapterületű ingatlant Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonába adja. Az ingatlan önkormányzati tulajdonba vétele vonatkozásában az önkormányzat és a Magyar Állam képviselőjében eljáró – egykori – Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Részvénytársaság között 1997. szeptember 24. napján ingatlanátadási megállapodás jött létre.

Az ingatlanátadási megállapodás 5.4 pontja alapján az önkormányzat az ingatlant foglalkoztatáspolitikai és iparfejlesztési célra használhatja fel, továbbá a megállapodás 5.5 pontja értelmében kötelezettséget vállalt arra, hogy gondoskodik annak őrzéséről és állaga fenntartásáról.

Az önkormányzat az ingatlant a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. vagyonkezelésébe adta. A társaság tájékoztatása szerint az ingatlan környezetében az alábbi nagyobb volumenű beruházások történtek és tervezettek:

- Az AUCHAN-IMMOCHAN fejlesztéssel jelentős mértékű infrastrukturális beruházás valósult meg, amely nagyban hozzájárult a 0985/5 hrsz-ú ingatlan infrastrukturális fejlesztéséhez is.
- Az ingatlan közvetlen környezetében a 21971/10 hrsz-ú ingatlanon nagyobb mértékű ipari jellegű fejlesztés történt, üzemezsarnok építésével.
- A „Homokbányai lakótelep” övezetében az eltelt időszakban szintén jelentős mértékű beruházások történtek. A Kecskeméti Főiskola által felújított kollégium és ahhoz tartozó sportpályák kialakítása mellett befejeződött a Tudás-Park megépítése. A társaság a 0985/5 hrsz-ú ingatlan fejlesztését – a környező önkormányzati tulajdonú ingatlanokat is érintő – komplett fejlesztési program keretében tervezi épülettömbök felújításával, romos épületek bontásával, közparkok, játszóterek kialakításával. A „Homokbányai lakótelep” átfogó fejlesztésére vonatkozó előtanulmányok „zöldváros projekt” elnevezéssel elkészültek.
- A 0985/5 hrsz-ú ingatlan közvetlen szomszédságában található a kecskeméti 0985/9 hrsz-ú ingatlan, amely a 0985/5 hrsz-ú ingatlannal együtt kiválóan alkalmas iparfejlesztés céljára,

melyre önkormányzatunk az ingatlanátadási megállapodás 5.4. pontjának megfelelően hasznosítani kívánja.

Az ingatlan őrzéséről, kezeléséről, állagának fenntartásáról az önkormányzat a megállapodásnak megfelelően gondoskodik.

III.

Az egyes állami vagyona tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1042/2011. (III.10.) Korm. határozatban Magyarország Kormánya a kecskeméti 10009 hrsz-ú – a Magyar Állam tulajdonában és a Kecskeméti Főiskola vagyongazdálkodásában lévő, kivett egyetem megnevezésű – ingatlan 385 m² nagyságú részének közterület-fejlesztés céljára történő ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról döntött.

A telekalakítást követően a leválasztott ingatlanrész Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló 10010 hrsz-ú, kivett közút megnevezésű ingatlanhoz került csatolásra.

A 2011. április 5. napján megkötött ingyenes önkormányzati tulajdonba adásról szóló megállapodás V.4. pontja szerint az önkormányzat vállalta, hogy annak aláírását követő 15 évig az ingatlanrész nem idegeníti el, továbbá azt a birtokbavételről számított 15 évig a megjelölt hasznosítási célnak megfelelően – azaz közterület-fejlesztés céljára – hasznosítja.

Az ingyenes önkormányzati tulajdonba adásról szóló megállapodás V.5. pontja értelmében az önkormányzat vállalta továbbá, hogy a szerződésben előírt kötelezettségek teljesítéséről minden év december 31-ig meghozott képviselőtestületi határozatba foglalt nyilatkozatával, a határozat meghozatalának időpontját követő 30 napon belül, legkésőbb a tárgyévét követő január 31. napjáig tájékoztatja az MNV Zrt.-t. Amennyiben az önkormányzat e tájékoztatási kötelezettségének részben vagy egészben nem tesz eleget, abban az esetben a tulajdon-átruházási szerződésben rögzített ingatlan forgalmi érték 5 %-át köteles az MNV Zrt. felszólítását követő 30 napon belül, mint késedelmi kötbért megfizetni.

Az ingatlanrész, rendben tartásáról, gyommentesítéséről és kezeléséről folyamatosan gondoskodunk. Az ingatlanrész gyalogos forgalom céljára történő kialakítását az önkormányzat a szomszédos, 10009/1 hrsz-ú, a Magyar Állam tulajdonában és a Neumann János Egyetem vagyongazdálkodásában lévő ingatlan fejlesztési elképzeléseitől függően kívánja végrehajtani.

IV.

A Kormány az egyes állami vagyontárgyak ingyenes tulajdonba adásáról szóló 1471/2014. (VIII. 27.) Korm. határozat 1. a) pontjával döntött a Magyar Állam tulajdonában lévő kecskeméti 3382 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Kápolna u. 24. szám alatti ingatlan Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata részére történő ingyenes tulajdonba adásáról.

A tulajdonos Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt., a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság, mint vagyongazdálkodó, és az önkormányzat közötti, az állami vagyona tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló háromoldalú megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) I.4. pontja kimondja, hogy a tulajdonba adásra a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 2013. január 1.

napján hatályba lépett 13. § (1) bekezdés 7. és 15. pontja szerinti önkormányzati feladatok ellátásának elősegítése érdekében helyi közművelődési tevékenység támogatása, ifjúsági ügyek céljából kerül sor.

A megállapodás V.4. pontja alapján az önkormányzat tudomásul vette, hogy a fenti ingatlanon a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn, továbbá azt a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig a juttatási célnak (az I.4. pontban meghatározott hasznosítási célnak) megfelelően köteles hasznosítani. A megállapodás V.5. pontja rögzíti a célhoz kötött hasznosítás megsértése esetén alkalmazandó hátrányos jogkövetkezményeket (MNV Zrt. felszólítása alapján jogsértő állapot megszüntetése, az erre megszabott határidő ismételt elmulasztása esetén nemteljesítési kötbér fizetése.)

A megállapodás V.7. pontja szerint az önkormányzat vállalta, hogy a megállapodásban előírt kötelezettségei teljesítéséről (az átruházott vagyon hasznosításáról) a megállapodás hatályba lépését követő évtől, a 15 éves elidegenítési tilalom fennállásának ideje alatt, minden év december 31. napjáig írásban tájékoztatja az MNV Zrt-t.

Az ingatlan egykori tulajdonosa, a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat és az Európa Jövője Egyesület (a továbbiakban: egyesület) 1994. július 13-án létrejött, majd 2003. március 20-án, illetve 2008. október 1-jén módosított használatba-adási szerződést kötött, amely alapján az egyesület az ingatlan ingyenes használatára volt jogosult. Tekintettel arra, hogy az épület évtizedek óta Civil Szervezetek Házaként működött, az önkormányzat az addigi hasznosítástól nem kívánt eltérni, ennek megfelelően az ingatlant 2015. június 1. napjától határozatlan időre, de legfeljebb az Mötv. 13. § (1) bekezdés 7. és 15. pontja szerinti közfeladat ellátásának időtartamára az egyesület ingyenes használatába adta, ezáltal azt a megállapodásban foglaltaknak megfelelően hasznosítja.

V.

Az egyes állami és önkormányzati tulajdonú ingatlanok ingyenes átadásáról szóló 2016. évi CLXX. törvény alapján az állami tulajdonban álló, az Mötv. 13. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott településüzemeltetési feladatokat közvetlenül szolgáló vagy ahhoz szükséges, az önkormányzatok törvényben meghatározott kötelezően ellátandó feladatainak elősegítését szolgáló közparkok ingyenesen, a rajtuk fennálló terhekkal és az azokkal kapcsolatos egyéb kötelezettségekkel együtt a fekvés szerinti helyi önkormányzat tulajdonába kerülnek.

A törvényi rendelkezésre tekintettel a kecskeméti 2385/22, 2385/23 és 2996/7 helyrajzi számú, természetben Kecskemét Máriaváros városrészében található, közpark, park funkciót ellátó ingatlanok önkormányzatunk tulajdonába kerültek, az ingatlanok rendben tartásáról, gyommentesítéséről és kezeléséről folyamatosan gondoskodunk.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a beszámolóban foglaltakat megtárgyalni és az abban foglaltakat elfogadni szíveskedjék.

Kecskemét, 2018. november 16.

Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

Határozat-tervezet

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2018. (XII. 13.) határozata

Beszámoló ingyenes önkormányzati tulajdonba adott ingatlanok hasznosításáról

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 31438-1/2018. számú beszámolójában foglaltakat, és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés elfogadja Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 31438-1/2018. számú beszámolójában foglaltakat.
2. A közgyűlés felkéri Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy a beszámolót és jelen határozatot küldje meg a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester