



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2015. április 30-án  
tartandó ülésére**

**Tárgy: Zártkörű pályázat kiírása a kecskeméti 7143/7 hrsz-ú, Kecskemét, Napsugár u. 2. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében**

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

**Kezelési megjegyzés:** Határozat-tervezet

**Döntési változatok száma:** 1

**Melléletek:** Zártkörű pályázati kiírás

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság

.../2015. (IV. 28.) VPB. sz. határozat

**Törvényességi észrevételem nincs:**

Dr. Határ Mária  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**  
**2015. április 30-án tartandó ülésére**

**Tárgy: Zártkörű pályázat kiírása a kecskeméti 7143/7 hrsz-ú, Kecskemét, Napsugár u. 2. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében**

Tisztelt Közgyűlés!

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a kecskeméti 7143/7 hrsz-ú, 2857 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett óvoda megnevezésű ingatlan, amely természetben a **6000 Kecskemét, Napsugár u. 2.** szám alatt található.

A „Gyermekkert” Kecskeméti Waldorf Egyesület, mint a kecskeméti székhelyű, Waldorf típusú pedagógiai program szerint oktató-nevelő intézmények fenntartója, 2003 óta biztosít óvodai ellátást nevezett ingatlan 363 m<sup>2</sup> nagyságú részében.

A 2015. évtől a fenntartói szerepet a **Csillagbölcső Waldorf Egyesület** veszi át, amelynek tervei között szerepel egy saját tulajdonú épületben működő óvoda létrehozása. A cél megvalósítása érdekében az egyesület 2015. március 31. napján **kérelmet nyújtott be** az önkormányzathoz a használatában álló **ingatlan megvásárlása tárgyában**.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1)-(2) bekezdései szerint helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 24. § (5) bekezdése lehetővé teszi a **zártkörű pályázat kiírását**, ha a pályázat tárgyául szolgáló önkormányzati vagyon jellege, jelentősége, valamint annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása előre meghatározott ajánlattevők, befektetők, illetőleg társasági partnerek részvételét teszi szükségessé.

Az adásvételt kezdeményező Csillagbölcső Waldorf Egyesület elnöke a személyes egyeztetéseket követően írásban is megerősítette azon szándékukat, hogy az értékesítés során vételár-kedvezményt nem kívánnak igénybe venni, és az épület óvoda funkcióját változatlanul megtartják.

A „Gyermekkert” Kecskeméti Waldorf Egyesület az épületben a több, mint 10 éves használat során kialakította az óvoda működéséhez szükséges megfelelő személyi és technikai hátteret, a tavalyi év folyamán pedig saját forrásból felújította a használatában lévő ingatlanrészt (pl. parkettázás, festés-mázolás, fűtéskorszerűsítés, vizesblokkok felújítása), a költségek megtérítését pedig nem kérte.

A fejlesztések, a saját költségen elvégzett beruházások, az ingatlan jellege és leghatékonyabb hasznosítása (óvodaként funkcionál évek óta) indokolja a zártkörű pályázat kiírását és arra a Csillagbölcső Waldorf Egyesület meghívását.

A Vagyonrendelet 9. § (2) bekezdése szerint ingatlan visszterhes elidegenítése esetén a forgalmi érték megállapítása érdekében külső forgalmi értékbecslést kell beszerezni. A forgalmi érték megállapítása céljából felkért külső ingatlanforgalmi szakértő **az ingatlan értékét 39.000.000,- Ft-ban** állapította meg.

*Az értékesítés* – az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján – *ÁFA-mentesen történik*, tekintettel arra, hogy az ingatlanon felépítmény található.

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

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlására 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 szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlására jogosult nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat tervei között nem szerepel az ingatlan hasznosítása, és az óvodai nevelés, mint kötelezően ellátandó önkormányzati feladat az önkormányzati fenntartású óvodákban biztosított, javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a fenti ingatlan értékesítése érdekében írjon ki zártkörű pályázatot.

Jelen előterjesztést a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság előzetesen véleményezésre megkapta, határozata a közgyűlés ülésén kerül ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezetben foglaltakról dönteni szíveskedjen.

**Kecskemét, 2015. április 23.**

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

## Határozat-tervezet

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

#### **.../2015. (IV. 30.) határozata**

#### **Zártkörű pályázat kiírása a kecskeméti 7143/7 hrsz-ú, Kecskemét, Napsugár u. 2. szám alatti ingatlan értékesítése érdekében**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 14.892-3/2015. számú előterjesztését, és az alábbi döntést hozta:

1. A közgyűlés a kecskeméti 7143/7 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Napsugár u. 2. szám alatt található, kivett óvoda megnevezésű ingatlan értékesítésére a határozat-tervezet mellékletét képező pályázati kiírásban foglaltak szerint zártkörű pályázatot ír ki, amelyre kizárólagos pályázóként meghívja a Csillagbölcső Waldorf Egyesületet.
2. A közgyűlés felkéri Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy a zártkörű pályázati kiírást továbbítsa a Csillagbölcső Waldorf Egyesület részére.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.)**

**a .../2015. (IV. 30.) határozata alapján**

**z á r t k ö r ű p á l y á z a t o t í r k i**

az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező kecskeméti 7143/7 hrsz-ú, kivett óvoda megjelölésű 2857 m<sup>2</sup> nagyságú, természetben Kecskemét, Napsugár utca 2. szám alatt található ingatlan értékesítése érdekében,

amelyre meghívja a **Csillagbölcső Waldorf Egyesületet.**

**Az ingatlan minimális értékesítési ára 39.000.000,- Ft.**

*Az értékesítés* – az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa törvény) 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján – *ÁFA-mentesen történik*, tekintettel arra, hogy az ingatlanon felépítmény található.

Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) alapján az ingatlan TRT szerinti besorolása „Vt 611776\*”, azaz településközponti vegyes övezet, jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra; területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 16. § (2) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlására jogosult nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

**Az ajánlat benyújtásának helye, ideje és módja:**

Pályázó ajánlatát Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.) félemelet 10. számú hivatalos helyiségében képviselője útján nyújthatja be legkésőbb 2015. május 15. napján 10.00 óráig.

Az ajánlatot érvényesen benyújtani kizárólag személyesen, zárt borítékban **"Napsugár utca 2. szám alatti ingatlan"** jellegével lehet.

Hiánypótlásra lehetőség nincs. A pályázat kiírója – a pályázat benyújtására nyitva álló határidő letelte előtt – konzultációra lehetőséget biztosít.

Az ajánlatot 1 eredeti és 2 másolati példányban kell benyújtani. Az ajánlat eredeti példányát olyan módon kell összefűzni, hogy ahhoz iratot sérülésmentesen hozzá ne lehessen csatolni, vagy abból eltávolítani.

Az ajánlatot magyar nyelven lehet benyújtani, az idegen nyelvű dokumentumot a kiíró nem veszi figyelembe.

Az ajánlati kötöttség minimális időtartama: az ajánlat bontását követő 120 nap.

A nyertes pályázóval az ajánlati kötöttség időtartamán belül az önkormányzat adásvételi szerződést kíván kötni.

### **Az ajánlatnak tartalmaznia kell:**

- A pályázó adatait: egyesület neve, címe, bírósági nyilvántartási száma, meghatalmazott képviselő neve, adószáma;
- Nyilatkozatot az Nvtv. 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről.
- A pályázónak az árajánlatát az ingatlanra, amely nem lehet kevesebb, mint a minimális értékesítési ár (azaz 39.000.000,- Ft), valamint a vételár megfizetésének vállalt határidejét, ütemezését. *Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete* (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 11. § (4) bekezdése alapján a fizetési határidő a szerződés aláírásától számított 15 napnál hosszabb csak akkor lehet, ha az ellenérték megfizetése részben, vagy egészben **pénzüntézet**i kölcsön igénybevételel történik, illetve, ha a fizetési határidőt a közgyűlés legfeljebb 15 nappal meghosszabbítja.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ajánlattételi határidőt követő 120. napig ajánlati kötöttséget vállal.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- A pályázó részletes elképzeléseit az ingatlan hasznosítására vonatkozóan.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul.

Az ajánlattételi határidő lejártát követően a pályázó ajánlatát nem módosíthatja.

A kiíró a Vagyonrendelet 25. § (1) bekezdésének g) pontja alapján fenntartja a jogot a pályázat indokolás nélküli eredménytelenné nyilvánítására.

### **Az ajánlat felbontásának helye, ideje, módja:**

A pályázat bontására legkésőbb 2015. május 15. napján 10.00 órakor Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.) félemelet 10. számú hivatalos helyiségében kerül sor. Amennyiben pályázó ajánlatát határidő előtt benyújtja, a pályázat bontására annak beérkezése napján is sor kerülhet.

Az ajánlat bontására a pályázót a kiíró ezúton hívja meg.

### **A pályázat elbírálása:**

A pályázat elbírálására Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének az ajánlattételi kötöttség időtartamán belüli – 120 nap – rendes ülésén kerül sor.

A jelen pályázati felhívásban nem szabályozott kérdésekben az Nvtv-ben és a Vagyonrendeletben foglaltak az irányadóak.