



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2016. november 24-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy: A kecskeméti 10206 hrsz-ú, természetben a Kecskemét, Olimpia u. 1. szám alatt található ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosított részének, valamint a városföldi 082/7 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt pályázat elbírálása**

**Az előterjesztést készítette:** **Dr. Kovács Endre Miklós irodavezető**  
**Szervezési és Jogi Iroda**  
**Dr. Patay Balázs osztályvezető**  
**Jogi Osztály**

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

**Döntési változatok száma:** 1

**Mellékletek:** tárgyalási jegyzőkönyv

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság

.../2016. (XI. 22.) VPB. sz. határozat

**Törvényességi észrevételem nincs:**

Dr. Határ Mária  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**2016. november 24-én tartandó ülésére**

**Tárgy: A kecskeméti 10206 hrsz-ú, természetben a Kecskemét, Olimpia u. 1. szám alatt található ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosított részének, valamint a városföldi 082/7 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt pályázat elbírálása**

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 146/2016. (VI. 30.) határozata alapján nyilvános, többfordulós pályázatot írt ki a kecskeméti 10206 hrsz-ú, természetben a Kecskemét, Olimpia u. 1. szám alatt található ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosított részének, valamint a városföldi 082/7 hrsz-ú 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.

- I. A kiírás szerint a vételi ajánlatokat 2016. augusztus 19. napján 10.00 óráig kellett benyújtani. A megadott határidőig a kecskeméti 10206 hrsz-ú, természetben a Kecskemét, Olimpia u. 1. szám alatt található ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosított részének vonatkozásában az "IFESZ" Ingatlanfejlesztő Szolgáltató Kft. (székhely: 6000 Kecskemét, Olimpia u. 1.) nyújtott be pályázatot.

A Vagyonrendelet 29.§ (2) bekezdés alapján érvényes az ajánlat, ha mind tartalmi, mind formai követelményeit tekintve megfelel a pályázati kiírásban foglaltaknak.

A beérkezett ajánlatról a bontást követően megállapítást nyert, hogy megfelel a tartalmi, valamint formai követelményeknek, tehát érvényesnek minősül.

A beérkezett pályázat tartalmazza:

- a pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait,
- 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 felajánlott 26.163.344,-Ft vételárat, valamint pályázó nyilatkozatát, hogy a vételár megfizetését pénzügyi kölcsön igénybevételeivel a Vagyonrendelet 11. § (4) bekezdés a) pontja alapján és a 11. § (5) bekezdés figyelembevételével az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 napos határidőn belül vállalja teljesíteni,
- az árajánlatot alátámasztó ingatlanforgalmi szakértői véleményt,
- 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:*** Pályázó Karcher típusú gépek forgalmazását, szervizelését, valamint takarító szolgáltatás biztosítását végzi az általa jelenleg is bérelt Olimpia u. 1. szám alatti ingatlanban, amely tevékenységet az ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosított ingatlanrészének megvásárlásával továbbra is fenntartana és tovább fejlesztené. Pályázó a fejlesztések keretében többek között az épület komplex energetikai korszerűsítését, és az ingatlan emeleti részén található, hasznosítatlan ingatlanrész teljes felújítását is megvalósítaná, melyben elméleti és gyakorlati oktatást tartana a nagy értékű takarítógépek szakszerű használata vonatkozásában.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése alapján nemzeti vagyont hasznosítani csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Vagyonrendelet 25. § (3) bekezdése szerint a kiíró a pályázati kiírásban úgy is rendelkezhet, hogy a pályázó a vételárra, ellenszolgáltatásra vonatkozó ajánlatát az általa készített forgalmi értékbecslésre alapozhatja. Ebben az esetben a pályázati kiírás indulási árat, ellenszolgáltatást nem tartalmaz, a tulajdonosi jogokat gyakorló hatáskörének megállapítása érdekében a forgalmi értéket csak – a nyilvántartási érték figyelembe vételével – nagyságrendileg kell megbecsülni. Az így benyújtott ajánlatot és azt alátámasztó forgalmi értékbecslést, költség-haszon elemzést a Vagyonrendelet 9. § rendelkezéseivel összhangban felül kell vizsgálni, vizsgáltatni.

Tekintettel arra, hogy a pályázati kiírás indulási árat, ellenszolgáltatást nem tartalmazott, így a pályázó az ellenszolgáltatásra vonatkozó ajánlatát az általa készített forgalmi értékbecslésre alapozta, melyben foglaltak szerint a teljes épületre vonatkozóan megállapított 31.300.000,-Ft összegű forgalmi értéket arányosan lecsökkentette az önkormányzati tulajdonban maradó felépítményi ingatlanrész (nettó 53,5 m<sup>2</sup>) területére számított 5.136.656,-Ft összegű értékével. Az ingatlan alatt található pince továbbra is önkormányzati tulajdonban marad.

A pályázatbontást követően független ingatlanforgalmi szakértő a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságáról felülvizsgálati szakértői véleményt készített.

Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja értelmében a pályázó átlátható szervezetnek minősül.

(A részletes pályázati dokumentáció és a felülvizsgálati szakértői vélemény Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztály Vagyongazdálkodási Csoportjánál, a félelemlet 10. számú irodában megtekinthető.)

Az írásban érvényes pályázatot benyújtó pályázót a Vagyonrendelet 31.§ (1) bekezdése alapján tárgyalásra hívtuk, amelyre 2016. október 20. napján 10:30 órai kezdettel került sor. A tárgyaláson az IFESZ Kft. a 2016. augusztus 16. napján benyújtott írásbeli ajánlatában foglaltakat fenntartotta az ajánlatban közölt vételárat,

továbbá az ingatlan társasházzá alakításához, valamint mindezek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges költségeket magára vállalta.

Helyszíni szemle vált szükségessé továbbá annak tisztázása érdekében, hogy a pályázó által benyújtott értékbecslésben, illetve annak felülvizsgálatáról készített szakértői véleményben foglalt alapterületben és helyiséglistában tapasztalt eltérések miből származhatnak. Az eltérések abból erednek, hogy az értékbecslők eltérő számítási módot alkalmaztak. Ezt követően a pályázót ismételten tárgyalásra hívtuk, amelyre 2016. november 15. napján került sor, a tárgyalás során rögzítésre kerültek a helyszíni szemle megállapításai, megtörtént az ajánlat – és ezáltal az adásvétel – tárgyának a Vagyonrendelet 24.§ (4) bekezdésének megfelelően történő pontosítása.

A tárgyalásokról készült jegyzőkönyv az előterjesztés mellékletét képezi.

A Vagyonrendelet 32. § (2) bekezdése értelmében a benyújtott és érvényes pályázatot 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 10206 hrsz-ú, természetben a Kecskemét, Olimpia u. 1. szám alatt található ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosított részére vonatkozóan – még a társasházzá történő átalakítást megelőzően – megkérjük a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatát. Ezt követően kerülhet sor az adásvételi szerződés aláírására.

Mindezekon túlmenően szükséges továbbá a kecskeméti 10206 hrsz-ú ingatlan értékesítéssel párhuzamosan társasházzá történő átalakítása is, így a Messzi István Sportcsarnok fűtési rendszerének részét képező kazánháznak, és a hozzá tartozó technikai helyiségnek helyet adó épületrész mellett alakul ki az értékesítésre szánt – jelenleg bérlet útján hasznosított –, az ingatlan-nyilvántartásba önálló helyrajzi számmal (albetétként) bejegyzendő, önálló ingatlan.

Tekintettel arra, hogy a kecskeméti 10206 hrsz-ú, természetben a Kecskemét, Olimpia u. 1. szám alatt található ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosított részére vonatkozóan érvényes ajánlatot csupán az IFESZ Kft. nyújtott be, így javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés döntsön úgy, hogy a tárgyi ingatlanrészt értékesíti részére az ajánlott vételár, azaz 26.163.344,-Ft ellenében. Pályázó ajánlatában foglaltaknak megfelelően javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés a fizetési határidőt az adásvételi szerződés minden fél általi aláírásától számított 90 napban határozza meg a Vagyonrendelet 11.§ (4) bekezdés a) pontja, valamint a 11. § (5) bekezdése alapján.

- II. A városföldi 082/7 hrsz-ú ingatlan tekintetében a pályázati kiírásban meghatározott időpontig ajánlat nem érkezett, ezért a Vagyonrendelet 32. § (6) bekezdés a) pontja szerint ezen ingatlan vonatkozásában eredménytelen a pályázat.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése az utóbbi évek során több alkalommal írt ki a fenti ingatlan értékesítése érdekében pályázatot, melyekre egyetlen pályázó sem jelentkezett.

Fentieket figyelembe véve javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a kecskeméti 10206 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Olimpia u. 1. szám alatt található ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosított ingatlanrészt a fent részletezett feltételek mellett értékesítse, javaslom továbbá, hogy a kiírt pályázat városföldi 082/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó részének eredménytelenségét állapítsa meg, továbbá javaslom, hogy az ingatlanra vonatkozóan újabb pályázatot a Tisztelt Közgyűlés ne írjon ki.

Az előterjesztést Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága előzetes véleményezésre megkapta.

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

**Kecskemét, 2016. november 3.**

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

## Határozat-tervezet

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2016. (XI. 24.) határozata**

**A kecskeméti 10206 hrsz-ú, természetben a Kecskemét, Olimpia u. 1. szám alatt található ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosított részének, valamint a városföldi 082/7 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt pályázat elbírálása**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 17284-8/2016. számú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

- 1.) A közgyűlés megállapítja, hogy a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 146/2016. (VI. 30.) határozatával a kecskeméti 10206 hrsz-ú, természetben a Kecskemét, Olimpia u. 1. szám alatt található ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosított részének értékesítésére kiírt nyilvános, többfordulós pályázatot ezen ingatlan esetében eredményesnek nyilvánítja, és megállapítja, hogy a pályázat nyertese az "IFESZ" Ingatlanfejlesztő Szolgáltató Kft.
- 2.) A közgyűlés úgy dönt, hogy az önkormányzat az 1.) pont szerinti nyertes pályázónak értékesíti a kecskeméti 10206 hrsz-ú ingatlan jelenleg bérlet útján hasznosított részét a határozat mellékletét képező helyiséglista szerint, és az IFESZ Kft-vel adásvételi szerződést köt a bruttó 26.163.344,- Ft vételárnak a szerződés minden fél általi aláírásától számított 90 napon belül történő megfizetése mellett, azzal, hogy a pályázó által megfizetett, az önkormányzat számláján rendelkezésre álló pályázati biztosíték összege a vételárba beszámít.
- 3.) A közgyűlés úgy dönt, hogy a kecskeméti 10206 hrsz-ú, természetben a Kecskemét, Olimpia u. 1. szám alatt található ingatlant társasházzá alakítja, és megbízza az "IFESZ" Ingatlanfejlesztő Szolgáltató Kft-t, hogy a társasházzá alakítással kapcsolatos földhivatali eljárást a saját költségére lefolytassa.
- 4.) A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy az értékesítésre szánt ingatlan kialakítása érdekében a szükséges nyilatkozatokat megtegye és a dokumentumokat aláírja, továbbá a társasház tulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően a nyertes pályázóval az adásvételi szerződést aláírja.
- 5.) A közgyűlés megállapítja, hogy a kiírt pályázat a városföldi 082/7 hrsz-ú ingatlan értékesítése vonatkozásában eredménytelen, és úgy dönt, hogy ezen ingatlan értékesítése érdekében újabb pályázatot egyelőre nem ír ki.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester