



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

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

Tárgy: A Déli Iparterületen található kecskeméti 8373/33 hrsz-ú ingatlant (Kereskedő utca) érintő telekalakítással kapcsolatos döntés meghozatala

**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

Melléletek: 18/2016. munkaszámú változási vázrajz

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság

.../2016. (XI.22.) VPB. sz. határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

26.800-3/2016.

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

Tárgy: A Déli Iparterületen található kecskeméti 8373/33 hrsz-ú ingatlant (Kereskedő utca) érintő telekalakítással kapcsolatos döntés meghozatala

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a kecskeméti 8373/33 hrsz-ú, 3 ha 301 m² alapterületű, kivett út (Kereskedő utca) megnevezésű, természetben a Déli Iparterületen található, az Ipar utcát az 5. számú országos főúttal összekötő ingatlan.

A szomszédos kecskeméti 8373/32 hrsz-ú kivett beépítetlen terület és a 8373/34 hrsz-ú kivett ipari park megnevezésű ingatlanok tulajdonosa, az ALFESTATE Kft. azzal a kérelemmel fordult önkormányzatunkhoz, hogy az általa készített, mellékelt 18/2016. munkaszámú változási vázrajz alapján járuljunk hozzá a fenti ingatlanokat érintő telekalakításhoz, amely alapján a Kereskedő utca nyomvonala kiigazításra kerülne, a kialakuló ingatlanok pedig kedvezőbb alakúak lennének.

A telekalakítás során a 8373/34 hrsz-ú ingatlan területéből 3302 m² nagyságú terület a Kereskedő utca területéhez kerül csatolásra, 3710 m² nagyságú terület pedig önálló helyrajzi számon – a kialakuló 8373/48 hrsz-ú, kivett út megnevezésű ingatlan – kerül önkormányzatunk tulajdonába. A Kereskedő utca területéből 7012 m² nagyságú terület a kialakuló 8373/44 hrsz-ú, kivett ipari park megnevezésű ingatlan területéhez kerül csatolásra, melyből 3302 m² nagyságú rész a Kereskedő utca területéhez csatolandó terület tulajdonjoga ellenében csere jogcímén, a fennmaradó 3710 m² nagyságú terület a kialakuló 8373/48 hrsz-ú ingatlan tulajdonjoga ellenében szintén csere jogcímén kerül átruházásra.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) alapján valamennyi ingatlan „Gksz-8159” kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetbe tartozik, a telekalakítás tehát a HÉSZ-szel összhangban van.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását szolgálja. Az Nvtv. 5. § (3) bekezdés a) pontja alapján a forgalomképtelen törzsvagyonba tartozik a kecskeméti 8373/33 hrsz-ú ingatlan is.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete (a

továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. §-a alapján egyes vagyontárgyak üzleti vagyonná nyilvánításáról a Tisztelt Közgyűlés dönt.

A 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, így az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása érdekében valamennyi ingatlan vonatkozásában külső forgalmi értékbecslőt kértünk fel. Az elkészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján mind az önkormányzati tulajdonú 8373/33 hrsz-ú ingatlan, mind a 8373/34 hrsz-ú ingatlan fajlagos négyzetméter ára: bruttó 10287,- Ft/m², így a cserével érintett ingatlanrészek értéke az alábbiak szerint alakul.

Az önkormányzat részéről átruházásra kerül:

Cserével érintett ingatlan helyrajzi száma	Átruházásra kerülő ingatlanrész területe	Átruházásra kerülő ingatlanrész forgalmi értéke (bruttó)
8373/33	7012 m ²	72.132.444,- Ft

Az önkormányzat részére átruházásra kerül:

Cserével érintett ingatlan helyrajzi száma	Átruházásra kerülő ingatlanrész területe	Átruházásra kerülő ingatlanrész forgalmi értéke (bruttó)
8373/34	3302 m ²	33.967.674,- Ft
8373/34	3710 m ²	38.164.770,- Ft
Összesen:	7012 m ²	72.132.444,- Ft

A jogügylet az önkormányzat részéről az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja, az ALFESTATE Kft. részéről a 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján áfa fizetési kötelezettséggel jár. A csereügylet fedezete Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2016. évi költségvetéséről szóló 29/2015. (XII.17.) önkormányzati rendeletének „1612111 Vagyongazdálkodás, területvásárlás, kisajátítás kiadásai” c. előirányzatán rendelkezésre áll.

A Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés b) pontja alapján forgalomképes ingatlan visszterhes elidegenítéséről nettó 25 millió forintot elérő, vagy azt meghaladó értékhatár felett a Tisztelt Közgyűlés dönt.

Tekintettel arra, hogy a 8373/33 hrsz-ú ingatlan jelenleg kivett út megnevezésű, így a telekalakítással érintett 7012 m² nagyságú rész elidegenítéséhez az érintett ingatlanrész út funkcióját meg kell szüntetni, melyhez a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (7) bekezdése alapján a közlekedési hatóság engedélye szükséges. Az engedélyezési eljárások ügyintézési határideje 60 nap.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár – amely a Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján bruttó 25.000.000,-Ft – 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.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (1) bekezdés c) pontja és 108. § (2) bekezdése alapján az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan cseréje esetén, ha a cserevel érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

Tekintettel arra, hogy a Kereskedő utca nyomvonala a telekalakítás alapján felelne meg a HÉSZ előírásainak továbbá a kialakuló ingatlanok kedvezőbb alakúak lennének, javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a telekalakításhoz járuljon hozzá, valamint járuljon hozzá az ingatlan 3302 m² és 3710 m² alapterületű részeinek csere útján történő átruházásához azzal a feltétellel, hogy a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal jogerősen dönt ezen ingatlanrészek út funkciójának megszüntetéséről, és az Mötv. 108/A. § (2) bekezdése alapján a csereügyletet jóváhagyja.

Az Nvtv. 1. § (2) bekezdésében meghatározott önkormányzati tulajdonú vagyonelemek tulajdonjogát átruházni a 13. § (2) bekezdése alapján átlátható szervezet részére lehetséges. Az ALFESTATE Kft.. nyilatkozik, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és a határozattervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Az előterjesztést Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság előzetes véleményezésre megkapta.

Kecskemét, 2016. november 04.

Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

.../2016. (XI. 24.) határozata

A Déli Iparterületen található kecskeméti 8373/33 hrsz-ú ingatlant (Kereskedő utca) érintő telekalakítással kapcsolatos döntés meghozatala

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 26.800-3/2016. számú előterjesztését, és az alábbi döntést hozta:

1. A közgyűlés úgy dönt, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendeletével összhangban kezdeményezi a kecskeméti 8373/33 hrsz-ú kivett út megnevezésű ingatlan 7012 m² alapterületű része út funkciójának megszüntetését, és felhatalmazza az ALFESTATE Kft.-t, mint a szomszédos kecskeméti 8373/32 és a 8373/34 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosát, hogy saját költségén az útrészlet megszüntetése érdekében eljárjon a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnál.
2. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy az 1. pont szerinti eljárás ALFESTATE Kft. általi lefolytatásához szükséges meghatalmazást írja alá és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (2) bekezdése alapján kezdeményezze a csereügylet jóváhagyását a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnál.
3. Kecskemét Megyei Jogú Város hozzájárul a mellékelt 18/2016. munkaszámú változási vázrajz alapján a 8373/32, 8373/33 és a 8373/34 hrsz-ú ingatlanok telekhatár-rendezéséhez, és a 8373/33 hrsz-ú ingatlan 3302 m² és 3710 m² alapterületű részeinek csere útján történő átruházásához azzal a feltétellel, hogy a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal jogerősen dönt ezen ingatlanrészek út funkciójának megszüntetéséről. és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (2) bekezdése alapján a csereügyletet jóváhagyja.
4. A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a földhivatali eljáráshoz szükséges telekalakítási vázrajzot és a 3. pont szerinti átruházásra irányuló megállapodást aláírja.

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

Határidő: értelemszerűen