

Kecskemét Megyei Jogú Város



Alpolgármestere

B E S Z Á M O L Ó

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2016. december 15. napján
tartandó ülésére**

Tárgy: Beszámoló ingyenes önkormányzati tulajdonba adott ingatlanok hasznosításáról

A beszámolót 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:

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

B E S Z Á M O L Ó

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2016. december 15-én 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. A közgyűlés 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 háromoldalú megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) felek általi aláírására 2012. november 30. napján került sor. A 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 tekintetében a Megállapodás a hasznosítási cél módosításának kezdeményezése miatt a hatályba lépést illetően külön rendelkezéseket tartalmaz. Ahhoz, hogy a Megállapodás ezen ingatlanok tekintetében hatályba lépjen, az önkormányzat egyoldalú jognyilatkozata volt szükséges, melyet önkormányzatunk a 12.169-21/2013. számú, 2013. július 9. napján kelt iratban tett meg a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.(a továbbiakban: MNV Zrt.) felé. A nyilatkozat alapján az MNV Zrt.

megadta a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a 21927, 21928 és 21929 hrsz-ú ingatlanokra is, a tulajdonjog-változás átvezetése 2013. október 15. napján történt meg.

A Megállapodás IV.2. pontja szerint az önkormányzat tudomásul vette, hogy a fenti ingatlanokon a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn.

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 – tulajdonszerzéskor 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 változatlan tartalommal, változatlan feltételekkel jogfolytonosan fennállnak. A bérlőket a régi Ptk.-ban foglaltak szerint tájékoztattuk a jogutódlásról, valamint tájékoztatást nyújtottunk a Korm. határozatból adódó hasznosítási kötelezettségeinkről is, melyekre tekintettel a bérleti jogviszonyok – az MNV Zrt.-vel egyeztetettek szerint – csak ideiglenes jelleggel maradhatnak fenn.

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.

Homokbánya területén zöld város mintaprojekt megvalósítását tervezzük, melynek fő eleme a különböző megújuló energiaforrások alkalmazási lehetőségeinek felmérése, valamint a fenntartható fejlődés kritériumrendszerébe illeszkedő, gazdaságosan alkalmazható, ezekre épülő technológiák pályázati támogatással történő megvalósítása. A mintaprojekt megvalósításának tapasztalatai tovább hasznosíthatók egyéb beruházások esetében, illetőleg környezetvédelmi és gazdasági előnyei mellett oktatási, kutatási és bemutatási célra is szolgálhatnak.

A hasznosítás érdekében kezdeményeztük a 21927, 21928 és 21929 hrsz-ú ingatlanok megosztását. Az önkormányzat a kialakuló 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

elsősorban a kialakuló 21929 hrsz-ú zöldterületi ingatlan rekonstrukcióját célozza meg, amelynek keretében sor kerülne az ún. „Kerékváros bringapark”, kerékpáros készségfejlesztő és KRESZ pálya, valamint futópálya kialakítására. A projekt keretében valósulna meg továbbá többek között a kialakuló 21929 hrsz-ú ingatlan területén található egyik használaton kívüli épület hasznosítása és energia hatékony üzemeltetést biztosító felújítása, a kialakuló 21927/1 hrsz-ú ingatlanon 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 kialakuló 21927/2 hrsz-ú ingatlanon az önkormányzat a TOP-6.2.1-15-KE1-20016-00007 azonosítószámú „4 csoportos bölcsőde építése Homokbányán” című projekt megvalósítását tervezi.

A kialakuló 21927/3 hrsz-ú ingatlan területén az a TOP-6.6.2-15-KE1-2016-00001 azonosítószámú, „Új nappali ellátást biztosító telephely kialakítása Homokbányán” megnevezésű projekt valósulna meg. A beruházás keretében történne meg az Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága által működtetett Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthonához kapcsolódó új, 48 fő kapacitással bíró telephely építése, 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.

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

A 21887, 21888, 21890, 21891, 21932, 21933, 21934/1 és 21934/2 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi állapotukban nem hasznosíthatóak, a kormányhatározatokban foglalt hasznosítási célok megvalósítása csak komoly előkészítő munkák után lehetséges. Ezek kivitelezését az önkormányzat megkezdte. A 21932, 21934/1 és 21934/2 hrsz-ú ingatlanokat lakóingatlan fejlesztési területként kívánjuk hasznosítani, ennek érdekében megvalósíthatósági tanulmány készült. A jelenlegi időszakban a 21887, 21888, 21890, 21891, 21932, 21933, 21934/1 és 21934/2 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában önkormányzatunk célja – a pályázati lehetőségeknek megfelelően – a fejlesztések megvalósításához szükséges anyagi források biztosítása.

II.

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 birtokbavételtől 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 tárgyévet 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.

Önkormányzatunk az ingatlanrész tulajdonjogát a Kecskeméti Körzeti Földhivatal 39.739/3/2011.04.05. számú bejegyző határozatával szerezte meg, az ingatlanrész 2011. május 2. napján került birtokunkba.

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 Pallasz Athéné Egyetem vagyongazdálkodásában lévő ingatlan fejlesztési elképzeléseitől függően kívánja végrehajtani.

III.

A Kormány az 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 képviseletében eljáró – egykori – Állami Privatizációs és Vagyongazdálkodó 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 használja fel, továbbá a megállapodás 5.5 pontja értelmében kötelezettséget vállal arra, hogy gondoskodik annak őrzéséről és állaga fenntartásáról.

Önkormányzatunk az ingatlant a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. vagyongazdálkodásába 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, melynek egyik fő eleme a környék közlekedésének fejlesztése volt, mely fejlesztés nagyban hozzájárul a 0985/5 hrsz-ú ingatlan infrastrukturális fejlesztéséhez.
- 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 az 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, ennek keretén belül vélhetően a jövő évben nagyobb mértékű beruházások kezdődnek meg.

- A 0985/5 hrsz-ú ingatlan beékelődik az önkormányzat tulajdonát képező 0985/9 hrsz-ú ingatlanba, azzal telekhatáros. A két ingatlan együttes hasznosításával kapcsolatosan előrehaladott tárgyalások folynak egy befektető csoporttal, a hasznosítással nagyobb volumenű, ipari célú beruházás tervezett. A hasznosítás megvalósítása érdekében az önkormányzat – a vagyongazdálkodó társaság közreműködésével – megkezdte a terület feltárását, és a 0985/9 hrsz-ú ingatlanon található épületek bontásának, illetve mindkét terület lőszermentesítésének előkészítését. Az ipari fejlesztés megkezdésének várható időpontja 2017. év vége, 2018. év eleje. Az önkormányzat az ingatlant az ingatlanátadási megállapodás 5.4. pontjának megfelelően iparfejlesztés céljára kívánja hasznosítani.

Az ingatlan őrzése, védelme, karbantartása, állagának fenntartása folyamatos, az őrzéssel, fenntartással kapcsolatosan az önkormányzat állami támogatást továbbra sem igényelt.

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 kivett bölcsőde megnevezésű ingatlan Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata részére történő ingyenes tulajdonba adásáról. A tulajdonos Magyar Állam képviselőjeként eljáró MNV Zrt., a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság, mint vagyongazdálkodó, és az önkormányzat az állami vagyongazdálkodó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló háromoldalú megállapodást (továbbiakban: megállapodás) 2015. március 16. napján írta alá. A birtokátruházásra 2015. április 1. napján került sor, a tulajdonjogot a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala 41771/5/2015.04.15. számú határozatával jegyezte be.

A 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 lépésétől

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, amelyek alapján az egyesület az ingatlan ingyenes használatára volt jogosult. Tekintettel arra, hogy az épület évtizedek óta Civil Szervezetek Háza-ként működött, az önkormányzat az addigi hasznosítástól nem kívánt eltérni.

Fentieknek megfelelően Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 129/2015. (V.28.) határozatával az ingatlant 2015. június 1. napjától határozatlan időre, de legfeljebb az Möt. 13. § (1) bekezdés 7. és 15. pontja szerinti a közfeladat ellátásának időtartamára az egyesület ingyenes használatába adta. Az ingyenes használatba adásra vonatkozó megállapodásnak az egyesület és az önkormányzat általi aláírására 2015. június 11. napján került sor.

Az önkormányzat azzal, hogy az egyesületnek az ingatlan használatát biztosítja, azt a megállapodásban foglaltaknak megfelelően hasznosítja. Az egyesület tevékenységét figyelemmel kísérjük, a szakmai együttműködés – amely megjelenik közös pályázatok, szakmai programok esetében – folyamatos.

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

Kecskemét, 2016.

Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

Határozat-tervezet

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2016. (XII. 15.) határozata

Beszámoló ingyenes önkormányzati tulajdonba adott ingatlanok hasznosításáról

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 28.951-4/2016. számú beszámolójában foglaltakat, és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés elfogadja Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 28.951-4/2016. számú beszámolójában foglaltakat.
2. A közgyűlés felkéri Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy a beszámolót és a jelen határozatot küldje meg az MNV Zrt. részére

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester