



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2015. június 25-én
tartandó ülésére**

Tárgy: A törzsvagyonba tartozó kecskeméti 1327/2, 0343/60 és 10211/2 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatala

**Az előterjesztést készítette: Öveges László irodavezető
Mérnöki Iroda
Dr. Orbán Csaba osztályvezető
Városüzemeltetési Osztály
Dr. Mayer Endre irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Temesvári Péter csoportvezető
Jogi Osztály**

Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma: 1

**Mellékletek: 120/2011. munkaszámú változási vázrajz
247/2012. munkaszámú változási vázrajz
122/2014. munkaszámú változási vázrajz**

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság

.../2015. (VI.23.) VPB. sz. határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

1064-10/2015.

ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2015. június 25-én tartandó ülésére

Tárgy: A törzsvagyonba tartozó kecskeméti 1327/2, 0343/60 és 10211/2 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatala

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a kecskeméti, külterület 0343/60 hrsz-ú kivett út megnevezésű ingatlan, amely természetben a Talfája városrészben található.

A fenti ingatlannal szomszédos kecskeméti 0343/9, 0343/58, 0343/59 és 0343/61 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy telkei újraosztása és külön helyrajzi számon történő kialakítása érdekében szeretné a közbeékelődő önkormányzati tulajdonú út egy részét is hozzácsatolni a telekalakítást követően kialakuló 0343/136 és 0343/137 hrsz-ú ingatlanokhoz.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint a fenti ingatlanok egyezően „Mát” mezőgazdasági általános tanyás övezetbe tartoznak. Tekintettel arra, hogy az önkormányzati tulajdonú út beépítésre szánt és nem közlekedési célra kijelölt terület, a tervezett telekalakítás a HÉSZ-szel összhangban van.

A telekalakításra vonatkozó, mellékelt 247/2012. munkaszámú változási vázrajzot a Kecskeméti Járási Hivatal Járási Földhivatala záradékolta.

Mivel a kecskeméti 0343/60 hrsz-ú út egy része meg fog szűnni, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (7) bekezdése alapján útmegszüntetési eljárást kell lefolytatni, amelyhez a közlekedési hatóság, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal engedélye szükséges.

Az ügyi hatósági eljárások díjairól szóló 26/1997. (XII.12.) KHVM rendelet 1. számú melléklete 19.1. c) pontja szerint a helyi közutak megszüntetésének díja 43.800,- Ft. Kérelmező úgy nyilatkozott, hogy az eljárási díj megfizetését vállalja.

Kérelmező megkereste az EDF DÉMÁSZ Zrt.-t, a GDF SUEZ Zrt.-t, valamint a BÁCSVÍZ Zrt.-t és tájékoztatást kért az út alatt húzódó közművekről és az út megszüntetése esetén az ott található közművek indokolt védelmével kapcsolatban. A közművek üzemeltetőinek tájékoztatása alapján az ingatlanrész alatt nem található közművezeték.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (2) bekezdés a) pontja alapján a nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását szolgálja, és amelyet az Nvtv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít. Az Nvtv. 5. § (3) bekezdés a) pontja szerint a

forgalomképtelen törzsvagyonba tartozik a 0343/60 hrsz-ú kivett út is.

A magántulajdonos telkébe beolvadó útterület (477 m²) – a közgyűlésnek a határozat-tervezet szerinti döntése esetén - adásvétel jogcímén kerülne csatolásra a kialakuló kecskeméti 0343/136 és 0343/137 hrsz-ú ingatlanokhoz. A telekalakítás során, a 0343/60 hrsz-ú útból leválasztásra nem kerülő 1221 m² nagyságú rész az önkormányzat tulajdonában maradna.

Amennyiben a közlekedési hatóság a kecskeméti 0343/60 hrsz-ú út egy részének megszüntetését jóváhagyó határozata jogerőre emelkedik, akkor az ingatlan kikerül a törzsvagyon köréből és forgalomképes ingatlanrészként egyesíthető lesz a magántulajdonú telkekkel, valamint adásvétel tárgyát képezheti.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 9. § (2) bekezdése szerint ingatlan visszterhes hasznosítása esetén a forgalmi érték, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának megállapítása érdekében külső forgalmi értékbecslést kell beszerezni.

Az elkészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az eladásra kerülő ingatlanrész fajlagos négyzetméter ára: bruttó 105,- Ft/m², így a 477 m² nagyságú terület értéke: bruttó 50.085,- Ft.

A Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdés a) pontja alapján nem kell versenyeztetést lefolytatni a bruttó 25.000.000,- Ft, vagy ennél kevesebb forgalmi értékű önkormányzati tulajdonú ingatlan telek-kiegészítésként történő értékesítése esetén.

A Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés a) pontja szerint forgalomképes ingó- és ingatlan visszterhes elidegenítéséről nettó 3 millió forint értékhatár alatt a polgármester dönt.

Az Nvtv. 1. § (2) bekezdésében meghatározott önkormányzati tulajdonú vagyonelemek tulajdonjogát átruházni a 13. § (2) bekezdése alapján lehetséges természetes személy részére.

Tekintettel arra, hogy az értékesíteni kívánt ingatlanrész jelenleg is a kérelmező ingatlanjait szolgálja ki, magántulajdonba kerülése más ingatlanok megközelítését nem akadályozza és az ingatlanrész telek-kiegészítésként történő értékesítéséből az önkormányzatnak bevétele származik, javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek az út egy részének megszüntetését.

II.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 203/2011. (VI. 30.) KH. számú határozatával elfogadta a „Kecskemét város intermodális pályaudvar és kapcsolódó közösségi közlekedési fejlesztések” (KÖZOP-5.4.0-09-2010-0004) című projekthez kapcsolódó döntés előkészítő tanulmányt.

Az intermodális csomópont a tervek szerint többek között megteremtheti több közlekedési forma kapcsolatát: a helyi-, helyközi és távolsági buszok és azok parkoltatásának, kiszolgálásának együttes igényeit; a vasúti pályaudvar teljesebb városi kapcsolatát.

A tervezett csomópont kiépítése szervesen kapcsolódik a Magnum Hungária Centrum Építőipari és Szolgáltató Kft. által tervezett bevásárlóközpont megépítéséhez, azonban egyik projekt vonatkozásában sincsenek az érintett ingatlanok a HÉSZ előírásai szerint kialakítva. Fentiek alapján szükséges telekalakítást lefolytatni az önkormányzat tulajdonát képező, a kecskeméti 1327/2 hrsz-ú, 3600 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű és a gazdasági társaság tulajdonát képező, a kecskeméti 1328 hrsz-ú, 3 ha 1758 m² nagyságú, kivett sporttelep, a kecskeméti 1329 hrsz-ú, 663

m² nagyságú, kivett beépítetlen terület, valamint a kecskeméti 1330 hrsz-ú, 1496 m² nagyságú, kivett vízmű megnevezésű ingatlanok vonatkozásában.

Célszerű a két projektet együtt kezelni, az együttműködés biztosítására javaslom a telekalakítás lefolytatását és annak ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges szerződés megkötését, illetve önkormányzatunk és a gazdasági társaság között településfejlesztési megállapodás megkötését.

A fenti ingatlanok megosztására vonatkozó 120/2011. munkaszámú változási vázrajzot a Kecskeméti Járási Hivatal Járási Földhivatala 16/16/2015. számon 2015. január 15. napján záradékolta.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a tervezett telekalakítás révén az önkormányzat tulajdonában lévő közlekedési célra fenn nem tartott ingatlanrész csere tárgyát képezi majd, míg a gazdasági társaság tulajdonában lévő ingatlanokból a közlekedési célra fenntartott ingatlanrészek adásvétel útján önkormányzati tulajdonba kerülnek, így a telekalakítás a HÉSZ-szel összhangban van.

A telekalakítást követően az alábbi ingatlanok alakulnak ki, az alábbi tulajdoni viszonyok mellett:

- az 1327/2 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű 4295 m² nagyságú ingatlan, mely önkormányzatunk tulajdonába kerül;
- az 1328 hrsz-ú, kivett sporttelep, vízmű megnevezésű 2 ha 8549 m² nagyságú ingatlan, mely a gazdasági társaság tulajdonába kerül;
- az 1329 hrsz-ú, 4673 m² nagyságú kivett közút megnevezésű ingatlan, mely önkormányzatunk tulajdonába kerül.

A telekalakítás során összesen 5368 m² nagyságú terület kerül adásvétel útján az önkormányzat tulajdonába, míg a HÉSZ-szel összhangban 917 m² nagyságú terület csere tárgyát képezi.

Az Nvtv. 5. § (1)-(3) bekezdése szerint forgalomképtelen törzsvagyona tartozik a kecskeméti 1327/2 hrsz-ú kivett közterület is.

A Vagyonrendelet 6. §-a értelmében egyes vagyontárgyak üzleti vagyonná nyilvánításáról a közgyűlés dönthet, így a kecskeméti 1327/2 hrsz-ú ingatlan 917 m² nagyságú területe vonatkozásában akkor köthető csere szerződés, ha azt a Tisztelt Közgyűlés forgalomképesé nyilvánítja.

A Vagyonrendelet 8. § (6) bekezdés a) pontjára figyelemmel a változási vázrajz aláírásához a közgyűlés felhatalmazása szükséges.

A Vagyonrendelet 10. § (4) bekezdése szerint az önkormányzati törzsvagyon körébe tartozó forgalomképtelen vagyontárgyak pótlása, létesítése és gyarapítása érdekében a költségvetési rendeletben meghatározott előirányzat erejéig a szerződés aláírására a polgármester saját hatáskörben jogosult, így a közgyűlés fentiek szerinti döntése esetén a polgármester lesz jogosult dönteni a szerződés megkötéséről

Az Nvtv. 1. § (2) bekezdésében meghatározott önkormányzati tulajdonú vagyonelemek tulajdonjogát átruházni a 13. § (2) bekezdése alapján lehetséges átlátható szervezet részére. Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a gazdasági társaság átlátható szervezetnek minősül.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a gazdasági társaság szándéka a beruházás megvalósításával egy olyan bevásárló-szolgáltató-szórakoztató központ létrehozása a város területén, amely a lakosság igényeinek kielégítését szolgálja, megfelel a kor elvárásainak, továbbá építészeti, illetve a külső és belső megoldások terén is magas színvonalat képvisel. Ezen előnyök ismeretében, valamint figyelemmel a beruházás és az Intermodális Csomópont összehangolt megvalósítása nyújtotta előnyökre, a jog által nyújtott lehetőségeihez mérten javaslom, hogy a legnagyobb mértékben működjünk együtt a gazdasági társasággal.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy önkormányzatunk vállalja, hogy a telekalakítást követően kialakuló új telekhatárig megterveztetni és engedélyeztetni az Intermodális Csomópont-hoz kapcsolódó utakat, illetve hozzájárul a beruházás megvalósulása esetén az alábbi ki és behajtók létesítéséhez:

- a Rákóczi út folytatásában egyirányú lemenő forgalmi sáv,
- a beruházás és a vasút között létesítendő útról teljes értékű csomópont-hoz való csatlakozás,
- az aluljáróval párhuzamos oldalon egyirányú le vagy felmenő forgalmi sáv,
- a Kuruc körút irányából egyirányú le és egyirányú felmenő kisoroló sáv, a hossz irányú gyalog-kerékpárút megtartása mellett azzal, hogy a kisoroló sávok műszaki megoldása későbbi egyeztetés alapján kerül meghatározásra építészeti és városképi szempontok figyelembevételével, illetve az épülő mélygarázsba való le- és felhajtónak a gazdasági társaság területén kell megvalósulnia.

Tekintettel arra, hogy a telekalakítás mindkét fél számára nagy jelentőséggel bír javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a közterület egy részének forgalomképesé nyilvánítását.

III.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a kecskeméti, belterület 10211/2 hrsz-ú, kivett strandfürdő és 6 egyéb épület megnevezésű ingatlan, amely természetben a Felsőszéktóban található. A Vagyondirektívum 4. § (2) bekezdés c) pontja szerint törvényben meghatározottakon túl a törzsvagyona tartozik és korlátozottan forgalomképes a sportlétesítmény.

A szomszédos kecskeméti, belterület 10211/3 hrsz-ú kivett szálloda megnevezésű ingatlan tulajdonosa azzal a kérelemmel fordult önkormányzatunkhoz, hogy telek-kiegészítésként kívánja megvásárolni a fenti ingatlan 1070 m² nagyságú részét a mellékelt 122/2014. munkaszámú változási vázrajz alapján.

Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan a Hírös Sport Nonprofit Kft. vagyonkezelésében van, így az ingatlanrész értékesítéséhez háromoldalú szerződés megkötése szükséges, mellyel a vagyonkezelői jog az ingatlanrészen megszüntetésre kerül.

A HÉSZ szerint a fenti ingatlanok egyezően „Ks*-611976” különleges szabadidős, turisztikai, sportolási, rekreációs célú terület övezetbe tartoznak és a tervezett telekalakítás a HÉSZ-szel összhangban van.

A telekalakításra vonatkozó, mellékelt 122/2014. munkaszámú változási vázrajzot a Kecskeméti Járási Hivatal Járási Földhivatala 2014. december 19. napján záradékolta.

A szomszédos telekbe beolvadó terület adásvétel jogcímén kerül csatolásra a kialakuló kecskeméti 10211/3 hrsz-ú ingatlanhoz.

Az elkészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az ingatlanrész értéke bruttó 16.460.540,

Ft.

A Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdés a) pontja alapján nem kell versenyeztetést lefolytatni a bruttó 25.000.000,- Ft, vagy ennél kevesebb forgalmi értékű önkormányzati tulajdonú ingatlan telek-kiegészítésként történő értékesítése esetén.

A Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés b) pontja szerint forgalomképes ingó- és ingatlan visszterhes elidegenítéséről nettó 3 millió forintot elérő, azonban nettó 25 millió forintot el nem érő értékhatár között a vagyongazdálkodási ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében az ingatlanrész értékére tekintettel 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 az ingatlanrészt forgalomképpé nyilvánítja és a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy értékesíti az ingatlanrészt úgy az adásvételi szerződés-tervezetet megküldjük a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtétele érdekében.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanrész telek-kiegészítésként történő értékesítéséből az önkormányzatnak bevétele származik, javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek az ingatlan egy részének forgalomképpé nyilvánítását.

Az előterjesztést Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság előzetes véleményezésre megkapta. A bizottság véleménye, valamint a kecskeméti 10211/2 hrsz-ú ingatlan 1070 m² nagyságú részének értékesítésére vonatkozó határozata a közgyűlés ülésén kerül kiosztásra.

Kecskemét, 2015. június

Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

.../2015. (VI. 25.) határozata

A törzsvagyumba tartozó kecskeméti 1327/2, 0343/60 és 10211/2 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatala

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 1064-10/2015. számú előterjesztésében foglaltakat és az alábbi határozatot hozta:

I.

1./ A közgyűlés úgy dönt, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI. 1.) önkormányzati rendeletével összhangban kezdeményezi a kecskeméti 0343/60 hrsz-ú, kivett út megnevezésű ingatlan mellékelt 247/2012. munkaszámú változási vázrajz szerinti, 477 m² nagyságú része megszüntetését, mivel az funkcióját nem tölti be.

2./ A közgyűlés felhatalmazza a kecskeméti 0343/9, 0343/58, 0343/59 és 0343/61 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosát, hogy saját költségén eljárjon a kecskeméti 0343/60 hrsz-ú, kivett út megnevezésű ingatlan egy részének megszüntetése érdekében a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnál.

3./ A közgyűlés úgy dönt, hogy hozzájárul a mellékelt 247/2012. munkaszámú változási vázrajz alapján az 1. és 2. pontban nevezett ingatlanokat érintő telekcsoport újraosztáshoz.

4./ A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a földhivatali eljáráshoz szükséges telekalakítási vázrajzot aláírja.

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

Határidő: azonnal

II.

5./ A közgyűlés úgy dönt, hogy hozzájárul a mellékelt 120/2011. munkaszámú változási vázrajz alapján a kecskeméti 1327/2 hrsz-ú közterületet érintő telekalakításhoz, és a kecskeméti 1327/2 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan – Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2005. (VI.1.) önkormányzati rendeletével összhangban – 917 m² nagyságú, beépítésre szánt területét - forgalomképessé nyilvánítja.

6./ A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy aláírja a közterületet érintő telekalakításról szóló változási vázrajzot.

7./ A közgyűlés kifejezi szándékát, hogy a Magnum Hungária Centrum Építőipari és Szolgáltató Kft. által tervezett beruházás és az Intermodális Csomópont megvalósítása érdekében a Magnum Hungária Centrum Építőipari és Szolgáltató Kft.-vel együttműködik, és úgy dönt, hogy hozzájárul az együttműködési megállapodás megkötéséhez az alábbi tartalommal:

- a) az önkormányzat vállalja, hogy a telekalakítást követően kialakuló új telekhatárig megtervezteteti és engedélyezteteti az Intermodális Csomóponthoz kapcsolódó utakat,
- b) az önkormányzat hozzájárul a beruházás megvalósulása esetén, az alábbi ki és behajtók létesítéséhez:
- a Rákóczi út folytatásában egyirányú lemenő forgalmi sáv,
 - a beruházás és a vasút között létesítendő útról teljes értékű csomóponthoz való csatlakozás,
 - az aluljáróval párhuzamos oldalon egyirányú le vagy felmenő forgalmi sáv,
 - a Kuruc körút irányából egyirányú le és egyirányú felmenő kisoroló sáv, a hossz irányú gyalog-kerékpárút megtartása mellett azzal, hogy a kisoroló sávok műszaki megoldása későbbi egyeztetés alapján kerül meghatározásra építészeti és városképi szempontok figyelembevételével, illetve az épülő mélygarázsba való le- és felhajtónak a gazdasági társaság területén kell megvalósulnia.

8./ A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert a 7. pont szerinti együttműködési megállapodás aláírására.

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

Határidő: azonnal

III.

9./ A közgyűlés úgy dönt, hogy hozzájárul a mellékelt 122/2014. munkaszámú változási vázrajz szerinti telekalakításhoz, a kecskeméti, belterület 10211/2 hrsz-ú ingatlan 1070 m² nagyságú részét forgalomképesé nyilvánítja, és hozzájárul az ingatlanrész vonatkozásában a vagyonkezelői jog megszüntetéséhez, amennyiben Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az önkormányzat az ingatlanrészt telek-kiegészítésként értékesíti a kecskeméti 10211/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére.

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

Határidő: azonnal