



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2021. október 21-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok cseréje

Az előterjesztést készítette: Dr. Svircevic-Bodnár Ágota irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Fölföldi Klára osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma:

Mellékletek: telekalakítási vázrajz (Heliport terület)

Véleményezésre megkapta:

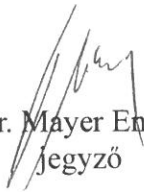
Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság

.../2021. (X.21.) VPB. számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:


Dr. Mayer Endre
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Polgármestere**

9836-25/2021.

ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
2021. október 21-én tartandó ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok cseréje

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Déli Iparterületen található kecskeméti 0809/355 hrsz-ú, 9405 m² nagyságú, szántó művelési ágú, a kecskeméti 0809/357 hrsz-ú, 264 m² nagyságú, szántó művelési ágú, valamint a kecskeméti 0809/333 hrsz-ú, 8372 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlanok (a továbbiakban: ingatlanok), melyek közterület-szabályozással érintettek. A belterületbe vonás folyamatban van. A 490/2021. (III.4.) polgármesteri határozatban döntöttem a Déli Iparterületre vonatkozó településrendezési szerződés megkötéséről, mely alapján a területen tulajdonnal rendelkező magánszemélyek, valamint két fejlesztő-beruházó gazdasági társaság és az önkormányzat 2021. március 30. napján településrendezési szerződést (a továbbiakban: TSZ) kötött a Déli Iparterület fejlesztése érdekében.

A TSZ III/3. bekezdése rendelkezik az önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozó telekalakításról és cseréről, mely alapján az önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlanokat érintő – útszabályozás miatti – telekalakítást követően az ingatlanokat elcseréli egy, Kadafalva városrészben kialakítandó, közösségi térként használható ingatlanra. Tekintettel arra, hogy a telekalakítás során a 0809/357 hrsz-ú (belterületbe vonást követően 26508/59 hrsz-ú) kivett közút ingatlanból 126 m² nagyságú területet az átadásra kerülő 0809/355 hrsz-ú (belterületbe vonást követően 26508/72 hrsz-ú) ingatlanhoz csatolunk, azt a Tisztelt Közgyűlésnek forgalomképesse kell nyilvánítania.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) 9.§ (1) bekezdése alapján önkormányzati vagyon visszterhes elidegenítését, hasznosítását vagy megterhelését megelőzően annak forgalmi értékét, valamint a szolgáltatás értékarányos ellenértékét meg kell állapítani.

A Kadafalván található, kialakuló kecskeméti 11751/59 hrsz-ú, 10509 m² nagyságú ingatlan fajlagos m² ára bruttó 7.000,- Ft, míg a Déli iparterületen található 0809/355 hrsz-ú (belterületbe vonást követően 26508/72 hrsz-ú), 9405 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan átadásra kerülő 9245 m² nagyságú részének fajlagos m² ára bruttó 4370,- Ft, a kecskeméti 0809/357 hrsz-ú (belterületbe vonást követően 26508/59 hrsz-ú), 264 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan átadásra kerülő 126 m² nagyságú részének fajlagos m² ára bruttó 2836,- Ft, valamint a kecskeméti 0809/333 hrsz-ú (a belterületbe vonást követően 26508/92 hrsz-ú), 8372 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan átadásra kerülő 7599 m² nagyságú részének átlagos fajlagos m² ára bruttó 4317,- Ft, így – az értékarányosság

követelményének eleget téve – a Déli Iparterületen lévő telekalakítást követően mindösszesen 16.970 m² nagyságú ingatlanokért cserébe önkormányzatunk egy 10.509 m² nagyságú csereingatlant kap Kadafalván. A fenti árakat figyelembe véve a kadafalvi, önkormányzatunk tulajdonába kerülő ingatlan értéke 131,- Ft-tal magasabb, mint az átadásra kerülő déli iparterületen lévő ingatlanok értéke. A felek a cserét értékegyezőnek ismerik el. A telekalakítási eljárások folyamatban vannak.

II.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a kecskeméti 17/56 hrsz-ú, 1 ha 3454 m² nagyságú, kivett közterület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan), mely a Dobó István körúton található. Az ingatlan egy részén jelenleg parkoló üzemel, másik része zöldterület.

Az Univer cégcsoport megkereste önkormányzatunkat és jelezte, hogy jövőbeni tervei között szerepel az ingatlan egy részén a földszinten üzleteket is magában foglaló, földfelszíni és földalatti parkolóház építése. A beépítéssel érintett teljes terület rész cca. 4312 m² (a továbbiakban: ingatlanrész).

Az ingatlanrész nagyrésze Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv alapján forgalomképesé nyilvánítható, azonban a tervezett telekhatár kialakításához a HÉSZ módosítása szükséges. Az együttműködés érdekében a felek között településrendezési szerződést szükséges kötni, melyről előterjesztés készül a Tisztelt Közgyűlés jelen ülésére.

A beruházáshoz szükséges építési telek kialakítása és értékesítése két ütemben történik a beruházóval egyeztetve. A HÉSZ alapján a parkoló önálló helyrajzi számmá alakítása érdekében telekalakítási eljárást kell lefolytatni, mely folyamatban van, a parkoló új helyrajzi száma 17/58, területe 3091 m². Az Univer cégcsoport vállalta, hogy amíg a beruházást nem kezdik meg, addig a parkolót közforgalmú parkolóként üzemelteti a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a díjfizetési kötelezettség alá tartozó várakozási területeken a közúti járművel történő várakozási közszolgáltatásokról és a várakozóhelyek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló 8/2016. (IV.28.) önkormányzati rendeletében meghatározott díjszabással.

Az Univer cégcsoport a parkolóért cserébe felajánlotta az Univer-Coop Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. tulajdonában lévő kecskeméti 8249 hrsz-ú, 3848 m² nagyságú, kivett vendéglő megnevezésű ingatlanát, mely természetben a Műkertvárosban, a Kecskeméti Vadaspark mellett található.

A vagyonrendelet 9.§ (1) bekezdése alapján önkormányzati vagyon visszterhes elidegenítését, hasznosítását vagy megterhelését megelőzően annak forgalmi értékét, valamint a szolgáltatás értékarányos ellenértékét meg kell állapítani.

A 17/58 hrsz-ú ingatlan ára nettó 263.622.047,- Ft + áfa, bruttó 334.800.000,- Ft, azaz bruttó háromszázharmincnégymillió-nyolcszázezer forint, a 8249 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke pedig nettó 90.078.740,- Ft + áfa, bruttó 114.400.000,- Ft, azaz bruttó egyszáztizennégymillió-négyszázezer forint. A különbség bruttó 220.400.000,- Ft, azaz bruttó kettőszázhúszmillió-négyszázezer forint, melyet – az értékarányosság követelményének eleget téve – az Univer cégcsoport vállal megfizetni.

Az értékesítés (csere) az Önkormányzat részéről az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés k) pontjára tekintettel ÁFA-fizetési kötelezettséggel jár.

Az Univer-Coop Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont alá tartozó beépített ingatlanok értékesítésére adókötelezettséget választott, ezért a 8249 hrsz-ú ingatlan esetében az adó megfizetésénél figyelemmel kell lenni az Áfa törvény 142. § (1) bekezdés e) pontjában foglaltakra is.

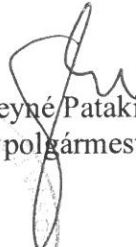
A Magyarország helyi önkormányzatairól 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (1) bekezdés c) pontja alapján nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni ingatlanok cseréje esetén. Az Mötv. 108/A. § (2) bekezdése alapján ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt (jelenleg bruttó 25.000.000,- Ft) 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.

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

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a döntést a határozat-tervezetek szerint meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2021. október 15.


Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester


KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

/2021. (X.21.) határozata

A Déli Iparterületen található önkormányzati tulajdonú ingatlanok cseréje

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Szemereyné Pataki Klaudia polgármester 9836-25/2021. számú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

1. A közgyűlés úgy dönt, hogy a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő kecskeméti 0809/355 hrsz-ú (belterületbe vonást követően 26508/72 hrsz-ú), 9405 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan átadásra kerülő 9245 m² nagyságú részének fajlagos m² árát bruttó 4370,- Ft-ban, a kecskeméti 0809/357 hrsz-ú (belterületbe vonást követően 26508/59 hrsz-ú), 264 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan átadásra kerülő 126 m² nagyságú részének fajlagos m² árát bruttó 2836,- Ft-ban, valamint a kecskeméti 0809/333 hrsz-ú (a belterületbe vonást követően 26508/92 hrsz-ú), 8372 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan átadásra kerülő 7599 m² nagyságú részének átlagos fajlagos m² árát bruttó 4317,- Ft-ban állapítja meg és azok tulajdonjogát elcseréli a Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft. tulajdonában lévő, kialakuló kecskeméti 11751/59 hrsz-ú, 10509 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan – melynek fajlagos értékét bruttó 7.000,- Ft-ban határozza meg – tulajdonjogára.
2. 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, a 103/2021. számú változási vázrajz szerint az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő kecskeméti 0809/357 hrsz-ú (a belterületbe vonást követően 26508/59 hrsz-ú) ingatlan 126 m² nagyságú részét forgalomképesé nyilvánítja.
3. A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy az ingatlanok cseréjére vonatkozó szerződést a telekalakítási határozatok véglegessé válását követően aláírja és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges intézkedéseket megtegye.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

/2021. (X.21.) határozata

A kecskeméti 17/56 hrsz-ú ingatlan egy részének értékesítése

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Szemereyné Pataki Klaudia polgármester 9836-25/2021. számú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

1. a) A közgyűlés úgy dönt, hogy a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, telekalakítással kialakuló kecskeméti 17/58 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra vonatkozóan adásvétellel vegyes csereszerződést köt az Univer-Coop Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt-vel akként, hogy az ingatlan tulajdonjogát elcseréli a kecskeméti 8249 hrsz-ú ingatlanra, bruttó 220.400.000,- Ft értékkülönböt megfizetése mellett. A közgyűlés a kecskeméti 8249 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét bruttó 114.400.000,- Ft-ban, a kecskeméti 17/58 hrsz-ú ingatlan értékét bruttó 334.800.000,- Ft-ban állapítja meg.
- b) A közgyűlés úgy dönt, hogy a csereszerződésben a beruházás megghiúsulása esetére az önkormányzat javára visszavásárlás, illetve elővásárlás lehetősége kerüljön kikötésre.
2. 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 a kialakuló 17/58 hrsz-ú ingatlant forgalomképpé nyilvánítja.
3. A közgyűlés felhatalmazza Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy az ingatlanok cseréjére vonatkozó szerződést aláírja és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges intézkedéseket tegye.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

GEO PLUSZ KFT

Kecskemét, Petőfi S. u. 5. 6/194.

Munka száma: 72/2021

Kecskemét

belterület

Adatszolg. ikt.sz.: 541/1654/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 11751/5 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M= 1:2000

Cimkoordináták			
Hrsz	Psz	Y	X
11751/58	I	693188	170341
11751/59	I	693122	170503
11751/60	I	693082	170587

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv.ága	min. o.	ha.m ²			jel	műv.ága	min. o.	ha.m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
11751/5		Kivett, lakótelep		3.4698	0.00	11751/58		Kivett, beépítetlen terület		1.7659	0.00		
						11751/59		Kivett, beépítetlen terület		1.0509	0.00		
						11751/60		Kivett, beépítetlen terület		0.6530	0.00		
				3.4698	0.00					3.4698	0.00		

Megelőzi a 543/536/2021. iktatószámú változási vázrajz átvezetése

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Kecskemét, 2021. szeptember 30.

Készítő: 

Lendvai József

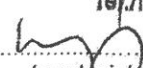
földmérő ig.sz. száma: 6994/2009

GEO PLUSZ KFT.

6000 Kecskemét

Petőfi S. u. 5. VI/194.

Tel./ISDN/Fax: 506-550

Minőséget tanúsító: 

Lendvai József

Ing.rend.min.sz.: 332/1990

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Kecskemét, 2021. hó nap

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

P.H.

