



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2022. október 13-án  
tartandó ülésére**

**Tárgy: Önkormányzati ingatlanok visszterhes elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatala**

**Az előterjesztést készítette:** Dr. Fölföldi Klára osztályvezető  
Jogi Osztály

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

**Döntési változatok száma:**

**Mellékletek:**

**Véleményezésre megkapta:**


**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság

.../2022. (X.11.) VPB. számú határozat

**Törvényességi észrevételem nincs:**

  
**Dr. Temesvári Péter**  
jegyző

Ügyiratszám: 9743-16/2022.

**Kecskemét Megyei Jogú Város**  
**Alpolgármestere**  
**E L Ő T É R J E S Z T É S E**  
**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**  
**2022. október 13-án tartandó ülésére**

**Tárgy: Önkormányzati ingatlanok visszterhes elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatala**

**Tisztelt Közgyűlés!**

**I. A kecskeméti 4518/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálása**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a kecskeméti 4518/1 hrsz-ú, 714 m<sup>2</sup> területű, kivett műhely megnevezésű ingatlan, mely természetben Kecskemét, Bethlen krt. 16/A. szám alatt található.

A Tisztelt Közgyűlés a 145/2022. (VI.16.) határozattal döntött arról, hogy a 4518/1 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 24. § (1) bekezdés a) pont ac) alpontjában foglaltak szerint nyilvános, egyfordulós pályázatot ír ki.

A pályázati határidő 2022. augusztus 5. napja volt, mely határidőig egy pályázó, az AGROINTER Kft. (6050 Lajosmizse, Mizse tanya 91., képviseli: Dusnoki Noémi ügyvezető) nyújtott be érvényes ajánlatot. A pályázó által ajánlott ár bruttó 66.040.001,- Ft, mely magasabb, mint a pályázati kiírásban szereplő minimális ajánlati ár. Az AGROINTER Kft. az ingatlant - teljeskörű felújítás után – iroda és műhelyként kívánja hasznosítani.

A Vagyonrendelet 29. § (2) bekezdése 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 fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy döntsön akként, hogy a 4518/1 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt nyilvános, egyfordulós pályázat nyertese az AGROINTER Kft., az ingatlan vételára bruttó 66.040.001,- Ft.

**II. A kecskeméti 10955/220 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálása**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van a kecskeméti 10955/220 hrsz-ú, 4798 m<sup>2</sup> területű, kivett udvar és 2 gazdasági épület megnevezésű ingatlan, mely természetben Kecskemét, Kálti Márk utcában található.

A Tisztelt Közgyűlés a 188/2022. (VII.28.) határozattal döntött arról, hogy a 10955/220 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében a Vagyonrendelet 24. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott formájú, zártkörű pályázatot ír ki, amelyre a Városi Lakópark Kft-t hívja meg. A közgyűlési döntés értelmében a pályázati kiírást megküldtük a Városi Lakópark Kft. részére. A pályázati határidő 2022. szeptember 12. napja volt, a pályázó érvényes ajánlatot nyújtott be. A pályázó által ajánlott ár bruttó 103.000.000,- Ft, mely nem alacsonyabb, mint a pályázati

kiírásban szereplő minimális ajánlati ár. A Városi Lakópark Kft. az ingatlanon egy legalább 12 lakást (6 db ikerházat) magába foglaló mini lakóparkot kíván építeni.

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

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy döntsön akként, hogy a 10955/220 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt zártkörű pályázat nyertese a Városi Lakópark Kft, az ingatlan vételára nettó 81.102.362,- Ft + áfa, azaz bruttó 103.000.000,- Ft.

### **III. A kecskeméti 10208/27 hrsz-ú ingatlanon (volt Rudolf-laktanya központi része) elhelyezkedő 10208/27/A, 10208/27/B, 10208/27/C, 10208/27/D, 10208/27/F és 10208/27/G hrsz-ú épületek értékesítésére és a kapcsolódó földhasználatra kiírt pályázat elbírálása**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a kecskeméti 10208/27 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti, országos műemléki védetség alatt álló ingatlan.

A Tisztelt Közgyűlés a 79/2022. (V.19.) határozattal döntött arról, hogy a 10208/27 hrsz-ú ingatlanon található 10208/27/A, 10208/27/B, 10208/27/C, 10208/27/D, 10208/27/F és 10208/27/G helyrajzi szám alatt jelölt épületek értékesítése érdekében a Vagyonrendelet 24. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjában foglaltak szerint nyilvános, többfordulós pályázatot ír ki. A pályázati kiírás szerint az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyzésre került felépítményekhez tartozó földterületre földhasználati jog lesz alapítva a nyertes pályázó javára, melynek a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértékét a benyújtott pályázatoknak tartalmaznia kell. A pályázó a Vagyonrendelet 25. § (3) bekezdése alapján az ellenszolgáltatásra vonatkozó ajánlatát az általa készített forgalmi értékbecslésre vagy más objektív szempontok szerint összeállított, visszaellenőrizhető értékadatokra épülő költség-haszon elemzésre alapozhatja.

A pályázati határidő 2022. szeptember 2. napja volt, mely határidőig 1 db ajánlat érkezett Pádár Krisztián és Stopp Imre magánszemélyektől a 10208/27/C hrsz-ú épület vonatkozásában. A pályázók által ajánlott ár 29.975.000,- Ft (a felépítmény vonatkozásában bruttó 12.500.000,- Ft, a felépítmény alatt és annak oldalfalaitól 1 méterre található 1165 m<sup>2</sup> nagyságú terület földhasználati jogának vonatkozásában bruttó 17.475.000,- Ft). Pályázók az ingatlant felújítást követően edzőteremként kívánják hasznosítani.

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

A pályázók által az ajánlatukhoz mellékelt forgalmi értékbecslést az önkormányzat felülvizsgáltatta, a felkért ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye szerint az ingatlan becsült forgalmi értéke, javasolt minimális vételára 33.700.000,- (a felépítmény bruttó 19.700.000,- Ft, a felépítmény alatt és annak oldalfalaitól 1 méterre található 1165 m<sup>2</sup> nagyságú terület földhasználati joga 11.023.622,- + ÁFA, azaz 14.000.000,- Ft).

A Vagyonrendelet 24. § (4) bekezdése szerint többfordulós pályázat esetén az első fordulóban érvényes írásbeli ajánlatot benyújtó pályázókat tárgyalásra kell meghívni a második, és szükség szerint a tárgyalások eredményétől függően versenyben maradtakat a további fordulókra.

A pályázat elbírálásával kapcsolatban második fordulóra 2022. október 5. napján került sor. A tárgyalás során a pályázóval ismertettük a felülvizsgálat eredményét, aki a szakvéleményben megállapított forgalmi értéket és javasolt minimális vételárat elfogadta, és ajánlatát 33.700.000,- Ft-ra módosította.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy döntsön akként, hogy a 10208/27/C hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt nyilvános, többfordulós pályázat nyertese Pádár Krisztián és Stopp Imre, az ingatlan vételára bruttó 33.700.000,- Ft (a felépítmény 19.700.000,- Ft, a felépítmény és annak oldalfalától 1 méterre található terület földhasználati joga 14.000.000,- Ft).

A 10208/27/A, 10208/27/B, 10208/27/D, 10208/27/F és 10208/27/G hrsz-ú épületek vonatkozásában az ajánlattételi határidőben nem érkezett pályázati ajánlat, ezért ezen épületek tekintetében eredménytelen a pályázat.

#### **IV. A kecskeméti 10208/23 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálása**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a kecskeméti 10208/23 hrsz-ú, 1510 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett udvar és 1 egyéb épület megnevezésű, országos műemléki védettség alatt álló ingatlan – a volt Rudolf-laktanya területén található egykori fogdaépület. A Tisztelt Közgyűlés a 79/2022. (V.19.) határozattal döntött arról, hogy a 10208/23 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében a Vagyonrendelet 24. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjában foglaltak szerint nyilvános, többfordulós pályázatot ír ki. A pályázó a Vagyonrendelet 25. § (3) bekezdése alapján az ellenszolgáltatásra vonatkozó ajánlatát az általa készített forgalmi értékbecslésre vagy más objektív szempontok szerint összeállított, visszaellenőrizhető értékadatokra épülő költség-haszon elemzésre alapozhatja.

A nyilvános, többfordulós pályázati felhívás a Vagyonrendelet 26. § (3) bekezdésének megfelelően közzétételre került, a kiírás szerint az ajánlatokat 2022. szeptember 2. napjáig lehetett benyújtani.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a pályázati kiírásban megjelölt határidőig két érvényes ajánlat érkezett. Az egyik pályázó, a BAHART FLOTTA Kft. által ajánlott ár bruttó 62.000.000,- Ft, ajánlata szerint az ingatlant magán oktatási célra kívánja hasznosítani. A másik pályázatot 2 magánszemély, Pádár Krisztián és Stopp Imre nyújtotta be közösen, az általuk ajánlott ár bruttó 61.500.000,- Ft, ajánlatuk szerint az ingatlant sportrehabilitációs és prevenciók központ célra kívánják hasznosítani.

A beérkezett ajánlatokról a bontást követően megállapítást nyert, hogy megfelelnek a tartalmi, valamint formai követelményeknek, tehát érvényesnek minősülnek.

A pályázók által az ajánlatukhoz mellékelte forgalmi értékbecslést az önkormányzat felülvizsgáltatta, a felkért ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye szerint az ingatlan becsült forgalmi értéke, javasolt minimális vételára bruttó 65.800.000,- Ft.

A Vagyonrendelet 24. § (4) bekezdése szerint többfordulós pályázat esetén az első fordulóban érvényes írásbeli ajánlatot benyújtó pályázókat tárgyalásra kell meghívni a második, és szükség szerint a tárgyalások eredményétől függően versenyben maradtakat a további fordulókra.

A tárgyalás során a pályázókkal ismertettük a felülvizsgálat eredményét. A BAHART FLOTTA Kft. képviselőjében eljáró ügyvezető igazgató a szakvéleményben megállapított forgalmi értéket elfogadta, és ajánlatát úgy módosította, hogy az ingatlanra ajánlott vételár bruttó 65.800.000,- Ft, míg Pádár Krisztián és Stopp Imre pályázók az ajánlatukat nem kívánták módosítani, a pályázattól visszaléptek.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy döntsön akként, hogy a 10208/23 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt nyilvános, többfordulós pályázat nyertese a BAHART FLOTTA KFT., az ingatlan vételára bruttó 65.800.000,- Ft.

A Vagyonrendelet 32. § (2) bekezdése szerint a szabályszerűen benyújtott és érvényes ajánlatokat a kiíró – a fenti pályázatok tekintetében tehát a közgyűlés – bírálja el.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a 4518/1 és 10955/220 hrsz-ú ingatlanok értékesítése esetén a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján, a műemléki 10208/23 hrsz-ú és a 10208/27/C hrsz-ú ingatlan értékesítése esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § - a alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatok megtételére a 4518/1 és 10955/220 hrsz-ú ingatlanok esetében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., a műemléki 10208/23 és 10208/27/C hrsz-ú ingatlanok tekintetében a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jogosult.

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés a határozat-tervezetekben foglaltak szerint dönt az ingatlanok értékesítéséről, az adásvételi szerződéseket továbbítjuk az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok megtétele érdekében.

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

**Kecskemét, 2022. október 3.**

  
  
**Dr. Sztachó-Pekár István**  
**alpolgármester**



## HATÁROZAT-TERVEZET

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

**...../2022. (X.13.) határozata**

**Önkormányzati ingatlanok visszterhes elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatala  
(A kecskeméti 4518/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálása)**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Sztachó-Pekáry István alpolgármester 9743-16/2022. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés megállapítja, hogy a kecskeméti 4518/1 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt nyilvános, egyfordulós pályázat eredményes, és megállapítja, hogy a pályázat nyertese az AGROINTER Kft.
2. A közgyűlés úgy dönt, hogy az önkormányzat a kecskeméti 4518/1 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében az AGROINTER Kft.-vel, mint a pályázat nyertesével adásvételi szerződést köt bruttó 66.040.001,- Ft vételárért.
3. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő: értelemszerűen**

**Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester**

## HATÁROZAT-TERVEZET

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

**...../2022. (X.13.) határozata**

**Önkormányzati ingatlanok visszterhes elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatala  
(A kecskeméti 10955/220 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálása)**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Sztachó-Pekáry István alpolgármester 9743-16/2022. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés megállapítja, hogy a kecskeméti 10955/220 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt zártkörű pályázat eredményes, és megállapítja, hogy a pályázat nyertese a Városi Lakópark Kft.
2. A közgyűlés úgy dönt, hogy az önkormányzat a kecskeméti 10955/220 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében a Városi Lakópark Kft.-vel, mint a pályázat nyertesével adásvételi szerződést köt nettó 81.102.362,- Ft + áfa, azaz bruttó 103.000.000,- Ft vételárért.
3. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő: értelemszerűen**

**Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester**

## HATÁROZAT-TERVEZET

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**...../2022. (X. 13.) határozata**

**Önkormányzati ingatlanok visszterhes elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatala (A kecskeméti 10208/27 hrsz-ú ingatlanon (volt Rudolf-laktanya központi része) elhelyezkedő 10208/27/A, 10208/27/B, 10208/27/C, 10208/27/D, 10208/27/F és 10208/27/G hrsz-ú épületek értékesítésére és a kapcsolódó földhasználatra kiírt pályázat elbírálása)**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Sztachó-Pekáry István alpolgármester 9743-16/2022. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés megállapítja, hogy a kecskeméti 10208/27/C hrsz-ú épület értékesítése érdekében kiírt nyilvános, többfordulós pályázat eredményes, és megállapítja, hogy a pályázat nyertese Pádár Krisztián és Stopp Imre.
2. A közgyűlés úgy dönt, hogy az önkormányzat a kecskeméti 10208/27/C hrsz-ú épület vonatkozásában és ahhoz kapcsolódó földhasználati jog értékesítése érdekében Pádár Krisztiánnal és Stopp Imrével, mint a pályázat nyerteseivel adásvételi szerződést köt úgy, hogy az ingatlan vételára bruttó 33.700.000,- Ft (az ingatlanon található felépítmény vételára bruttó 19.700.000,- Ft, a felépítmény alatt és annak oldalfalaitól 1 méterre található 1165 m<sup>2</sup> nagyságú terület földhasználati jogának ellenértéke 14.000.000,- Ft).
3. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.
4. A közgyűlés megállapítja, hogy a kecskeméti 10208/27/A, 10208/27/B, 10208/27/D, 10208/27/F és 10208/27/G hrsz-ú épületek értékesítésére és a kapcsolódó földhasználatra kiírt nyilvános, többfordulós pályázat eredménytelen.

**Határidő: értelemszerűen**

**Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester**



## HATÁROZAT-TERVEZET

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

**...../2022. (X. 13.) határozata**

**Önkormányzati ingatlanok visszterhes elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatala  
(A kecskeméti 10208/23 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálása)**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Sztachó-Pekáry István alpolgármester 9743-16/2022. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés megállapítja, hogy a kecskeméti 10208/23 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében kiírt nyilvános, többfordulós pályázat eredményes és megállapítja, hogy a pályázat nyertese a BAHART FLOTTA Kft.
2. A közgyűlés úgy dönt, hogy az önkormányzat a kecskeméti 10208/23 hrsz-ú ingatlan értékesítése érdekében a BAHART FLOTTA Kft.-vel (képviseli: Kovács András ügyvezető igazgató), mint a pályázat nyertesével adásvételi szerződést köt bruttó 65.800.000,- Ft vételárért.
3. A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő: értelemszerűen**

**Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester**