



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

B E S Z Á M O L Ó

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2022. december 8-án
tartandó ülésére**

Tárgy: Beszámoló a Magyar Államtól ingyenes önkormányzati tulajdonba átvett ingatlanok hasznosításáról

A beszámolót készítette: Dr. Patay Balázs irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Fölföldi Klára osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: **HATÁROZAT-TERVEZET**

Döntési változatok száma: 1


Mellékletek:

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:


Dr. Temesvári Péter
jegyző

B E S Z Á M O L Ó

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2022. december 8-án tartandó ülésére

Tárgy: Beszámoló a Magyar Államtól ingyenes önkormányzati tulajdonba átvett 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 vagyonkezelésében 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, 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, 2012. november 30. napján aláírt háromoldalú megállapodás (a továbbiakban: 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 vonatkozásában a tulajdonjog-változás átvezetése 2013. október 15. napján történt meg.

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 – tulajdonszerzésekor hatályos – Polgári Törvénykönyvről szóló

1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 329. § (1) bekezdése, valamint 432. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat, mint új tulajdonos a jogelőd bérbeadó helyébe lépett, így ezek a bérleti jogviszonyok a tulajdonosváltást követően változatlan tartalommal, változatlan feltételekkel jogfolytonosan fennállnak. Az ingatlanban jelenleg 14 bérlő rendelkezik bérleti szerződéssel.

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 93/2015. (IV.30.) határozatával 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.

A hasznosítás érdekében került sor a 21927, 21928 és 21929 hrsz-ú ingatlanok telekalakítására. Az önkormányzat a telekalakítást követően kialakult 21927/1 hrsz-ú területen a TOP-6.3.2-15-KE1-2016-00002 azonosítószámú „Zöld város kialakítása Homokbányán” című projektet valósította meg. Ezen projekt célja elsődlegesen a homokbányai zöld város akcióterületen található közterületek környezettudatos és családbarát megújítása, egy élhető, vonzó városi alközpont kialakítása. A projekt a 21929 hrsz-ú zöldterületi ingatlan rekonstrukcióját is megcélozta, ennek keretében került sor az ún. „Kerékváros bringapark”, kerékpáros készségfejlesztő és KRESZ pálya, valamint futópálya kialakítására. A területen jelentős zöldterületi fejlesztések, növénykiültetés történt, emellett pihenőterületek, valamint a csapadékvíz megtartását segítő szikkasztó is létesült. A projekt keretében valósult meg továbbá többek között a 21929 hrsz-ú ingatlan területén található egyik használaton kívüli épület hasznosítása és energiahatékony üzemeltetést biztosító felújítása, mellyel a fejlesztési területen két új funkció jelenik meg: gazdasági („Bike and Coffee” üzlet) valamint közösségi (a korábban említett KRESZ pálya és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló helyiségek).

A 21927/1 hrsz-ú ingatlanon megvalósult az aktív rekreációs zöldterülethez és a környező szociális létesítményekhez kapcsolódóan pihenő-játszópark (Szabadidőpark II.) kialakítása, valamint sor került az érintett területtel határos több közterület kiépítésére, felújítására is. A projekt megvalósítása – a közbeszerzési eljárás elhúzódása következtében – 2019. I. negyedévében kezdődött el. A kivitelezés és a műszaki átadás 2020. május 15. napjával megtörtént, 2021. október 29. napján a sajtónyilvános projektzáró rendezvényre is sor került. A létesítményt az önkormányzat a Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft. részére üzemeltetésre átadta.

A telekalakítást követően kialakult 21927/2 hrsz-ú ingatlanon az önkormányzat a TOP-6.2.1-15-KE1-2016-00007 azonosítószámú „4 csoportos bölcsőde építése Homokbányán” című projektet valósított meg, a kivitelezés 2018. I. negyedévében indult, a műszaki átadásra 2019 augusztusában került sor. A bölcsődei foglalkozások 2019 őszén kezdődtek meg, azóta teljes kihasználtság mellett üzemel.

Önkormányzatunk a 21927/3 hrsz-ú ingatlan területén a TOP-6.6.2-15-KE1-2016-00001 azonosítószámú, „Új nappali ellátást biztosító telephely kialakítása Homokbányán” megnevezésű projektet valósította meg. A beruházás keretében az Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága által működtetett Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthonához kapcsolódó új, 48 fő kapacitással bíró telephely építése valósult meg, mellyel egyrészt 24 férőhelyen új szociális ellátási szolgáltatás – fiatal felnőtt autisták nappali ellátása – jelent meg Kecskeméten, másrészt a fennmaradó 24 férőhellyel, a nem autizmussal élő, enyhe és középsúlyos értelmi fogyatékosok nappali ellátásának meglévő kapacitása bővült. A kivitelezés 2018. I. negyedévében indult, az átadásra 2019 októberében került sor. Ezt követően a foglalkozások is megkezdődtek.

Ugyancsak a „Zöld város kialakítása Homokbányán” című projekt keretében a kecskeméti 21928 hrsz-ú ingatlanon sétány került kialakításra, melyet szintén átadott üzemeltetésre az önkormányzat a Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft. részére.

A fent említett „Bike and Coffee” üzletet, valamint szabadidőparkot (Szabadidőpark I.), pump track pályát, skate parkot, futó- és kerékpáros pályát, és kresz-pályát a 21929 hrsz-ú ingatlanon alakították ki. A park rész a Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft.-hez, a kiszolgáló épület pedig a Hírös Sport Nonprofit Kft. részére került átadásra üzemeltetés céljából.

Az önkormányzat a kecskeméti 21934/2 hrsz-ú ingatlanon a térség munkaerő-piaci helyzetének javítása érdekében lakhatási lehetőségeket biztosító beruházást végez, melynek keretében az ingatlanon található egyik egykori laktanya épület lakhatási célú felújítása valósult meg – Homokbányai Dolgozói Apartmanok néven –, a beruházás végső kedvezményezettjei a kecskeméti cégek és azok munkavállalói. Önkormányzatunk az épület lakhatási célú felújítása érdekében vissza nem térítendő támogatásban részesült. A projekt megvalósítása a 2019. év végén befejeződött, a műszaki átadásra 2020 januárjában került sor. Az ingatlan felújítását követően 138 db apartman került kialakításra. Az apartmanok üzemeltetéséről és kezeléséről folyamatosan gondoskodunk.

A 21934/2 hrsz-ú ingatlanon a „sárga legénységi laktanya épületek” 2021. június 9. napján történt teljesítés alapján elbontásra kerültek. Az elbontott épületek helyén – bérlakás-építési program I. ütemének keretében – új, orvosi rendelőt és 12 lakást tartalmazó épület kerül megvalósításra. A beruházás I. ütemét képezi az ingatlanhoz kapcsolódó közterületfejlesztés is, melynek keretében parkolók kerülnek kialakításra, a kapcsolódó út- és közműépítéssel, valamint tájépítészeti feladatok ellátásával.

Az I. ütemben megvalósítandó épület kivitelezésére az önkormányzat 2021. augusztus 8. napján a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 112. § (1) bekezdés b) pontja alapján, a Kbt. Harmadik része szerinti hirdetménnyel induló, nyílt közbeszerzési eljárást indított „Kecskemét BÉP-Kivitelezés” tárgyában, melyre vonatkozóan a vállalkozási szerződés 2021. december 9. napján került megkötésre. A kivitelezés 2022. évben kezdődött el. Az építési munkák a szerződésnek megfelelően ütemezetten haladnak, a kivitelezés várható befejezése 2023. I. negyedév.

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

A 21887, 21888, 21890, 21891, 21933 és 21934/1 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi állapotukban nem hasznosíthatóak, a kormányhatározatokban foglalt hasznosítási célok megvalósítása csak komoly előkészítő munkák után lehetséges.

II.

A Kormány 1082/1997. (VII. 18.) határozatában úgy döntött, hogy a kecskeméti 0985/5 hrsz-ú 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 Vagyongazdálkodási 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 használhatja fel, továbbá a megállapodás 5.5 pontja értelmében kötelezettséget vállalt arra, hogy gondoskodik annak őrzéséről és állaga fenntartásáról.

Az önkormányzat az ingatlant a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. vagyongazdálkodásába adta.

A 0985/5 és a 0985/47 helyrajzi számú ingatlanok megosztása folytán kerültek kialakításra a Kecskemét, külterület 0985/57 hrsz-ú, 3931 m² területű „kivett építési terület” megnevezésű, valamint a 0985/56 hrsz-ú, 411 m² területű, kivett közút megnevezésű ingatlanok. A megosztás oka a Gábor Dénes út kialakítása a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete mellékletét képező Szabályozási Tervben meghatározottak szerint.

A 0985/57 hrsz-ú ingatlan értékesítésére Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 90/2021. (X.21.) határozatával nyilvános pályázatot írt ki, melyet a közgyűlés 141/2021. (XII.16.) határozatával bíralt el. A közgyűlés elbírálása alapján az önkormányzat az ingatlant az Egresi Kft. részére értékesítette.

III.

Az egyes állami vagyonba 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 vagyonkezelésében 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 ingatlanrészt 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 tárgyévét 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.

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 Neumann János Egyetem tulajdonát képező ingatlan fejlesztési elképzeléseitől függően kívánja végrehajtani.

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 ingatlan Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata részére történő ingyenes tulajdonba adásáról.

A tulajdonos Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt., a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság, mint vagyonkezelő, és az önkormányzat közötti, az állami vagyonba tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló háromoldalú megállapodás (a továbbiakban: 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 lépését 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, amely alapján az egyesület az ingatlan ingyenes használatára volt jogosult. Tekintettel arra, hogy az épület évtizedek óta Civil Szervezetek Házaként működött, az önkormányzat az addigi hasznosítástól nem kívánt eltérni, ennek megfelelően az ingatlant 2015. június 1. napjától határozatlan időre, de legfeljebb az Mötv. 13. § (1) bekezdés 7. és 15. pontja szerinti közfeladat ellátásának időtartamára az egyesület ingyenes használatába adta, ezáltal azt a megállapodásban foglaltaknak megfelelően hasznosítja.

V.

Az egyes állami és önkormányzati tulajdonú ingatlanok ingyenes átadásáról szóló 2016. évi CLXX. törvény alapján az állami tulajdonban álló, az Mötv. 13. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott településüzemeltetési feladatokat közvetlenül szolgáló vagy ahhoz szükséges, az önkormányzatok törvényben meghatározott kötelezően ellátandó feladatainak elősegítését szolgáló közparkok ingyenesen, a rajtuk fennálló terhekkal, és az azokkal kapcsolatos egyéb kötelezettségekkel együtt a fekvés szerinti helyi önkormányzat tulajdonába kerültek.

A törvényi rendelkezésre tekintettel a kecskeméti 2385/22, 2385/23 és 2996/7 helyrajzi számú, természetben Kecskemét „Máriaváros” városrészében található, közpark, park funkciót ellátó ingatlanok önkormányzatunk tulajdonába kerültek, az ingatlanok rendben tartásáról, gyommentesítéséről és kezeléséről folyamatosan gondoskodunk.

VI.

Magyarország Kormánya 1243/2019. (IV.30.) határozatában az önkormányzat által benyújtott – ingyenes tulajdonba adásra irányuló – kérelem alapján az ingatlan-nyilvántartásban Kecskemét, külterület 0375/17 helyrajzi számú, „kivett kerékpárút” megnevezésű, valamint a 0381/7 helyrajzi szám alatt felvett „kivett kerékpárút” megnevezésű – természetben Kecskemét-Katonatelepen található – ingatlanok térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásáról döntött. A 0375/17 és 0381/7 hrsz-ú ingatlanok átvételére vonatkozó megállapodások 2020 februárjában megkötésre kerültek az önkormányzat és az MNV Zrt. között. Az ingatlanok rendben tartásáról, gyommentesítéséről és kezeléséről folyamatosan gondoskodunk.

VII.

Magyarország Kormánya 1476/2019. (VIII.1.) Korm. határozattal az önkormányzat által benyújtott – ingyenes tulajdonba adásra irányuló – kérelem alapján az ingatlan-nyilvántartásban Kecskemét 21922 és 21930 hrsz-ú, „kivett út”, valamint a 21945/1 helyrajzi szám alatt felvett „kivett közút” megnevezésű ingatlanok térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásáról döntött.

A 21922, 21930, és 21945/1 hrsz-ú ingatlanok átvételére vonatkozó megállapodás 2020 márciusában megkötésre került az önkormányzat és az MNV Zrt. között. Az ingatlanok rendben tartásáról, gyommentesítéséről és kezeléséről folyamatosan gondoskodunk.

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

Kecskemét, 2022. november 28.


Dr. Sztachó-Pekár István
alpolgármester



Határozat-tervezet

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2022. (XII.8.) határozata

Beszámoló a Magyar Államtól ingyenes önkormányzati tulajdonba átvett ingatlanok hasznosításáról

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Sztachó-Pekáry István alpolgármester 24354-5/2022. számú beszámolójában foglaltakat, és az alábbi határozatot hozta:

1. A közgyűlés elfogadja Dr. Sztachó-Pekáry István alpolgármester 24354-5/2022. számú beszámolójában foglaltakat.
2. A közgyűlés felkéri Dr. Sztachó-Pekáry István alpolgármestert, hogy a beszámolót és jelen határozatot küldje meg a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Sztachó-Pekáry István alpolgármester