



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármesterei**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

**2025. február 20-án  
tartandó ülésére**

**Tárgy: KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. részére vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátása, és ezzel összefüggő döntések meghozatala**

<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Dr. Patay Balázs irodavezető Szervezési és Jogi Iroda Dr. Fölföldi Klára osztályvezető Jogi Osztály
<b>Kezelési megjegyzés:</b>	Határozat-tervezet Rendelet-tervezet
<b>Döntési változatok száma:</b>	1
<b>Határozat-tervezet melléklete:</b>	KIK-FOR Kft. alapító okirata
<b>Előterjesztés melléklete:</b>	KIK-FOR Kft. projekt üzleti tervet tartalmazó előterjesztése, valamint felügyelőbizottsági határozata Hatásvizsgálati lap
<b>Véleményezésre megkapta:</b>	
<b>Egyéb szervezet, külső szakértő:</b>	
<b>Megtárgyalta:</b>	Gazdálkodó Város Bizottság Működő Város Bizottság Szabályozási Bizottság
<b>Törvényességi észrevételem nincs:</b>	

Dr. Temesvári Péter s.k.  
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város**  
**Alpolgármesterei**  
2557-4/2025.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**2025. február 20-án tartandó ülésére**

**Tárgy: A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. részére vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátása, és ezzel összefüggő döntések meghozatala**

**Tisztelt Közgyűlés!**

**I.**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. tevékenységi köréhez tartozik többek között az önkormányzat lakásállományának működtetése, saját és önkormányzati tulajdonú lakó és egyéb ingatlanok hatékony, nyereséges működtetése, hasznosítása. A KIK-FOR Kft. a fenti tevékenységekhez kapcsolódóan egyre jelentősebb ingatlanfejlesztési tevékenységet is végez, folyamatosan keresve a saját és kezelésében lévő ingatlanok adottságaihoz leginkább igazodó hasznosítási, fejlesztési lehetőségeket.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezik a Kecskemét, belterület 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok, mely ingatlanokon jelenleg közparkoló található.

A fenti belvárosi ingatlanok hasznosítása érdekében a hatályos építési szabályozás alapján egy többszintes lakásokat, üzlethelyiséget és teremgarázst is magában foglaló társasház építésére van lehetőség. A tervezett épület és annak kialakított környezete, kulturált építészeti megoldást adhat egy olyan terület rendezésére és meglévő tömb lezárására, mely évtizedeken keresztül a mai napig, építészeti értelemben véve kihasználatlanul áll és mostohán kezelt. A terület a jelenlegi használatánál többet érdemel, ezzel a megoldással a jövőben városképi és egyben használati szempontból megkaphatja a kellő figyelmet.

Az ingatlanok fentiek szerinti fejlesztése az előzetes vizsgálatok szerint tehát hozzájárulna Kecskemét Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájában foglalt egyes ágazati célok eléréséhez. A KIK-FOR Kft. az ingatlanok fejlesztését a Városi Alapkezelő Zrt.-vel, és a Kecskemét Városfejlesztési Alappal együttműködésben, továbbá magántőke bevonásával – egy erre a célra alapított projektársaság útján – valósítaná meg, így a fejlesztéshez szükséges forrást az Alap, mint befektető biztosítaná.

A konstrukció megvalósításához első lépésként javasolt, hogy az érintett ingatlanokat az önkormányzat a KIK-FOR Kft. tulajdonába adja, a tervezett projektársaságban való részesedésszerzés kifejezett céljával és az alábbi részletes hasznosítási feltétel mellett. Majd második lépésben a KIK-FOR Kft. azokat szintén apportba adja a már létrehozott projektársaság részére, így abban tőkeemelés formájában szerez részesedést.

Előírt további hasznosítási feltétel:

- a KIK-FOR Kft., valamint rajta keresztül a projektársaság, a tervezett beruházást megelőző időszakban a parkolót jelenlegi funkciójában köteles megőrizni és közforgalmú parkolóként, valamint zöldfelületként üzemeltetni, a parkolásért legfeljebb – az önkormányzati parkolók üzemeltetési idejében – az önkormányzat mindenkori parkolási rendeletében az adott díjővezetre, az üzemeltetési időszakra meghatározott időszakos díjnak megfelelő összeget szedve.

Az ingatlanok ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéke az alábbiak szerint alakul:

- Kecskemét belterület 3324/1 hrsz-ú ingatlan értéke: nettó 18.661.417,- Ft +ÁFA (27 %), bruttó 23.700.000,- Ft;
- Kecskemét belterület 3324/2 hrsz-ú ingatlan értéke: nettó 8.400.000,- Ft +ÁFA (0 %), bruttó 8.400.000,- Ft;
- Kecskemét belterület 3325 hrsz-ú ingatlan értéke: nettó 43.070.866,- Ft +ÁFA (27 %), bruttó 54.700.000,- Ft;
- Kecskemét belterület 3326 hrsz-ú ingatlan értéke: nettó 21.889.764,- Ft +ÁFA (27 %), bruttó 27.800.000,- Ft.

Az ingatlanok együttes forgalmi értéke tehát összesen nettó 92.022.047,- Ft +ÁFA, azaz mindösszesen bruttó 114.600.000,- Ft, azaz száztizennégymillió-hatszázezer forint.

A KIK-FOR Kft. törzstőkéje az apportálást követően 1.574.990.000,- Ft-ról, azaz egymilliárd-ötszázhetvennégy-millió-kilencszázkilencven ezer forintról 1.667.012.047,- Ft-ra, azaz egymilliárd-hatszázhatvanhétmillió-tizenkettőezer-negyvenhét forintra módosul, a KIK-FOR Kft. alapító okiratát ennek megfelelően módosítani szükséges.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete 20. § (1) bekezdése alapján vagyoni hozzájárulás gazdasági társaság részére történő rendelkezésre bocsátásáról üzleti terv alapján, a feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottságok véleményének a kikérésével a közgyűlés dönt.

A KIK-FOR Kft. törzstőkéjének felemelése és a KIK-FOR Kft. alapító okiratának ez irányú módosítása vonatkozásában a következő jogszabályokat kell figyelembe venni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:10. § (1)-(3) bekezdései alapján az alapító vagy a tag által a jogi személy rendelkezésére bocsátott vagyon pénzből és nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból állhat. Nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként az alapító vagy a tag dolog tulajdonjogát vagy vagyoni értékű jogot ruházhat át a jogi személyre. Ha a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás átruházásakor fennálló értéke nem éri el a létesítő okiratban megjelölt értéket, a különbözet megfizetését a jogi személy az átruházástól számított öt éven belül követelheti a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást szolgáltató személytől.

A fentiekre tekintettel került az apport értéke ingatlanforgalmi szakértő bevonásával megállapításra.

A Ptk. 3:198. § (2) bekezdése alapján a törzstőke felemeléséről rendelkező határozatnak tartalmaznia kell a törzstőkeemelés mértékét; annak meghatározását, hogy milyen összetételű és értékű vagyoni hozzájárulásokkal kell teljesíteni a törzstőkeemelést; a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás esetén ennek tárgyát és értékét.

A Ptk. 3:198. § (3) bekezdése alapján a törzstőke vagyoni hozzájárulások teljesítésével való emelése során a vagyoni hozzájárulások teljesítésének módjára, esedékességére, a késedelem jogkövetkezményeire, a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás értékéért viselt felelősségre vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor.

Az ingatlanok apportálása esetében nincs ÁFA fizetési kötelezettség, tekintettel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 17. § (1) bekezdésére, mely szerint nem áll be a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás, ha az adóalany a terméket, vagyoni értékű jogot nem pénzbeli betétként, hozzájárulásként (apportként) bocsátja rendelkezésre, feltéve, hogy az a 18. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott feltételek szerint történik, ezen feltételek teljesülnek.

Az apportálási javaslattal érintett fenti ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

Javasoljuk a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az önkormányzat a Kecskemét, belterület 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 helyrajzi számú ingatlanokat, mint nem pénzbeli hozzájárulást a fentiek szerint bocsássa a KIK-FOR Kft. rendelkezésére, a tervezett projektársaságban való részesedésszerzés kifejezett céljával és a fenti részletes hasznosítási feltétel mellett.

Javasoljuk a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a fejlesztés megvalósítását támogatva a KIK-FOR Kft. alapítójaként az alábbiak szerint döntsön a társaság törzstőkéjének felemeléséről, és ezáltal az alapító okirat módosításáról:

- a felemelt törzstőke nagysága: 1.667.012.047,- Ft;
- a hozzájárulást szolgáltató neve, székhelye: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.;
- a törzstőke emelés keretében rendelkezésre bocsátandó nem pénzbeli hozzájárulás ingatlanforgalmi szakértő által megállapított értéke: 92.022.047,- Ft +ÁFA;
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata törzsbetéteinek nagysága: 1.667.012.047,- Ft;
- a törzstőke felemelésének, a nem pénzbeli hozzájárulás szolgáltatásának és az alapító okirat módosításának időpontja: 2025. március 1. napja.

Kérjük továbbá a Tisztelt Közgyűlést, hogy egyúttal döntsön a KIK-FOR Kft. alapító okiratának fentiekben részletezett módosításáról is, kiegészülve a gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR) kódjainak 2025. január 1-jével bekövetkezett változásával, továbbá 3 tevékenység (8123'25 Egyéb takarítás, 8121'25 Általános épülettakarítás, 8291'25 Követelésbehajtás) felvételéről. A módosításokkal egységes

szerkezetű alapító okirat a határozat-tervezet mellékletét képezi, amelyben a törölt részek áthúzással, az új részek vastag, dőlt betűtípussal kerültek megjelölésre.

## **II.**

Az I. pontban hivatkozott határozat-tervezet elfogadása esetén szükségessé válik 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 19/2022. (X.13.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) módosítása is annak érdekében, hogy a fenti ingatlanok területe kikerüljön a díjfizetési kötelezettség alá tartozó várakozási területek közül. Javaslom továbbá, hogy az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet az ingatlanok rendelkezésre bocsátásának napjához igazodóan 2025. március 1. napján lépjen hatályba.

### **Részletes indokolás a rendelet-tervezethez:**

#### **A rendelet-tervezet 1. §-a**

A díjfizetési kötelezettség alá tartozó várakozási területeken a közúti járművel történő várakozási közszolgáltatásokról és a várakozóhelyek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló 19/2022. (X.13.) önkormányzati rendelete 1. melléklet 2.47. pontját pontosító rendelkezést tartalmaz.

#### **A rendelet-tervezet 2. §-a**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján elkészült a rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálata, amelyet az előterjesztés melléklete tartalmaz.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezetet, valamint a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Kecskemét, 2025. február 10.

**Dr. Homoki Tamás s.k.**  
alpolgármester

**Gaál József s.k.**  
alpolgármester

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

### **A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. részére vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátása, és ezzel összefüggő döntések meghozatala**

#### **1. Társadalmi hatások**

A Rendelet módosításával a díjfizetési kötelezettség alá tartozó várakozási területek esetében a kivételt képező várakozóhelyek pontosítása rövidtávon társadalmi hatással nem bír, figyelemmel arra, hogy a beruházás megvalósulásáig a terület továbbra is várakozási területként kerül üzemeltetésre.

#### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A Rendelet módosítása Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata költségvetése bevételeinek kismértékű csökkenésével jár.

#### **3. Környezeti hatások**

A Rendelet módosításban foglaltak végrehajtásának nincs hatása a környezetre.

#### **4. Egészségügyi következmények**

A Rendelet módosításban foglaltak végrehajtásának egészségre gyakorolt hatása nincs.

#### **5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A módosításban foglaltak végrehajtása az adminisztratív terhekre nincs hatással.

#### **6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, azok rendelkezésre állnak.

#### **7. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A Rendelet módosításának elmaradása esetén a Rendelet által szabályozott díjfizetési kötelezettség alá tartozó várakozási területek esetében a kivételt képező várakozóhelyek felsorolása nem lenne teljes, azt teljeskörűen és jogszerűen sem alkalmazni, sem foganatosítani nem lehetne.

#### **8. Indokolás közzététele**

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az indokolás közzététele szükséges.

#### **9. Európai uniós jogból eredő kötelezettségek**

A Rendelet módosítása európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

## HATÁROZAT-TERVEZET

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2025. (II.20.) határozata**

#### **A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. részére vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátása, és ezzel összefüggő döntések meghozatala**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta Dr. Homoki Tamás és Gaál József alpolgármesterek 2557-3/2025. számú előterjesztését, és az alábbi döntést hozta:

1. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy dönt, hogy a jelen határozat 2. pont szerinti nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként fejlesztési céllal a KIK-FOR Kft. részére apport jogcímén tulajdonba adja az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő, Kecskemét, belterület 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat.
2. A közgyűlés úgy dönt, hogy a KIK-FOR Kft. törzstőkéjét felemeli az alábbiak szerint:
  - a) a felemelt törzstőke nagysága: 1.667.012.047,- Ft;
  - b) a hozzájárulást szolgáltató neve, székhelye: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.;
  - c) a törzstőke emelés keretében rendelkezésre bocsátandó nem pénzbeli hozzájárulás ingatlanforgalmi szakértő által megállapított értéke: 92.022.047,- Ft +ÁFA;
  - d) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata törzsbetétének nagysága: 1.667.012.047,- Ft;
  - e) a törzstőke felemelésének, a nem pénzbeli hozzájárulás szolgáltatásának és az alapító okirat módosításának időpontja: 2025. március 1. napja.
3. A közgyűlés jelen határozat 1-2. pontjában foglalt, fejlesztési célú tőkefinanszírozáshoz kapcsolódó döntésének feltétele:
  - a) az önkormányzat a Kecskemét, belterület 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat, mint nem pénzbeli hozzájárulást a Kecskemét Városfejlesztési Alap részvételével az ingatlanok fejlesztése céljára megalapításra kerülő projektársaságban való részesedésszerzés kifejezett céljával és jelen pont b) alpontjában foglalt hasznosítási feltétel mellett bocsátja a KIK-FOR Kft. rendelkezésére,
  - b) a KIK-FOR Kft., valamint rajta keresztül a projektársaság, a tervezett beruházást megelőző időszakban a parkolót jelenlegi funkciójában köteles megőrizni és közforgalmi parkolóként, valamint zöldfelületként üzemeltetni, a parkolásért legfeljebb – az önkormányzati parkolók üzemeltetési idejében – az önkormányzat mindenkori parkolási rendeletében az adott díjővezetre, az üzemeltetési időszakra meghatározott időszakos díjnak megfelelő összeget szedve.
4. A közgyűlés úgy dönt, hogy a KIK-FOR Kft. módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratát a határozat melléklete szerint elfogadja.

5. A közgyűlés felkéri a KIK-FOR Kft. ügyvezetőjét, hogy jogi képviselője útján gondoskodjon az egységes szerkezetű alapító okirat ellenjegyzéséről, valamint a változásbejegyzési eljárás lefolytatásáról. A közgyűlés felhatalmazza a gazdasági társaság felügyeletét ellátó alpolgármestert, hogy az apportálásra vonatkozó, ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas szerződést, esetleges hiánypótlás esetén a szükséges okiratokat aláírja, jognyilatkozatokat tegyen.

**Határidő: azonnal**

**Felelős: Gaál József alpolgármester**



## **RENDELET-TERVEZET:**

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (II. 20.) önkormányzati rendelete**

#### **a díjfizetési kötelezettség alá tartozó várakozási területeken a közúti járművel történő várakozási közszolgáltatásokról és a várakozóhelyek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló 19/2022. (X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Annak érdekében, hogy Kecskemét megyei jogú város közigazgatási területén a díjfizetési kötelezettség alá tartozó várakozási területek alól kivételt képező várakozóhelyek felsorolásának teljessége az egységes jogértelmezés érdekében megvalósulhasson, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az alábbi rendeletet alkotja.

[2] Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 48. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.4.1. pontja alapján Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdálkodó Város Bizottsága, a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 6.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Működő Város Bizottsága és a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 7.4.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szabályozási Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A díjfizetési kötelezettség alá tartozó várakozási területeken a közúti járművel történő várakozási közszolgáltatásokról és a várakozóhelyek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló 19/2022. (X. 13.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

#### **2. §**

Ez a rendelet 2025. március 1-jén lép hatályba.

1. melléklet a .../2025. (II. 20.) önkormányzati rendelethez

1. A díjfizetési kötelezettség alá tartozó várakozási területeken a közúti járművel történő várakozási közszolgáltatásokról és a várakozóhelyek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló 19/2022. (X. 13.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2.47. pontja helyébe a következő pont lép:

„2.47. Petőfi Sándor utca, beleértve a szalagházak mögötti várakozóhelyeket is, kivéve a Kecskemét belterület 3324/1, 3324/2, 3325 és 3326 helyrajzi számú ingatlanokat”