

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

***Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
(6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.)
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2025. (VI.26.) határozata alapján
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 ad) alpontja szerint***

nyilvános, többfordulós pályázatot ír ki

a kecskeméti 10208/27 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti, országos műemléki védettség alatt álló ingatlan (egykori Rudolf laktanya) területén található 10208/27/B hrsz-ú épület értékesítése érdekében.

A pályázat kiírása és értékelése Vagyonrendeletben meghatározott formában történik.

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 pályázat kiírója a benyújtott árajánlatokat és azokat alátámasztó forgalmi értékbecslést vagy költség-haszon elemzést a Vagyonrendelet 9. §-ának rendelkezéseivel összhangban felülvizsgálhatja.

Az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként bejegyzésre került felépítményhez tartozó földterületre földhasználati jogot alapítunk a nyertes pályázó javára, melynek a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértékét az árajánlatnak tartalmaznia kell.

Az ajánlat érvényességének feltétele az ajánlatban foglaltakra vonatkozó megvalósíthatósági (fenntarthatósági) tanulmány, illetve legalább 5 évre vonatkozó üzleti terv egyidejű benyújtása.

A pályázat részletes feltételeit és követelményrendszerét a pályázati kiírás tartalmazza.

A pályázatokat legkésőbb **2025. augusztus 29. napján 10 óráig** személyesen kell egy eredeti és egy másolati példányban benyújtani Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala főlemezlet 5. számú hivatalos helyiségében. A pályázatokat zárt borítékban, a borítékon kívül **„volt Rudolf laktanya, 10208/27/B helyrajzi számú épület” jeligével** lehet benyújtani. Részletes pályázati kiírás igényelhető a Polgármesteri Hivatal Jogi Osztályánál (Kecskemét, Kossuth tér 1. főlemezlet 5. tel: 76/513-513/2372-es mellék), vagy letölthető Kecskemét Megyei Jogú Város honlapjáról.

A pályázat kiírója a Vagyonrendelet 28. § (2) bekezdése szerint fenntartja a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát.

Kecskemét, 2025. június 26.

***Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
(6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.)
../2025. (VI.26.) határozata alapján
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 ad) alpontja szerint***

nyilvános, többfordulós pályázatot ír ki

a kecskeméti 10208/27 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti, országos műemléki védettség alatt álló ingatlanon található 10208/27/B hrsz-ú épület értékesítése érdekében.

Az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként bejegyzésre került felépítményekhez tartozó földterületre – ideértve az esetlegesen létesítendő parkolókhöz szükséges területre vonatkozó – földhasználati jogot alapítunk a nyertes pályázó javára, melynek a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértékét az árajánlatnak tartalmaznia kell.

A pályázó a Vagyonrendelet 25. § (3) bekezdése alapján az ellenszolgáltatásra vonatkozó ajánlatát az általa készítettett forgalmi értékbecslésre vagy más objektív szempontok szerint összeállított, visszaellenőrizhető értékatadatokra épülő költség-haszon elemzésre alapozhatja. Az önkormányzat a benyújtott árajánlatokat és azokat alátámasztó forgalmi értékbecslést vagy költség-haszon elemzést felülvizsgálhatja.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében az épület értékesítését áfa fizetési kötelezettség nem terheli, azonban a földhasználati jog ellenértékének megfizetése során áfa-fizetési kötelezettség keletkezik.

Pályázatot nyújthat be természetes személy és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet (a továbbiakban együtt: pályázó).

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a volt Rudolf laktanya területén elsődlegesen családi, ifjúsági, sport- és szabadidős központ kialakítását tervezi, a nyertes pályázó az általa megjelölt felépítményen kizárólag Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata fejlesztési elképzeléseihez illeszkedő, hosszú távon fenntartható beruházást végezhet, az elvégzendő munkák és átalakítások körét a pályázat benyújtása előtt Kecskemét Megyei Jogú Város Főépítészével köteles egyeztetni. (E körben a pályázat kiírója Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Várostervezési Osztályán keresztül biztosít konzultációs lehetőséget.)

A pályázat kiírója felhívja a pályázó figyelmét, hogy az értékesítést követően az ingatlan átminősítéséért, építéshatósági eljárásokért, a közművek kiépítéséért, egyéb engedélyek beszerzése során felmerült problémákért felelősséget nem vállal, tehát a pályázónak kell valamennyi illetékes hatósággal a pályázat benyújtása előtt előzetesen egyeztetni.

A nyertes pályázónak minden, az épületen végzendő átalakítás során figyelemmel kell lennie a műemlékvédelmi és örökségvédelmi szabályokra és a beruházásokat ezen szabályok

betartásával kell végrehajtania, melyre tekintettel a nyertes pályázó által az épület átalakítása kapcsán tervezett valamennyi építési tevékenységet az építésügyi és örökségvédelmi hatóságnak engedélyeznie kell. Az elvégzendő munkák és átalakítások körét a pályázat benyújtása előtt a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályával előzetesen egyeztetni szükséges.

Az ingatlan tekintetében valamennyi építési munkát tervezése és megvalósítása során törekedni kell az épület eredeti külső megjelenésének visszaállítására (ideértve többek között az épület eredeti tetőszerkezetét, nyílászáróit, homlokzatának színét és kialakítását). Pályázó köteles az érintett épület megközelíthetőségének jelenlegi viszonyait és a környező zöldfelületek jelenlegi mennyiségét fenntartani.

Az egykori Rudolf laktanya barnamezős területének környezeti tehermentesítése, továbbá az épületek, valamint a terület lőszermentesítése megtörtént, a közmű gerinchálózat (víz, szennyvíz, villany), továbbá telekommunikációs hálózat kialakítása, a területen belüli úthálózat (út és közvetlen mellette járda) építése önkormányzati beruházások keretében tervezett. A terület távhő gerinchálózatának kialakítása a Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft. beruházása keretében megtörtént.

Az út- és közműfejlesztések tervezett üteméről tájékoztatás a pályázat benyújtása előtt Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Fejlesztéspolitikai Iroda Projektkoordinációs Osztályától kérhető.

A pályázat kiírója felhívja a pályázó figyelmét, hogy a Honvédelmi Sportközpontok fejlesztése keretében megvalósuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 479/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet, valamint a Honvédelmi Sportközpontok fejlesztéséhez szükséges további intézkedésekről szóló 1490/2020. (VIII. 11.) Korm. határozat értelmében tervezetten a Kecskemét 10208/21 hrsz-ú ingatlanon Honvédelmi Sportközpont beruházás fog megvalósulni.

Az ingatlant övező zöldfelület és burkolat (továbbiakban együtt: környezet) kialakításával és rendezésével kapcsolatban a pályázat benyújtása előtt Kecskemét Megyei Jogú Város Főkertészével kell egyeztetni. (E körben a pályázat kiírója Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Várostervezési Osztályán keresztül biztosít konzultációs lehetőséget.) A környezet kialakításával és fenntartásával kapcsolatos minimum követelmény az, hogy az épület által határolt és a pályázati felhíváshoz csatolt helyszínrajzon jelölt környezetet a Főkertész által meghatározott módon a pályázó köteles saját költségén kialakítani és fenntartani, az esetleges jogutódjaira is kiterjedő hatállyal és azzal, hogy a megvalósított beruházást köteles a műszaki átadás-átvételt követő 60 napon belül térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adni, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az államháztartáson kívüli források átvételéről és az önkormányzat által államháztartáson kívülre nyújtott támogatásokról szóló 28/2013. (IX.12.) önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően.

A pályázat kiírója felhívja továbbá a pályázó figyelmét, hogy a Modern Városok Program megvalósításáról szóló 250/2016. (VIII.24.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a GF/SZKF/1096/10/2017 iktatószámú, 2017. december 28. napján kelt támogatói okirat alapján a Miniszterelnökség és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata között támogatási jogviszony jött létre a „Kecskemét és térsége humán infrastruktúrájának fejlesztése, német és angol nyelvű, műszaki és gazdasági területű szakgimnázium létrehozása” elnevezésű

projekt megvalósítására. A beruházás az egykori Rudolf laktanya területén a kecskeméti 10208/27 hrsz-ú ingatlanon valósul meg. A projekt hat épületből álló épületegyüttesben, törzstiszti, tiszti, altiszti, valamint a három legénységi épületben és azok bővítményeiben valósul meg. A kivitelezés befejezése 2026. évben várható.

A kecskeméti 10208/27 hrsz-ú ingatlan teljes belső úthálózata „Lakó-pihenő” övezetnek van kijelölve.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében 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 gyakorlására 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 vagyoni 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.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 127. §-a értelmében műemlék ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételére vonatkozó határidő az erre felhívó nyilatkozat beérkezésétől számított 30 nap, amennyiben a nyilatkozattételre jogosult az elővásárlási jog gyakorlásáról határidőben nem nyilatkozik, azt az elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondásnak kell tekinteni.

Az ingatlan Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztályával (Kecskemét, Kossuth tér 1., félemelet 5., tel: 76/513-513/2372-es mellék) előre egyeztetett időpontban megtekinthető.

Az ajánlatok benyújtásának helye, ideje, módja:

Az ajánlatok benyújtásának helye:

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.) félemelet 5. számú hivatalos helyisége.

Az ajánlatok benyújtásának ideje:

Az ajánlatokat legkésőbb **2025. augusztus 29. napján 10 óráig** kell benyújtani.

Az ajánlatok benyújtásának módja:

Az ajánlatokat érvényesen benyújtani kizárólag személyesen, zárt borítékban „**volt Rudolf laktanya, 10208/27/B helyrajzi számú épület**” jeligével lehet. A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.

A kiíró a hiánypótlásra lehetőséget biztosít.

Az ajánlatokat 1 eredeti és 1 másolati példányban kell benyújtani. Az ajánlat eredeti példányát olyan módon kell összefűzni, hogy ahhoz iratot sérülésmentesen hozzá ne lehessen csatolni, vagy abból eltávolítani.

Az ajánlatokat magyar nyelven lehet benyújtani, az idegen nyelvű dokumentumot a kiíró nem veszi figyelembe.

A nyertes pályázóval (pályázókkal) az ajánlati kötöttség időtartamán belül az önkormányzat adásvételi szerződést köt.

Az ajánlati kötöttség minimális időtartama: az ajánlatok bontását követő 120 nap.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- A pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait:
 - a) természetes személy esetén nevét, születési nevét, születési helyét és idejét, anyja születési nevét, lakcímét, adóazonosító jelét,
 - b) átlátható szervezet esetén nevét, székhelyét, adószámát, cégjegyzékszámát vagy nyilvántartási számát, statisztikai azonosítóját, képviselőjének nevét,
 - c) jogi személy esetén 30 napnál nem régebbi hiteles kivonatot cégnyilvántartásba, egyéb nyilvántartásba bejegyzett adatairól vagy annak hitelesített másolatát, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát vagy aláírás mintáját, vagy azok hitelesített másolatát.
- Átlátható szervezet esetén cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatot az Nvtv. 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont *b)* vagy *c)* alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről.
- A pályázó ingatlan megvásárlására és a kapcsolódó földhasználati jogra vonatkozó árajánlatát összesítve és külön megbontásban, valamint az azt alátámasztó forgalmi értébecslést vagy költség-haszon elemzést. (Az önkormányzat a benyújtott árajánlatot és azt alátámasztó forgalmi értébecslést vagy költség-haszon elemzést felülvizsgálhatja.)
- Az árajánlatban foglalt ellenérték megfizetésének vállalt határidejét, ütemezését a Vagyonrendelet 11. § (4)-(6) bekezdéseire figyelemmel.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ajánlatok bontását követő 120. napig ajánlati kötöttséget vállal.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- Kecskemét Megyei Jogú Város Főépítészével, Főkertészével, Fejlesztéspolitikai Iroda Projektkoordinációs Osztályával, valamint a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályával egyeztetés(ek) lefolytatását igazoló dokumentumot.
- A pályázó Kecskemét Megyei Jogú Város Főépítésze és Főkertésze által jóváhagyott részletes koncepcióját (fejlesztési tervét), illetve az erre vonatkozó látványterve(ke)t.
- A megvalósíthatósági (fenntarthatósági) tanulmányt vagy legalább 5 évre vonatkozó üzleti tervet.
- A tervezett beruházás költségvetését, és annak hitelt érdemlő igazolását (pl. banki igazolás, hitelígérvény, társbefektetői nyilatkozat), hogy a tervezett beruházáshoz szükséges forrás rendelkezésre áll, vagy biztosítható.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ingatlanon tervezett beruházást az adásvételi szerződés megkötésétől számított 3 éven belül, de legkésőbb (amennyiben az adásvételi szerződés megkötését követő 3 éven belül nem valósul meg) a belső úthálózat építésének megkezdése időpontjáig megvalósítja. A beruházási cél módosítására kizárólag

az önkormányzat előzetes, írásbeli jóváhagyása mellett van lehetőség, amelyről Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése dönt.

- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy arra az esetre, ha a tervezett beruházás nem valósul meg 3 éven belül, de legkésőbb (amennyiben az adásvételi szerződés megkötését követő 3 éven belül nem valósul meg) a belső úthálózat építésének megkezdése időpontjáig, a pályázó visszavásárlási jogot enged Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata részére. A visszavásárlási ár: az adásvételi szerződésben meghatározott vételár (mely a földhasználati jog értékét is tartalmazza) 70 %-ának megfelelő érték.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az addig elvégzett beruházás ellenértékének megtérítésére nem tart igényt.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázat nyertessége esetén feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata javára visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ingatlant az általa megtekintett állapotban kívánja megvásárolni, és kötelezettséget vállal arra, hogy az épületben és a kapcsolódó földhasználati joggal érintett területen a birtokba adás időpontjában található hulladékot elszállítja.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbíráláshoz szükséges mértékben hozzájárul.

A Vagyondirektum 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 pályázók a tárgyalások során ajánlatukat csak az önkormányzat számára kedvezőbb feltételekkel módosíthatják, és a pályázat elbírálására a tárgyalások befejezésével kerül sor.

A pályázat eredménytelenné nyilvánítása:

A kiíró a Vagyondirektum 28. § (2) bekezdése szerint fenntartja a jogot a pályázat indokolás nélküli eredménytelenné nyilvánítására.

Az ajánlatok felbontásának helye, ideje, módja:

Az ajánlatok felbontásának helye:

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.) főemelet 5. számú hivatalos helyisége.

Az ajánlatok felbontásának ideje:

A pályázatok bontására **2025. augusztus 29. 10 óra 30 perckor** kerül sor.

Az ajánlatok felbontásának módja:

Az ajánlatok bontása nyilvános, amelyre a pályázókat a kiíró ezúton hívja meg.

A pályázat és az ajánlatok elbírálása:

Az elbírálás ideje:

A pályázat elbírálására Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az ajánlati kötöttség időtartamán belüli – 120 nap – rendes ülésén kerül sor.

Az elbírálásra jogosult:

A pályázat eredményességéről vagy eredménytelenségéről, a benyújtott ajánlatok érvényességéről, az ajánlatok sorrendjéről, elbírálásáról Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése dönt.

A közgyűlés az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a benyújtott ajánlatokat az összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja szerint értékeli az önkormányzat fejlesztési elképzeléseihez való illeszkedés, a műemléki érdek, a hosszú távú fenntarthatóság és a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságára tekintettel.

Az eredményhirdetés módja:

A pályázókat a döntést követően írásban értesítjük az elbírálás eredményéről.

Szerződés megkötésének helye és időpontja:

A szerződéskötés helye:

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.) főemelet 5. számú hivatalos helyisége.

A szerződéskötés időpontja:

A szerződés megkötésére az ajánlati kötöttség időtartamán belül – 120 nap – kerül sor, a nyertes pályázót a szerződés megkötésének időpontjáról az elbírálásról szóló levélben tájékoztatjuk.

A jelen pályázati felhívásban nem szabályozott kérdésekben az Nvtv-ben, valamint a Vagyronrendeletben foglaltak irányadóak.

Kecskemét, 2025. június 26.