



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**2019. november 21-én  
tartandó ülésére**

**Tárgy: A kecskeméti 8825/2 hrsz-ú, természetben a Szent László körúton található ingatlan forgalomképesé nyilvánítása és hozzájárulás az értékesítéséhez**

**Az előterjesztést készítette: Dr. Patay Balázs osztályvezető  
Jogi Osztály**

**Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET**

**Döntési változatok száma: 1**

**Mellékletek: 4-25/2018. munkaszámú változási vázrajz**

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:  
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság**

**/2019. (XI. 19.) sz. határozat**

**Törvényességi észrevételem nincs:**

**Dr. Határ Mária  
jegyző**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**2019. november 21-én tartandó ülésére**

**Tárgy: A kecskeméti 8825/2 hrsz-ú, természetben a Szent László körúton található ingatlan forgalomképessé nyilvánítása és hozzájárulás az értékesítéséhez**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A kecskeméti 8825/1 hrsz-ú, 1 ha 5627 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan tulajdonosa, a Méta-V Kft. képviseletében Kun András Zoltán ügyvezető igazgató megkereste önkormányzatunkat azzal kapcsolatban, hogy felajánlja a 8825/1 hrsz-ú ingatlan 2790 m<sup>2</sup> nagyságú részét a szomszédos, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képező kecskeméti 8825/2 hrsz-ú, 2790 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanért cserébe.

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 szerint az ingatlanok „Gksz-0149” kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe tartoznak. A telekalakítás végleges engedélyezését követően – a telekalakítást a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala 800076/6/2019. (03.18.) számú, 2019. április 5. napján véglegessé vált határozatával engedélyezte – a 8825/1 hrsz-ú ingatlan 2790 m<sup>2</sup> nagyságú része csere jogcímén csatolásra kerül az önkormányzat tulajdonát képező 8812/37 hrsz-ú ingatlanhoz, valamint a 8825/1 hrsz-ú ingatlan fennmaradó, 1 ha 2837 m<sup>2</sup> nagyságú része összevonásra kerül a Méta-V Kft. által csere jogcímén megszerzendő 8825/2 hrsz-ú ingatlannal.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 5. § (5) bekezdés b) pontja alapján a kecskeméti 8825/2 hrsz-ú ingatlan az önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonához tartozik, így az ingatlan értékesítését megelőzően szükséges az üzleti vagyonná nyilvánítása.

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése szerint, nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. §-a alapján egyes vagyontárgyak üzleti vagyonná nyilvánításáról a közgyűlés dönt.

A Vagyonrendelet 9. § (2) bekezdése alapján ingatlan visszterhes elidegenítése esetén a forgalmi érték, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának megállapítása érdekében külső forgalmi értébecslést kell beszerezni.

Az elkészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a 8825/1 hrsz-ú ingatlan fajlagos négyzetméter ára: bruttó 9.144,- Ft/m<sup>2</sup>, így az ingatlan cserével érintett, 2790 m<sup>2</sup> nagyságú területének értéke: bruttó 25.511.760,- Ft. Ezen kívül megállapításra került, hogy mivel a 8825/2 hrsz-ú ingatlan fajlagos négyzetméter ára: bruttó 12.192,- Ft/m<sup>2</sup>, illetőleg az ingatlan teljes, 2790 m<sup>2</sup> nagyságú területének értéke: bruttó 34.015.680,- Ft, ezért nettó 6.696.000,- Ft

+ÁFA, tehát bruttó 8.503.920,- Ft értékkülönbözet mutatkozik a két ingatlan között, melyet a Méta-V Kft.-nek és Kun Andrásnak kell megfizetnie az önkormányzat felé.

Az ÁFA megfizetése a következőképpen alakul: A 8825/2 hrsz-ú ingatlan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA törvény) 259. § 7. pontjának a) alpontja alapján építési teleknek minősül, ezért ÁFA fizetési kötelezettség érinti. (26.784.000,- Ft + ÁFA, vagyis bruttó 34.015.680,- Ft).

A 8825/1 hrsz-ú ingatlan az ÁFA törvény 259. § 7. pontjának a) alpontja alapján nem minősül építési teleknek, ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli (25.511.760,- Ft), de a Méta-V Kft. az ÁFA törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján adókötelessé tette az értékesítést. A 8825/1 hrsz-ú ingatlan  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányada Kun András Zoltán tulajdonában áll, aki mint magánszemély az ÁFA törvény 259. § 18. pontja alapján nem minősül sorozat jellegű értékesítőnek, ezért nem ÁFA-alany. Az ÁFA törvény 142.§ (1) bekezdés e) pontja alapján az adót ebben az esetben az önkormányzat fizeti meg az ingatlan  $\frac{1}{2}$  tulajdoni illetőségére eső 12.755.880,- Ft+ ÁFA összeg ÁFA tartalma tekintetében, amely 2.711.880,- Ft.

Az önkormányzat adásvétellel vegyes csereszerződést kíván kötni Kun Andrásal és a Méta-V Kft.-vel.

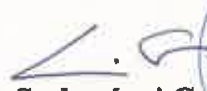
A Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja értelmében forgalomképes ingatlan visszterhes elidegenítéséről nettó 25 millió forintot elérő, vagy azt meghaladó értékhatár esetén a Tisztelt Közgyűlés dönt, amennyiben ezt megelőzően az ingatlan forgalomképesé nyilvánításáról dönt.

A Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatár alatt nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni ingatlanok cseréje esetén.

Az előterjesztést a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság előzetes véleményezésre megkapta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezet szerinti döntését meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2019. november 11.

  
**Dr. Szeberényi Gyula Tamás**  
alpolgármester



## **HATÁROZAT-TERVEZET**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**/2019. (XI. 21.) határozata**

**A kecskeméti 8825/2 hrsz-ú, természetben a Szent László körúton található ingatlan forgalomképesse nyilvánítása és hozzájárulás az értékesítéséhez**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 5334-3/2019. számú előterjesztését, és az alábbi döntést hozta:

1./ 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 az előterjesztés mellékletét képező megosztási vázrajz szerint az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő 8825/2 hrsz-ú, 2790 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant forgalomképesse nyilvánítja.

2./ A közgyűlés hozzájárul a 8825/1, a 8825/2 és a 8812/37 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakításhoz, valamint az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő 8825/2 hrsz-ú, 2790 m<sup>2</sup> területű ingatlan és a 8825/1 hrsz-ú ingatlan 2790 m<sup>2</sup> nagyságú területének cseréjéhez nettó 6.696.000,- Ft+ÁFA, tehát bruttó 8.503.920,- Ft értékkülönböt Kun András és a Méta-V Kft. által történő megfizetése mellett.

3./ A közgyűlés felkéri Dr. Szeberényi Gyula Tamást az ide vonatkozó adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésére.

**Felelős:** Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester

**Határidő:** értelemszerűen