



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése  
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság**

**2015. április 28-án  
tartandó ülésére**

**Tárgy: A Széchenyivárosban található kecskeméti 10576/313 helyrajzi számú ingatlan telek-kiegészítésként történő értékesítése**

**Az előterjesztést készítette:** Dr. Mayer Endre irodavezető  
Szervezési és Jogi Iroda  
Dr. Temesvári Péter csoportvezető  
Jogi Osztály

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

**Döntési változatok száma:** 1

**Melléklet:** Változási vázrajz

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:**

**Törvényességi észrevételem nincs:**

Dr. Határ Mária  
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere**

**10.077-6/2015.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése**  
**Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság**  
**2015. április 28-án tartandó ülésére**

**Tárgy: A Széchenyivárosban található kecskeméti 10576/313 helyrajzi számú ingatlan telek-kiegészítésként történő értékesítése**

**Tisztelt Bizottság!**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a kecskeméti **10576/313 hrsz-ú, 2500 m<sup>2</sup>** nagyságú **kivett beépítetlen terület** megnevezésű, forgalomképes ingatlan, amely természetben a Széchenyivárosban, a Domby Lajos utcában található.

A szomszédos kecskeméti 10576/353 és 10576/354 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa, a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a mellékelt 11/2015. munkaszámú változási vázrajz szerint a Kft. tulajdonában lévő ingatlanokkal szomszédos önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant telek-kiegészítésként meg kívánja vásárolni. A telekalakítási eljárás eredményeként létrejövő ingatlanon a Kft. – városépítő politikáját folytatva – építési telkeket kíván kialakítani.

A tervezett telekalakítás a Kecskeméti Járási Hivatal Járási Földhivatala által 16/70/2015. számon záradékolt vázrajznak megfelelően engedélyezhető.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 9. § (2) bekezdése alapján *ingatlan visszterhes elidegenítése esetén a forgalmi érték, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának megállapítása érdekében külső forgalmi értékbecslést kell beszerezni.*

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása céljából felkért külső ingatlanforgalmi szakértő a kecskeméti 10576/313 hrsz-ú ingatlan **piaci forgalmi értékét bruttó 22.225.000,- Ft-ban (bruttó 8.890,- Ft/m<sup>2</sup>)** állapította meg. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény értelmében az ingatlan építési teleknek minősül, így az értékesítést általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terheli.

Tekintettel arra, hogy nevezett ingatlan telek-kiegészítésként kerül értékesítésre és a forgalmi értéke nem éri el a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt, a Vagyonrendelet 11. § (2) bekezdés a) pontja szerint nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdésében foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására 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 vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával az állam nevében. Az adásvételi szerződés érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlására jogosult nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

Fentiek alapján az önkormányzat az adásvételi szerződés tervezetét a nyilatkozattételre jogosult Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére megküldi, a szerződés aláírására az MNV Zrt. lemondó nyilatkozata birtokában kerülhet sor.

A Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés b) pontja alapján forgalomképes ingatlan visszterhes elidegenítéséről nettó 3 millió forintot elérő, azonban nettó 25 millió forintot el nem érő értékhatár között a vagyongazdálkodási ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

Fentieket összegezve kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozat-tervezet és az annak mellékletét képező adásvételi szerződés elfogadásával döntsön a kecskeméti 10576/313 hrsz-ú, 2500 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan telek-kiegészítésként történő értékesítéséről.

**Kecskemét, 2015. április 20.**

**Dr. Szeberényi Gyula Tamás**  
**alpolgármester**

## HATÁROZAT-TERVEZET

### ...../2015. (IV. 28.) VPB. sz. határozat

#### **A Széchenyivárosban található kecskeméti 10576/313 helyrajzi számú ingatlan telek- kiegészítésként történő értékesítése**

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 10.077-6/2015. számú előterjesztésében foglaltakat, és az alábbi határozatot hozta:

1./ A bizottság úgy dönt, hogy a kecskeméti 10576/313 hrsz-ú, 2500 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant a GEO PLUSZ Mérnöki és Szolgáltató Kft. 11/2015. munkaszámú változási vázrajza szerinti telek-kiegészítés érdekében értékesíti a kecskeméti 10576/353 és 10576/354 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa, a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. (6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.) részére bruttó 22.225.000,- Ft vételáron.

2./ A bizottság felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy a határozat-tervezet mellékletét képező adásvételi szerződést a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlásra jogosult Magyar Állam képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nyilatkozata birtokában aláírja.

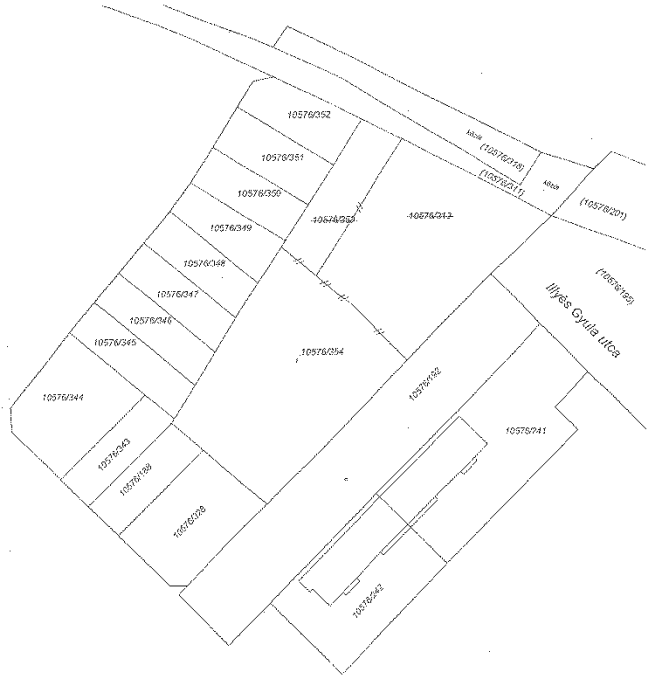
Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester  
Határidő: azonnal

10/10/2015

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 10576/313, 10576/353 és 10576/354 helyrajzi számú földrészelet összevonásáról  
Méretarány 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szelvényi és egyéb jogok	Alapozás
Hrsz	jel	terület ha m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	jel	terület ha m <sup>2</sup>	AK	10	11	12	13		
10576/313	Kévtel belsőterület	0 2500	0 00	10576/354	Kévtel belsőterület	0 5068	0 00						
10576/353	Kévtel belsőterület	0 2877	0 00										
10576/354	Kévtel belsőterület	0 2889	0 00										
		0 8266	0 00			0 8068	0 00						



A változás munkák megfelelően történt

**KIK-FOR**  
INGATLANKEZELŐ  
ÉS DORGALMAZÓ KFT.  
6000 Kecskemét, Csányi J. köz 13

Címkoordináták  
 Psz Y X  
 I 697415 175788

Kecskemét, 2015. január 23.

Készítette:   
Bertók Szilárd

GEO PLUSZ KFT.  
6100 Kecskemét,  
Petőfi S. u. 5 6/194  
Tf: 82241 Fax: 804.886

Működési engedély  
száma: 6286/2013  
Tördelési szám: 412/1590

A helyrajzi számozást és területszámítás helyre. Ez a záradék a kérelemről számított egy évi hatályos, későbbi felülvizsgálatok előtt a változást újra társadalmi érdeklődéssel.

Kecskemét, 2015. **15. FEBR. 23.** nap

Záróközlés:   
György Árpád  
Ing. rend. min. sz. 24-9 | 242...



## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1., statisztikai számjele: 15724540-8411-321-03, adószáma: 15724540-2-03, képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester) mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről

**KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.** (székhelye: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14., cégjegyzékszám: 03-09-102506, adószáma: 11031600-2-03, statisztikai számjele: 11031600-6820-113-03, képviseli: Minda Imre László ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban: Vevő) (a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 arányban a **kecskeméti 10576/313** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2500 m<sup>2</sup> nagyságú, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan.
2. Vevő kizárólagos tulajdonát képezik 1/1 arányban a **kecskeméti 10576/353** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 677 m<sup>2</sup> nagyságú, illetve a kecskeméti 10576/354 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2889 m<sup>2</sup> nagyságú, **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlanok.
3. Vevő az 1-2. pontokban megjelölt ingatlanok telekalakítására vonatkozóan elkészítette a mellékelt 11/2015. munkaszámú változási vázrajzot, amelyet a Kecskeméti Járási Hivatal Járási Földhivatala 16/70/2015. számon záradékol, majd a telekalakítást a 800082/.../2015. számú, 2015. .... napján jogerőre emelkedett határozatával hagyta jóvá. A vázrajz értelmében egy, a kecskeméti 10576/354 hrsz-ú, 6066 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan alakul ki.
4. Eladó Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság .../2015. (IV. 28.) VPB. számú határozata alapján eladja, míg Vevő megvásárolja a telekalakítás előtti kecskeméti 10576/313 hrsz-ú ingatlant, amelyet telek-kiegészítésként csatol a tulajdonát képező kecskeméti 10576/353 és 10576/354 hrsz-ú ingatlanokhoz. Felek az adásvétel tárgyát képező 2500 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan vételárát **nettó 17.500.000,- Ft** (azaz tizenhétmillió-ötszázezer forint) + ÁFA – fajlagos ár: 7.000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA - összegben, azaz összesen **bruttó 22.225.000,- Ft**, azaz bruttó huszonkettőmillió-kettőszázhuszonöt ezer forintban állapítják meg. Vevő vállalja, hogy a teljes vételárát, azaz bruttó 22.225.000,- Ft-ot egy összegben, átutalással megfizeti jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11732002-15337544 számú bankszámlájára.
5. A vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettség késedelmes teljesítése esetén Vevő köteles késedelmi kamatot fizetni. A késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt értéke.
6. Eladó a teljes vételár kifizetését követő 5 napon belül külön írásbeli nyilatkozatában (bejegyzési engedély) adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező 4. pont szerinti ingatlanra és az így kialakuló kecskeméti 10576/354 hrsz-ú, 6066 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra vonatkozó tulajdonjog 1/1 arányban a Vevő javára, eredeti szerzés és adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
7. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű gazdasági társaság, amely nem áll csőd-, felszámolási-, végelszámolási eljárás alatt. Vevő cégkivonata, aláírási címpéldánya a 33.151/2014. számú földhivatali eljárásban becsatolásra került, abban változás nem történt.

8. Vevő olyan gazdálkodó szervezet, amelyben a helyi önkormányzat 100%-os részesedéssel rendelkezik, ezért az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
9. Vevő az adásvétel tárgyát képező 2500 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant az általa megtekintett és megismert állapotban a fenti vételárért vásárolja meg. Vevő az ingatlan birtokába a vételárnak az Eladó bankszámlájára történő jóváírását követő 8 napon belül lép, ettől kezdve viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait.
10. Vevő tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az MNV Zrt. nyilatkozata, hogy nem kíván az ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jogával élni, jelen szerződés mellékletét képezi.
11. Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, és azt, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, illetve szerződés szerinti birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.
12. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek és az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeinek megfizetése Vevőt terheli. Felek már most kéri a Földhivatalt, hogy amennyiben Vevő az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításával egyidejűleg az igazgatási szolgáltatási díjat nem fizeti meg, úgy az erre szolgáló készpénzfizetési csekket közvetlenül részére küldje meg.
13. Vevő kéri, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során keletkező, rá vonatkozó dokumentumokat a földhivatal közvetlenül a részére küldje meg.
14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Nvtv. és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
15. Felek jelen szerződés ellenjegyzésével Eladó Kecskeméti Járási Hivatal Járási Földhivatalánál Dr. Mayer Endre - 56.419/2008. számon iktatott - meghatalmazással igazolt, Dr. Petényi-Berki Brigitta - 50.124/2014. számon iktatott - meghatalmazással igazolt jogtanácsosát bízza meg.
16. Szerződő felek esetleges vitás kérdéseik elbírálására kikötik a Kecskemét Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek a szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kecskemét, 2015.

.....  
**Kecskemét MJV Önkormányzata**  
**Szemereyné Pataki Klaudia**  
**polgármester**  
**Eladó**

.....  
**KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.**  
**Minda Imre László**  
**ügyvezető**  
**Vevő**

Ellenjegyzem: