



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2017. december 14-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Az egykori Rudolf laktanya egyes utódingatlanainak hasznosításával kapcsolatos döntések

Az előterjesztést készítette: Dr. Patay Balázs osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: Határozat-tervezet

Döntési változatok száma: 1

Mellékletek:

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Esélyteremtési Bizottság	.../2017. (XII.11.) EtB. számú határozat
Értékmegőrzési Bizottság	.../2017. (XII.11.) ÉmB. számú határozat
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság	.../2017. (XII.12.) VPB. számú határozat
Városrendezési és Városüzemeltetési Bizottság	.../2017. (XII.12.) VVB. számú határozat
Fejlesztési, Környezetvédelmi és Agrár Bizottság	.../2017. (XII.12.) FKAB. számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

Ikt. szám:8099-40/2017.

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
2017. december 14-én tartandó ülésére**

Tárgy: Az egykori Rudolf laktanya egyes utódingatlanainak hasznosításával kapcsolatos döntések

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, 9 ha 5857 m² területű, kivett udvar és 23 egyéb épület megnevezésű, egykori Rudolf laktanya néven ismert, természetben Izsáki út 3. szám alatt található ingatlan. Az önkormányzat a volt Rudolf laktanya területén családi, ifjúsági, szórakoztató, sport- és szabadidős központ kialakítását tervezi, melynek megvalósítása és a terület fejlesztése érdekében az egykori laktanya épületállományának hasznosítása érdekében pályázatokat írt ki, az alábbiak szerint.

I. Az ún. „beteg lovak istállója” néven ismert ingatlanrész hasznosítása

Az önkormányzat a belvárostól távolabb kialakítandó szórakoztató negyed megvalósítása érdekében Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 151/2017. (VI. 22.) határozata alapján pályázatot írt ki a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található – volt Rudolf laktanya részeként, „beteg lovak istállója” néven ismert – ingatlanrész hasznosítására.

A nyilvános, többfordulós pályázati felhívás Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 26. § (3) bekezdésének megfelelően közzétételre került, a kiírás szerint az ajánlatokat 2017. augusztus 31. napján 10.00 óráig lehetett benyújtani.

A felhívásra a megadott határidőig két pályázó nyújtott be ajánlatot. A Vagyonrendelet 29.§ (2) bekezdés alapján érvényes az ajánlat, ha mind tartalmi, mind formai követelményeit tekintve megfelel a pályázati kiírásban foglaltaknak. Az ajánlatok bontását követően megállapítást nyert, hogy az egyik ajánlat tartalmi, a másik formai követelményeknek nem felel meg, így mindkét pályázat érvénytelennek minősül.

Fentiekre tekintettel megállapítható, hogy az ún. „beteg lovak istállója” vonatkozásában a megadott határidőig nem érkezett érvényes pályázat.

A Vagyonrendelet 32. § (6) bekezdés a) pontja szerint eredménytelen a pályázat, ha a kitűzött időpontig egyetlen érvényes ajánlat sem érkezett.

A fent írtakra tekintettel javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy állapítsa meg a kecskeméti 10208/5

hrsz-ú, természetben Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található – volt Rudolf laktanya részeként, „beteg lovak istállója” néven ismert – ingatlanrész hasznosítása érdekében kiírt pályázat eredménytelenségét, egyúttal döntsön úgy, hogy az ingatlanrész hasznosítása érdekében jelenleg nem kíván új pályázatot kiírni.

II. A műemléki istálló és lovarda épületek, valamint a 10208/5 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kialakítható fejlesztési terület hasznosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 151/2017. (VI.22.) határozata alapján pályázatot írt ki a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti ingatlan egyes ingatlanrészeinek hasznosítása érdekében.

Az ingatlan északi részén a pályázati kiírás mellékletét képező helyszínrajzon jelölt telekmegosztást követően kialakuló ingatlanok vonatkozásában pályázatot vagy egy, vagy több ingatlan megvásárlására, vagy pedig a kialakuló ingatlanokon felépítmény(ek) elhelyezésére és a felépítmény által elfoglalt földrészletre vonatkozó földhasználati jog megszerzésére lehetett benyújtani.

Az ingatlan központi részén elhelyezkedő felépítmények közül, a helyszínrajzon jelölt volt istálló és lovarda épületek vonatkozásában ajánlat egy, vagy több épület bérletére, vagy megvásárlására, vagy új felépítmény építésére volt benyújtható.

A megadott határidőig 1 db pályázat érkezett:

TVG-INVEST Kft. és NaNiNo Kft. (a továbbiakban együtt: pályázó) együttes pályázata az általa megjelölt felépítmény tulajdoni jogának, valamint ahhoz tartozó földterület használati jogának ½ - ½ arányú megvételére.

Pályázat tárgya:

A helyszínrajzon 6. számmal jelölt felépítmény tulajdonjogának megvásárlása és a 6. számú felépítményhez csatlakozó, a pályázathoz csatolt helyszínrajzon jelölt 1719 m² terület földhasználati jogának megvásárlása.

A pályázat tartalmazza:

- a pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait,
- 30 napnál nem régebbi hiteles kivonatot pályázó cégnyilvántartásba bejegyzett adatairól, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát,
- a pályázó cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatát a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont *b*) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,
- a pályázó által felajánlott összeget, amely:
 - a 6. számú felépítmény tulajdonjoga vonatkozásában bruttó 11.950.000,- Ft
 - az érintett 1719 m² nagyságú földterület vonatkozásában bruttó 6.900.000,- Ft,
- a pályázó ajánlatát alátámasztó forgalmi értékbecslést,
- a pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázat bontását követő 60. napig ajánlati kötöttséget vállal,
- a pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- a pályázó nyilatkozatát, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul,
- Kecskemét Megyei Jogú Város Főépítészével lefolytatott egyeztetésről készült emlékeztetőt,
- a tervezett beruházás költségvetését, és annak hitelt érdemlő igazolását (társbefektetői nyilatkozat), hogy a tervezett beruházáshoz szükséges forrás rendelkezésre áll, vagy biztosítható,
- a pályázó részletes koncepcióját, illetve az erre vonatkozó látványterve(ke)t, 15 évre vonatkozó üzleti tervet.

A pályázó koncepciójának összefoglalása:

A pályázat elnyerése esetén a 6. számú felépítmény teljes rekonstrukcióját, vagy az épület bontását és újjáépítését tervezi, a pályázó célja hazai és kistérségi termékeket és helyi értékeket kínáló kereskedelmi és (vagy) szolgáltató tevékenység létrehozása, működtetése (pl.: „termelői piac”).

(A részletes pályázati dokumentáció Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztály Vagyongazdálkodási Csoportjánál, a félémelet 6. számú irodában megtekinthetőek.)

A Vagyonrendelet 29.§ (2) bekezdés alapján érvényes az ajánlat, ha mind tartalmi, mind formai követelményeit tekintve megfelel a pályázati kiírásban foglaltaknak. A beérkezett ajánlatról a bontást követően megállapítást nyert, hogy megfelel a tartalmi valamint formai követelményeknek, tehát érvényesnek minősül.

A Nvtv. 11. § (16) bekezdése alapján nemzeti vagyont hasznosítani csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet, a Vagyonrendelet 25. § (3) bekezdése szerint a kiíró a pályázati kiírásban úgy is rendelkezhet, hogy a pályázó a vételárra, ellenszolgáltatásra vonatkozó ajánlatát az általa készített forgalmi értékbecslésre alapozhatja. Ebben az esetben a pályázati kiírás indulási árat, ellenszolgáltatást nem tartalmaz, a tulajdonosi jogokat gyakorló hatáskörének megállapítása érdekében a forgalmi értéket csak – a nyilvántartási érték figyelembe vételével – nagyságrendileg kell megbecsülni. Az így benyújtott ajánlatot és azt alátámasztó forgalmi értékbecslést, költség-haszon elemzést a Vagyonrendelet 9. § rendelkezéseivel összhangban felül kell vizsgálni, vizsgáltatni.

A pályázatbontást követően független ingatlanforgalmi szakértő a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságáról felülvizsgálati szakértői véleményt készített, az ajánlatban és a szakvéleményben foglalt értékek között jelentős eltérés mutatkozott. A pályázót a Vagyonrendelet 31.§ (1) bekezdése alapján tárgyalásra hívtuk. A 2017. október 11. napján tartott tárgyaláson pályázó jelezte, hogy az ajánlatok közötti különbségre tekintettel földhasználati jog címén az ajánlatukban jelölt 1719 m² nagyságú területnél kisebb területet vennének igénybe, ajánlatukon az épület állapotára és környezetére tekintettel nem kíván módosítani. A pályázó ajánlati kötöttségét további egyeztetések megtartása végett meghosszabbította, ajánlatát pedig akként módosította, hogy a 6. számú felépítmény tulajdonjoga és a felépítmény alatt található földterület használati jogának ellenértékeként összesen bruttó 11.950.000,- Ft-ot ajánlott fel, a korábban megjelölt 1719 m² nagyságú terület földhasználati jogát pedig a továbbiakban nem kívánta megszerezni. Figyelemmel arra, hogy a pályázó által felajánlott ellenérték a szakértői véleményben foglalt értékkel továbbra sem állt összhangban, a pályázóval további tárgyalásokat folytattunk le. Pályázó a tárgyalások eredményeként az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott összeget elfogadta, és az értékbecslésben foglaltakkal összhangban a 6. számú felépítmény tulajdonjogának ellenértékeként bruttó 9.100.000,- Ft, a felépítmény alatt található földterület használati jogának ellenértékeként bruttó 14.200.000,- Ft összeget, azaz összesen bruttó 23.300.000,- Ft összeget ajánlott fel.

A pályázó ajánlatának módosítása illeszkedik az önkormányzati pályázatok eredményes megvalósításához, valamint a szolgáltatás-ellenszolgáltatás értékarányossága is megállapítható, így az, az önkormányzat számára kedvező. A pályázatban foglalt hasznosítási koncepciót a pályázatok értékelésére felkért munkacsoport a pályázó tekintetében korábban már támogatta.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti ingatlan egyes ingatlanrészeinek hasznosítása érdekében kiírt nyilvános, többfordulós pályázatot a 6. számú felépítmény és a hozzá tartozó földrészlet vonatkozásában nyilvánítsa eredményessé, és döntsön úgy, hogy a TVG-INVEST Kft. és NaNiNo Kft. együttes pályázóval adásvételi és

földhasználati szerződést köt összesen bruttó 23.300.000,- Ft értékben, a felépítmény tulajdonjoga tekintetében bruttó 9.100.000,- Ft, a földterület használati joga tekintetében bruttó 14.200.000,- Ft ellenérték megállapítása mellett. Javaslom továbbá a Tisztelt Közgyűlésnek döntsön úgy, hogy a fennmaradó ingatlanrészek hasznosítása érdekében jelenleg nem kíván új pályázatot kiírni.

Az előterjesztést Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága, Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városrendezési és Városfejlesztési Bizottsága, Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Értékmegőrzési Bizottsága, Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottsága, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Fejlesztési, Környezetvédelmi és Agrár Bizottsága előzetesen véleményezésre megkapta.

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

Kecskemét, 2017. december 6.

Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

Határozat-tervezet

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

.../2017. (XII.14.) határozata

Az egykori Rudolf laktanya egyes utódingatlanainak hasznosításával kapcsolatos döntések

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 8099-40/2017. számú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

I.

- 1.) A közgyűlés a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 151/2017. (VI.22.) határozatával a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található – volt Rudolf laktanya részeként, „beteg lovak istállója” néven ismert – ingatlanrész hasznosítása érdekében kiírt nyilvános, többfordulós pályázatot érvényes ajánlat hiányában eredménytelenné nyilvánítja.
- 2.) A közgyűlés úgy dönt, hogy az 1. pont szerinti ingatlanrész hasznosítása érdekében jelenleg újabb pályázatot nem ír ki.
- 3.) A közgyűlés felkéri Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa az 1. pont szerinti pályázatra ajánlatot benyújtó pályázókat.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester

II.

- 1.) A közgyűlés a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 151/2017. (VI.22.) határozatával a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti ingatlan egyes ingatlanrészeinek hasznosítása érdekében kiírt nyilvános, többfordulós pályázatot a mellékelt helyszínrajzon jelölt 6. számú felépítmény és a hozzá tartozó földrészlet vonatkozásában eredményessé nyilvánítja és megállapítja, hogy a pályázat nyertesei TVG-INVEST Kft. és NaNiNo Kft. együttes pályázók.
- 2.) A közgyűlés úgy dönt, hogy az önkormányzat az 1.) pont szerinti nyertes pályázókkal adásvételi és földhasználati szerződést köt összesen bruttó 23.300.000,- Ft értéken, a felépítmény tulajdonjoga tekintetében bruttó 9.100.000,- Ft, a földterület használati joga tekintetében bruttó 14.200.000,- Ft ellenérték megállapítása mellett.
- 3.) A közgyűlés felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert a 2.) pont szerinti szerződés aláírására.
- 4.) A közgyűlés úgy dönt továbbá, hogy a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti, volt Rudolf laktanya területén található további műemléki istálló és lovarda épület, valamint az ingatlan északi részén található fejlesztési terület hasznosítására jelenleg újabb pályázatot nem ír ki.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester