



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2018. szeptember 13-án
tartandó ülésére**

Tárgy: A Kecskemét, Szegedi úton lévő 0778/15 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

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

Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma: 1

Melléletek: pályázati kiírás

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság/2018. (IX. 11.) VPB sz. határozat

Törvényességi észrevételelem nincs:

**Dr. Határ Mária
jegyző**

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

5235-14/2018.

ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
2018. szeptember 13-án tartandó ülésére

Tárgy: A Kecskemét, Szegedi úton lévő 0778/15 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi és a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 1/1 arányú vagyongazdálkodásában van a Kecskemét, külterület 0778/15 helyrajzi számú (a korábbi 0778/8 helyrajzi számú ingatlanból alakult ki telekalakítással), „kivett beruházási terület” megnevezésű, összesen 10 ha 9217 m² nagyságú ingatlan, amely a természetben Kecskemét, Szegedi úton, az 5. számú főút mellett található. Az ingatlant az NKM Áramhálózati Kft-t illető vezetékjogok, valamint a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. (a továbbiakban: MAVIR Zrt.) javára bejegyzett közérdekű használati jog terheli.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII. 17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) alapján az ingatlan „Kb-En” megújuló energiahasznosítási különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe tartozik.

A Kecskemét Déli Iparterület energetikai fejlesztésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 65/2017. (III.20.) Korm. rendelet alapján a 400/132 kV-os alállomás létesítésével a Kecskemét, külterület 0778/4 és 0778/8 helyrajzi számú ingatlanok érintettek. A beruházást végző MAVIR Zrt. a 2017. április 11-én kelt leveleiben kezdeményezte Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatánál a területrendezést, valamint a beruházás előkészítéséhez szükséges talajmechanikai fúrások és a statikus nyomószonda vizsgálat elvégzésére kért hozzájárulást. A próbafúrásokhoz az önkormányzat a 2017. április 26-án kelt nyilatkozatával hozzájárult.

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 önkormányzat a Vagyonrendelet alapján értékbecslést készítettett, amely szerint az eladásra kerülő ingatlanrész fajlagos négyzetméter ára: 360,- Ft/m², így az értékesítendő 109.217 m² nagyságú terület értéke kerekítve bruttó 39.300.000,- Ft.

Ezen érték ismeretében a MAVIR Zrt. a hivatalos ajánlatát 2017. június 2-án megküldte, amelyben az ingatlanrész vételáraként 39.300.000,- Ft-ot határoztak meg.

Az önkormányzat a 2017. június 29-én tett szándéknyilatkozatában hozzájárult az akkor még 0778/8 helyrajzi számú ingatlan telekalakításához, a 109.217 m² nagyságú rész kialakításához, a terület végleges más célú hasznosításához, továbbá közérdekű használati jog alapításához, valamint ahhoz, hogy a MAVIR Zrt. az alállomás létesítési engedélyeket a területre megkérje. Az önkormányzat kifejezte azon szándékát, hogy a 109.217 m² nagyságú területet a feltételek bekövetkezése után értékesíti a MAVIR Zrt. részére 39.300.000,- Ft + ÁFA vételáron. A használati jog ellenértéke a vételár 20 %-ának megfelelő összeg, 360.- Ft/m² fajlagos áron összesen 7.860.000.- Ft + ÁFA, amely a használati jog alapításakor kifizetésre, az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárból levonásra kerül. Erre alapozva 2017. július 27-én a MAVIR Zrt. és az önkormányzat, valamint a KIK-FOR Kft. között alállomás létesítéséhez szükséges földterület használati jogáról szóló megállapodás jött létre, amely alapján a MAVIR Zrt. saját költségen vállalta a telekalakítási eljárás és a végleges más célú hasznosítási eljárás lefolytatását, valamint az egyéb hatósági engedélyezési díjakat. A használati jog alapításáért a vételár 20 %-ának megfelelő összeg kifizetését vállalták, amely aztán a végleges adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba beszámítana. Végleges adásvételi szerződést akkor kötnek a felek, ha telekalakítással kialakul a megvásárolandó ingatlan, azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, a MAVIR Zrt. az alállomás építésére jogerős építési engedélyt szerez, valamint a kialakult ingatlan művelési ága kivett építési terület vagy más művelés alól kivont besorolásra változik. A megállapodás alapján a 7.860.000.- Ft + ÁFA összeget a MAVIR Zrt. 2017. december 29. napján az önkormányzat részére megfizette, és a közérdekű használati jog 56722/2/2017.11.09. számon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A telekalakítási eljárást, a művelési ág változtatást és az építési engedélyezési eljárást a fenti önkormányzati hozzájárulás alapján a MAVIR Zrt. folytatta le. A 0778/8 helyrajzi számú ingatlan megosztását 2018. február 20-án jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, ekkor alakult ki a 0778/15 helyrajzi számú ingatlan, amelynek művelési ága 2018. június 12-én változott „szántó”-ról „kivett beruházási terület”-té. Az alállomás építési engedélyét a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatal Hatósági Főosztály 2. Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztálya 2018. január 9. napján adta ki.

A KIK-FOR Kft. a 2018. július 11-én kelt nyilatkozatában a vagyonkezelői jogáról térítésmentesen lemondott.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1)-(2) bekezdései alapján helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A Vagyonrendelet 12. § (1) és 24. § (1) bekezdéseiből következően önkormányzati vagyont visszterhesen elidegeníteni kizárólag – versenyeztetés keretében – pályázati eljárás lefolytatása alapján lehet.

A Vagyonrendelet 24. § (5) bekezdése lehetővé teszi a zártkörű pályázat kiírását, amennyiben a pályázat tárgyául szolgáló önkormányzati vagyon jellege, jelentősége, valamint annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása előre meghatározott ajánlattevők, befektetők, illetőleg társasági partnerek részvételét teszi szükségessé.

A Vagyonrendelet 8. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a forgalomképes ingó- és ingatlan visszterhes elidegenítéséről nettó 25 millió forintot elérő, vagy azt meghaladó értékhatár esetén a közgyűlés dönt.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése értelmében 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 letele.

Tekintettel arra, hogy a 400/132 kV-os alállomás építése Kecskemét életében egy nagyon fontos beruházás lenne, továbbá a fent említett Kormányrendelet ezt az ingatlant is kijelöli az alállomás megvalósítására, ezért javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy írjon ki zártkörű pályázatot a 0778/15 helyrajzi számú ingatlan értékesítése tárgyában, és arra kizárólagos pályázóként hívja meg a MAVIR Zrt-t.

Az előterjesztést Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága előzetes véleményezésre megkapta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2018. augusztus 17.

Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

.../2018. (IX. 13.) határozata

A Kecskemét, Szegedi úton lévő 0778/15 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 5235-14/2018. számú előterjesztését, és az alábbi döntést hozta:

- 1.) A közgyűlés úgy dönt, hogy zártkörű pályázatot ír ki a Kecskemét, Szegedi úton lévő 0778/15 helyrajzi számú ingatlan értékesítése tárgyában, és arra kizárólagos pályázóként hívja meg a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt-t.

- 2.) A közgyűlés felkéri Dr. Szeberényi Gyula alpolgármestert, hogy gondoskodjon a határozat mellékletét képező pályázati kiírás közvetlen megküldéséről.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester