



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

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

Tárgy: A kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található ingatlanból (volt Rudolf laktanya) telekalakítással kialakítható 10208/20 hrsz-ú ingatlan hasznosítása

Az előterjesztést készítette: Dr. Patay Balázs osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: Határozat-tervezet

Döntési változatok száma: 1

Melléletek: 144/2018. munkaszámú változási vázrajz

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság

.../2019. (II.19.) VPB. számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

Ikt. szám: 2559-4/2019.

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
2019. február 21-én tartandó ülésére**

Tárgy: A kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található ingatlanból (volt Rudolf laktanya) telekalakítással kialakítható 10208/20 hrsz-ú ingatlan hasznosítása

Tisztelt Közgyűlés!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, 95857 m² területű, kivett udvar és 23 egyéb épület megnevezésű, természetben Izsáki út 3. szám alatti ingatlan (volt Rudolf laktanya), melynek területén önkormányzatunk családi, ifjúsági, szórakoztató, sport- és szabadidős központ kialakítását tervezi.

Az ingatlan északi részének a fenti céllal összhangban történő fejlesztését és a területen található felépítmények felújítását önkormányzatunk hosszabb távon a déli oldalhoz hasonlóan, telekmegosztással, önálló ingatlanok kialakításával tervezi megvalósítani. A telekalakítás érdekében elkészítettett – az előterjesztés mellékletét képező – 144/2018. munkaszámú változási vázrajzot a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala 2018. december 20. napján záradékolta.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a terület fejlesztése érdekében elsőként az egykori laktanya épületei közül a jelenlegi állapotában leginkább hasznosítható „beteg lovak istállója” néven ismert épület és a hozzá tartozó földterület – összesen 1649 m² — hasznosítása érdekében célszerű pályázatot kiírni, a városban található színvonalas szórakozási és szabadidős lehetőségek számának növelésével kapcsolatos lakossági igényekkel egyezően elsődlegesen szórakoztató tevékenység folytatása, vendéglátó üzlet kialakítása, üzemeltetése vagy egyéb szabadidős célra. A hasznosítandó ingatlan a telekalakítást követően 10208/20 helyrajzi számon kerül kialakításra.

Javaslom, hogy a telekalakítással kialakítható 10208/20 hrsz-ú, összesen 1649 m² nagyságú ingatlan értékesítése érdekében írjon ki a Tisztelt Közgyűlés nyilvános pályázatot. A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 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.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 11. § (1) bekezdése értelmében önkormányzati tulajdonú vagyon visszerthes elidegenítéséhez pályázat kiírása szükséges.

A 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 elkészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján **az értékesítendő ingatlan becsült forgalmi értéke bruttó 44.800.000,- Ft.** A beépített ingatlan és az ahhoz tartozó földrészlet értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján mentes az ÁFA-fizetési kötelezettség alól.

Fentiekre hivatkozással javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, volt Rudolf laktanya néven ismert ingatlanból kialakuló 10208/20 helyrajzi számú, 1649 m² alapterületű ingatlan értékesítésére a Vagyonrendelet 24. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerint nyilvános, többfordulós pályázatot írjon ki a határozat-tervezet 2. számú mellékletét képező pályázati kiírásban rögzített feltételek mellett.

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

A pályázat kiírásáról és elbírálásáról hatáskörrel rendelkező tulajdonosi joggyakorlóként a Tisztelt Közgyűlés jogosult dönteni.

Az előterjesztést Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága előzetesen véleményezésre megkapta.

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

Kecskemét, 2019. február 4.

Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

Határozat-tervezet

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

.../2019. (II.21.) határozata

A kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatt található ingatlanból (volt Rudolf laktanya) telekalakítással kialakítható 10208/20 hrsz-ú ingatlan hasznosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 2559-4/2019. számú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

1. A közgyűlés úgy dönt, hogy pályázatot ír ki a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti ingatlanból (volt Rudolf laktanya) telekalakítással kialakítható 10208/20 hrsz-ú ingatlan értékesítésére a jelen határozat 2. számú mellékletét képező pályázati kiírás szerint.
2. A közgyűlés felkéri Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy gondoskodjon a határozat 1. számú mellékletét képező pályázati felhívás és a határozat 2. számú mellékletét képező pályázati kiírás közzétételéről.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.)
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2019. (II.21.) határozata alapján
nyilvános, többfordulós pályázatot ír ki**

a kecskeméti 10208/5 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti ingatlanból (volt Rudolf laktanya) telekalakítással kialakuló 10208/20 hrsz-ú, összesen 1649 m² nagyságú ingatlan (az ún. „beteg lovak istállója” néven ismert 282 m² alapterületű épület és hozzá tartozó földrészlet) értékesítése érdekében.

A pályázat kiírása és értékelése Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Vagyonrendelet) meghatározott formában történik.

Az ingatlan minimális értékesítési ára bruttó 44.800.000,- Ft.

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 **2019. március 25. napján 10 óráig** személyesen kell egy eredeti és két másolati példányban benyújtani Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala félemelet 6. számú hivatalos helyiségében. A pályázatokat zárt borítékban, a borítékon kívül **„10208/20 hrsz-ú ingatlan” jellegével** lehet benyújtani. Részletes pályázati kiírás igényelhető a Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Csoportjánál (Kecskemét, Kossuth tér 1. félemelet 6. tel: 76/513-513/2197-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, 2019. február 21.

***Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.)
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
.../2019. (II.21.) 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 10208/5 hrsz-ú, Kecskemét, Izsáki út 3. szám alatti ingatlanból (volt Rudolf laktanya) telekalakítással kialakuló 10208/20 hrsz-ú, összesen 1649 m² nagyságú ingatlan (az ún. „beteg lovak istállója” néven ismert 282 m² alapterületű épület és hozzá tartozó földrészlet) értékesítése érdekében.

Az ingatlan minimális értékesítési ára bruttó 44.800.000,- Ft. A beépített ingatlan és az ahhoz tartozó földrészlet értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján mentes az ÁFA-fizetési kötelezettség alól.

Az ingatlan elsősorban **szórakoztató tevékenység folytatása, vendéglátó üzlet kialakítása, üzemeltetése vagy egyéb szabadidős célú hasznosítás céljára**, jelenlegi (megtekintett) állapotban kerül hasznosításra. A benyújtott ajánlatnak illeszkednie kell Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának a volt Rudolf laktanya területével kapcsolatos fejlesztési koncepciójához.

Az ingatlan üzleti célú hasznosítása esetén a kereskedelmi működéshez szükséges engedélyek feltételeire vonatkozó információ Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Igazgatási Osztálya ügyfélszolgálati irodáján (Kecskemét, Kossuth tér 1.) kérhető.

Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek, igazolások és egyéb hivatalos dokumentumok beszerzése, valamint az ehhez kapcsolódó költségek viselése az ajánlattevő kötelezettsége.

A nyertes pályázó a vendéglátó vagy egyéb szabadidős célú tevékenység folytatására hasznosított egységet Kecskemét Megyei Jogú Város főépítészével egyeztetett műszaki tartalom betartásával kell kialakítania, az elvégzendő munkák és átalakítások körét a főépítéssel egyeztetve kell meghatározni és elvégezni, az ingatlanban a nyertes pályázó nem jogosult önállóan, a főépítéssel nem egyeztetett munkákat és átalakításokat végezni. A nyertes pályázó köteles igazolni a főépítéssel folytatott előzetes egyeztetést, mely során tisztázták az elvégzendő feladatok körét. Ennek feltételei a hasznosításra vonatkozó szerződésben kerülnek rögzítésre.

A nyertes pályázónak minden, az ingatlanon 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 ingatlan átalakítása kapcsán tervezett valamennyi építési tevékenységet az építésügyi és örökségvédelmi hatóságnak engedélyeznie kell.

A pályázónak valamennyi építési munkálat tervezése és megvalósítása során törekedni kell az épület eredeti külső megjelenésének visszaállítására (ideértve többek között az épület eredeti tetőszerkezetét, nyílászáróit, homlokzatának színét és kialakítását).

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) és (5) 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 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 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 gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

A pályázati kiírás tárgya Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztály Vagyongazdálkodási Csoportjával (Kecskemét, Kossuth tér 1., félemelet 6., tel: 76/513-513/2197-es mellék) előre egyeztetett időpontban megtekinthető.

Pályázatot nyújthat be **természetes személy és az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet** (a továbbiakban együtt: pályázó).

Az ajánlat benyújtásának helye, ideje, módja:

Az ajánlatok benyújtásának helye:

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.) félemelet 6. számú hivatalos helyisége.

Az ajánlatok benyújtásának ideje:

Az ajánlatokat legkésőbb **2019. március 25. napján 10 óráig** kell benyújtani.

Az ajánlatok benyújtásának módja:

Az ajánlatokat érvényesen benyújtani kizárólag személyesen, zárt borítékban „**10208/20 hrsz-ú ingatlan**” jellegével lehet. A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.

A pályázat kiírója a hiánypótlásra lehetőséget biztosít.

Az ajánlatokat 1 eredeti és 2 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 önkormányzat a pályázattal érintett ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, csak ezt követően járul hozzá a pályázó, mint vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.**

Az ajánlati kötöttség minimális időtartama: az ajánlatok bontását követő 60 nap.

A pályázóknak ajánlatuk benyújtásával egyidejűleg 4.000.000,- Ft összegű óvadékot kell megfizetniük az önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11732002-15337544 számú bankszámlájára, mely a végleges adásvételi szerződésben foglalóként kerül kikötésre.

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 annak 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 árajánlatát, amely nem lehet kevesebb, mint a fajlagos minimális értékesítési ár, valamint a vételár megfizetésének vállalt határidejét, ütemezését a Vagyonrendelet 11. § (4)-(6) bekezdéseire figyelemmel.
- A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ajánlattételi határidőt követő 60. napig ajánlati kötöttséget vállal.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- Az óvadék megfizetését igazoló pénzügyi bizonylat másolatát,
- A pályázó részletes koncepcióját, illetve az erre vonatkozó látványterve(ke)t, 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,
- Kecskemét Megyei Jogú Város Főépítészével lefolytatott egyeztetés(ek) dokumentumait,
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul.

A Vagyonrendelet 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 Vagyonrendelet 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 Vagyonrendelet 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 6. számú hivatalos helyisége.

Az ajánlatok felbontásának ideje:

A pályázatok bontására **2019. március 25. napján 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 Közgyűlése az ajánlattételi kötöttség időtartamán belüli – 60 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 Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság véleményének figyelembevételével Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése dönt.

A közgyűlés az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a benyújtott ajánlatokat az összességében legelőnyösebb ajánlat szempontja szerint értékeli a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságára tekintettel.

Az eredményhirdetés módja:

A pályázókat a döntést követően írásban értesítjük az elbírálás eredményéről.

A szerződés megkötésének helye és időpontja:

A szerződéskötés helye:

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.) főemelet 6. számú hivatalos helyisége.

A szerződéskötés időpontja:

A nyertes pályázót az elbírálásról szóló levélben tájékoztatjuk az adásvételi szerződés megkötésének időpontjáról.

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

Mellékletek:

– 144/2018. munkaszámú változási vázrajz