



ELŐTERJESZTÉS

a Bács-Kiskun Vármegyei Közgyűlés
2026. február 27-i ülésére

Tárgy: Elvi döntés meghozatala a Kecskemét, Fráter György u. 14/a. szám alatti ingatlan cseréje tárgyában

Az előterjesztést készítette:

dr. Bajmócyné dr. Balázs Tímea
vármegyei jegyző

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

közgyűlés bizottságai

Törvényességi véleményezésre megkapta:

dr. Svircevic Nikola
vármegyei aljegyző
jegyzői irodavezető



**BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI
KÖZGYŰLÉS ELNÖKE**

6109-3/2026.

ELŐTERJESZTÉS

**a Bács-Kiskun Vármegyei Közgyűlés
2026. február 27-i ülésére**

Tárgy: Elvi döntés meghozatala a Kecskemét, Fráter György u. 14/a. szám alatti ingatlan cseréje tárgyában

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények

Nemzetközi Zománcművészeti Alkotóműhely tevékenysége hosszú évtizedek óta meghatározó része Kecskemét képzőművészeti életének. A Kecskeméti Kortárs Művészeti Műhelyek Nonprofit Kft. (melynek tulajdonosa a 100%-os önkormányzati tulajdonú Kecskeméti Hírös Agóra Kulturális, Művészeti és Ifjúsági Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság) képviselőjében Barta Dóra ügyvezető kezdeményezte a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatánál a jelenleg a társaság által használt, Kápolna utca-Kecskeméti Végh Mihály tér által határolt területen lévő ingatlannal szomszédos ingatlan megszerzését annak érdekében, hogy az alkotóműhely ezen ingatlanban méltó új otthonra találjon. Álláspontja szerint a jövőbeli működésének új helyszínéül hosszú távon ez az ingatlan fenntartható megoldást jelentene, és a Nemzetközi Zománcművészeti Alkotóműhely korszerűsített módon és szemléletben, újra aktív, utcafrontra is nyíló, élő művészeti központként működhetne itt.

Ez a szomszédos, kecskeméti 3889/1 hrsz- ú, természetben Kecskemét, Fráter György u. 14/a. szám alatt található lakóház és udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata üzleti vagyonát képezi.

A fenti cél megvalósítása érdekében kaptunk egy csereajánlatot tartalmazó megkeresést KMJV Önkormányzatától és előzetes tárgyalásokat folytattunk le. Csereként elsősorban ugyancsak bérbeadással hasznosítható kecskeméti ingatlan jöhetett szóba, hiszen jelenleg nincs olyan közfeladatunk, melynek ellátáshoz szükség lenne új elhelyezésre.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a kizárólagos tulajdonát képező, kecskeméti 2291/8 hrsz-ú, 310 m² nagyságú, „kivett épület” megnevezésű, természetben 6000

Kecskemét, Ipoly u. 1/A. szám alatti ingatlant ajánlotta. Ezt az ingatlant és az azzal szomszédos kecskeméti 2291/9 hrsz-ú ingatlan 240 m² nagyságú részét KMJVÖ Közggyűlése 245/2023. (XII. 7.) határozata értelmében a DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft-vel kötött bérleti szerződés alapján 2024. március 1. napjától hasznosítja. Az ingatlant terheli a DTKH Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. javára alapított vételi jog 2028. december 31. napjáig terjedő időre. Ennek az ingatlannak a jogügylet előkészítéseként ingatlanforgalmi szakértő által megállapított értéke 120.000.000,- Ft. Kecskemét Megyei Jogú Város Közggyűlése a csere kapcsán támogató elvi döntését február 12-i ülésén meghozta.

A rendelkezésünkre álló, 2025. március 5. napján készült, és 365 érvényességi idejű ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a Fráter György utcai Ingatlan forgalmi értéke 86.000.000 Ft. Ezen szakvélemény felülvizsgálata szükséges lesz.

II. Az Ingatlan jellemzői, hasznosítása

A Közggyűlés először az 59/2016. (IX.30.) Kgy sz. határozatával döntött arról, hogy az Ingatlant bérbeadás útján hasznosítja. A határozat alapján a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat Hivatala és a Magyar Labdarúgó Szövetség 2016. december 1. napján bérleti szerződést kötött, mely alapján az Ingatlan földszintjét és tetőterét, valamint az Ingatlanhoz tartozó udvar használatának jogát 2017. január 1. napjától 5 éves határozott időtartamra bérbe adta az MLSZ részére oly módon, hogy az Ingatlanban a Szövetség Bács-Kiskun Megyei Igazgatósága került elhelyezésre. Az Ingatlanhoz tartozó pincehelyiség a Bács-Kiskun Vármegyei Önkormányzati Hivatal használatában maradt.

A Közggyűlés 53/2024. (XI.29.) határozatával fogadta el az Önkormányzat közép- és hosszú távú, 2024-2034 évekre vonatkozó vagyongazdálkodási tervét, melyben meghatározásra kerültek a vármegyei önkormányzat vagyonával, egyes vagyonelemeivel kapcsolatos szándékai, illetve az, hogy mely vagyonelemeket, milyen módon és elvek alapján tervez hasznosítani. A legfontosabb alapelvek a vagyongazdálkodás kapcsán, hogy felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni, a legfontosabb feladat az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges vagyon egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak értékesítése. továbbá, hogy hasznosításának célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása, az ahhoz szükséges forrás biztosítása.

A vagyongazdálkodási tervet egyébiránt a megvalósulás szempontjából évente szükséges áttekinteni, ám most - a csereajánlatra figyelemmel - kiemelve ebből a Fráter György utcai ingatlanukat érdemes a lehetőségeket mérlegelni.

Az Ingatlan jelentősebb felújítására 2013-ban került sor, ezt követően az ingatlan bérbeadhatóvá vált, mely 2017. január 1-jével megvalósult. Az épület és az udvar nagyobbik hányadának bérlője az MLSZ. 2023-ban az udvarrész oldalsó, külön bejáratú része parkolóként külön került bérbeadásra magánszemély részére. Az épület hasznosítását az elkövetkező években is bérbeadással terveztük. Az MLSZ-szel a bérleti szerződés ez év június 30. napjáig került meghosszabbításra.

Az Ingatlan jól megközelíthető helyen, gyakorlatilag a városközpontban található, a kiépített infrastruktúra városi viszonylatnak maradéktalanul megfelelő. Az épület összkomfortos, általános műszaki állapota közepes, az épület hőtechnikai értéke a jelenleg hatályos szabványokban foglaltaknak csak részben megfelelő, a falazat utólagos hőszigetelése és ugyancsak a külső nyílászárók cseréje indokolt, a falazatburkolat és lépcsőszerkezetek, valamint az elektromos és víz-szerelvények általános állapota közepes, a fűtési rendszer korszerűtlen. Mindezek jelentős mértékben negatívan befolyásolják a bérbe adhatóságot – figyelemmel a városban elérhető irodaingatlan-kínálatra is, - jelentősebb felújítás nélkül várhatóan egy bérbeadásra kiírt pályázat eredménytelenül zárulna. A felújítás költségigénye nagyságrendileg az ingatlan forgalmi értékének 40-50 %-át is eléri.

Ehhez a felújításhoz a szükséges költségvetési forrás nem áll rendelkezésünkre, és megfelelő pályázati lehetőség sem érhető el jelenleg. Ha pedig a bérbeadás meghiúsul, akár hosszabb ideig sem számolhatunk bérleti díj bevétellel, mely jelenleg a Hivatal a közfeladatok ellátására felhasznált „stabil” bevétele. Ezt az összeget a költségvetésben másként lenne szükséges biztosítani.

Ezzel a kétséges, bizonytalan helyzettel szemben egy lényegesen jobb alternatíva a csereként felajánlott ingatlan, mely most hosszabb távon bérbeadott, s amely szerződésbe Önkormányzatunk belépne. S bár ez az ingatlan is felújításra szorul, ezt a bérlő vállalja. Munkatársaink helyszíni bejárásán megismerhették a felajánlott ingatlant, azt a bérlő jelenleg nem használja a tervezett ügyfélszolgálati célra, és felújítását ugyancsak nem kezdte meg.

A csere vonatkozásában a további egyeztetések lefolytatásához szükséges egy elvi döntés meghozatala, mely egyeztetések eredményeként a végleges döntést várhatóan a soron következő, április hónapra tervezett ülésre fogom Önök elé betérjeszteni.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § szerint nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan cseréje esetén, azzal, hogy ha a cserevel érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

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

Kecskemét, 2026. február 19.

 **Vedelek Norbert**
Elnök

HATÁROZAT – TERVEZET

Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének
.../2026. (II.27.) határozata

Elvi döntés meghozatala a Kecskemét, Fráter György u. 14/a. szám alatti ingatlan cseréje tárgyában

Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta Vedelek Norbertnek, a vármegyei közgyűlés elnökének 6109-3/2026. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozza:

1. A közgyűlés úgy dönt, hogy Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, kecskeméti 3889/1 hrsz-ú, 494 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar” ingatlant valamennyi jogszá-bályi feltétel teljesülése esetén el kívánja cserélni a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, kecskeméti 2291/8 hrsz-ú, 310 m² nagyságú, „kivett épület” megnevezésű ingatlanra.
2. A közgyűlés felhatalmazza Vedelek Norbert elnököt, hogy a csereügylet részleteinek kidolgozása érdekében a tárgyalásokat lefolytassa.

Felelős: Vedelek Norbert, a vármegyei közgyűlés elnöke
Határidő: azonnal

Értesülnek: vármegyei közgyűlés tisztségviselői, tagjai, vármegyei jegyző, vármegyei al-jegyző és általa: Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármestere