

BAJA VÁROS POLGÁRMESTERE

Készítette: dr. Vujevich Imre
Szakmai ellenőr: dr. Dézsi Dóra
Törvényességi ell.: dr. Papp Zoltán
Változat: 1.

... számú előterjesztés Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. szeptember 28-i ülésére vételi jog gyakorlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A GDF SUEZ Energia Holding Hungary Zrt. (6724 Szeged, Pulcz u. 44.; a továbbiakban: **GDF SUEZ**) tulajdonában áll a **bajai 5349 hrsz.** alatt felvett, kivett ipartelep megjelölésű, 9170 m² alapterületű, **Bajcsy-Zsilinszky út 4.** szám alatti belterületi ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Mint ismeretes (a korábban folytatott, de már felhagyott, gázgyártási tevékenységhez köthető) környezetszennyezéssel érintett Ingatlan korábbi tulajdonosát, a **GDF SUEZ Energia Magyarország Zrt.**-t az Alsó-Tisza-vidéki Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség határozata alapján **kármentesítési kötelezettség terhelte.**

A fenti két társaság megállapodása alapján a kármentesítéssel kapcsolatos feladatok elvégzése és azok költségeinek viselése az Ingatlan jelenlegi tulajdonosára hárult.

Időközben Baja Város Önkormányzat (a továbbiakban: **önkormányzat**) és a GDF SUEZ között vételi jogot biztosító megállapodás jött létre, amely szerint a **kármentesítésre kötelezett nettó 106.000 E Ft vételár megállapítása mellett - ingyenesen - vételi jogot alapított az önkormányzat javára az Ingatlanra.**

Emellett a GDF SUEZ **2025. december 31. napjáig** használati jogot alapított az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgáz Elosztó Zrt. javára az Ingatlanon található gázfogadóra és árvízi raktárra (a továbbiakban: **gázfogadó**), valamint az irodaépület körüli 4000 m² területre, továbbá átjárási szolgalmi jogot alapított a fenti gázfogadó megközelítésére, míg a gázfogadóval egy épületben található villamos berendezések elhelyezésére, megközelítésére és üzemben tartására az EDF DÉMÁSZ Hálózati Elosztó Kft. javára került használati jog bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Ingatlanon a kármentesítési beavatkozás lezárásának elhúzódása miatt a **vételi jog gyakorlására meghatározott időtartam már több alkalommal** - legutóbb a Képviselő-testület 195/2017. (IV. 27.) határozata alapján 2017. szeptember 30-ig - **meghosszabbításra került.**

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az Ingatlanon feltárt környezetszennyezés kármentesítésével kapcsolatos **beavatkozási záródokumentációt a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala**, mint elsőfokú környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság a BK-05/KTF/00544-14/2017. számú jogerős határozatával, 2017. május 30. napján **elfogadta, így a kármentesítési eljárás beavatkozási szakasza lezárásra került.**

Ugyan a kármentesítés beavatkozási szakasza lezárult, azonban az előzetes tervek, illetve a beavatkozási záródokumentáció tartalma és a megvalósult állapot (a lokalizációs domb méretei, illetve ebből kifolyólag a rétegtrend adatai) között mutatkozó eltérések miatt - az önkormányzat által tett ügyféli nyilatkozat alapján - külön eljárás indult, amely hatósági eljárás a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya, mint másodfokú hatóság előtt jelenleg is folyamatban van.

A fentiekre tekintettel az önkormányzat egyeztető tárgyalásokat folytatott a GDF SUEZ kármentesítési szakembereivel a fenti vélelmezett eltérések és azok okának tisztázása érdekében, mivel nyilvánvaló, hogy a valós tényállás felderítéséig – figyelemmel a vételár

nagyságára, illetve az Ingatlan jövőbeni hasznosítási lehetőségeire is – felelős döntés nem hozható a vételi jog gyakorlásáról.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az egyeztető tárgyalások eredményre nem vezettek, így a tényállás teljes körű tisztázása már csak a folyamatban lévő fenti környezetvédelmi hatósági eljárástól várható. Emiatt szükség lett volna a vételi jog gyakorlására biztosított, 2017. szeptember 30. napján lejáró határidő meghosszabbítására, amelyhez a GDF SUEZ előbb partnernek mutatkozott, később azonban a GDF SUEZ igazgatósága a határidő meghosszabbításától elzárkózott, mivel az Ingatlant a tulajdonos legkésőbb folyó év novemberében értékesíteni kívánja.

Tekintettel a fentebb említett terhekre (használati jog, átjárási szolgálmi jog), a folyamatban lévő hatósági eljárásra, illetve az Ingatlan mindenkor tulajdonosának feladatát képező, 10 évig tartó monitoring tevékenység elvégzésére és finanszírozására (10 évre kb. 29.500 E Ft), **nem javaslom, hogy az önkormányzat ilyen feltételek mellett, 106.000 E Ft vételáron megvásárolja az ingatlant.**

Ugyanakkor az önkormányzatnak – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdésének felhatalmazásán alapuló, a Baja Város Önkormányzata Képviselő-testületének Baja Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2008. (II. 29.) rendelet 9. § (1) bekezdése szerinti **Sugovica-parti fejlesztési terület biztosítása** érdekében – **törvényes elővásárlási joga is fennáll, így a GDF SUEZ harmadik személlyel csak akkor kötheti meg jogszerűen az Ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződést, ha az önkormányzat e jogával nem kíván élni. Ez a jogosultság egyúttal lehetőséget ad arra, hogy az önkormányzat az értékesítés során – élve az elővásárlási jogával – esetlegesen kedvezőbb áron mégis megszerezze az ingatlan tulajdonjogát.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

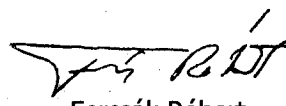
A határozati javaslat elfogadásához *Baja Város Önkormányzat Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet* 32. § e) pontja alapján **minősített többség** szükséges.

Határozati javaslat:
Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2017. (IX. 28.) határozata
vételi jog gyakorlásáról

Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete akként határoz, hogy a bajai 5349 hrsz. alatt foglalt, kivett ipartelep megjelölésű, 9170 m² alapterületű, természetben Bajcsy-Zsilinszky út 4. szám alatti ingatlan vonatkozásában, a GDF SUEZ Energia Holding Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság által Baja Város Önkormányzat javára a 2017. április 28. napján kelt megállapodással alapított, az ingatlan-nyilvántartásba 35974/5/2017.05.26. számú határozattal - 2017. szeptember 30. napjáig - bejegyzett **vételi jogával nem kíván élni.**

Felelős: Képviselő-testület
Határidő: azonnal

Baja, 2017. szeptember 26.


Ferencsik Róbert
polgármester