Göd Város Önkormányzata
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu

ELŐTERJESZTÉS
Klímavédelmi intézkedésekkel kapcsolatos döntés

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A Samsung SDI Magyarország Zrt. 2024. július 11. napján vételi szándéknyilatkozattal fordult Pest Vármegye Önkormányzatához, amelyben gödi beruházásuk fejlesztéséhez, annak optimális és minél környezetkímélőbb energiafelhasználása céljából, valamint a klíma- és zajvédelmi szempontokat figyelembe véve bizonyos területek megvásárlására tett ajánlatot.

Pest Vármegye Önkormányzata a fenti vételi ajánlat alapján a HIPA Nemzeti Befektetési Ügynökséggel bevonásával tárgyalásokat folytatott arról, hogy milyen módon lehetne a gödi ipari-innovációs terület vonatkozásában a környezetterhelést a lehető legnagyobb mértékben csökkenteni. Az egyeztetéseken körvonalazódott a vételi ajánlat tükrében egy olyan „zöld fejlesztés" végrehajtása, amely a zaj -és klímavédelmi szempontok előtérbe helyezésével az energiafelhasználást is egyidejűleg optimalizálná. A szóban forgó területen elsősorban egy ún. véderdősávot lenne célszerű létesíteni, amellyel a települést érő hatások lennének nagy mértékben mérsékelhetőek, másfelől napelemparkot lehetne létrehozni, amelynek segítségével az energiafelhasználás optimalizálása lenne elérhető, emellett az ipari-innovációs területet gépkocsival megközelítők részére további parkolóhelyek megvalósítása is célszerűnek mutatkozik, hogy enyhüljön a várost terhelő járműforgalom.

Pest Vármegye Önkormányzatának Közgyűlése fentiek tükrében 28/2024. (08.30.) PVÖ határozatával döntött egyes kisajátítandó ingatlanok átruházásáról, továbbá felhatalmazta a Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy – a Pest Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2023. (VII. 07.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 2.§ 2. pontja alapján – tulajdonosi joggyakorlóként eljárjon. A pályázathoz értékbecslést is készíttetett.

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet, valamint a Göd város közigazgatási területén különleges gazdasági övezet kijelöléséről szóló 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet módosítása a HIPA tájékoztatása szerint napirenden van, figyelemmel arra is, hogy Magyarország 2025. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló normatervezetben szerepel a különleges gazdasági övezet konstrukció kivezetése. Ezzel várhatóan a Gödi Különleges Gazdasági Övezet 2025. január 1. napjától megszűnik, ez pedig azt jelenti, hogy a fenti projekt megvalósítását Göd Város Önkormányzata tudja csak véghez vinni, a vonatkozó jogszabályok által előírt pályáztatási eljárás keretében. Kiemelendő ugyanakkor, hogy a fenti jogi normák változásával a kitűzött klímavédelmi célok elérhetővé válnának, azzal, hogy az érintett területen ennek megfelelően kifejezett ipari létesítmény megvalósítása nem jöhetne szóba. Ezt a fenti jogszabályok megfelelő tartalmú módosítása garantálná, emellett a fejlesztés végrehajtójának szerződéses kötelezettségét képezné, megfelelő szerződéses biztosítékokkal.

A Göd külterület

039/100, 039/110, 039/111, 039/112, 039/113, 039/114, 039/115, 039/116, 039/117, 039/118, 039/136, 039/137, 039/138, 039/139, 039/140, 039/141, 039/142, 039/143, 039/144, 039/150, 039/151, 039/152, 039/153, 039/154, 039/155, 039/156, 039/157, 039/158, 039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277,039/281, 050/21, 050/23, 053/9, 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, 053/43, 053/45, 053/47, 053/49, 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31, 099/32, 099/46, 099/48 hrsz.-ú ingatlanok valamint a 039/147 hrsz.-ú ingatlanból kiszabályozandó ingatlanrész (a továbbiakban: Beruházási terület) vonatkozásában a véderdő kialakításához és a napelempark létrehozásához az alábbi feladatok elvégzése szükséges:

- a Beruházási területet érintően talajvédelmi terv készítése és a művelési ágból való kivonás iránti eljárás megindítása,
- a Beruházási területet érintően a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. 38.§ (1) bekezdés szerinti előmunkálatok engedélyezése iránti eljárás megindítása a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtt,
- a Beruházási területet érintően a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. 37/B §-a szerinti előzetes szakvélemények elkészítése iránti eljárás megindítása a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtt,
- a Beruházási terület vonatkozásában az előzetes szakvélemények alapján a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések kapcsán a vételi ajánlatokat megtétele, és azok elfogadása esetén a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések megkötése,
- a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések hiányában a kisajátítás iránti eljárás megindítása a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtt,
- a Beruházási terület vonatkozásában az előzetes régészeti dokumentáció elkészítésére irányuló előmunkálatok elvégzéséhez szükséges szerződések megkötése, − a Beruházási terület vonatkozásában az értékbecslésre, a lőszermentesítésre, a talajszennyezettség vizsgálatára, a próbafeltárásra irányuló előmunkálatok elvégzéséhez, a telekalakítási vázrajzok, dokumentációk elkészítéséhez, a jogi tanácsadáshoz szükséges, illetve egyéb esetlegesen felmerülő tanácsadási szerződések megkötése, A Beruházási terület teljes tulajdonjogának megszerzését követően a cél végrehajtása érdekében a terület értékesítendő.

Erre tekintettel – figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Göd Város Önkormányzatának az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 18/1999. (VI. 22.) önkormányzati rendeletére (a továbbiakban: Vagyonrendelet) - pályázatot kell kiírni, amelynek keretében a pályázat nyertesével első körben előszerződés, majd minden szükséges feltétel beálltával végleges adásvételi szerződés jönne létre.
A kialakítandó terület forgalmi értékére vonatkozóan értékbecslést kell készíttetni. Az ingatlan értékesítése esetén a vételár számviteli elszámolásánál a megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

A Vagyonrendelet 8. §-a (1) bekezdése szerint az *önkormányzati vagyon elidegenítésére, bérletére egyéb módon történő hasznosítására a képviselő-testület pályázatot írhat ki.*

Javaslom, hogy a pályázat és annak részeként az előszerződés olyan formában kerüljön kiírásra, hogy a nyertes a Beruházási terület vételárának 50%-át az előszerződéssel egyidejűleg Göd Város Önkormányzata, mint eladó részére már fizesse meg, míg a másik 50%-ot egyidejűleg helyezze ügyvédi letétbe.

Kérem a Tisztelt Pénzügyi és Jogi Bizottságot, a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

I. HATÁROZATI JAVASLAT

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy

1. a Göd külterület
039/100, 039/110, 039/111, 039/112, 039/113, 039/114, 039/115, 039/116, 039/117, 039/118, 039/136, 039/137, 039/138, 039/139, 039/140, 039/141, 039/142, 039/143, 039/144, 039/150, 039/151, 039/152, 039/153, 039/154, 039/155, 039/156, 039/157, 039/158, 039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277,039/281, 050/21, 050/23, 053/9, 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, 053/43, 053/45, 053/47, 053/49, 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31, 099/32, 099/46, 099/48 helyrajzi számú ingatlanokból (a továbbiakban: Beruházási terület) a termőföldként nyilvántartott ingatlanokat érintően a talajvédelmi terv készítése és a művelési ágból való kivonás iránti eljárást indítsa meg;

2. a Göd 039/147 hrsz.-ú kivett út művelési ágú ingatlan megosztása, és a megosztás utáni terület átminősítése (út jelleg megszüntetése) iránt eljárjon;

3. a Göd külterület
039/100, 039/110, 039/111, 039/112, 039/113, 039/114, 039/115, 039/116, 039/117, 039/118, 039/136, 039/137, 039/138, 039/139, 039/140, 039/141, 039/142, 039/143, 039/144, 039/150, 039/151, 039/152, 039/153, 039/154, 039/155, 039/156, 039/157, 039/158, 039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277, 050/21, 050/23, 053/9, 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, 053/43, 053/45, 053/47, 053/49, 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31, 099/32, 099/46, 099/48 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint a 039/147 helyrajzi számú ingatlanból a megosztás után kialakuló ingatlanrészt (a továbbiakban: Kisajátítandó Ingatlanok) érintően a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. 38.§ (1) bekezdés szerinti előmunkálatok engedélyezése iránti eljárást a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtt indítsa meg;

4. a Kisajátítandó Ingatlanokat érintően a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. 37/B §-a szerinti előzetes szakvélemények elkészítése iránti eljárást a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtt indítsa meg;

5. a Kisajátítandó Ingatlanok vonatkozásában az előzetes szakvélemények alapján a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések kapcsán a vételi ajánlatokat tegye meg, és azok elfogadása esetén a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéseket kösse meg;

6. a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződések hiányában a kisajátítás iránti eljárásokat a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtt indítsa meg;

7. a Beruházási terület vonatkozásában az előzetes régészeti dokumentáció elkészítésére irányuló előmunkálatok elvégzéshez szükséges szerződéseket megkösse;

8. a Beruházási terület vonatkozásában az értékbecslésre, a lőszermentesítésre, a talajszennyezettség vizsgálatára, a próbafeltárásra irányuló előmunkálatok elvégzéséhez, a telekalakítási vázrajzok, dokumentációk elkészítéséhez, a jogi

tanácsadáshoz szükséges, illetve egyéb esetlegesen felmerülő szakértői, tanácsadási szerződéseket megkösse;

9. jelen határozat hatálya kiterjed a kisajátítási eljárás, valamint a telekalakítási

eljárások során a Kisajátítandó Ingatlanok tekintetében felmerülő, időközbeni helyrajzi szám módosításból fakadó változásokra, valamint a Beruházási terület technikai jellegű módosítására, továbbá felkéri polgármesterét, hogy a jelen határozatban foglalt feladatokat a módosítással érintett ingatlanok tekintetében is elvégezze.

Felelős: Kammerer Zoltán polgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: folyamatos

II. HATÁROZATI JAVASLAT

1. Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a 039/100, 039/110, 039/111, 039/112, 039/113, 039/114, 039/115, 039/116, 039/117, 039/118, 039/136, 039/137, 039/138, 039/139, 039/140, 039/141, 039/142, 039/143, 039/144, 039/150, 039/151, 039/152, 039/153, 039/154, 039/155, 039/156, 039/157, 039/158, 039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277,039/281, 050/21, 050/23, 053/9, 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, 053/43, 053/45, 053/47, 053/49, 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31, 099/32, 099/46, 099/48 helyrajzi számú ingatlanok valamint a 039/147 helyrajzi számú ingatlanból a megosztás után kialakuló ingatlanrész (a továbbiakban: Beruházási terület) vonatkozásában Göd Város Önkormányzata tulajdonjogának bejegyzését követően járjon el a művelési ág változása iránt;

2. az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 18/1999. (VI. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 3. § (2) és (4) bekezdésében foglalt jogkörében a Beruházási területet az önkormányzat tulajdonjogának bejegyzésének hatályával üzleti vagyonná minősíti;

3. egyetért a Beruházási terület adásvétel útján történő átruházásával, és az átruházás vonatkozásában pályázat kiírásával, felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy az értékesítésére kiírásra kerülő Pályázati Felhívást, valamint az annak mellékletét képező előszerződés tervezetét kidolgozza, azzal, hogy a vételár nem lehet alacsonyabb, mint az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték;

4. felkéri a polgármestert a Pályázati Hirdetmény közzétételére;

5. felkéri a polgármestert a pályázat lefolytatására;

6. felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázat nyertesével az előszerződés végleges tartalmát egyeztesse a lényegi tartalom változtatása nélkül;

7. felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázat nyertesével az előszerződést, illetve a végleges adásvételi szerződés megkösse, valamint a Képviselő-testületet külön is tájékoztassa az értékesítés eredményéről;

8. jóváhagyja, hogy a kisajátítás alapjául szolgáló kártalanítás vagy adásvétel ellenértékének, továbbá a Kisajátítandó ingatlanok iparterületté történő kialakításával összefüggő előkészítő munkálatok és szakértői és egyéb költségek ellenértékének fedezetéül a pályázat nyertesével kötött előszerződés alapján fizetett előleg szolgál.

9. **jelen határozat hatálya kiterjed a kisajátítási eljárás, valamint a telekalakítási eljárások során, valamint az adásvételi eljárás és annak előkészítése során a Kisajátítandó Ingatlanok tekintetében felmerülő, időközbeni helyrajzi szám módosításból fakadó változásokra, valamint a Beruházási terület technikai jellegű módosítására, továbbá felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozatban foglalt feladatokat a módosítással érintett ingatlanok tekintetében is elvégezze.**

10. **Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a fenti feladatok végrehajtása során az esetleges hiánypótlási felhívásoknak átruházott hatáskörben tegyen eleget, az időközbeni helyrajzi szám változásokból, elírásokból fakadó utólagos javításokat átruházott hatáskörben elvégezze.**

Határidő: Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet, valamint a Göd város közigazgatási területén különleges gazdasági övezet kijelöléséről szóló 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet módosításának hatályba lépését követően folyamatos

Felelős: Kammerer Zoltán polgármester
Hivatali felelős: jegyző

Göd, 2024. 11. 20.

Kammerer Zoltán
polgármester