



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
Polgármestere
1239 Budapest, Grassalkovich út 162.**

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Bp. XXIII. hrsz.-ú ingatlan ügyében állásfoglalás kialakítására

Előterjesztő:	Geiger Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Balázs Orsolya osztályvezető Kovács Mihályné osztályvezető h. Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Polonkai Zoltánné Pénzügyi osztályvezető
Az előterjesztésben érintett::	Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Jogi és Ügyrendi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2015. július 7.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő - testület!

A Budapest XXIII. ker. Vágóhíd u. - Bólyai u. magánerős kislakótelep mögött található erdős terület határában levő, hrsz.-ú ingatlan 1500 m² nagyságú területét 1993. október 1. óta vállalkozói célú bérleti szerződéssel hasznosítottuk.

Az ingatlan megközelítése a Bólyai u. felől biztosított.

A hasznosítás – kisebb - nagyobb megszakításokkal – szinte folyamatos volt. Az Önkormányzat 2004. március 29.-én a telket birtokba visszavette.

A Kft. (....., a továbbiakban: Kft.) 2004. május 26-án kelt levelében az ingatlan bérbevétele iránt nyújtott be kérelmet tárolás céljára (3-5 db szállító eszköz, azok konténerei, 1 db mobil kézmosó és 1 db konténer WC elhelyezése). A bérleti szerződés a Kft.-vel 2004. július 1.- től tárolás céljára – határozott időtartamra létrejött, és többször újrakötésre került.

A volt bérleményre vonatkozó fontosabb eseményekről és azok időpontjairól kronológiai sorrendben az alábbiakban tájékoztatom a T. Képviselő-testületet:

- **2011. május 25-én kelt levélben** a bérleti szerződés a régi Ptk. 428.§ (2) bekezdése alapján **azonnali hatállyal felmondásra került** azzal, hogy az ingatlant 3 napon belül kiürített állapotban az önkormányzat birtokába vissza kell adniuk.
[Ptk.428.§ (1) bekezdése szerint a bérlő a bért időszakonként előre köteles megfizetni. A (2) bekezdés alapján a bérfizetés elmulasztása esetében a bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, hogy a bérlőt megfelelő határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a hátrálék megfizetésére írásban felszólította és a bérlő e határidő elteltéig sem fizetett.]
Az azonnali hatályú felmondás alapja tehát az volt, hogy a bérlő fő kötelezettségét, vagyis a bérleti díj megfizetésének kötelezettségét többszöri felszólítás után sem teljesítette.
- **2011. június 7-én** a bérleti díj tartozás megfizetése iránt **kérelmet** nyújtottak be, és jelezték, hogy 3 napon belül nem tudják kiüríteni az ingatlant.
- **2011. július 18-án** megjelent a Cégek Közlönyben a **cég felszámolása**.
- **2011. augusztus 11-én** a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Vízügyi Felügyelőség (továbbiakban: Felügyelőség) munkatársai a Polgári Védelem Igazgatósággal közös, előre be nem jelentett **helyszíni szemlét** tartottak a volt bérleményen, melyen megállapításra került, hogy a telepen a betonozott aljzat olajos, nagy mennyiségben találhatóak veszélyes hulladékok, kisebb mennyiségben szelektíven gyűjtött nem veszélyes hulladék. A hulladékok pontos beazonosítása azonban nem volt lehetséges. Megállapítást nyert, hogy a Kft „fa” nem rendelkezett a területre vonatkozó hulladékkezelési engedéllyel, ezért ellene a Felügyelőség engedély nélküli hulladékkezelési tevékenység miatt eljárást indított.
- **2011. szeptember 7-ére** a Felügyelőség megidézte a **helyszínre** a Kft. képviselőjét, aki elmondta, hogy az ingatlanon kb. 80 tonna veszélyes és nem veszélyes hulladék található. A területet, a cég tevékenységéhez szükséges gépek tárolására használta, de a Sírkert u. telephelyük kiürítésekor megmaradt hulladékok átmenetileg kerültek a tárgyi ingatlanon elhelyezésre, mivel azokat nem tudták ártalmatlanítás céljából a hulladéklerakóba elszállítani, de szándékában áll megsemmisíteni és elszállítani a felszámoló biztossal egyeztetve.
- **2011. szeptember 23-án kelt határozatában** a Felügyelőség megtiltotta az engedély nélkül végzett hulladékkezelési tevékenység folytatását, valamint kötelezte a Kft.-t, hogy

az ingatlanon engedély nélkül lerakott hulladékot további kezelés céljából az arra jogosultnak 2011. október 21.-ig át kell adnia, az átadást igazoló dokumentumokat 2011. október 28. napjáig be kell mutatnia.

- **2011. szeptember 13-án** Soroksár Önkormányzata **keresetet** nyújt be a Bíróságra, az ingatlan birtokának átadása, valamint az ingóságok, törmelék, silt, és szemét elszállíttatása iránt.
- **2011. november 30-án a felszámoló biztos kezdeményezte az ingatlan önkormányzat részére történő birtokba adását. A felszámoló biztos már ebben a levélben arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a területen tárolt veszélyes hulladékoktól történő mentesítésre az adós társaság vagyoni helyzete nem nyújt fedezetet.** Tekintettel azonban a fentebb írt kialakul állapotra, az önkormányzat nem vette birtokba az ingatlant, mert akkor annak kiürítése, ártalmatlanítása és annak teljes költsége az önkormányzatot terheli.
- **2012. február 20-án** kelt **végzésében** a Felügyelőség elrendelte az engedély nélkül végzett hulladékkezelési tevékenység folytatását tiltó, valamint kötelezést tartalmazó jogerős és végrehajtható határozat végrehajtását és 100.000 Ft eljárási bírság megfizetésére kötelezte a Kft.
- **2012. április 4-én** Soroksár Önkormányzata **feljelentést** tett a Dabasi Városi Ügyészségen engedély nélkül végzett hulladékgazdálkodás bűncselekménye miatt.
- **2014. május 13-án** jogerőre emelkedett az a **bírósági ítélet**, amely a Kft.-t kötelezi a hrsz. alatt ingatlan ingóságaitól és az azon található szeméttől, siltől kiürítve történő birtokba bocsátására, valamint arra, hogy a birtokbaadástól számított 5 napon belül az ingatlant kármentesítse.
- **2015. május 29-én** kelt levelében a **felszámoló biztos ismételten kezdeményezte az ingatlan Önkormányzat részére történő birtokba adását**, és tájékoztatót, hogy az illegálisan elhelyezett hulladék egy része a felszámolási eljárás alatt elszállításra került. A felszámoló ugyanis megbízta a PROFES Környezetbiztonsági Programiroda Kft-t az ingatlanon maradt hulladékok felmérésével. A felmért veszélyes és nem veszélyes, valamint az elszállított hulladékok listája az előterjesztés mellékletét képezi. Tájékoztatót továbbá, hogy a felszámolási eljárás során várhatóan nem lesz fedezet a veszélyes hulladék elszállítására, ezért a felszámolónak nem áll módjában az ingatlant tehermentesíteni. Tájékoztatót még arról is, hogy a Kft. volt vezető tisztségviselőjével szemben a XX. XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság előtt jelenleg is büntető eljárás van folyamatban.
- **2015. június 29-én** a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség helyszíni szemlét tartott az ingatlanon. A helyszíni bejárásról szóló tájékoztató az előterjesztés mellékletét képezi.
- **2015. június 29-én** kaptuk meg a **Pest Megyei Kormányhivatal határozatát, mely kötelezi az Önkormányzatot a tárgyi ingatlanon található hulladékok besorolására, azok további kezelés céljából érvényes hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szervezetnek történő átadására 2015. szeptember 30. napi teljesítési határidővel, továbbá az átadást igazoló dokumentumok benyújtására 2015. október 7. napjáig.**

A Pest Megyei Kormányhivatal határozatának jogalapja a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.) vonatkozó rendelkezései miszerint:

„**31. § (1)** A hulladékbirtokos gondoskodik a hulladék kezeléséről.

(2) A hulladékbirtokos a hulladék kezeléséről

a) az általa üzemeltetett hulladékkezelő létesítményben vagy berendezéssel végzett előkezelő, hasznosító vagy ártalmatlanító eljárás,

b) a hulladék hulladékkezelőnek történő átadása,

c) a hulladék szállítónak történő átadása,

d) a hulladék gyűjtőnek történő átadása,

e) a hulladék közvetítőnek történő átadása,

f) a hulladék kereskedőnek történő átadása,

g) a hulladék közszolgáltatónak történő átadása - ideértve a hulladék hulladékgyűjtő ponton vagy hulladékgyűjtő udvarban történő átadásának esetét is -, vagy

h) a hulladék átvételi helyen, illetve az átvételre kötelezettnek történő átadása útján gondoskodik.

(2a) Ha a hulladék kezeléséről a hulladékbirtokos a (2) bekezdés b)-h) pontja szerint gondoskodik, a kezelésre vonatkozó kötelezettség akkor tekinthető teljesítettnek, ha a hulladék a gyűjtő, a kereskedő, a hulladékkezelő vagy a közszolgáltató tulajdonába kerül.”

61. § (1) Hulladéktól a 31. §-ban meghatározottakra figyelemmel, csak kijelölt vagy arra fenntartott helyen, a környezet veszélyeztetését kizáró módon lehet megválni. Nem mentesül a hulladék birtokosára, illetve tulajdonosára vonatkozó szabályok alól az, aki a birtokában, illetve tulajdonában lévő hulladéktól nem az e törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítésével válik meg.

(2) Az ingatlanon ellenőrizetlen körülmények között elhelyezett vagy elhagyott hulladék 31. § szerinti elszállításának és kezelésének kötelezettsége a hulladék tulajdonosát vagy korábbi birtokosát terheli.

(3) Ha a hulladék tulajdonosa vagy korábbi birtokosa a (2) bekezdés szerinti kötelezettségét önként nem teljesíti, vagy nem állapítható meg a személye, illetve annak személye, aki a hulladéktól az (1) bekezdésben foglaltak megsértésével vált meg, akkor a hulladékbirtokosra vonatkozó 31. § szerinti kötelezettség azt az ingatlanhasználót terheli, akinek az ingatlanán a hulladékot elhelyezték vagy elhagyták.

A Pest Megyei Kormányhivatal határozatának indokolásában kifejtettek alapján, mivel a felszámolás alatt álló cég a hulladék elszállítására vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget - a végrehajtást kikényszerítő intézkedések ellenére sem - és a rendelkezésére álló információk alapján önkéntes teljesítés a továbbiakban nem várható, ezért az ingatlan tulajdonosával, vagyis az Önkormányzattal szemben indítottak eljárást.

A fent írtak alapján a tárgyi ingatlan **kiürítése és kármentesítése tárgyában az alábbi lehetőségek mutatkoznak:**

1. A felszámoló levelében foglaltak alapján, mivel várhatóan nincs további fedezet a meglévő hulladék elszállítására, még a felszámolási eljárás befejezését megelőzően birtokba vesszük az ingatlant az ott lévő valamennyi ingósággal, veszélyes és nem veszélyes hulladékkal együtt, majd gondoskodunk a hatósági kötelezés alapján a megadott határidőig a tárgyi ingatlanon található hulladéknak a vonatkozó jogszabályok szerinti besorolásáról, elszállíttatásáról. Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a kiürítés és a kármentesítés költsége jelenleg nem ismert. Jelen pontban foglaltakra vonatkozó javaslatot tartalmaz a határozati javaslat I. pontja.

2. Másik lehetőség, hogy nem vesszük birtokba az ingatlant, mivel a felszámolási eljárás még nem fejeződött be, ennél fogva nem rendelkezünk pontos, megbízható, hiteles információval az adós társaság pénzügyi helyzetéről, nem ismerjük a zárómérleg és - ha készült az eljárás során - közbenső mérleg tartalmát sem. Amennyiben a T. Képviselő-testület ezt a megoldást támogatná, úgy indokolt a Pest Megyei Kormányhivatal határozatát megfellebbezni az arra nyitva álló határidőn belül. A fellebbezés alapjául szolgálhat a jelen pontban írtak mellett az a tény is, hogy a felszámoló már 2011. novemberében azt a tájékoztatást adta, hogy a területen tárolt veszélyes hulladékoktól történő mentesítésre az adós társaság vagyoni helyzete nem nyújt fedezetet!!! Ehhez képest ismert az a tény, hogy 2014. júliusában a hulladékok egy része elszállításra került. Jelen pontban foglaltakra vonatkozó javaslatot tartalmaz a határozati javaslat II. pontja.

Tekintettel arra, hogy tárgyi ügy napirendre tűzését több képviselő írásban benyújtott kérelmében támogatta, valamint arra, hogy a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 151/2015. (VII.03.) határozatával úgy döntött, hogy felkéri a Polgármester Urat, hogy a Polgármesteri Hivatal illetékes osztályával vizsgálta meg annak lehetőségét, hogy minél előbb elszállításra kerüljön a hrsz-ú ingatlanról a veszélyes hulladék, kérem a tisztelt Képviselő - testülettől az előterjesztés megtárgyalását és döntésének meghozatalát.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2015. (VII.07.) határozata a Bp. XXIII. hrsz-ú ingatlan ügyében állásfoglalás kialakításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. birtokba veszi a Budapest XXIII., hrsz.-ú ingatlant az ingatlanon található valamennyi ingósággal, veszélyes és nem veszélyes hulladékkal együtt, egyúttal vállalja a Pest Megyei Kormányhivatal PE/KTF/27167-3/2015. ügyiratszámú határozatában foglalt kötelezettségek teljesítését az Önkormányzat 2015. évi költségvetés maradvány sora terhére, legfeljebbFt összeg erejéig.

Felkéri a polgármestert, hogy az ingatlan birtokba vétele érdekében vegye fel a kapcsolatot a felszámoló biztossal, valamint, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal PE/KTF/27167-3/2015. ügyiratszámú határozatában foglalt kötelezettségek teljesítése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: haladéktalanul

- II. a Kft. „fa.” (.....) ellen indult felszámolási eljárás befejezését megelőzően nem kívánja birtokba venni a Budapest XXIII., hrsz.-ú ingatlant, egyúttal jogszabálysértésre hivatkozással jogorvoslattal kíván élni a Pest Megyei Kormányhivatal PE/KTF/27167-3/2015. ügyiratszámú határozata ellen.

Felkéri a polgármestert a felszámoló biztos értesítésére, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal PE/KTF/27167-3/2015. ügyiratszámú határozat elleni fellebbezés megtételéhez szükséges intézkedésekre.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2015. július 30.

Az előterjesztést a Képviselő-testület döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2015. július 6.

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

Kovács Mihályné
osztályvezető helyettes
az előterjesztés készítője

dr. Balázs Orsolya
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

1. Bérleti szerződés azonnali hatályú felmondása
2. Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 43555-8/2011. sz. határozata
3. Felszámoló biztos 2011. 11.30-án kelt levele
4. Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 2716-4/2012. sz. végzése
5. Bp-i XX., XXI és XXIII. kerületi Bíróság 11.G.XXIII.21640/2013/10. ítélete
6. Felszámoló biztos 2015. 05.29-én kelt levele és annak melléklete
7. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség 2015.06.29-én kelt levele
8. Pest Megyei Kormányhivatal PE/KTF/27167-3/2015. ügyiratszámú határozata
9. Egyeztető lap