



Balatonszemes Község Polgármestere

8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23.

Tel: 84 / 560 – 900. Fax: 84 / 360 – 282.

E-mail: onkormanyzat@balatonszemes.hu

Hivatali kapu neve: BSZEMES

KRID: 532979998

Ügyiratszám: Bsz/3227-5/2021

Előterjesztés

Készült a Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. november 10-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a „Hattyú-kemping”- re vonatkozó megállapodás tervezet tárgyalása

Előterjesztő: Németh Kornélné

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Hattyú kemping” befektetőjével több személyes egyeztetésen vett már részt a Képviselő-testület. Egyeztetésünknek megfelelően, a Képviselő-testület 2021. augusztusi ülésén tárgyalta a településrendezési szerződés első olvasatát.

A képviselő- testületi ülésen megbíztuk dr. Nagy Marianna ügyvédasszonyt a további egyeztetések lefolytatásával.

Jelen előterjesztés mellékletét képezi a településrendezési szerződés.

Kérem, szíveskedjenek a leegyeztetett településrendezési szerződést megvitatni, és álláspontjukat kialakítani!

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását támogatom:

Határozati Javaslat

Balatonszemes Község Képviselő-testületének /2021.(.....) kt. határozata

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő testület megismerte a településrendezési szerződés tervezetét melyet elfogad/ az alábbi módosításokkal fogad el.

.....
.....
Felelős: Németh Kornél Antalné polgármester

Közreműködik: dr. Szatmári Ibolya jegyző

Határidő:

Balatonszemes, 2021. november 5.

Az előterjesztést készítette:


dr. Szatmári Ibolya
jegyző


Németh Kornél Antalné
polgármester



TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Balatonszemes Községi Önkormányzat (székhelye: 8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23. törzsszám: [*], adószám: 15396437214, képviseli: Németh Kornélné polgármester), a továbbiakban: Önkormányzat,

másrészről

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. nyilvántartási száma: 1211-1, adószáma: 18129030-2-41, statisztikai számjele: 18129030-4110-915-01., képviseletében eljár a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzékszám: Cg.01-10-045316, adószáma: 13589288-2-41, statisztikai számjele: 13589288-6630-114-01, képviseli: Szegedi Zoltán és Nagygyörgy Tibor János igazgatósági tagok) a továbbiakban: Alap

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Előzmények, szerződő felek célja:

- 1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Balatonszemes, belterület 190/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1.4614 m² alapterületű, kivett táborhely (3 épület) megjelölésű Ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”) az Alap 1/1 tulajdonában áll.
- 1.2. Balatonszemes község Képviselő-testületének 12/2010 (V.17.) önkormányzati rendelete Balatonszemes község bel- és külterület helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének megállapításáról (a továbbiakban: „HÉSZ”) és annak mellékletét képező Szabályozási terv (a továbbiakban: „Szabályozási terv”) alapján, az Ingatlan területének nagyobb része „Különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás és sport területet” (a továbbiakban „KI-1”) övezeti besorolású. Az Ingatlan közvetlenül a Balaton parttal határos, 15 méter széles, hozzávetőleg 1686m²-es szakasza „Közkert” (a továbbiakban: „Zkk”) övezeti besorolás alá tartozik, amit egy szabályozási vonal határol le.
- 1.3. A hatályos jogszabályi rendelkezések értelmében a szabályozási vonallal lehatárolt ZKK övezeti besorolású terület a leendő parti sétány helyét jelöli, ami az Önkormányzat által kisajátítható.
- 1.4. Az Alap az Ingatlanon lakócélu fejlesztést kíván végrehajtani, és ehhez kapcsolódóan számára kiemelkedően fontos, hogy az Ingatlan – a jelen szerződésben (a továbbiakban: „Szerződés”) szabályozott telekalakítást követően is – saját (az Ingatlan tulajdonosai által kizárólagosan használható és zavartalanul megközelíthető) partkapcsolattal rendelkezzen. Annak érdekében, hogy az Ingatlan az Önkormányzat által megvalósítani tervezett parti sétány kialakítása esetén se maradjon saját (az Ingatlan tulajdonosai által kizárólagosan használható és zavartalanul megközelíthető) partkapcsolat nélkül, az Alap javaslatcsomagot terjesztett be az Önkormányzathoz az Ingatlan hasznosítására vonatkozó testületi döntés tekintetében.
- 1.5. Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete 89/2021 (VII.20.) sz. Képviselő-testületi határozatával elvi támogatásáról biztosította az Alapot az Ingatlan Alap által tervezett hasznosításával, illetve a jelen Szerződés 1.4. pontja alatt hivatkozott javaslatcsomaggal összefüggésben.
- 1.6. Jelen Szerződés célja, hogy Önkormányzat Képviselő-testületének 89/2021 (VII.20.) sz. Képviselő-testületi határozata alapján Felek megállapodjanak az Ingatlan hasznosításáról, így különösen:

- a. a Zkk övezeti besorolás alatt álló ingatlanrészből telekalakítás folytán kialakuló önálló ingatlanrészek, azaz egy hozzávetőleg 1.218 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: „Sétány”) és egy nagyságrendileg 468m² alapterületű önálló ingatlan (a továbbiakban: „Strand”) kialakításáról;
 - b. a Sétány Önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonba adásáról;
 - c. a Strand övezeti besorolásának megváltoztatásáról, és a Sétány mint szolgáló telek terhére a Strand és az Ingatlan mint uralkodó telkek javára szolgalmi jog alapításáról; valamint
 - d. a Zkk övezeti besorolás alatt álló ingatlanrész Fejlesztő általi zöldfelületi rendezéséről.
- 1.7. Alap a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeit esetleges jogutódaira nézve is kötelezőnek tartja, és vállalja, hogy a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségekről jogutódait tájékoztatja, és azt velük elfogadtatja.
- 1.8. Önkormányzat kijelenti, hogy – figyelembe véve az egész település fejlesztési szempontjait – támogatja az Alap által az Ingatlanon megvalósítani tervezett beruházást, az Ingatlant érintő (1.2. pont szerinti) telekalakítást, valamint a jelen Szerződés 1.4. pontja alatt hivatkozott javaslatcsomagban foglaltak megvalósítását a jelen Szerződésben rögzített feltételek mellett.
- 1.9. Szerződő felek rögzítik, hogy érdekeik a fenti célok vonatkozásában egyezők, ezért együttműködéssel és kölcsönös támogatással kívánják biztosítani a fenti célok megvalósulását a jelen Szerződés rendelkezései szerint.

2. A Szerződés tárgya:

- 2.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.6. pontban leírt célok elérése érdekében egymással együttműködnek, azok elérését jelen Szerződés aláírásával az itt meghatározott módon és feltételek szerint kölcsönösen vállalják. Szerződő felek a jelen Szerződésben rögzítik együttműködésük módját, formáját, pénzügyi és egyéb feltételeit.

3. Szerződő felek jogai és kötelezettségei:

3.1. Alap kötelezettségei:

- 3.1.1. Alap köteles jelen Szerződés aláírását követő 30 napon belül az Ingatlan tekintetében telekalakítási eljárás megindításra, amelynek során kezdeményezi az Ingatlan megosztását oly módon, hogy abból

- (i) külön helyrajzi számon, önálló ingatlanként kialakításra kerül a Sétány területe, Zkk besorolású területként, 1.218 m² alapterülettel, valamint
- (ii) külön helyrajzi számon, önálló ingatlanként kialakításra kerül a Strand területe, kezdetben Zkk besorolású területként 468 m² alapterülettel. A Strand területe az Ingatlan középső 8,5*55m-es Balaton-parti szakaszát jelenti.

A Sétány és Strand ingatlan zöldfelületi rendezésére vonatkozó helyszínrajz és látványterv a jelen Szerződés 1. sz. mellékletét képezi.

- 3.1.2. Alap kötelezettséget vállal a telekmegosztási eljárás eredményeképp önálló ingatlanként létrejött Sétány 1/1 tulajdonjogának az Önkormányzat részére történő térítésmentes átruházására azzal egyidejűleg, hogy a 3.2.4. pont szerinti szabályozási terv módosítás megtörtént (ennek elmaradása esetén a 3.2.6. pontban foglaltak teljesülésével egyidejűleg), és a 3.2.3. pont szerinti szolgalmi jogok megfelelően bejegyzésre kerültek. Felek rögzítik, hogy a Sétány térítésmentes átadása tárgyában külön szerződést kötnek egymással, mely szerződést az

Alap készíti elő, melyben az Alap szavatossági felelőssége teljes mértékben kizárásra kerül. A Sétány birtokának átruházására a szerződéskötés napján kerül sor. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Alap neki felróható módon 30 napot meghaladó késedelembe esik a jelen pont szerinti szerződés megkötésére irányuló kötelezettségével, úgy ezt követően minden nap után 10.000 Ft mértékű késedelmi kötbér megfizetésére köteles.

- 3.1.3. Alap vállalja, hogy az önálló ingatlanként kialakított Strand övezeti besorolásának, Zkk-ról strandterület („Kst”) övezeti besorolásra történő megváltoztatásának, valamint ehhez kapcsolódóan a Szabályozási terv módosításának költségeit nettó 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint fix összegben viseli. A nettó 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint fix összeget az Alap azt követő 15 napon belül fizeti meg az Önkormányzat részére, hogy a képviselőtestület szabályszerűen döntött a Szabályozási terv jelen pont szerinti módosításáról.
- 3.1.4. Alap vállalja továbbá, hogy a Strand övezeti besorolásának megváltoztatását követően, saját költségén megtervezteti, majd az Ingatlanon tervezett lakóépület végleges használatbavételi engedélyének kiadásáig elvégzi a teljes jelenlegi Zkk terület zöldfelületi rendezését összesen legfeljebb 15.000.000 Ft, azaz tizenötmillió forint költségkerettel, azzal, hogy az abból esetlegesen fel nem használt összeget az Önkormányzat részére az Ingatlanon tervezett lakóépület végleges használatbavételi engedélyének kiadását követő 15 napon belül térítésmentesen átadja. Alap vállalja, hogy a zöldfelületi rendezéshez szükséges tervezési eljárásokat a Strand övezeti besorolásának megváltoztatását követő 30 napon belül megkezdi.
- 3.1.5. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az Alap érdekkörén kívül felmerülő ún. vis-maior jellegű esemény akadályozza a 3.1.1., 3.1.2. és 3.1.4. szerinti határidők teljesítését, az akadály kezdetétől annak megszűnéséig terjedő időtartammal a teljesítési határidő meghosszabbodik.
- 3.1.6. Alap vállalja, hogy az Ingatlanon végzett beruházás megkezdése előtt felméri az M7 autópályától az Ingatlanhoz vezető, az Önkormányzat tulajdonában álló, illetve általa kezelt utak állapotát, és a beruházás megvalósítása során az utakban bizonyíthatóan általa vagy megbízottai által okozott károkat, valamint az ennek betudható állapotromlást az Ingatlanon tervezett lakóépület végleges használatbavételi engedélyének kiadását követő 6 hónapon belül helyreállítja. Az Alap köteles az általa elvégzett felmérés eredményét az Önkormányzat részére megküldeni, aki jogosult arra észrevételeket tenni.
- 3.2. Önkormányzat kötelezettségei:**
- 3.2.1. Önkormányzat együttműködési kötelezettséget vállal az Alap által az Ingatlanon megvalósítani tervezett lakócélu beruházással kapcsolatban, valamint az Ingatlant érintő jelen Szerződés szerinti telekalakítással, továbbá a Strand ingatlan jelen Szerződés szerinti hasznosításával kapcsolatban. Ennek keretében az Önkormányzat vállalja, hogy a jogszabályi kereteken belül valamennyi, az Alap által az Ingatlanon kivitelezni tervezett lakócélu beruházás megvalósításához, a jelen Szerződés szerinti telekalakításhoz, illetve a Strand ingatlan jelen Szerződés szerinti hasznosításához szükséges engedélyt, jognyilatkozatot, hozzájárulást megadja és az előbbieket aktívan támogatja.
- 3.2.2. Önkormányzat vállalja, hogy a telekalakítás eredményeképp létrejött Sétányt a 3.1.2. pont szerint tulajdonba veszi.
- 3.2.3. Önkormányzat vállalja, hogy a 3.2.2. szerint tulajdonába kerülő Sétány, mint szolgáló telek jelen megállapodás 2. sz. mellékletében szereplő vázrajzon megjelölt területe tekintetében külön (ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas) okiratba foglaltan ingyenesen átjárási és közművezetési szolgalmi jogot enged a Strand ingatlan és az Ingatlan mint uralkodó telkek javára határozatlan időre (a felmondás jogának kizárása mellett), annak érdekében, hogy a Strand ingatlan mindenkor zavartalanul megközelíthető legyen az Ingatlan későbbi tulajdonosai (társasházásítás esetén a társasházközösség) számára, továbbá a Strand ingatlan közművekkel

történő ellátottsága érdekében. A szolgalmi jogot alapító szerződés megkötésére a Sétány tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg kerül sor.

- 3.2.4. Önkormányzat tudomásul veszi, hogy ahhoz, hogy Alap (i) az Ingatlanon tervezett beruházással együtt a Strand részt zavartalanul hasznosítani tudja, szükséges a Strand Zkk övezeti besorolásának megváltoztatása, valamint (ii) a KI-1 részt zavartalanul hasznosítani tudja szükséges a KI-1 részt érintő terepszint alatti beépíthetőség korlátozásának megszüntetése. Erre tekintettel Önkormányzat vállalja, hogy a telekmegosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követő 3 hónapon belül, de legkésőbb 2022. március 31-ig a Szabályozási tervet akként módosítja, hogy (i) a Strand övezeti besorolása Zkk-ról a HÉSZ 16. §-a szerinti Kst övezeti besorolásúra (Balatonszemes HÉSZ: B. Strandterület 16. §) módosuljon, valamint (ii) a HÉSZ 15. § (4) bekezdése hatályon kívül helyezésre kerüljön.
- 3.2.5. Önkormányzat elfogadja és tudomásul veszi, hogy a telekmegosztási eljárás eredményeképp létrejövő Strand az Alap (illetve szerződéses jogutódjai) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában marad, az nem lehet elvonható, annak kizárólagos használatára az Alap (illetve szerződéses jogutódjai) jogosult a 3.4. pontban foglalt korlátozások mellett.
- 3.2.6. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Önkormányzat támogatása ellenére a Szabályozási terv 3.2.4. pont szerinti módosítására legkésőbb 2022. március 31-ig nem kerül sor, azaz a Strand övezeti besorolása Zkk marad, úgy kisajátítási jogával nem kíván élni, és amennyiben ez jogilag lehetséges, úgy véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul lemond a Strand területnek a kisajátításra irányuló jogáról. Önkormányzat kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy amennyiben a jelen pont szerinti lemondása ellenére bármikor a jövőben mégis sor kerül a Strand ingatlan kisajátításra, úgy az Önkormányzat a kisajátítással egyidejűleg külön (ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas) okiratba foglaltan ingyenesen kizárólagos földhasználati jogot enged a Strand ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az Ingatlan tulajdonosa javára (társasházásítás esetén a társasházközösség javára) a 3.2.4. szerinti célok megvalósítása érdekében az Ingatlanon felépítendő épület fennállásáig, illetve külön (ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas) okiratba foglaltan ingyenesen átjárási szolgalmi jogot enged határozatlan időre (a felmondás jogának kizárása mellett) a Strand ingatlan mint szolgáló telek teljes területére az Ingatlan mint uralkodó telek javára, a 3.2.4. szerinti célok megvalósítása, illetve annak érdekében, hogy az Ingatlan mindenkor tulajdonosai (társasházásítás esetén a társasházközösség) számára a Strand ingatlan mindenkor zavartalanul megközelíthető és használható legyen.
- 3.3. Felek megállapodnak, hogy az Alap jogosult a Strand ingatlan kialakítását követően a Strand ingatlan területén saját stéget létesíteni, amely legfeljebb 35 méterre nyúlik be a Balatonba, és amelynek teljes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t.
- 3.4. Felek megállapodnak, hogy annak érdekében, hogy a Strand ingatlan elektromos áram ellátással, vízellátással és szennyvízelvezetéssel rendelkezzen, az Alap jogosult – a Strand ingatlan kialakítását követően nyomban – az Ingatlan területéről a Sétány területe alatt a Strand területére elektromos áramvezeték, vízvezeték és csatornavezeték saját költségén átvezetni, és az ehhez szükséges építési munkákat a Sétány területén elvégezni.
- 3.5. Felek megállapodnak, hogy a Strand hasznosítása során az Alap az alábbi kötelezettségeket vállalja az Önkormányzat felé, mely kötelezettségek kötik az Ingatlanon létesítendő társasház tulajdonosait is:
- 3.5.1. a Strandot nem választja le 150 cm magasságot meghaladó magasságú sövénnyel vagy kerítéssel;
- 3.5.2. a Strand zöldfelületét rendszeresen és jó karban tartja;
- 3.5.3. a Strand épületszerkezettel fedett állandó, oldalról zárt épület nem alakít ki, ugyanakkor más építmény elhelyezésére (pl. stég, napvitorlák, büfépult) jogosult;

- 3.5.4. a Strandról benyúló stég elhelyezéséről önállóan, saját költségére gondoskodik, oly módon, hogy a Stég télen nem tárolható sem a Sétány, sem a Strand területén a szárazföldön;

4. A Szerződés hatályba lépése, módosítása, megszűnése:

- 4.1. A Szerződés valamennyi szerződő fél aláírásával lép hatályba.
4.2. A Szerződést módosítani csak valamennyi fél egyetértésével lehet.
4.3. A szerződés megszűnik, amennyiben a 3. pont szerinti vállalások maradéktalanul, szerződésszerűen teljesülnek, a szerződés szerinti célok megvalósultak.

5. Egyéb rendelkezések:

- 5.1. Felek jelen Szerződés kapcsán együttműködnek, képviselőjük útján.

Alap képviselője:

Nagygyörgy Tibor

e-mail cím: nagygyorgy.tibor@biggeorge.hu

Az Önkormányzat képviselője:

Németh Kornélné, Polgármester

e-mail cím: onkormanyzat@balatonszemes.hu

Képviselők jogosultak nyilatkozatok megtételére, azonban nem jogosultak a Szerződés módosítására, a Szerződésben nem szereplő többlet pénzügyi kötelezettség vállalására.

- 5.2. Önkormányzat kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett, jogi személyiséggel rendelkező Önkormányzat, mely a jelen jogügylet megkötésére jogképességgel rendelkezik. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen ügyben képviselőként eljáró polgármester kellő felhatalmazottsággal rendelkezik jelen Szerződés, illetve az az alapján aláírandó megállapodások megkötésére.
- 5.3. Az Alap kijelenti, hogy Magyarországon szabályszerűen nyilvántartásba vett, jogi személyiséggel rendelkező ingatlanbefektetési alap, mely a jelen jogügylet megkötésére jogképességgel rendelkezik. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen Szerződés hatályosságához a Kbtv. 64. § (9) bekezdés f) bekezdése és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése vagy a 48. § (4) bekezdése által előírt, a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti letétkezelői beleegyezés szükséges. Az Alap köteles a letétkezelői beleegyezés megszerzése érdekében eljárni. Amennyiben az Alap letétkezelője jelen Szerződés aláírásától számított 10 munkanapon belül bármely okból nem nyilatkozik a letétkezelői beleegyezés tárgyában, úgy jelen Szerződés bármely további jogcselekmény és hátrányos jogkövetkezmény nélkül azonnali hatállyal megszűnik.
- 5.4. A jelen Szerződés megkötésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásokkal kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az Alapot terheli.

Szerződő felek a jelen Szerződést - elolvasás és értelmezés - mint akaratukkal mindenben egyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Sétány és Strand ingatlan zöldfelületi rendezésére vonatkozó helyszínrajz és látványterv
- 2. sz. melléklet: szolgalmi jogokat ábrázoló vázrajz

Budapest, 2021. ...

.....
**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési
Alap**

képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zrt.

képviseli: Nagygyörgy Tibor és Szegedi Zoltán
igazgatósági tagok

.....
Balatonszemes Községi Önkormányzat
képviseli: Németh Kornélné, polgármester