



Balatonszemes Község Polgármestere

8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23.

Tel: 84 / 560 – 900

E-mail: onkormanyzat@balatonszemes.hu

Hivatali kapu neve: BSZEMES

KRID: 532979998

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. január 26-án tartandó nyilvános ülésére.

Tárgy: a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal kötött településrendezési szerződés módosítása és azzal összefüggésben megkötendő közterület-használati szerződés megkötése.

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ismeretes 2022. február 25. napján településrendezési szerződés (a továbbiakban: **TRSZ**) jött létre önkormányzatunk és a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság között.

Ezen szerződés alapján elkészült vázrajzok és szerződés tervezetek jogilag és településszerkezeti,- rendezési szempontból is felül lettek vizsgálva a szakemberek által.

Most készült el a szerződésünk módosítása, amelyet minden szakember és a szerződő felek képviselői is megfelelőnek tartanak, ezért a **TRSZ** indokolt, 1.sz. módosítását jóváhagyás végett a Tisztelt Képviselő-testület elé terjesztünk.

A módosítással összhangban készült el az együttműködési és közterület használati szerződés is. A szerződések tartalmazzák (ingyenes átadással) az önkormányzat tulajdonába került 190/3 hrsz. alatt, 1.716 m² területtel kivett közkert művelési ág használatának módját. Lényegét illetően a terület közcélú hasznosítása mellett kiszolgálója lenne a 190/4 hrsz. alatt lévő, 12.898 m² területtel rendelkező projektingatlannak, valamint e szárazföldi területhez csatlakoztatandóan /tervezett/ vízállásnak (stég).

Az önkormányzatot előzetesen /meghatározott és 100 évre előre megfizetett díj: **-3,3 m. Ft-** ellenében! a stég létesítéshez – beleértve a területen átvezetendő közművek létesítéséhez való engedélyeket és a közterület használatot - hozzájárulási kötelezettség terheli.

A stég területe 150 m²-ben lett meghatározva.

Minkét szerződéstervezet a megvalósítás látványtervvel, valamint a megosztási vázrajzzal egyetemben jelen előterjesztésünk mellékletét képezi.

Külön felhívom a figyelmet arra, hogy ez ügyben vannak olyan iratok, olyan know-how-k, amelyek bizalmas kezelésűnek minősülnek, vagy üzleti titok körébe tartoznak és amelynek betartása mindkét fél részéről szerződési kötelezettség!

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékletekre is figyelemmel az előterjesztést megvitatni szíveskedjenek és adjanak felhatalmazást a polgármester-asszonynak arra, hogy a mellékelt szerződéseket – az ülésen elhangzott módosításra is figyelemmel - írja alá.

Balatonszemes, 2023. január 25.

Németh Kornél Antalné
polgármester

Határozati javaslat:

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a 2022. február 25-én kötött Településrendezési Szerződés I. sz. módosítását és a hozzá kapcsolódó közkert hasznosítására vonatkozó együttműködési és közterület-használati megállapodás szerződést. A tervezeteket és a hozzájuk csatolt /látványterv, vázrajz ismeretében - a vitában elhangzottakra figyelemmel- azokat elfogadja.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szerződéseket aláírja.

Határidő: 30 napon belül

Felelős: Németh Kornél Antalné polgármester.

Az előterjesztést és határozati javaslatot láttam:

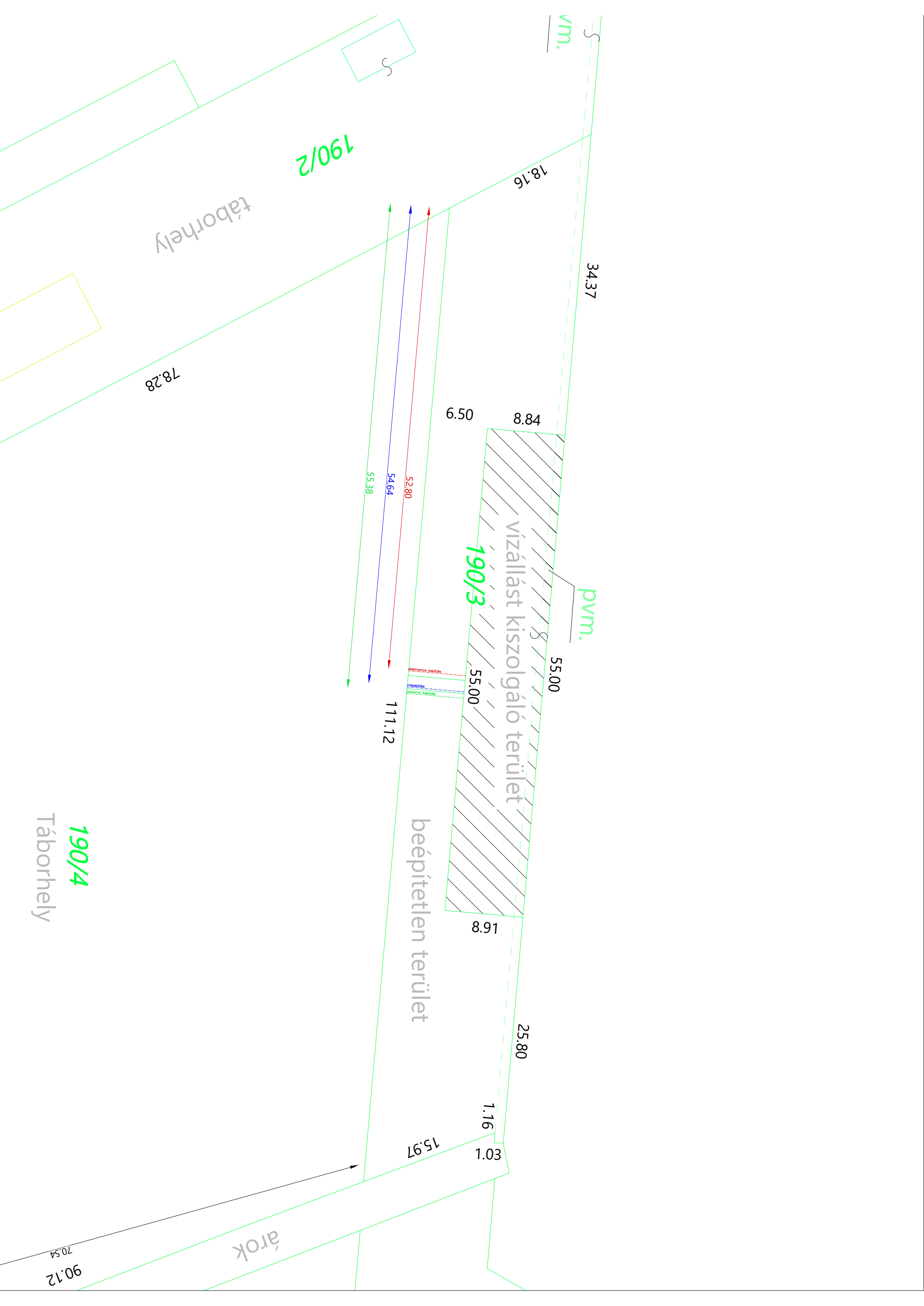
Balatonszemes, 2023. január 25.

Dr. Glöckler Ferenc
jegyző









TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött egyrészről

Balatonszemes Községi Önkormányzat (székhelye: 8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 396431, adószám: 15396437-2-14, statisztikai azonosító jel: 15396437-8411-321-14, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 713760, képviseli: Németh Kornél Antalné 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., cégjegyzékszáma: Cg.01-10-045316, adószáma: 13589288-2-41, statisztikai számjele: 13589288-6630-114-01, képviseli: Nagygyörgy Tibor és Szegedi Zoltán igazgatósági tagok) a továbbiakban: **Alap**

Együttesen Felek vagy Szerződő felek között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Előzmények, szerződő felek célja:

- 1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük Budapest, 2022. február 25. napján településrendezési szerződés (a továbbiakban: **TRSZ**) jött létre, melyben kölcsönösen kötelezettségeket vállaltak annak érdekében, hogy a korábban Balatonszemes, belterület 190/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1.4614 m² alapterületű, kivett táborhely (3 épület) megjelölésű ingatlan tekintetében az Alap, mint tulajdonos a TRSZ-ben bemutatottak szerint ingatlanfejlesztést hajtson végre, továbbá a Felek a TRSZ-hez kapcsolódóan térítésmentes átadásról szóló megállapodást (a továbbiakban: **Átadási Megállapodás**) kötöttek egymással. A jelen módosításban nagy kezdőbetűvel használt és külön nem definiált fogalmak a TRSZ-ben és az Átadási Megállapodásban meghatározott jelentéstartalommal bírnak.
- 1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Átadási Megállapodás alapján kialakultak az alábbi ingatlanok:
 - 1.2.1. a Zkk övezeti besorolás alatt álló ingatlanrészből kialakuló önálló ingatlan külön helyrajzi számon (előreláthatólag 190/3 hrsz.), hozzávetőleg 1.716 m² területtel kivett közkert művelési ág megnevezéssel (a továbbiakban: „**Közkert**”);
 - 1.2.2. a KI-1 övezeti besorolás alatt álló ingatlanrészből kialakuló önálló ingatlan külön helyrajzi számon (előreláthatólag 190/4 hrsz.), hozzávetőleg 12.898 m² területtel kivett táborhely (3 épület) művelési ág megnevezéssel (a továbbiakban: „**Projektingatlan**”).
- 1.3. Felek rögzítik, hogy a Közkert ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát az Átadó térítésmentesen (ingyenesen) átadta az Átvevő részére, mely átruházás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.
- 1.4. Felek rögzítik, hogy folyamatban van a Közkert ingatlan megosztása, melynek eredményeképpen kialakulnak az alábbi ingatlanok: (i) egy hozzávetőleg 1.231 m² alapterületű, kivett közkert

1

**Balatonszemes Községi
Önkormányzat**
képviseleti: Németh Kornél
Antalné polgármester
Önkormányzat

Dr. Nagy Marianna
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36059267

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap**
képv.: Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság, képv.:
Nagygyörgy Tibor és Szegedi Zoltán
igazgatósági tagok
Alap

Dr. Magyar Bence
ellenjegyző ügyvéd
BÜK, KASZ: 36064866

művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: „**Sétány**”) és (ii) egy nagyságrendileg 485 m2 alapterületű, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: „**Strand**”);

- 1.5. Felek rögzítik, hogy a TRSZ szerinti ügyleti akaratuk arra irányult, hogy a Közkert ingatlanból kialakuló Strand ingatlan „Közkert” (a továbbiakban: „**Zkk**”) övezeti besorolása Zkk-ról a HÉSZ 16. §-a szerinti Kst övezeti besorolásúra (Balatonszemes HÉSZ: B. Strandterület 16. §) változzon, annak érdekében, hogy annak tulajdonjogát az Alap megszerezhesse. Felek rögzítik, hogy az Állami Főépítészti Irodával történt egyeztetés alapján a Strand ingatlan övezeti besorolásának fentiek szerinti módosítására a jelenleg hatályos jogszabályi környezetben nincs lehetőség, így a Strand ingatlan tulajdonjogának Alapra történő átruházása jelenleg akadályba ütközik.
- 1.6. A fentiekre tekintettel Felek megállapodnak, hogy a TRSZ-ben foglalt kötelezettségvállalásaikat az alábbiak szerint módosítják, azzal, hogy a jelen módosításban nem említett rendelkezések változatlan tartalommal hatályban maradnak.

2. Módosítás:

2.1. Önkormányzat kötelezettségeit érintő módosítások:

- 2.1.1. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a TRSZ 3.1.2 pontja szerinti telekalakítási eljárást, amelynek során kezdeményezi a Közkert megosztását oly módon, hogy abból kialakuljon a Sétány, valamint a Strand, jelen módosítás aláírását követő 60 napon belül köteles megindítani.
- 2.1.2. Felek megállapodnak, hogy a hatályos jogszabályi környezet kedvező megváltozásáig felfüggesztik az Önkormányzat azon TRSZ 3.1.3 pontja szerinti kötelezettségét, hogy a Strand ingatlan Zkk övezeti besorolását megváltoztassa, ugyanakkor kifejezetten fennmarad az Önkormányzat azon kötelezettsége, hogy a KI-1 építési övezetet érintő terepszint alatti beépíthetőség korlátozását akképpen módosítsa, hogy az épületek pinceszintje a maximális terepszint beépítési mértékhez képest növelhető legyen pontosan olyan mértékben, mint amilyen mértékkel a minimális zöldfelületi arány is párhuzamosan növekszik, de a pinceszint beépítés mértéke így sem haladhatja meg a 35 %-ot, és a térszín alatti beépítési mérték növekmény kizárólag gépjárművek, kerékpárok és azokat megközelítő közlekedési terület elhelyezését szolgálhatja. Önkormányzat megerősíti azon kötelezettségét, hogy mindent megtesz annak érdekében, hogy a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb a TRSZ aláírását követő 9 hónapon belül a Szabályozási tervet a fentiek szerint módosítsa, az ehhez szükséges teljes eljárást, illetve partnerségi egyeztetéseket és véleményeztetési eljárásokat lefolytatja.
- 2.1.3. Felek megállapodnak, hogy a Strand ingatlan Zkk övezeti besorolásának megváltoztatásáig a TRSZ 3.1.5-3.1.7 pontja szerinti Vételi Jog gyakorlására nem kerülhet sor az Alap által. Felek megállapodnak ugyanakkor, hogy a Vételi Jogot változatlan tartalommal fenntartják, azzal, hogy a jelen módosítás 2.2.1 pontja szerinti térítésmentes pénzeszközáadásra tekintettel az Alap a Vételi Jog későbbi gyakorlása esetén mentesül a Vételár megfizetésének a kötelezettsége alól, tehát a Vételár a pénzeszközáadásra tekintettel megfizetettnek minősül. Felek megállapodnak, hogy a Vételár jelen pont szerinti megfizetését nem kívánják semmilyen jogcímen vitatni. Felek megállapodnak, hogy a Vételi Jog és az annak biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalom nem kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.
- 2.1.4. A TRSZ 3.1.3. pontja szerinti HÉSZ módosítás Önkormányzat által el nem hárítható jogi akadályba ütközésére tekintettel, a Felek a TRSZ 3.1.8 b)-c) alpontjaiban foglaltak hatályon kívül helyezése mellett (a 3.1.8 pont a) alpontjának érintetlenül hagyása mellett) abban állapodnak meg, hogy

együttműködési és közterülethasználati megállapodást kötnek egymással a jelen módosítás 1. sz. mellékletében szereplő tartalommal és – a hatályos jogszabályi környezet akképpen történő kedvező megváltozásáig, hogy az Önkormányzat a Strand ingatlan Zkk övezeti besorolását meg tudja változtatni – így biztosítják a Strand ingatlannak megfelelő terület (a továbbiakban: **Vízkiállást Kiszolgáló Terület**) Alap általi használatát. A Vízkiállást Kiszolgáló Terület a jelen Megállapodás 2. számú mellékletét képező vázrajzon sraffozással került megjelölésre.

2.1.5. Felek megállapodnak, hogy annak érdekében, hogy a Vízkiállást Kiszolgáló Terület, illetve a TRSZ 3.1.8 a) pontja szerinti stég megközelíthető legyen, illetve ezek elektromos áramellátással, vízellátással és szennyvízelvezetéssel rendelkezzenek, Felek a TRSZ 3.1.9 pontja szerinti kötelezettségvállalást az alábbiak szerint pontosítják: Felek megállapodnak, hogy az Alap jogosult a jelen módosítás 2. sz. mellékletében szereplő vázrajzon megjelöltek szerint (i) a Projektingatlan területéről a Vízkiállást Kiszolgáló Területnek a gyalogos megközelíthetősége érdekében a Sétány 9,6 m²-es területén gyalogos járdát létesíteni a saját költségén, valamint (ii) a Projektingatlan területéről a Sétány területe alatt a Vízkiállást Kiszolgáló Területre elektromos áramvezeték, vízvezeték és csatornavezeték saját költségén átvezetni, és az (i)-(ii) alattiakhoz szükséges építési munkákat a Sétány területén, illetve Vízkiállást Kiszolgáló Területen elvégezni. Felek megállapodnak, hogy az Alap felhívására az Önkormányzat ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető átjárási és vezetéktárolási szolgáltatásokat biztosít a Projektingatlan mint uralkodó telek javára és a Közkert mint szolgáló telek terhére, illetve a Sétány és a Strand kialakulása esetén a Projektingatlan mint uralkodó telek javára és a Sétány és a Strand mint szolgáló telek terhére a jelen módosítás 2. sz. mellékletében szereplő vázrajzon megjelölt területek tekintetében.

2.1.6. Felek megállapodnak, hogy annak érdekében, hogy az Önkormányzat TRSZ-ben foglalt további kötelezettségvállalásai, így különösen annak 3.1.3 és 3.1.4 pontjában foglaltak változatlan tartalommal fennmaradnak és azok teljesítésére az Önkormányzat változatlanul köteles.

2.2. Alap kötelezettségei:

2.2.1. Felek rögzítik, hogy az Alap megfizette a TRSZ 3.2.1. pontjában foglalt költségviselést.

2.2.2. Alap vállalja, hogy jelen módosításban foglaltakra tekintettel további 6.700.000 Ft összegű térítésmentes pénzeszközáradást teljesít az Önkormányzat felé a jelen módosítás 2.1.4 pontjában foglalt együttműködési és közterülethasználati megállapodás megkötését követő 15 napon belül.

2.2.3. Felek megállapodnak, hogy az Alapot a TRSZ 3.2.4 pontjában foglalt kötelezettség csak a 7-es út és a Projektingatlan közötti szakaszon található Önkormányzat tulajdonában álló, illetve általa kezelt utak tekintetében terheli.

3. A módosítás hatályba lépése, módosítása, megszűnése:

3.1. Jelen módosítás annak valamennyi szerződő fél általi aláírásával lép hatályba.

3.2. Jelen módosítást módosítani csak valamennyi fél egyetértésével írásban lehet.

4. Egyéb rendelkezések:

4.1. Szerződő felek megerősítik, hogy az Alap a TRSZ, illetve a jelen módosítás szerinti pozícióját jogosult egyoldalú nyilatkozatával bármelyik, a Biggeorge Alapkezelő Zrt. (székhely: 1023

Budapest, Lajos u. 28-32., cégjegyzékszám: 01-10-045316) által jelenleg vagy a jövőben kezeld ingatlanalapra, vagy azok ingatlantársaságaira (a továbbiakban együttesen: „**Kijelölt Vevő**”) átruházni (a továbbiakban: „**Szerződésátruházás**”), amelynek következtében a jelen TRSZ-be, illetve a jelen módosításba az Alap helyére teljes körűen a Kijelölt Vevő lép, és a Kijelölt Vevő teljes körűen felváltja az Alapot ezen szerződéses pozícióban.

- 4.2. A TRSZ a jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

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

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: együttműködési és közterülethasználati megállapodás tervezete
- 2. sz. melléklet: vázrajz

Budapest, . napján

Balatonszemes,

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési

Alap

Képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen

Működő Részvénytársaság

képviseli: Nagygyörgy Tibor és Szegedi Zoltán

igazgatósági tagok

Alap

Jelen Szerződést szerkesztettem és az Alap
képviselésében ellenjegyzem Budapesten,

Dr. Magyar Bence ügyvéd

BÜK, KASZ: 36064866

Balatonszemes Községi Önkormányzat

képviseli: Németh Kornél Antalné polgármester

Önkormányzat

Jelen Szerződést az Önkormányzat
képviselésében ellenjegyzem Balatonszemesen,

Dr. Nagy Marianna ügyvéd

KASZ: 36059267

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap Letétkezelője a jelen Szerződés hatályosságához a 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdésének f) pontja és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése alapján a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést megadom:

Budapest, 2022. napján

K&H Bank Zrt.

Letétkezelő

képviselésében eljár:

**Balatonszemes Községi
Önkormányzat**

képviseli: Németh Kornél
Antalné polgármester

Önkormányzat

**Dr. Nagy Marianna
ellenjegyző ügyvéd**

KASZ: 36059267

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap**

képv.: Biggeorge Alapkezelő

Zártkörűen Működő

Részvénytársaság, képv.:

Nagygyörgy Tibor és Szegedi Zoltán

igazgatósági tagok

Alap

**Dr. Magyar Bence
ellenjegyző ügyvéd**

BÜK, KASZ: 36064866

1. sz. melléklet

**EGYÜTTMŰKÖDÉSI ÉS KÖZTERÜLETHASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS
(„Megállapodás”)**

Amely létrejött egyrészről

Balatonszemes Községi Önkormányzat székhelye: 8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 396431, adószám: 15396437-2-14, statisztikai azonosító jel: 15396437-8411-321-14, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 713760, képviseli: Németh Kornél Antalné polgármester) mint Használatba adó (a továbbiakban: Önkormányzat vagy Használatba adó),

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., képviselője eljár a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzékszáma: Cg.01-10-045316, adószáma: 13589288-2-41, statisztikai számjele: 13589288-6630-114-01, képviseli: Nagygyörgy Tibor és Szegedi Zoltán igazgatósági tagok), mint használó (a továbbiakban: **Alap** vagy **Használó**; az Önkormányzat és az Alap külön-külön: „**Fél**” együttesen: „**Szerződő Felek**”)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Preambulum

1. Szerződő Felek 2022. február 25. napon településrendezési szerződést kötöttek, amit 2023. ...-án módosítottak („**Településrendezési Szerződés**”), melyben kölcsönösen kötelezettségeket vállaltak annak érdekében, hogy a korábban Balatonszemes, belterület 190/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 14.614 m² alapterületű, kivett táborhely (3 épület) megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „**Eredeti Ingatlan**”) tekintetében az Alap, mint az Eredeti Ingatlan tulajdonosa a Településrendezési Szerződésben bemutatottak szerint ingatlanfejlesztést hajtson végre.
2. A Településrendezési Szerződés alapján az Alap eleget tett az Eredeti Ingatlan megosztására vonatkozó kötelezettségének, mely eredményeképpen az alábbi ingatlanok alakultak ki:
 - a a Zkk övezeti besorolás alatt önálló ingatlan 190/3 hrsz. alatt, 1.716 m² területtel kivett közkert művelési ág megnevezéssel (a továbbiakban: „**Közkert**”);
 - b a KI-1 övezeti besorolás alatt önálló ingatlan, 190/4 hrsz.) alatt, 12.898 m² területtel kivett táborhely (3 épület) művelési ág megnevezéssel (a továbbiakban: „**Projektingatlan**”).
3. A Településrendezési Szerződés alapján az Alap a Közkert ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát térítésmentesen (ingyenesen) átadta az Önkormányzat részére, mely átruházás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

5

**Balatonszemes Községi
Önkormányzat**
képviselet: Németh Kornél
Antalné polgármester
Önkormányzat

Dr. Nagy Marianna
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36059267

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap**
képv.: Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság, képv.:
Nagygyörgy Tibor és Szegedi Zoltán
igazgatósági tagok
Alap

Dr. Magyar Bence
ellenjegyző ügyvéd
BÜK, KASZ: 36064866

4. A Közkert tekintetében a Településrendezési Szerződés alapján az Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy telekalakítást folytat le, melynek eredményeképpen a Közkert ingatlanból kialakul két önálló ingatlan az alábbiak szerint: (i) egy hozzávetőleg 1.231 m² alapterületű, kivett közkert művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: „**Sétány**”) és (ii) egy nagyságrendileg 485 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: „**Strand**”). Felek megállapítják, hogy a Sétány és a Strand ingatlan kialakítására mindeztidáig nem került sor, a Strand ingatlan területe a jelen Megállapodás 1. számú mellékletét képező vázrajzon sraffozással került megjelölésre (a továbbiakban: **Vízkiállást Kiszolgáló Terület**).
5. Az Önkormányzat a Településrendezési Szerződés módosításában kötelezettséget vállalt jelen Megállapodás megkötésére, hogy így biztosítsa az Alap részére a Vízkiállást Kiszolgáló Terület használatát.
6. Az Önkormányzat a Településrendezési Szerződésben vállalt kötelezettségének eleget kíván tenni, ezért mindaddig, amíg a Strand ingatlan ki nem alakul és annak közkert övezeti besorolása strandterület övezeti besorolásra nem változik, majd ezt követően a Strand ingatlan az Alap részére értékesítésre nem kerül, Szerződő Felek a jelen Megállapodásban, a Balatonszemesi Önkormányzat 18/2005 (XI.28) rendeletével („**Rendelet**”) összhangban rendezik a Vízkiállást Kiszolgáló Terület Használó általi használatát és birtoklása feltételeit.
7. Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás nem érinti az Önkormányzat a Településrendezési Szerződésben vállalt további kötelezettségeit, azok változatlan tartalommal fennmaradnak.

II. Megállapodás tartalma

1. Az Önkormányzat a Településrendezési Szerződésben vállalt kötelezettségével összhangban a jelen Megállapodás aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy az Alap a Vízkiállást Kiszolgáló Területen, illetve ahhoz csatlakozva saját vízállást (stéget) és azt kiszolgáló szárazföldi létesítményeket létesítsen, amely stég legfeljebb 35 méterre nyúlik be a Balatonba, és amelynek teljes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a vízállás létesítéséhez szükséges vízjogi engedélyezési eljárás során az Alappal közreműködik, a létesítéshez szükséges hozzájárulásokat mind tulajdonosként, mind a közterület fenntartójaként megadja.
2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Rendelet 3. § (3) bekezdés h) pontja szerint az Önkormányzat a Használó kizárólagos használatba adja a Vízkiállást Kiszolgáló Területet vízállás szárazföldi csatlakozása és annak kiszolgáló területe működtetése céljából. Használó jogosult a Vízkiállást Kiszolgáló Területen a vízálláshoz csatlakozást és kapcsolódó létesítményeket kialakítani és a vízállás megközelítése céljából a Vízkiállást Kiszolgáló Területet kizárólagosan használni, továbbá jogosult a vízállást is kizárólagosan használni. A Használó a Strandról benyúló stég elhelyezéséről oly módon gondoskodik, hogy a vízállás – amennyiben télen a vízből eltávolításra kerül – nem tárolható a Közkert területén a szárazföldön. Felek

megállapodnak, hogy a vízállás tulajdonjoga a Használót illeti meg, az jelen Megállapodás bármely okból történő megszűnésekor sem száll át a Használatba adóra.

3. Használatba adó a Víziállást Kiszolgáló Terület használatát a Rendelet 3. § (3) bekezdés h) pontja alapján biztosítja a Használó részére. A Használó a Rendelet szerinti éves 33.000 Ft / vízállás közterülethasználati díj 100 évre fizetendő összegét, azaz 3.300.000 Ft összeget a Víziállást Kiszolgáló Terület 4. pont szerinti birtokbaadását követő tizenöt (15) napon belül fizet meg a Használatba adó részére. A további évekre a közterülethasználati díj megfizetésére a Rendelet 5. §-ban megjelölt határidőben kerül sor. Szerződő Felek rögzítik, hogy ha az Önkormányzat a Strand tulajdonjogát átruházza a Használó részére, úgy a Strand átruházási szerződés aláírását követő időszakra előre megfizetett közterülethasználati díj a Használónak nem jár vissza.
4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Víziállást Kiszolgáló Terület birtokának Használó részére történő átruházására a Használó erre irányuló írásbeli kérését követő öt (5) munkanapon belül, de minden esetben legkésőbb 2023.12.31.-én kerül sor. Használó jogosult a birtokátruházást követően a Víziállást Kiszolgáló Területen a jelen Megállapodás 2. sz. mellékleteként csatolt látványterveken bemutatott vízállás és kapcsolódó létesítményei kialakítása céljából kivitelezési munkákat végezni és a Víziállást Kiszolgáló Területet 150 cm magasságot meg nem haladó magasságú sövényvel vagy vagyonvédelmi kerítéssel lekeríteni. A vízállás telepítési és kapcsolódó létesítmények kiépítési munkálatait a Használó kizárólag a szükséges hatósági engedélykés és hozzájárulások birtokában kezheti meg. A Használatba adó vállalja, hogy a vízállás kialakításához szükséges engedélykés megszerzéséhez minden segítséget és támogatást megad a Használó részére.
5. A fentieket meghaladóan a Felek megállapodnak, hogy annak érdekében, hogy a Víziállást Kiszolgáló Terület megközelíthető legyen, illetve ezek elektromos áramellátással, vízellátással és szennyvízelvezetéssel rendelkezzenek, a Használó jogosult a jelen Megállapodás 1. sz. mellékletében szereplő vázrajzon megjelöltek szerint (i) a Projektingatlan területéről a Víziállást Kiszolgáló Területnek a gyalogos megközelíthetősége érdekében a Sétány 9,6 m²-es területén gyalogos járdát létesíteni a saját költségén, valamint (ii) a Projektingatlan területéről a Sétány területe alatt a Víziállást Kiszolgáló Területre elektromos áramvezeték, vízvezeték és csatornavezeték saját költségén átvezetni, és az (i)-(ii) alattiakhoz szükséges építési munkákat a Sétány területén, illetve Víziállást Kiszolgáló Területen elvégezni.
6. Jelen Megállapodás alapján az Alap az alábbi kötelezettségeket vállalja:
 - a) a Víziállást Kiszolgáló Terület zöldfelületét rendszeresen és jó karban tartja;
 - b) a Víziállást Kiszolgáló Területen épületszerkezettel fedett állandó, oldalról zárt épület nem alakít ki, ugyanakkor más építmény elhelyezésére (pl. napvitorlák, büfépult) jogosult;
7. Használatba adó szavatolja, hogy a használatba adott területek vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely a Használó jelen Megállapodásból eredő jogainak gyakorlását korlátozza vagy kizárja.

III. Megállapodás hatálya

1. Szerződő Felek a Megállapodás a Rendelet 9.§ (1) bekezdés b) pontja szerint feltétel bekövetkezéséig tartó határozott időtartamra jön létre, azzal, hogy a Megállapodás – ezen feltétel bekövetkezése ellenére – mindaddig nem szűnik meg, amíg a Projektingatlanon megvalósított beruházás keretében felépítésre került bármely felépítmény fennáll. Jelen Megállapodás megszűnik abban az esetben is, amennyiben a Használó megszerzi a Strand tulajdonjogát.
2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a határozott idő alatt a megállapodást rendes felmondással megszüntetni nem lehet.
3. Rendkívüli felmondásnak kizárólag súlyos szerződésszegés esetén van helye. Súlyos szerződésszegésnek minősül a Használatba adó részéről, különösen, ha a Vízkiallást Kiszolgáló Terület a jelen Megállapodás szerinti folyamatos és zavartalan használatát nem biztosítja vagy a vízállás létesítéséhez szükséges hozzájárulásokat megfelelő határidőben nem adja ki. Súlyos szerződésszegésnek minősül a Használó részéről, ha a Használó a Vízkiallást Kiszolgáló Területet nem a jelen Megállapodásban foglalt célra használja, vagy nem tesz eleget a jelen Megállapodás II./5 bekezdésében megjelölt valamely kötelezettségének. A nem szerződésszegő Fél felmondási joga gyakorlása előtt köteles a szerződésszegő Felet megfelelő, legalább harminc (30) napos határidővel felszólítani a szerződésszegés megszüntetésére, és felmondásnak a póthatáridő eredménytelen eltelte esetén van helye, tizenöt (15) napos határidővel a tárgyhónap végére.
4. Jelen Megállapodás megszűnése esetén a Használó jogosult és köteles a Vízkiallást Kiszolgáló Területen elhelyezett vízállást és kapcsolódó létesítményeket eltávolítani.

IV. Titoktartás

1. Bizalmas Információk: Mindegyik Fél kötelezettséget vállal, hogy bizalmasan kezeli és gondoskodik arról, hogy megbízottai, alkalmazottai, tisztségviselői bizalmasan kezeljék a másik Fél által átadott minden olyan információt, dokumentációt, adatokat és/vagy know-how-t, amelyeket írásban bizalmasnak minősítettek, beleértve az üzleti titoknak minősített dokumentációt és adatokat („Bizalmas Információ”), és nem adja át harmadik félnek, vagy nem használja fel a Bizalmas Információt, vagy annak bármely részét a másik Fél előzetes írásos hozzájárulása nélkül. Szerződő Felek beleegyeznek, hogy saját szervezetükön belül olyan szintre fogják korlátozni azon személyek számát, akiknek a Bizalmas Információ átadásra kerül, ami a legminimálisabban szükséges ahhoz, hogy a Megállapodás szerinti kötelezettségeiket teljesíteni tudják. A jelen pontban szabályozott titoktartási kötelezettség nem terjed ki a közérdekű adatokra és a közérdekből nyilvános adatokra, amelyek esetében a nyilvánosság korlátozását magasabb szintű jogszabályi rendelkezés nem teszi lehetővé.
2. A Használó tájékoztatja a Használatba adót, hogy a Megállapodás tárgyához, illetve teljesítéséhez kapcsolódóan Használó által átadott valamennyi dokumentum, információ és tájékoztatás Bizalmas Információ titokban maradásához alapos érdeke fűződik, Használó hozzájárulása nélküli nyilvánosságra hozataluk a Használó jogos pénzügyi, gazdasági piaci érdekét sérti, veszélyezteti, így a jelen Titoktartás fejezetben rögzítetteket Szerződő Felek a Megállapodás lényeges elemeként határozzák meg.

8

**Balatonszemes Községi
Önkormányzat**
képviseli: Németh Kornél
Antalné polgármester
Önkormányzat

Dr. Nagy Marianna
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36059267

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap**
kép.: Biggeorge Alapkezelő
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság, kép.:
Nagygyörgy Tibor és Szegedi Zoltán
igazgatósági tagok
Alap

Dr. Magyar Bence
ellenjegyző ügyvéd
BÜK, KASZ: 36064866

3. A Szerződő Felek kötelesek biztosítani, hogy a Bizalmas Információkat megismerő harmadik felek betartsák a Megállapodásban foglalt titoktartási rendelkezéseket.
4. A Titoktartás fejezetben rögzített korlátozások nem vonatkoznak vagy megszűnnek vonatkozni a Bizalmas Információ bármely olyan részére: (i) amely a titoktartási kötelezettség megszegésén kívül álló okokból került nyilvánosságra; (ii) amely az azt megszerző Fél vagy annak megbízottja, alkalmazottja, tisztviselője, részvényese tulajdonában volt a Bizalmas Információ átadásakor; (iii) amelyet a Fél jóhiszeműen megszerzett egy olyan harmadik féltől, amely jogosult volt annak átadására; (iv) amelyet közhatalmi szerveknek, vagy bármely más hatóságnak a vonatkozó jogszabályi vagy hatósági előírások szerint ki kellett adni.

V. Vegyes rendelkezések

1. Mind Használó, mind Használatba adó rendelkezik és rendelkezni fog külön jogi képviselővel jelen Megállapodás egyeztetése, az előkészítése és aláírása alatt és mindegyik fél viseli a saját jogi képviselőjének költségeit. A Használó képviselőjében a Kálmán és Társai Ügyvédi Iroda (1124 Budapest, Fürj utca 2., eljáró ügyvéd: Dr. Magyar Bence), míg a Használatba adó képviselőjében Dr. Nagy Marianna ügyvéd (8630 Balatonboglár, Dózsa Gy. u. 83) járt el.
2. Jelen Megállapodás alapján mindennemű értesítést, illetve közlést írásban kell megtenni. Az egyes küldemények kézbesítése személyes átadás-átvétel útján, futárszolgálat útján, vagy postai úton történhet. A postai úton történő kézbesítés esetén a küldeményeket ajánlott-tértivevényes postai küldeményként kell a Szerződő felek értesítési címére kell megküldeni. A fentiek alapján közölt bármilyen értesítés vagy levél a feladást követő 5. naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt a küldő fél részére visszaküldték a „nem található”, „elköltözött” „nem kereste” vagy „nem vette át”, illetve bármilyen hasonló jelzéssel.
3. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., valamint a Rendelet irányadó. Szerződő felek a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésében foglaltak alkalmazását a jelen Megállapodás tekintetében kifejezetten kizárják.
4. Ha a Megállapodás egyes kikötései érvénytelenek, vagy érvénytelennek minősülnének, ezen érvénytelenség nem érinti a Megállapodás egészét. A Megállapodás érvénytelenséggel nem érintett rendelkezései változatlanul érvényben maradnak és kikényszeríthetők. Az érvénytelen rendelkezések helyett a rendelkezéshez legközelebb álló hatályos, a Szerződő Felek közötti jogviszonyra vonatkozó rendelkezést kell alkalmazni, kivéve, ha az érvénytelen vagy annak minősített rendelkezések nélkül a Megállapodást a Szerződő Felek egyáltalán nem kötötték volna meg.
5. Szerződő Felek a közöttük esetlegesen előadódó jogvitát megkísérlik peren kívül, egyeztetés útján rendezni, ennek sikertelensége esetére alávetik magukat a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes bíróság döntésének.

A Megállapodást a Szerződő Felek elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, megértették, magukra nézve kifejezetten elfogadták.

Mellékletek:

1. számú Melléklet: vázrajz
2. számú Melléklet: látványterv

Budapest,

Balatonszemes,

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

képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zrt.

képviseli: Nagygyörgy Tibor és Szegedi Zoltán
igazgatósági tagok

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

2. számú Melléklet: vázrajz