



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

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. június 22-én tartandó rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Megállapodás a Szemesbay ingatlanfejlesztési alappal

Előterjesztő: dr. Glöckler Ferenc jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az SZMSZ 12. § (2) a) pontja alapján javaslom az alábbi tervezet megvitatását:

„MEGÁLLAPODÁS-TERVEZET

Amely létrejött egyrészről a

Balatonszemes Községi Önkormányzat (székhelye: 8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 396431, statisztikai azonosító jel: 15396437-8411-321-14, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 713760, adószám: 15396437214, képviseli: Németh Kornél Antalné polgármester), a továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről a

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (nyilvántartási száma: 1211-1, adószáma: 18129030-2-41, statisztikai számjele: 18129030-4110-915-01., képviselőjében 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 Szuda János Pál igazgatósági tagok) a továbbiakban: **Beruházó**

(Önkormányzat és Beruházó a továbbiakban együttesen **Felek** vagy **Szerződő Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel (a továbbiakban: **Megállapodás**):

1. Előzmények, Szerződő Felek célja:

1.1. A Beruházó tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a Beruházó a szükséges engedélyek birtokában a kivitelezést megkezdte a Balatonszemes, belterület 190/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanon (a továbbiakban: **Projektingatlan**) tervezett SZEMESBAY RESORT 152 lakásos lakóingatlan fejlesztés vonatkozásában (a továbbiakban: **Beruházás**). Felek rögzítik, hogy a Projektingatlanon a Beruházással összefüggésben a földmunkák jelenleg még folyamatban vannak, a földmunkákkal érintett teherforgalom 2023. június 12. napjáig 4 tengelyes járművel 600 fuvar tesz ki, a

Beruházás várható további igénye kb. 3400 fuvar. Felek rögzítik, hogy közöttük 2022. március 4. napjától hatályos településrendezési szerződés jött létre (a továbbiakban: **Településrendezési Szerződés**), melyben az Önkormányzat együttműködési kötelezettséget vállalt a Beruházó által a Projektingatlanon megvalósítani Beruházással kapcsolatban, ennek keretében az Önkormányzat vállalja, hogy a jogszabályi kereteken belül valamennyi, a Beruházás megvalósításához szükséges engedélyt, jognyilatkozatot, hozzájárulást megadja és az előbbieket aktívan támogatja. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás nem írja felül és nem is módosítja a Településrendezési Szerződést, az abban foglaltak változatlanul kötik a Feleket.

1.2. Az Önkormányzat korábban jelezte Beruházó számára, hogy Balatonszemes települése és különösen a Projektingatlan környezete a nyári turisztikai szezonban, különösen június 15. napja és augusztus 31. napja közötti időszakban és ezen belül kiemelten a hétvégi időszakokban jelentős forgalmat bonyolít.

1.3. Felek rögzítik, hogy az Alkotmánybíróság a joggyakorlata alapján a vállalkozáshoz való jogot a pihenéshez való jog elé helyezte, amely alapján olyan szabályozásnak nincs helye, hogy a nyári időszakban az építési, bontási tevékenység betiltásra kerüljön.

1.4. Felek rögzítik, hogy a turisztikai forgalom minél kisebb zavarása érdekében az Önkormányzat részlegesen és időlegesen jelen Megállapodás megkötése útján korlátozni kívánja a Beruházás területének megközelítését célzó teherforgalmat és a Beruházás kivitelezésének időszakát, amit a Beruházó a jelen Megállapodásban foglaltak maradéktalan teljesülése esetére kizárólag az Önkormányzattal fennálló jó viszony megőrzése érdekében elfogad.

1.5. Az Önkormányzat kijelenti, hogy mind az érintett Beruházás, mind a további, a Balatonszemes településen megvalósítási fázisban lévő projektek beruházóival, egyeztetés útján olyan konszenzusra törekszik, mely Beruházó jogainak tiszteletben tartásán túl, az állandó lakosok és üdülési céllal érkezők pihenési lehetőségét is a jogszabályi kereteken belül a legteljesebb mértékben biztosítja.

2. Szerződő Felek jogai és kötelezettségei:

2.1. Beruházó kötelezettségei:

2.1.1. Felek megállapodnak, hogy Beruházó az Önkormányzat kéréseit figyelembe véve jelen Megállapodás aláírásával az Önkormányzat 2.2. pont szerinti kötelezettségvállalása teljesítésének a feltételével az alábbi kötelezettségvállalásokat teszi a Beruházás vonatkozásában:

- Beruházó vállalja, hogy június 15. napja és augusztus 31. napja közötti időszakban a jelentős zajjal, porral együtt járó kivitelezési munkák idejét hétköznap 7-17 óra közötti időszakra korlátozza, kivéve hetente legfeljebb egy alkalommal azon munkafolyamatok befejezését, melyek építéstechnológiai okokból nem szakíthatóak meg. Ezen korlátozás nem vonatkozik az építési terület biztonságát biztosító intézkedésekre, ezen belül különösen a víztelenítő szivattyúk üzemeltetésére.
- a) Beruházó vállalja, hogy június 15. napja és augusztus 31. napja közötti időszakban a 3,5 tonna terhelést meghaladó teherforgalmat elsődlegesen hétköznap 7-12 óra között bonyolítja, amikor semmilyen korlátozás nincs érvényben.
- b) Beruházó vállalja, hogy június 15. napja és augusztus 31. napja közötti időszakban a 3,5 tonna terhelést meghaladó teherforgalmat hétköznap 12-17 óra között óránként legfeljebb két alkalommal történő oda-vissza irányú tehergépjármű forgalomra korlátozza, kivéve azon – legfeljebb heti egy alkalommal történő – eseteket, melyek építéstechnológiai okokból nem szakíthatóak meg, ezeken a napokon a jelen pont szerinti korlátozás nem alkalmazandó.
- c) Beruházó vállalja, hogy június 15. napja és augusztus 31. napja közötti időszakban hétvégén, valamint hétköznap 17-7 óra között 3,5 tonna terhelést meghaladó teherforgalmat nem bonyolít, kivéve azon – legfeljebb heti egy alkalommal történő – eseteket, melyek építéstechnológiai okokból nem szakíthatóak meg, ezeken a napokon a jelen pont szerinti korlátozás nem alkalmazandó.
- Beruházó vállalja, hogy a forgalom feltorlódásának megakadályozása érdekében a teherforgalmat lehetőség szerint közterületen nem várakoztatja. A teherforgalom várakoztatását saját területén,

és az ezt meghaladó várakozó tehergépjármű forgalmat a Balatonszemes, belterület 897/7 helyrajzi számú ingatlanon valósítja meg. Jelen pont alól a forgalmi helyzet miatt, vagy a Beruházás megközelítésének akadályoztatása miatt a Balatonszemes település területén közterületen várakozó tehergépjárművek, vagy a Beruházás építési területére való bejutásra 15 percet nem meghaladóan várakozó tehergépjárművek kivételt képeznek.

- d) Beruházó vállalja, hogy a Beruházással kapcsolatos, a munkagödör kiemelése során végzendő nagytömegű földmunkát és földszállítást lehetőség szerint 2023. június 15. napjáig, de legkésőbb 2023. június 30. napjáig elvégzi.
- e) Beruházó vállalja, hogy amennyiben a Projektingatlanhoz vezető úthálózat a Beruházó tevékenységével közvetlen összefüggésben jelentős mértékben szennyeződik, annak tisztítását Beruházó tisztítóautóval szükség és lehetőség szerint elvégezteti saját költségén legfeljebb heti 2 alkalommal.
- f) Beruházó vállalja, hogy a Projektingatlan bejáratánál kerékműt telepít, a Projektingatlanról tehergépjárművel történő kihajtást időjárástól függően és lehetőség szerint az úthálózat tisztaságának megóvása mellett végzi.
- g) Beruházó vállalja, hogy a Beruházással összefüggésben a kiporzás megakadályozása érdekében szükség és lehetőség szerint locsolással védekezik.
- h) Amennyiben az intenzív forgalmi terhelés időszaka egybeesik az idegenforgalmi szempontból aktív időszakokkal, a Beruházó jogosult a balesetek megelőzése céljából a Projektingatlan közvetlen környezetében (Ady Endre u - Cinka Panna u. – Kikötő utcai kereszteződés) forgalomirányítást végezni.
- i) Beruházó az Önkormányzat által ingyenesen biztosított Balatonszemes, belterület 144 helyrajzi számon felvett ingatlan és a Projektingatlan között teherforgalmat hétköznap 7-17 óra között jogosult bonyolítani a június 15. napja és augusztus 31. napja közötti időszakban, kivéve azon – legfeljebb heti egy alkalommal történő – eseteket, melyek építéstechnológiai okokból nem szakíthatók meg, ezeken a napokon a jelen pont szerinti korlátozás nem alkalmazandó.
- j) Az augusztus 31. napja és május 31. napja közötti időszakban a Beruházó hétköznap hétfőtől-csütörtökig 7-19 közötti időszakban, pénteken 7-17-ig, valamint szombati napon 7-15 óra között korlátozásmentesen jogosult bonyolítani teherforgalmat és a Beruházással összefüggésben kivitelezési tevékenységet végezni.
- k) Beruházó vállalja, hogy a ténylegesen bonyolított napi fuvarok számáról az Önkormányzat részére e-mailben tájékoztatást küld az Önkormányzat részére. Amennyiben egy adott napon súlykorlátozás alá eső teherforgalom nem történik, úgy a Beruházó az adott napra vonatkozóan nem köteles jelentést küldeni.

2.1.2. Felek megállapodnak, és az Önkormányzat kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben az Önkormányzat bármely 2.2. pont szerinti kötelezettségvállalását megszegi, úgy attól az időponttól kezdődően a szerződésszegés fennállása alatt a Beruházó mentesül a jelen pont szerinti kötelezettségvállalásai alól, továbbá az Önkormányzat köteles a 3,5 tonna terhelést meghaladó teherforgalmat korlátlanul lehetővé tenni a Beruházó számára.

2.2. Önkormányzat kötelezettségei:

2.2.1. Az Önkormányzat a jelen Megállapodás aláírásával a Beruházó kötelezettségvállalásaira tekintettel az alábbiak teljesítését vállalja:

- a) Önkormányzat vállalja, hogy a jogszabályok szerint a Beruházás megvalósításához szükséges Önkormányzat által kiadandó valamennyi engedélyt, hatósági/tulajdonosi hozzájárulást, jognyilatkozatot az Önkormányzat megadja Beruházó részére, ezen belül kifejezetten, de nem

kizárólagosan érve a Balatonszemes Kikötő utcában elhelyezett 3,5 tonnás súlykorlátozás alóli felmentést, valamint a zajhatárérték alóli felmentéseket.

- b) Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházás megvalósítása idejére a Balatonszemes, belterület 144 helyrajzi számú ingatlanon térítésmentesen – Felek által előzetesen egyeztetett és kijelölt - 2500 m² területet biztosít logisztikai célokra Beruházó számára.
- c) Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházás megvalósítása idejére a Balatonszemes, belterület 897/7 helyrajzi számú ingatlanon térítésmentesen – Felek által előzetesen egyeztetett és kijelölt - területet biztosít a tehergépjármű forgalom várakoztatása céljára Beruházó számára.
- d) Önkormányzat vállalja, hogy Beruházó igénye esetén térítésmentesen a Balatonszemes, belterület 190/3 helyrajzi számú ingatlan használatát biztosítja Beruházó részére az augusztus 31. napja és május 31. napja közötti időszakban, a mederkotrához kapcsolódó munkálatok és a kiemelt iszap deponálása, szárítása céljára, valamint a terület tájépítészeti munkáinak elvégzésének idejére. Beruházó erre tekintettel a nem veszélyes hulladéknak minősülő, bevizsgált iszapot az Önkormányzat tulajdonába adja.

3. Vegyes rendelkezések

3.1. A jelen Megállapodás valamennyi Szerződő Fél aláírásával lép hatályba és 2025. március 31-ig tartó határozott időre jön létre, melynek leteltével automatikusan megszűnik. A jelen Megállapodást módosítani csak valamennyi Fél egyetértésével lehet.

3.3. Jelen Megállapodást egyik Fél sem jogosult egyoldalúan megszüntetni.

3.4. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó magyar jogszabályok, valamint Felek között 2022.02.25. napján kötött és 2023.02.08 napján módosított Településrendezési szerződés rendelkezései az irányadók. Jelen Megállapodás valamely rendelkezésének esetleges érvénytelensége nem eredményezi a jelen Megállapodás egyéb részeinek érvénytelenségét. Ilyen esetben a Szerződő Felek az érvénytelenségi ok tudomásukra jutásától haladéktalanul kötelesek az érvénytelen rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolni, amely megfelel a mindenkor hatályos jogszabályoknak és a Szerződő Felek eredeti szerződéskötési akaratának.

3.5. A Felek megállapodnak abban, hogy a Településrendezési szerződés 3.2.4. pontja szerinti feltételeket szem előtt tartva külön megállapodásban szabályozzák a bizonyíthatóan a Beruházó vagy megbízottjai által okozott károk helyreállításának műszaki részleteit, azok ütemezését. A Felek törekszenek az érintett közutak helyreállításáról szóló megállapodás 30 napon belüli megkötésére, amelyet a súlykorlátozás alá eső területen fejlesztést folytató többi ingatlanfejlesztő társaság bevonásával köti meg, az elvégzendő feladatok és költségviselés módjának rögzítésével. A megállapodás megkötéséhez a többi beruházóval történő megállapodásra történő felkérés az Önkormányzat feladata.

3.6. Önkormányzat kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett, jogi személyiséggel rendelkező helyi önkormányzat, mely a jelen jogügylet megkötésére jogképességgel rendelkezik. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen ügyben képviselőként eljáró polgármester kellő felhatalmazottsággal rendelkezik jelen Megállapodás megkötésére.

3.7. A Beruházó kijelenti, hogy Magyarországon szabályszerűen nyilvántartásba vett, jogi személyiséggel rendelkező ingatlanbefektetési alap, mely a jelen jogügylet megkötésére jogképességgel rendelkezik.

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

Budapest, 2023. június ... napján

**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap**

Képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
képviseli: Szegedi Zoltán és Nagygyörgy Tibor
János igazgatósági tagok
Beruházó”

Balatonszemes Községi Önkormányzat

képviseli: Németh Kornél Antalné
polgármester
Önkormányzat

Balatonszemes 2023. 06. 20.

dr. Glöckler Ferenc
jegyző