Balatonkenese Város Polgármestere

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. október 28. napján tartandó nyílt testületi ülésére

Ügyiratszám: műsz/166 - /2021
Tárgy: A KŐ-RÉTEG Építőipari és Szolgáltató Kft. által korábban kezdeményezett Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese, belterületi 4842/4, 4842/7, 4845, 4846, 4847/7, 4847/10, 4847/29, 4847/30, 4847/31, 4847/33, 4847/34, 4847/36, 4847/37 hrsz. érintő módosítása kapcsán létrejött településrendezési szerződés módosítás ügye
Előterjesztő: Jurcsó János polgármester
Törvényességi szempontból megvizsgálta: dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző
Előkészítette: Vadász Lajos vezető főtanácsos
Melléklet: 1 pl. eredeti kérelem, 1 pl. 203/2018. (VII. 05.) határozat, 1 pl. eredeti településrendezési szerződés másolata, 1 pl. HÉSZ Szabályozási Tervlap (06d szelvény), 2 pl. változási vázrajz tervezet, 1 pl. meghatalmazotti levél (398-382-2021 számú levél)

Tisztelt Képviselő-testület!

A KŐ-RÉTEG Építőipari és Szolgáltató Kft. – 1151 Budapest, Városkapu u. 7. - részéről Balatonkenese egyes területeit érintően 2018. június 18-án településrendezési eszköz módosítását kezdeményező kérelem érkezett Hivatalunkhoz. A kérelem az akkor hatályban lévő *Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról* szóló 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) Balatonkenese, belterületi, 4842/4, 4842/7, 4845, 4846, 4847/7, 4847/10, 4847/29, 4847/30, 4847/31, 4847/33, 4847/34, 4847/36, 4847/37 hrsz. alatti ingatlanokat érintő területrész építési övezeti besorolásához tartozó övezeti paraméterek módosítására irányult. A Képviselő-testület a 203/2018. (VII. 5.) határozatával - többek között - a településrendezési eszköz módosítását megindította és felkérte a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására. A településrendezési szerződés (a továbbiakban: TSZ) 2018. augusztus 9. napján aláírásra került.

A településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárás lezajlott, a Képviselő-testület a Településrendezési Eszközeinek fenti tárgyban részletezett területekre vonatkozó részleges módosítását a 247/2019. (X. 03.) számú határozatával (Település Szerkezeti Terv vonatkozásában), valamint a 20/2019. (X. 08.) számú önkormányzati rendeletével (Helyi Építési Szabályzat vonatkozásában) jóváhagyta. A területre vonatkozó módosított szabályozás jelenleg is hatályban van.

Balatonkenese Város Polgármestere

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

A hatálybalépést követően a KŐ-RÉTEG Kft., mint Szerződött Fél felé több alkalommal kezdeményeztünk egyeztetést a TSZ további - a közpark területének önkormányzati tulajdonba kerülése - részeinek teljesítéséről. Ezek eredményeként az eredeti TSZ módosításának igénye került megfogalmazásra. A TSZ módosítás lényege, hogy az eredeti TSZ-ben megfogalmazottak kerüljenek kiegészítésre a Szerződött Fél képviseletében eljáró Földes-Herpai-Szalai Ügyvédi Iroda 398-382-2021 számú levelében foglaltak szerint és a HÉSZ Szabályozási Tervlapján látható Zkp2 jelű zöldterület (közpark) – a területi kimutatást lásd a mellékletként csatolt MÉRFÖLD Kft. által 2021. 07. 12-i dátumozású változási vázrajz tervezetén (tervezett 4946/2 és 4946/7 hrsz.) – helyett a csatolt, MÉRFÖLD Kft. által 3600-30/2021. munkaszámon 2021. 10. 20-i dátumozású változási vázrajz tervezetén a tervezett 4846/6 hrsz. „kivett vízállás", valamint 4846/7 hrsz. „kivett közpark és beépítetlen terület" kerüljön térítésmentesen Balatonkenese Város Önkormányzata tulajdonába.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Képviselő-testület a KŐ-RÉTEG Építőipari és Szolgáltató Kft-vel 2018. augusztus 9-én megkötött Településrendezési Szerződésnek a határozati javaslat 1. számú mellékleteként csatolt dokumentum szerinti módosításáról döntsön és fogadja el az alábbi határozati javaslatot!

Balatonkenese, 2021. október 21.

Tisztelettel:

Jurcsó János
polgármester

dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

Határozat tervezet:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021. (X. 28.) határozata

Balatonkenese Város Önkormányzata és a KŐ-RÉTEG Építőipari és Szolgáltató Kft. között 2018. augusztus 9. napján létrejött településrendezési szerződés módosításáról

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonkenese Város Önkormányzata és a KŐ-RÉTEG Építőipari és Szolgáltató Kft. között 2018. augusztus 9. napján létrejött településrendezési szerződés módosítását:

   a. az 1. számú mellékletben foglaltaknak megfelelően jóváhagyja. Felhatalmazza Jurcsó János polgármestert a szerződés módosításának aláírására.

   b. nem hagyja jóvá.

2. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy az érintett KŐ-RÉTEG Építőipari és Szolgáltató Kft-t a döntésről értesítse és a további, szükséges intézkedéseit tegye meg.

Balatonkenese Város Polgármestere

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Határidő: folyamatos
Felelős: Jurcsó János polgármester

1. sz. melléklet **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS – a módosításokkal egységes szerkezetben**

1. sz. melléklet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

– a módosításokkal egységes szerkezetben –

a továbbiakban **„Szerződés"**

Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük Balatonkenesén, 2018. augusztus 09. napján településrendezésiszerződés jött létre, amit a mai napon a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:191. § - a szerint módosítanak és az alábbiak szerint egységes szerkezetbe foglalnak azzal, hogy a módosítások jelölése a szövegben dőlt betűvel és aláhúzással történik.

Amely létrejött egyrészről,

Balatonkenese Város Önkormányzata
székhely: 8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.
számlaszám: OTP Bank Nyrt. 11748083-15428505
törzsszám: 733997
adószám: 15733995-2-19
statisztikai számjel: 15733995-8411-321-19
képviseli: Jurcsó János polgármester,
mint Önkormányzat, a továbbiakban **„Önkormányzat"**

másrészről
KŐ-RÉTEG Építőipari és Szolgáltató Kft.
székhely: 1151 Budapest, Városkapu út 7.
adószám: 12590656-2-42
cégjegyzékszám: 01-09-693934
képviselő: Kovács Csaba ügyintéző
mint kérelmező (továbbiakban: **„Kérelmező"**)

a jelen Szerződésben „Kérelmező", és Önkormányzat együttesen **„Szerződő Felek"** között alulírott napon, helyen az alábbi feltétel szerint.

I.
Előzmények

1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Kérelmező tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Földhivatal által nyilvántartott balatonkenesei,
   a) 4845 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 481 m^2 területű „kivett hétvégi ház, udvar" művelési ágú;
   b) 4842/7. hrsz alatt nyilvántartott, mindösszesen 5757 m^2 területű „kivett beépítetlen" művelési ágú;
   c) 4842/4 hrsz alatt nyilvántartott, mindösszesen 536 m^2 területű, „kivett vízállás" művelési ágú,
   d) 4846 hrsz alatt nyilvántartott, mindösszesen 1881 m2 területű „kivett hétvégi ház, udvar" művelési ágú,

KŐ-RÉTEG Kft. Kérelmező képviseletében: Kovács Csaba	dr. Földesi Csaba ügyvéd	Balatonkenese Város Önkormányzata képviseltében: Jurcsó János Polgármester	dr. Mohos Gábor ügyvéd

e) 4847/7 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 4809 m² terület, „kivett vízállás" művelési ágú,
f) 4847/10 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 752 m² területű, „kivett beépítetlen terület" művelési ágú,
g) 4847/29 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 140 m² területű, „kivett beépítetlen terület" művelési ágú,
h) 4847/30 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 1216 m² területű, „kivett vízállás" művelési ágú;
i) 4847/31 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 23 m² területű „kivett beépítetlen terület" művelési ágú,
j) 4847/33 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 222 m² területű „kivett beépítetlen terület" művelési ágú,
k) 4847/34 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 561 m² területű, „kivett beépítetlen terület" művelési ágú,
l) 4847/36 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 1.1456 m² területű, „legelő" művelési ágú,
m) 4847/37 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 4280 m² területű „kivett vízállás" művelési ágú ingatlan (a továbbiakban „Ingatlan").

2.) A Kérelmező írásban kérelemmel fordult Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, melyben az 1. pontban felsorolt ingatlanokra vonatkozóan a Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról 10/2012. (IV.05.) számú önkormányzati rendeletben (továbbiakban HÉSZ) meghatározott övezeti előírások módosítását kérte.

A Kérelmező írásban kérelemmel fordult Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, hogy a Balatonkenesén, 2018. augusztus 09. napján létrejött településrendezési szerződést, annak részleges érvénytelensége okán közös megegyezéssel a Ptk. 6:191. § -a szerint módosítsák.

3.) Az Önkormányzat *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997.LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete 70/2018. (III.12.) számú, *valamint a ..../2021. (. .)* számú határozata alapján Szerződő Felek az alábbi megállapodást kötik.

II.
A SZERZŐDÉS TÁRGYA

4.) Szerződő felek az Étv. 30/A. § szerint jelen településrendezési szerződéssel a felek megállapodást kötnek abból a célból, hogy az I. fejezet 1. pont szerinti ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat a *korábbi* módosítási kérelem *és a településrendezési szerződés módosítására irányuló* kérelem szerint változtassa meg a Város településrendezési eszközeit.

Szerződő felek rögzítik, hogy a MÉRFÖLD Kft. által 3600-30/2021. munkaszám alatt, Veszprémben 2021. október 20. napján készített változási vázrajz tervezet jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. (1. sz. melléklet)

5.) Az I. fejezet 2. pont szerinti településrendezési tevékenység alapján a Kérelmező által benyújtott 2018. június 18-i keltű kérelem, melyben foglaltak szerint az I. fejezet 1. pont szerinti terült igényelt szabályozási módosítás megvalósításra kerül.

Az 1. sz. melléklet szerint a tervezett telekalakítással kialakításra kerülő, a Kérelmező tulajdonába kerülő ingatlanokat az Önkormányzat legkésőbb 2023. június 30. napjáig egységesen Vt-17 övezetbe átsorolja azzal, hogy a Szabályozási Terven szereplő parti sétány a kizárólagos önkormányzati tulajdonba kerülő ingatlanra kerül át.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Szabályozási Terv -jelen pont szerinti- módosításával összefüggésben felmerülő zöldterület visszapótlása, amelynek mértéke 882 m² Kérelmező kötelezettsége.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a zöldterület visszapótlása az alábbiak szerint történhet:

- *Kérelmező tulajdonát képező ingatlan övezeti besorolása változik zöldterületre kártalanítási igény kizárása mellett vagy*
- *Harmadik személy kártalanítási igény nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonát képező ingatlan övezeti besorolása zöldterületre megváltozzon.*

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Kérelmező jelen pont szerinti kötelezettségét 2022. március 31. napjáig köteles teljesíteni.
Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Kérelmező bármely okból határidőben nem teljesít, úgy az Önkormányzatot nem terheli a Szabályozási Terv módosítási kötelezettség.

6.) Kérelmező az ingatlanfejlesztés során jelen szerződéssel a terület átsorolásához szükséges, Önkormányzatot terhelő, településrendezési eszközök módosítási költségét átvállalja.

7.) A II. fejezet 6.) pontban rögzített fizetési kötelezettség előre esedékes, melyet Kérelmező az Önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára köteles megfizetni a jelen szerződés hatályba lépését követően, legkésőbb 15 napon belül.

8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tervezési program alapján a Kérelmező tulajdonát képező I. fejezet 1.) pontjában megjelölt Ingatlan területén a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a terület alábbiak szerinti övezeti besorolás-módosítás a tervezési cél:

a) a HÉSZ Ingatlant érintően szabályozott üdölőházas üdülő terület (Üü14) övezeti besorolást megtartva a beépítettség mértékeként a „15%" jelű beépítettség „30%"-ra történő növelése, valamint az építménymagasság „7,5" jelű meghatározásával szemben a magasabb szintű jogszabály által meghatározott legnagyobb építménymagasság meghatározása, valamint a jelenlegi „70%" zöldterületi mutató „40%"-ra történő csökkentése,
b) a HÉSZ-ben az Ingatlant érintő „Zkp2" jelű közpark beépíthetőségének növelése a magasabb szintű jogszabályban meghatározottakhoz igazodóan,
c) az Ingatlan előtti Balaton partszakaszon a HÉSZ-ben jelzett „strandolásra alkalmas partszakasz" mellett a magasabb szintű jogszabályok által megengedhető módon „hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz"

kijelölése a tervezetten elektromos kishajók, csónakok időszakos befogadására, 10-15 férőhellyel.

9.) Az egyszerűsített eljárás a kialakuló beépíthetőség:

a) HÉSZ Ingatlant érintő szabályozott üdülőházas üdülő terület (Üü14) övezeti besorolását megtartva a beépítettség mértékeként a „15%" jelű beépítettség „30%"-ra történő növelése, valamint az építménymagasság „7,5" jelű meghatározásával szemben a magasabb szintű jogszabály által meghatározott legnagyobb építménymagasság megállapítására, valamint a jelenlegi „70%" zöldterületi mutató „40%"-ra történő csökkentésére,

b) a HÉSZ-ben az Ingatlant érintő „Zkp2" jelű közpark beépíthetőségének magasabb szintű jogszabályban meghatározottakhoz igazodó növelésére, továbbá

c) az Ingatlan előtti Balaton partszakaszon a HÉSZ-ben jelzett „strandolásra alkalmas partszakasz" mellett a magasabb színtű jogszabályok által megrendelhető módon tervezetten 10-15 férőhellyel elektromos kishajók, csónakok időszakos befogadására- „hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz" kijelölése irányul.

10.) Az Ingatlan egy létesítendő négycsillagos szálloda-épület kiállításának lehetőségét hivatott biztosítani. Az ehhez kapcsolódóan a létesítményt kiszolgáló és az idegenforgalmi vonzerőt is erősítő elektromos kishajó- és csónak-kikötő a jelenleg hatályos magasabb rendű jogszabályok módosítását követően realizálódhat csak.

11.) A tárgyi kikötő létesítési lehetőségének megteremtődése esetén a kikötő terület kiszabályozása érdekében a településrendezési eszközök újabb módosítása is szükségessé válhat. Kérelmező jelen Szerződés aláírásával *az alábbiakra vállal* kötelezettséget:

a) A jelen egységes szerkezetű településrendezési szerződés aláírásától számított 15 napon belül saját költségén megbízást ad az 1. számú melléklet szerinti változási vázrajz elkészítésére és annak az ingatlanügyi hatóság általi záradékoltatására.

b) Az a) pont szerinti változási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolását követő 15 napon belül saját költségén kérelmet terjeszt elő a változási vázrajz szerinti telekalakítás engedélyezésére.

c) Az b) pont szerinti telekalakítási engedély véglegessé válásától számított 30 napon belül telekalakítással vegyes ajándékozási szerződést köt az Önkormányzattal.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti szerződés alapján az Önkormányzat „ajándékozás" jogcímen megszerzi az 1. sz. melléklet szerint kialakításra kerülő Balatonkenese 4846/1 helyrajzi számú 668 m² területű, kivett magánút megnevezésű a Balatonkenese 4846/6 helyrajzi számú, 1260 m² területű, kivett vízállás és a Balatonkenese 4846/7 helyrajzi számú 5137 m² területű, kivett közpark és beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok 1/1 arányú tehermentes tulajdonjogát.

KŐ-RÉTEG Kft. Kérelmező képviseletében: Kovács Csaba	dr. Földesi Csaba ügyvéd	Balatonkenese Város Önkormányzata képviseltében: Jurcsó János Polgármester	dr. Mohos Gábor ügyvéd

Szerződő felek rögzítik, hogy a telekalakítással vegyes ajándékozási szerződés megszerkesztésére és a kötelező jogi képviselet ellátására a felek közösen megbízást és meghatalmazást adnak a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédek részére.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket maguk viselik.

12.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben rögzített településfejlesztési cél megvalósítása érdekében felmerülő költségek, kiadások, illetve egyéb ráfordításoknak a Kérelmező általi átvállalása a cél megvalósításának előfeltétele, a kikötött és vállalt kötelezettségek, valamit a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggés áll fenn.

13.) Felek rögzítik, miszerint a területen tervezett beruházásokkal összefüggésben akár közterületen felmerülő, vagy egyéb módon az önkormányzat kötelezettségét képező infrastrukturális fejlesztéseket a beruházás részeként saját költségvetés terhére elvégzi a beruházó, a területén tervezett ingatlanfejlesztéssel összefüggésben az önkormányzatot beruházási kényszer nem terheli.

14.) Az Önkormányzatot *kizárólag a tulajdonába kerülő ingatlanok vonatkozásában terheli fejlesztési költség.*

15.) Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a II. fejet 6.) pont szerinti költség nem jár vissza.

16.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben megfogalmazott településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat Jegyzőjének megkeresésére - az ahhoz mellékelt Szerződés alapján - az ingatlan-nyilvántartásban fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat Jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a feljegyzés törlése érdekében. *Szerződő felek rögzítik, hogy a Kérelmező a településrendezési kötelezettségét teljesíti azzal, hogy a kialakításra kerülő Balatonkenese 4846/1 helyrajzi számú, Balatonkenese 4846/6 és a Balatonkenese 4846/7 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonga az Önkormányzat javára bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.*

III.
VEGYES RENDELKEZÉSEK

17.) Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kötelesek eljárni, együttműködni.

18.) Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a másik Fél erre irányuló, a hatályos jogszabályi előírások szerint teljesítendő kérésére mindenkor haladéktalanul átadnak minden olyan információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további

intézkedést és nyilatkozatot, amelyek a jelen Szerződés rendelkezései alapján elengedhetetlen vagy szükségesek a jelen Szerződésben megfogalmazott cél teljesüléséhez.

19.) Jelen Szerződéssel kapcsolatos, Szerződő Felek közti, vagy bármely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet, és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik személyes kézbesítés, vagy ajánlott levél formájában. Ha az irat feladóhoz „nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, az iratot- az ellenkező bizonyításig- a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

20.) Amennyiben jelen Szerződés vagy annak valamely rendelkezése érvénytelen lenne, jogszabályba vagy más hatósági rendelkezésben ütközne, úgy e rendelkezés érvénytelensége nem érinti a Szerződés további rendelkezéseinek érvényességét. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely a Szerződő Felek által elérni kívánt gazdasági célnak leginkább megfelel, kivéve, ha Szerződő Felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

21.) Jelen Szerződés annak aláírásával lép hatályba. Jelen szerződésre vonatkozó kiegészítő szóbeli megállapodás nem létezik. Jelen Szerződés módosítása és kiegészítése írásos formához kötött.

22.) Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen Szerződés aláírásával a *.../2021. (....)* számú határozattal bízta meg *Jurcsó János* polgármestert.

23.) Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy amennyiben jelen Szerződésből fakadóan közöttük vita keletkezne, azt megkísérlik közös megegyezéssel megoldani, rendezni. Ennek eredménytelensége esetén a jogvita rendezésére a Veszprémi Járásbíróság, Illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességében állapodnak meg.

24.) *A szerződő felek **megbízzák és meghatalmazzák** a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Almádi út 8. – eljáró ügyvéd: dr. Földesi Csaba –), valamint a Csapó, Kiss és Mohos Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Ádám Iván u. 10. – eljáró ügyvéd: dr. Mohos Gábor -) jelen szerződés megszerkesztésével és a jogi képviselet ellátásával. Jelen szerződés ellenjegyzésével az Önkormányzat megbízza a Csapó, Kiss és Mohos Ügyvédi Irodát, kérelmező megbízza a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Irodát.*

Eljáró ügyvédek a jelen szerződésben foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadják.

25.) Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

26.) Jelen Szerződés *6 (hat)* oldalon, 3 (három) lapra nyomtatva, 5 (öt) eredeti példányban készült, melyből 2-2 (két-két) példány Szerződő Felek, míg 1-1 (egy-egy) példány ellenjegyző ügyvédeket illeti.

KŐ-RÉTEG Kft. Kérelmező képviseletében: Kovács Csaba	dr. Földesi Csaba ügyvéd	Balatonkenese Város Önkormányzata képviseltében: Jurcsó János Polgármester	dr. Mohos Gábor ügyvéd

Szerződő Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasva és értelmezés után, helybenhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Balatonkenese, 2021. ……

……, 2021…….

Balatonkenese Város Önkormányzata
Képviseli: Jurcsó János polgármester

KŐ-RÉTEG Kft.
Kérelmező
képviseli: Kovács Csaba ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem:

Balatonkenese, 2021. ……

dr. Mohos Gábor
ügyvéd
KASZ: 36078181

Készítettem és ellenjegyzem:

……, 2021. ……

Dr. Földesi Csaba
ügyvéd
KASZ: 36060191

MÉRFÖLD Kft.
8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.
A munkavégző neve

Munkaszám: **3600–30/2021**

Balatonkenese
belterület

Adatszolg .ikt.sz **2/ /2021**

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a **4842/4,4842/7,4846,4847/7,4847/10,4847/29,4847/30,4847/31,4847/33,4847/34,4847/36,4847/37**
helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

TERVEZET !

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtt						Változás után							Jegyzet
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min. o.	Terület ha.m²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min. o.	Terület ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4842/4				**0.0536**	-	**4946/1**		kivett beépítetlen terület	-	**0.6521**	-		
4842/7				**0.5757**	-								
4846				**0.1881**	-	**4946/2**		kivett vízállás		**0.3850**	-		
4847/7				**0.4809**	-	**4946/3**		kivett magánút		**0.1384**	-		
4847/10				**0.0752**	-	**4946/4**		kivett hétvégiház, udvar		**0.5215**	-		
4847/29				**0.0140**	-								
4847/30				**0.1216**	-	**4946/5**		kivett magánút		**0.0668**	-		
4847/31				**0.0023**	-	**4946/6**		kivett bepítetlen terület		**0.4268**	-		
4847/33				**0.0222**	-								
4847/34				**0.0561**	-	**4946/7**		kivett közpark		**0.3429**	-		
4847/36				**1.1456**	-	**4946/8**		kivett vízállás		**0.6298**	-		
4847/37				**0.4280**	-								
Összesen:				3.1633	-					3.1633	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

.....

Készült: Veszprém, 2021. 07. 12.

Nyeste Gábor
készítő. minőségtanúsító
Ing. rend. min. sz.: **1334/1993**
Földmérő ig.száma: **4296**

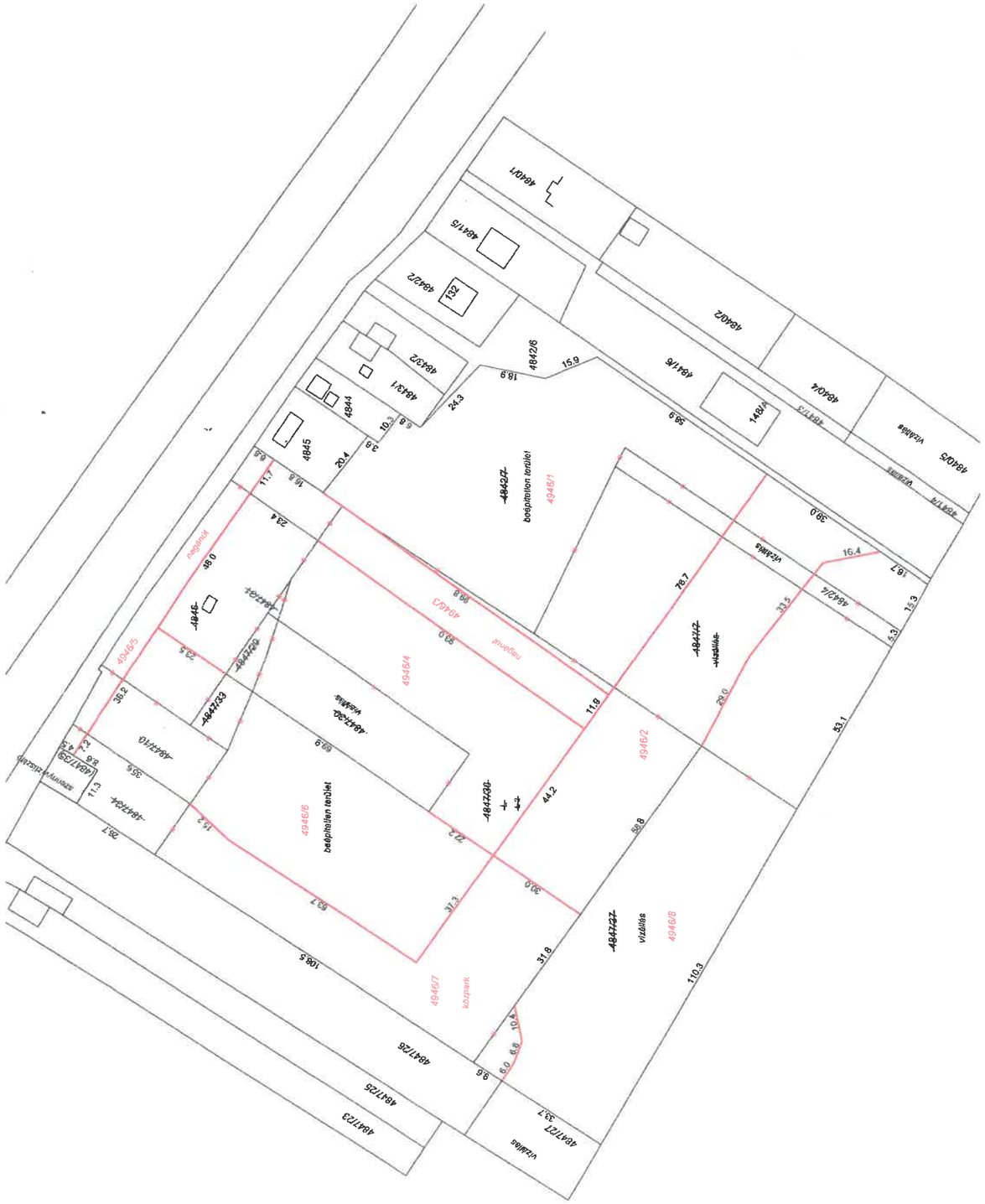
P.H.

NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
Terv.eng.sz.: GD1/19-0185

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2021. ..... hó ..... nap
P.H.

.....
záradékoló



MÉRFÖLD Kft.
8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.
A munkavégző neve

Balatonkenese
belterület

Munkaszám: **3600–30/2021**

Adatszolg .ikt.sz **2/ /2021**

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

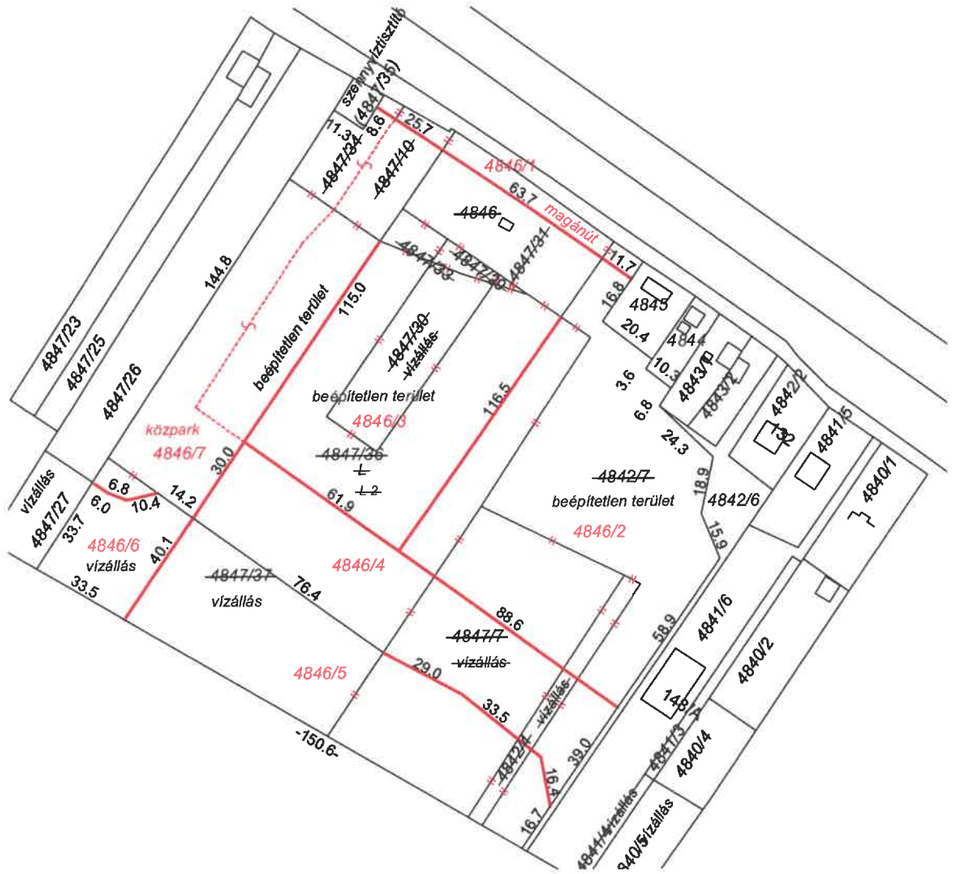
a **4842/4,4842/7,4846,4847/7,4847/10,4847/29,4847/30,4847/31,4847/33,4847/34,4847/36,4847/37**
helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000

TERVEZET !

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtt						Változás után							Jegyzet
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min. ó	Terület ha.m²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min. ó	Terület ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4842/4				**0.0536**	-	**4846/1**		kivett magánút	-	**0.0668**	-		
4842/7				**0.5757**	-	**4846/2**		kivett beépítetlen terület		**0.7902**	-		
4846				**0.1881**	-								
4847/7				**0.4809**	-	**4846/3**		kivett hétvégiház, udvar		**0.7250**	-		
4847/10				**0.0752**	-	**4846/4**		kivett beépítetlen terület		**0.4378**	-		
4847/29				**0.0140**	-								
4847/30				**0.1216**	-	**4846/5**		kivett vízállás		**0.5038**	-		
4847/31				**0.0023**	-	**4846/6**		kivett vízállás		**0.1260**	-		
4847/33				**0.0222**	-								
4847/34				**0.0561**	-	**4846/7**		kivett közpark és beépítetlen terület		**0.5137**			
4847/36				**1.1456**	-								
4847/37				**0.4280**	-								
Összesen:				3.1633	-					3.1633	-		



A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

.....

Készült: Veszprém, 2021. 10. 20.

Nyeste Gábor
készítő, minőségtanúsító
Ing. rend. min. sz.: **1334/1993**
Földmérő ig.száma: **4296**

P.H.

NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
Terv.eng.sz.: GD1/19-0185

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2021. ..... hó ..... nap
P.H.

.....
záradékoló

Feladó: Kovács Csaba [cskovacs@kokoingatlan.hu]
Küldve: hétfő 2018. június 18 12:25
Címzett: polgarmester@balatonkenese.hu; vadasz.lajos@balatonkenese.hu; sza-csa@invitel.hu
Tárgy: Területrendezési kérelem
Mellékletek: Vazlat.pdf; ATT00033.html

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Főépítész Úr!
Tisztelt Testület!

Balatonkenesén tervezett szálloda fejlesztésünkkel kapcsolatban fordulok Önökhöz.
Cégünk tulajdonában a következő ingatlanok tartoznak:

A 13 Ingatlan helyrajzi száma és méretei:

Hrsz:	Terület:
4842/4	536 m2
4842/7	5.757 m2
4845	481 m2
4846	1.881 m2
4847/7	4.809 m2
4847/10	752 m2
4847/29	140 m2
4847/30	1.216 m2
4847/31	23 m2
4847/33	222 m2
4847/34	561 m2
4847/36	11.456 m2
4847/37	4.280 m2
összesen:	**32.114 m2**

A Balatonkenese Kikötő út 164. alatt található területünkön a közpark-sáv leszabályozása után két telket alakítanánk ki. (1. Telek: 11.888 nm 2. Telek: 5.944 nm). A tervezett telekalakítás után, első ütemben a 11.888 nm területű telken egy modern 4 csillagos szálloda építését tervezzük.
Terveink megvalósításához azonban egy területrendezési kérelmet nyújtanánk be ahol a jelenlegi övezeti mutatók módosítását szeretnénk kérni Önöktől. Tömör István Polgármester Úrral, illetve Vadász Lajos Főtanácsos Úrral konzultálva az alábbi módosításokra lenne szükségünk:

- A legnagyobb beépítettséget szeretnénk megkérni - 30%, a szálloda legjobb kialakításának érdekében.
- Építménymagasság tekintetében, a parttól 60 méternél távolabb eső építmény vonatkozásában pedig a környezethez illeszkedően az elfogadható legnagyobb építménymagasság elérését kérnénk. (Maximum 4 emeletet terveznénk. Itt ha a lehetőségek engednék akkor egy a

Balatonra panorámás tetőterasz kerülhetne kialakításra.)
- a Minimális zöldterületre vonatkozóan 40%-ot igényelnénk. Ez véleményünk szerint nem okozna gondot, mert az eredeti területből egy jelentős méretű közpark keletkezik, ahol jelenlegi elképzelésünk szerint egy szép dísz kertet alakítanánk ki, 1-2 kisebb kiszolgáló helységgel ami emelné a létesítmény színvonalát.
- A közpark beépíthetőségének a lehetőség szerinti legnagyobb mértékét igényelnénk, hogy a fent említett kiszolgáló helységek minden igényt kielégítsenek.

Terveink szerint az egész terület (üdülőházas övezet és közpark övezete) fejlesztése integráltan, egymáshoz igazodva történne. Ez biztosítaná a közpark osztatlanságát, illetve a szálloda környezetének megfelelő igényes terület kerülhetne kialakításra. Mellékletben csatolom a jelenlegi vázlattervünket.

Köszönettel

Kovács Csaba
Ügyvezető
Kő-Réteg KFT.

Tel: 06-20-914-4813

Balatonkenese Város Önkormányzata
8174 Balatonkenese, Pf. 1. Tel.: 88/481-087
Szám: 10/2018. Képviselő-testületi ülés

K I V O N A T
Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. július 5-én megtartott rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület **4 igen** szavazattal, **0 nem** szavazattal és **0 tartózkodás**sal meghozta a következő határozatot:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
203/2018. (VII. 05.) határozata

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese egyes, 4842/4, 4842/7, 4845, 4846, 4847/7, 4847/10, 4847/29, 4847/30, 4847/31, 4847/33, 4847/34, 4847/36, 4847/37 hrsz. alatti ingatlanokat érintő „egyszerűsített" eljárás keretében történő módosításának megindításáról

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza településrendezési eszközeinek a Balatonkenese 4842/4, 4842/7, 4845, 4846, 4847/7, 4847/10, 4847/29, 4847/30, 4847/31, 4847/33, 4847/34, 4847/36, 4847/37 hrsz. alatti ingatlanokat érintő, „egyszerűsített" eljárás keretében történő módosításának a megindítását.

2. A Képviselő-testület felkéri Tömör István polgármestert, hogy a kérelmezővel a tervezett településrendezési célok elérése vonatkozásában, a kérelmező részéről a tervezési költségek teljes körű viselése mellett a településrendezési szerződést kösse meg, valamint a tervezési programot terjessze elő.

3. A Képviselő-testület felkéri Tömör István polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg. Ennek során kérjen tervezési ajánlatot a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretében való tervezési munkálatainak elvégzésére irányulóan.

4. Amennyiben a Kérelmező a településrendezési szerződésben a módosításra irányuló tervezési és egyéb költségeket teljes egészében vállalja úgy felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos
Felelős: Tömör István polgármester
Szabó Zoltán főépítész

A kiadmány hiteléül:
Balatonkenese, 2018. július 6.

Jurics Tamás
jegyző

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSHEZ
a továbbiakban „**Szerződés**"

Amely létrejött egyrészről,
Balatonkenese Város Önkormányzata
székhely: 8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.
számlaszám: OTP Bank Nyrt. 11748083-15428505
törzsszám: 733997
adószám: 15733995-2-19
statisztikai szánjel: 15733995-8411-321-19
képviseli: Tömör István polgármester ,
mint Önkormányzat, a továbbiakban „**Önkormányzat**"

másrészről
KŐ-RÉTEG Építőipari és Szolgáltató Kft.
székhely: 1151 Budapest, Városkapu út 7.
adó-szám: 12590656-2-42
cégjegyzék-szám: 01-09-693934
képviselő: Kovács Csaba ügyvezető
mint kérelmező (továbbiakban: **„Kérelmező"**)

a jelen Szerződésben „Kérelmező", és Önkormányzat együttesen **„Szerződő Felek"** között alulírott napon, helyen az alábbi feltételek szerint.

I.
ELŐZMÉNYEK

1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Kérelmező tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Földhivatal által nyilvántartott balatonkenesei,

a. 4845 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 481 m2 területű, „kivett, hétvégi ház, udvar" művelési ágú,
b. 4842/7 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 5757 m2 területű, „kivett beépítetlen" művelési ágú,
c. 4842/4 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 536 m2 területű, „kivett vízállás" művelési ágú,
d. 4846 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 1881 m2 területű, „kivett hétvégi ház, udvar" művelési ágú,
e. 4847/7 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 4809 m2 területű, „kivett vízállás" művelési ágú,
f. 4847/10 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 752 m2 területű, „kivett beépítetlen terület" művelési ágú,
g. 4847/29 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 140 m2 területű, „kivett beépítetlen terület" művelési ágú,
h. 4847/30 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 1216 m2 területű, „kivett vízállás" művelési ágú,
i. 4847/31 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 23 m2 területű, „kivett beépítetlen terület" művelési ágú,
j. 4847/33 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 222 m2 területű, „kivett beépítetlen terület" művelési ágú,
k. 4847/34 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 561 m2 területű, „kivett beépítetlen terület" művelési ágú,

KŐ-RÉTEG Kft.
Kérelmező
képviseletében:Kovács Csaba

Balatonkenese Város Önkormányzata
képviseletében
Tömör István polgármester

DR. KÉTI KÁLMÁN
ügyvéd
8184 Balatonfüred, Nike kt. 2.
Pf.: 27.
K&H 10200713-48075525
Adószám: 54057102-2-39
Tel./fax: 88/451-030; 88/585-420

l. 4847/36 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 1.1456 m2 területű, „legelő" művelési ágú,
m. 4847/37 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 4280 m2 területű, „kivett vízállás" művelési ágú ingatlan (a továbbiakban „Ingatlan").

2.) A Kérelmező írásban kérelemmel fordult Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez, melyben az 1. pontban felsorolt ingatlanokra vonatkozóan a *Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról* szóló 10/2012. (IV. 05.) számú önkormányzati rendeletben (továbbiakban HÉSZ) meghatározott övezeti előírások módosítását kérte.

3.) Az Önkormányzat *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, valamint Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete 70/2018. (III. 12.) számú, valamint a .../2018. (VII. .) számú határozata alapján Szerződő Felek az alábbi megállapodást kötik.

II.
A SZERZŐDÉS TÁRGYA

4.) Szerződő felek az Étv. 30/A. § szerint jelen településrendezési szerződéssel a felek megállapodást kötnek abból a célból, hogy az I. fejezet 1. pont szerinti ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat a módosítási kérelem szerint változtassa meg a Város településrendezési eszközeit.

5.) Az I. fejezet 2. pont szerinti településrendezési tevékenység alapja a Kérelmező által benyújtott 2018. június 18-i keltű kérelem, melyben foglaltak szerint az I. fejezet 1. pont szerinti terület igényelt szabályozási módosítás megvalósításra kerül.

6.) Kérelmező az ingatlanfejlesztés során jelen szerződéssel a terület átsorolásához szükséges, Önkormányzatot terhelő, településrendezési eszközök módosítási költségét átvállalja, melynek összege 450.000,- Ft + ÁFA, azaz Négyszázötvenezer forint plusz ÁFA.

7.) A II. fejezet 6.) pontban rögzített fizetési kötelezettség előre esedékes, melyet Kérelmező az Önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára köteles megfizetni a jelen szerződés hatályba lépését követően, legkésőbb 15 napon belül.

8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tervezési program alapján a Kérelmező tulajdonát képező I. fejezet 1.) pontjában megjelölt Ingatlan területén a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a terület alábbiak szerinti övezeti besorolás-módosítás a tervezési cél:

a. a HÉSZ Ingatlant érintően szabályozott üdülőházas üdülő terület (Üü14) övezeti besorolását megtartva a beépítettség mértékeként a „15%" jelű beépítettség „30%"-ra történő növelése, valamint az építménymagasság „7,5" jelű meghatározásával szemben a magasabb szintű jogszabály által meghatározott legnagyobb építménymagasság meghatározása, valamint a jelenlegi „70%" zöldterületi mutató "40 %"-ra történő csökkentése,
b. a HÉSZ-ben az Ingatlant érintő „Zkp2" jelű közpark beépíthetőségének növelése a magasabb szintű jogszabályban meghatározottakhoz igazodóan,
c. az Ingatlan előtti Balaton partszakaszon a HÉSZ-ben jelzett „strandolásra alkalmas partszakasz" mellett a magasabb szintű jogszabályok által megengedhető módon „hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz" kijelölése a tervezetten elektromos kishajók, csónakok időszakos befogadására, 10-15 férőhellyel.

KŐ-RÉTEG Kft.
Kérelmező
képviseletében:Kovács Csaba

Balatonkenese Város Önkormányzata
képviseletében
Pömöl István polgármester

DR. KEIL KÁLMÁN ügyvéd
dr. Keil Kálmán ügyvéd
8184 Balatonfüzfő, Nike krt. 2.
Pf.: 27.
K&H 10200713-48075525
Adószám: 54057102-2-39
Tel./fax: 88/451-030; 88/585-420

9.) Az egyszerűsített eljárás a kialakuló beépíthetőség:

a. HÉSZ Ingatlant érintően szabályozott üdülőházas üdülő terület (Üü14) övezeti besorolását megtartva a beépítettség mértékeként a „15%" jelű beépítettség „30%"-ra történő növelése, valamint az építménymagasság „7,5" jelű meghatározásával szemben a magasabb szintű jogszabály által meghatározott legnagyobb építménymagasság megállapítására, valamint a jelenlegi „70%" zöldterületi mutató "40 %"-ra történő csökkentésére,
b. a HÉSZ-ben az Ingatlant érintő „Zkp2" jelű közpark beépíthetőségének magasabb szintű jogszabályban meghatározottakhoz igazodó növelésére, továbbá
c. az Ingatlan előtti Balaton partszakaszon a HÉSZ-ben jelzett „strandolásra alkalmas partszakasz" mellett a magasabb szintű jogszabályok által megengedhető módon - tervezetten 10-15 férőhellyel elektromos kishajók, csónakok időszakos befogadására - „hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz" kijelölése irányul.

3

10.) Az Ingatlan egy létesítendő négycsillagos szálloda-épület kialakításának lehetőségét hivatott biztosítani. Az ehhez kapcsolódóan a létesítményt kiszolgáló és az idegenforgalmi vonzerőt is erősítő elektromos kishajó- és csónak-kikötő a jelenleg hatályos magasabb rendű jogszabályok módosítását követően realizálódhat csak.

11.) A tárgyi kikötő létesítési lehetőségének megteremtődése esetén a kikötő terület kiszabályozása érdekében a településrendezési eszközök újabb módosítása is szükségessé válhat. Kérelmező jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 8. pont a.-b. pontjában megfogalmazott tervezési cél teljes, vagy részbeni elérését – és ennek elfogadását jelentő településrendezési eszköz módosítását - követő 30 napon belül a HÉSZ-ben jelölt „közpark" tulajdonjogának térítésmentes átruházására vonatkozó előszerződést köt. Ezt követően:

a. 60 napon belül telekalakítási tervet készíttet és nyújt be a földhivatalhoz,
b. a kialakuló „közpark" területe földhivatali ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően szerződést köt az Önkormányzattal, amely alapján a közterületként kialakuló „közpark" ingatlant az Önkormányzat tulajdonába adja,
c. a „közpark" ingatlana tényleges hasznosítása – a közpark jellegének meghagyásával a Kérelmező által megvalósítani tervezett üdülési célú létesítményhez kötődik, így fenntartása a Kérelmező feladatkörében marad,
d. az önkormányzat részére átadásra kerülő „közpark" területén létesíthető építmények kialakítása és fenntartása – az Önkormányzattal előre egyeztetett és véleményeztetett módon - ugyancsak a Kérelmező feladatkörében marad.

12.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben rögzített településfejlesztési cél megvalósítása érdekében felmerülő költségek, kiadások, illetve egyéb ráfordításoknak a Kérelmező általi átvállalása a cél megvalósításának előfeltétele, a kikötött és vállalt kötelezettségek, valamint a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggés áll fenn.

13.)Felek rögzítik, miszerint a területen tervezett beruházásokkal összefüggésben akár közterületen felmerülő, vagy egyéb módon az önkormányzat kötelezettségét képező infrastrukturális fejlesztéseket a beruházás részeként saját költségvetés terhére elvégzi a beruházó, a területén tervezett ingatlanfejlesztéssel összefüggésben az önkormányzatot beruházási kényszer nem terheli.

KÖ-RÉTEG Kft.
Kérelmező
képviseletében:Kovács Csaba

Balatonkenese Város Önkormányzata
képviseletében:
Tömör István polgármester

DR. KEIL KÁLMÁN
ügyvéd Kálmán
8184 Balatonfüred, Blaha Lujza krt. 2.
Pf.: 27.
K&H 10200713-48075525
Adószám: 54057102-2-39
Tel./fax: 88/451-030; 88/585-420

14.) Az Önkormányzatot semminemű fejlesztési kötelezettség nem terheli.

15.) Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a módosítással (kérelemmel) kapcsolatban negatív (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) vélemény, észrevétel érkezik; úgy a módosítást (kérelmet) elvesse. A kérelem elvetése esetén a II. fejezet 6.) pont szerinti költség nem jár vissza.

16.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben megfogalmazott településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat Jegyzőjének megkeresésére – az ahhoz mellékelt Szerződés alapján – az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat Jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzés törlése érdekében.

III.
VEGYES RENDELKEZÉSEK

17.) Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kötelesek eljárni, együttműködni.

18.) Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a másik Fél erre irányuló, a hatályos jogszabályi előírások szerint teljesítendő kérésére mindenkor haladéktalanul átadnak minden olyan információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést és nyilatkozatot, amelyek a jelen Szerződés rendelkezései alapján elengedhetetlenek vagy szükségesek a jelen Szerződésben megfogalmazott cél teljesüléséhez.

19.) Jelen Szerződéssel kapcsolatos, Szerződő Felek közti, vagy bármely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet, és csak akkor érvényes, ha azt megfelelően kézbesítik személyes kézbesítés, vagy ajánlott levél formájában. Ha az irat feladóhoz „nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

20.) Amennyiben jelen Szerződés vagy annak valamely rendelkezése érvénytelen lenne, jogszabályba vagy más hatósági rendelkezésbe ütközne, úgy e rendelkezés érvénytelensége nem érinti a Szerződés további rendelkezéseinek érvényességét. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely a Szerződő Felek által elérni kívánt gazdasági célnak leginkább megfelel, kivéve, ha Szerződő Felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

21.) Jelen Szerződés annak aláírásával lép hatályba. Jelen Szerződésre vonatkozó kiegészítő szóbeli megállapodás nem létezik. Jelen Szerződés módosítása és kiegészítése írásos formához kötött.

22.) Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen Szerződés aláírására a 203/2018. (VII. 05.) számú határozattal bízta meg Tömör István polgármestert.

23.) Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a jelen Szerződésből fakadóan közöttük vita keletkezne, azt megkísérlik közös megegyezéssel megoldani, rendezni. Ennek eredménytelensége esetén a jogvita rendezésére a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességében állapodnak meg.

24.) Szerződő Felek ezúton megbízzák eljáró ügyvédként dr. Keil Kálmán ügyvédet (8184 Balatonfüzfő, Nike krt. 2., tel: 06-88/585-420., e-mail: kalman.keil@gmail.com, KASZ azonosító:

KŐ-RÉTEG Kft.
Kérelmező
képviseletében:Kovács Csaba

Balatonkenese Város Önkormányzata
képviseletében
Tömör István polgármester

DR. KEIL KÁLMÁN
Ügyvéd
8184 Balatonfüzfő, Nike krt. 2.
dr. Keil Kálmán Pf.: 27.
ügyvéd Tel.: 06-70/1-48075525
Adószám: 54057102-2-39
Tel./fax: 88/451-030; 88/585-420

36062801) jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselettel.

25.) Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

26.) Jelen Szerződés 5 (öt) oldalon, 3 (három) lapra nyomtatva, 5 (öt) eredeti példányban készült, melyből 2-2 (két-két) példány Szerződő Feleket, míg 1 (egy) példány ellenjegyző ügyvédet illeti.

Szerződő Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Balatonkenese, 2018. augusztus 9.

Balatonkenese Város Önkormányzata
képviseli: Tömör István polgármester

KŐ-RÉTEG Kft.
Kérelmező

Jelen Szerződést készítettem
és Balatonkenesén 2018. augusztus 9. napján
ellenjegyzem:
KASZ azonosító: 36062801

DR. KEIL KÁLMÁN
ügyvéd
8184 Balatonfüred, Nike krt. 2.
K&H 10200770-40015525
Adószám: 54057102-2-39
Tel./fax: 88/451-030; 88/585-420

Az 1991. évi XX. törvény 140. §. (1) bekezdés k) pontja alapján a kötelezettségvállaló okiratot ellenjegyzem:

Jurics Tamás
Balatonkenese Város Önkormányzat Jegyzője

KŐ-RÉTEG Kft.
Kérelmező
képviseletében:Kovács Csaba

Balatonkenese Város Önkormányzata
képviseletében
Tömör István polgármester

dr. Keil Kálmán
ügyvéd

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI
ÜGYVÉDI IRODA

Központi tel: +36-20/411-41-06

DR. FÖLDESI CSABA ügyvéd
Tel.: 06-30/979-00-92
e-mail: drfoldesicsaba@fhszui.hu

DR. HERPAI GÁBOR ügyvéd
Tel.: 06-30/421-28-11
e-mail: drherpaigabor@fhszui.hu

DR. SZALAI ISTVÁN ügyvéd
Tel.: 06-30/400-30-90
e-mail: drszalaiistvan@fhszui.hu

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
AVDH SIGN
HITELESÍTETT

Balatonkenese Város Önkormányzata
Jurcsó János polgármester
részére

Tárgy: településrendezési szerződés
Hivatkozási szám: műsz/693-1/2020
Saját ügyiratszám: 398-382-2021

Balatonkenese
Béri Balogh Ádám tér 1.
8174

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, **Kő-Réteg Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely1152 Budapest, Városkapu utca 7, cégjegyzékszám: **01-09-693934**, adószám: 12590656-2-42, statisztikai számjele: 12590656-0812-113-01, képviseli: Kovács Csaba József ügyvezető 1037 Budapest, Királylaki út 88/B. szám alatti lakos) meghatalmazással igazolt jogi képviselőm, a **Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Iroda** (8200 Veszprém, Almádi út 8.) útján a Balatonkenesén, 2018. augusztus 09. napján kelt településrendezési szerződéssel kapcsolatosan fordulok Önhöz.

A korábban létrejött megállapodás teljesítése érdekében megbízást adtunk a MÉRFÖLD Kft. részére, a szükséges földmérési munkarészek elkészítésére. Mellékelve megküldjük a 3600-30/2021. munkaszám alatt elkészült tervezetet.

A településrendezési szerződés 11. pontját javasoljuk akként módosítani, hogy a Kérelmező saját költségén kérelmet terjeszt elő az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a MÉRFÖLD Kft. által 3600-30/2021. munkaszám alatt készített vázrajz szerinti telekalakítás engedélyezésére. A telekalakítási engedély véglegessé válását követő 30 napon belül Kérelmező térítésmentesen átruházza a telekalakítás eredményeként létrejövő Balatonkenese 4946/6 helyrajzi számú, 6397 m^2 területű, ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát az Önkormányzat javára.

A korábban megkötött szerződésben nem rendelkeztünk a szabályozási tervben is szereplő, Kikötő utcát érintő útszélesítéssel kapcsolatosan. Ebben a körben a felek érdekeit szem előtt tartva kompromisszumos megoldásként el tudjuk képzeni, hogy a telekalakítási vázrajzon szereplő Balatonkenese 4946/1 helyrajzi számú, 668 m^2 területű ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát térítésmentesen átruházzuk az Önkormányzat javára.

A településrendezési szerződés 16. pontját javasoljuk módosítani akként, hogy az Önkormányzat Jegyzője az Önkormányzat tulajdonjogának a Balatonkenese 4946/6 helyrajzi számú ingatlanra történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 15 napon belül megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a településrendezési kötelezettség törlése érdekében.

A településrendezési szerződést javasoljuk akként módosítani, hogy a telekalakítást követően kialakuló Balatonkenese 4946/4 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolása Zkp2 övezetről Vt17 övezetre kerüljön megváltoztatásra annak érdekében, hogy a terület egységesen legyen fejleszthető. Javasoljuk, hogy az övezeti besorolás megváltoztatásával egyidejűleg az ingatlant érintő parti sétány kialakítására alkalmas nyomvonal kijelölése kerüljön át a telekalakítást követően az Önkormányzat tulajdonába kerülő vízparti ingatlanra.

Vuitathatatlan, hogy a korábban létrejött településrendezési szerződést, annak részleges érvénytelesége okán módosítani szükséges. A fentiekben részletezett módosítási javaslatunk kialakítása során figyelemmel voltunk többek között arra az önkormányzati érdekre is, hogy az Önkormányzat rendelkezzen közvetlen vízparti, jó megközelíthető ingatlannal.

A javasolt módosítás eredményeként az Önkormányzat, a korábbi településrendezési szerződésben foglalt ingatlanhoz képest értékben és térmértékben is hasonló ingatlan tulajdonjogát kapná meg azzal, hogy a rendelkezési joga teljesen korlátozásmentes lenne, szemben a korábbi megállapodással.

A fentiekkel összefüggésben várjuk Tisztet Polgármester Úr mielőbbi megtisztelő válaszát.

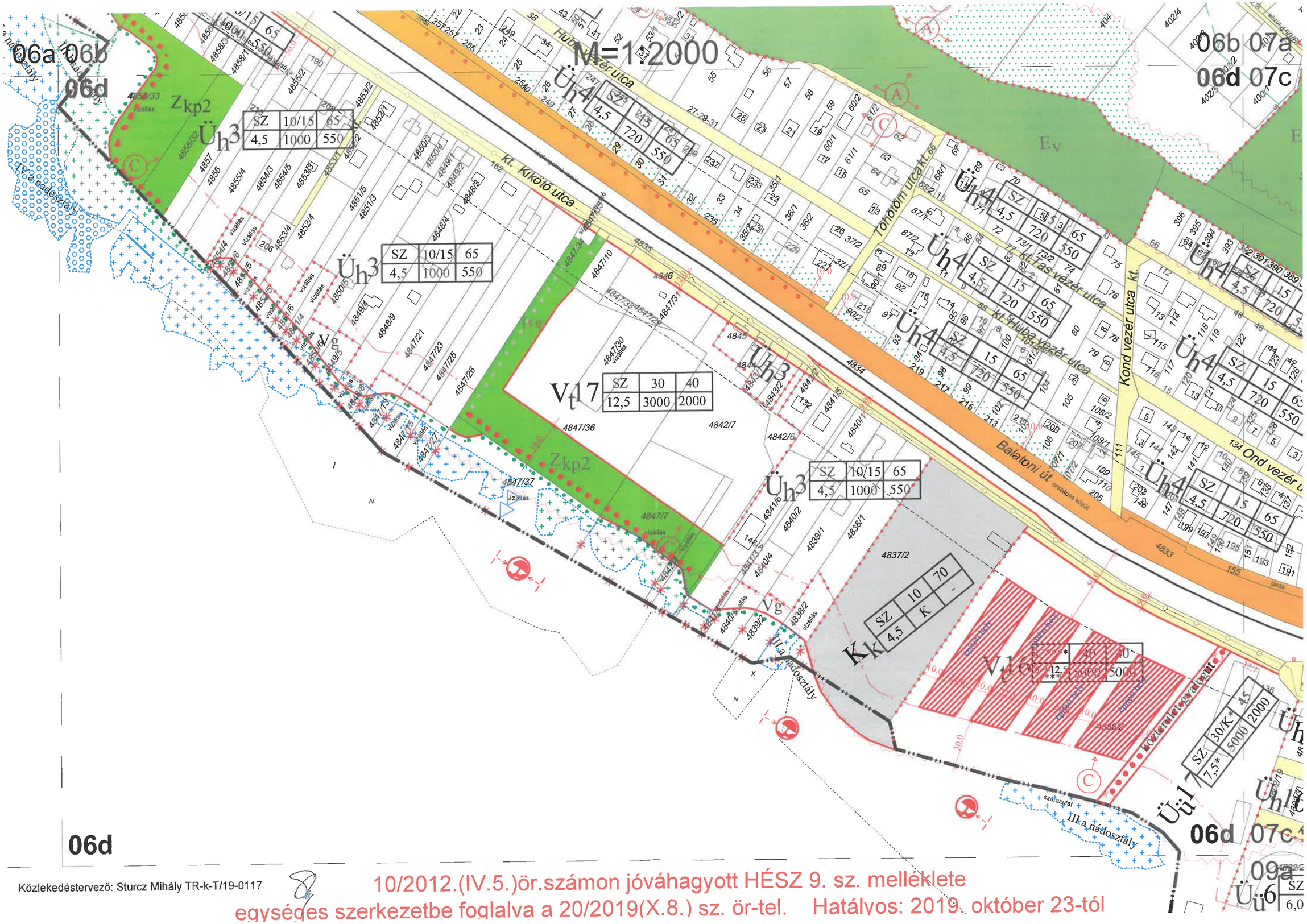
Veszprém, 2021. szeptember 06.

Tisztelettel:

Kő-Réteg Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.
dr. Földesi Csaba
ügyvéd

FÖLDÉSI-BERKI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. FÖLDESI CSABA ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi utca 8.
Telefon: 06-30/9790-092
KASZ: 36060191

Mellékletek:
- változási vázrajz tervezet



Közlekedéstervező: Sturcz Mihály TR-k-T/19-0117

10/2012.(IV.5.)ör.számon jóváhagyott HÉSZ 9. sz. melléklete
egységes szerkezetbe foglalva a 20/2019(X.8.) sz. ör-tel. Hatályos: 2019. október 23-tól

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI
ÜGYVÉDI IRODA
8200 Veszprém, Almádi út 8
Központi tel.: 06-80/411-11
www.fhszai.hu

DR. FÖLDESI CSABA ügyvéd
Tel.: 06-30/777-00-92

DR. HERPAI GÁBOR ügyvéd
Tel.: 06-80/411-528-11

DR. SZALAI ISTVÁN ügyvéd
Tel.: 06-88/460-06-70

MEGHATALMAZÁS

Alulírott, **Kő-Réteg Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely1152 Budapest, Városkapu utca 7, cégjegyzékszám: **01-09-693934**, adószám: 12590656-2-42, statisztikai számjele: 12590656-0812-113-01, képviseli: Kovács Csaba József ügyvezető 1037 Budapest, Királylaki út 88/B. szám alatti lakos)

meghatalmazom

Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Almádi út 8.) – eljáró ügyvéd: dr. Földesi Csaba –, hogy a **Balatonkenese 4842/4, 4842/7, 4845, 4846, 4847/7, 4847/10, 4847/29, 4847/30, 4847/31, 4847/33, 4847/34, 4847/36, 4847/37** helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatban **Balatonkenese Város Önkormányzata** és a **Veszprém Megyei Kormányhivatal** előtt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerint **teljes jogkörrel képviseljen**, így többek között az ingatlan-nyilvántartás adataiba, okiratokba betekintsen, azokról másolatot kérjen.

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A képviseletet az Ügyvédi Iroda bármely tagja (*Dr. Földesi Csaba, KASZ: 36060191; Dr. Herpai Gábor, KASZ: 36061482; Dr. Szalai István, KASZ: 36080481; Dr. Kovács-Fáber Krisztina, KASZ: 36080074; Dr. Vajda Bertalan Kálmán, KASZ: 36081706)* elláthatja.

Veszprém, 2021. június 24.

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. FÖLDESI CSABA ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-30/9790-092
KASZ: 36060191

Kő-Réteg Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli: Kovács Csaba József
ügyvezető
meghatalmazó

Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Iroda
Dr. Földesi Csaba
ügyvéd
meghatalmazott