



**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](http://www.balatonkenese.hu)  
E-mail: [hivatal@balatonkenese.hu](mailto:hivatal@balatonkenese.hu)

**ELŐTERJESZTÉS**

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2024. november 28. napján tartandó nyílt testületi ülésére**

**Ügyiratszám:** műsz/1537-15/2024.

**Tárgy:** Kenese Garden Kft. által kezdeményezett, a Balatonkenese Márkó utca menti 60 m területsávra korábban 0156/147-151 hrsz. alatti ingatlanokat érintő jelenlegi településrendezési szerződés módosítás ügye

**Előterjesztő:** Ambrus Gábor polgármester

**Törvényességi szempontból megvizsgálta:** dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző

**Előkészítette:** Heppell Ildikó beruházási ügyintéző

**Melléklet:** Kenese Garden Kft. kérelem tárgyú levelének másolata

Balatonkenese, Táncsics Mihály utca 3. szám alatti felnőtt orvosi rendelő feletti lakás felújításának kivitelezési munkáit tartalmazó költségvetés főösszesítő

Településrendezési szerződés másolata

Településrendezési szerződés módosítás tervezet

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 311/2020. (XI.24.) határozatával felhatalmazta Jurcsó János polgármestert Sellei Krisztián 1112 Budapest, Rétkerülő út 40. szám alatti lakos és Kendelényi Ádám János 1117 Budapest, Nádorliget utca 8/E. szám alatti lakos, mint Kérelmezők és Balatonkenese Város Önkormányzata (8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.), mint Önkormányzat között megkötésre kerülő településrendezési szerződés aláírására (a továbbiakban: Kérelmezők és Önkormányzat együttesen Szerződő Felek).

Szerződő Felek egymással 2021. június 14. napján településrendezési szerződést kötöttek a Kérelmezők tulajdonát képező, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által korábban Balatonkenese 0156/147-151 hrsz. alatt nyilvántartott, mindösszesen 5.4314 m<sup>2</sup> területű, korábban „szántó, udvar” művelési águ ingatlanokat érintő Helyi Építési Szabályzat módosítása tárgyában.

Sellei Krisztián 2024. november 14. napján elektronikus úton megkereste az Önkormányzatot, a településrendezési szerződés módosításának kérelmével. Kérelmében leírta, hogy a városfejlesztési projekt időközben a Kenese Garden Kft. (2100 Gödöllő, Juhar utca 12.) érdekkörébe került, melynek tulajdonosa Sellei Krisztián és dr. Horváth Kálmán, így célszerű a településrendezési szerződés módosítást a Kenese Garden Kft-vel megkötni. Továbbá kérte, hogy az általa - Sellei Krisztián által - korábban letétbe helyezett 30 millió Forint óvadék jogfolytonossága megmaradjon és a Kenese Garden Kft. nevére átiródjon.

A településrendezési szerződés 12.) a-e. pontokban leírt vállalások közül, a még nem teljesült a-d. pontok vonatkozásában szükséges módosítás, illetve a 11.) c. és d. pont kapcsán kéri, hogy az Önkormányzat részére átadásra került közpark tényleges hasznosítása, illetve fenntartása,



**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](http://www.balatonkenese.hu)  
E-mail: [hivatal@balatonkenese.hu](mailto:hivatal@balatonkenese.hu)

valamint a területén létesíthető építmények kialakítása és fenntartása vonatkozásában a későbbiekben az Önkormányzattal egyeztetett és véleményezett módon külön megállapodás szülessen.

Szerződő felek megállapodása, továbbá a Kenese Garden Kft. elektronikus úton 2024. november 14. napján érkezett megkeresése alapján szükséges a településrendezési szerződés módosítása az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozat-tervezet elfogadására.

Balatonkenese, 2024. november 27.

**Tisztelettel:**

  
**Ambrus Gábor**  
polgármester



  
**dr. Nagy Erzsébet Andrea**  
jegyző





**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](http://www.balatonkenese.hu)  
E-mail: [hivatal@balatonkenese.hu](mailto:hivatal@balatonkenese.hu)

---

**Határozat-tervezet:**

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2024. (XI.28.) határozata**

**a településrendezési szerződés módosításának elfogadásáról**

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kenese Garden Kft-vel (2100 Gödöllő, Juhar utca 12.), létrejövő, jelen határozat 1. mellékletét képező településrendezési szerződés módosítás tervezetét elfogadja.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza Ambrus Gábor polgármestert, a településrendezési szerződés módosítás aláírására.
3. A Képviselő-testület felkéri Ambrus Gábor polgármestert, a szükséges intézkedések megtételére és az érintettek értesítésére.

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: Ambrus Gábor polgármester

*ms*

2024 NOV 14.

BA

**hivatal@balatonkenese.hu**

**Feladó:** Krisztián Sellei <sellei.krisztian@gmail.com>  
**Küldve:** csütörtök 2024. november 14 13:13  
**Címzett:** Balatonkenese Önkormányzati Hivatal; Heppel Ildikó  
**Tárgy:** Kérelem  
**Melléletek:** Kérelem 2 pdf.pdf; Kérelem 1 pdf.pdf

Tisztelt Önkormányzat!

Csatolva küldöm kérelmemet a településrendezési szerződés módosítása ügyében.

Üdvözlettel

Sellei Krisztián

BALATONKENESÉI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Ügy. Balatonkenese	1537-13/2024
Címzett:	Ildikó
Eldobható:	Ügyintéző: 38

Tisztelt Önkormányzat!

Azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy a Balatonkenese Város Önkormányzat és Sellei Krisztián, valamint Kendelényi Ádám között 2021.június 4.-én létrejött településrendezési szerződés 12. pontjában rögzített vállalások tekintetében a jelen helyzetre való tekintettel a következő módosításokat elfogadni szíveskedjenek.

A városfejlesztési projekt időközben a Kenese Garden Kft érdekkörébe került, melynek tulajdonosa Sellei Krisztián és dr.Horváth Kálmán, így célszerű az új szerződést a Kenese Garden Kft-vel megkötni, mivel felelősen így vállalhatók át a korábbi vállalások. Kérem ezzel egyidejűleg, hogy az általam, Sellei Krisztián által letétbe helyezett 30 Mft óvadék jogfolytonossága megmaradjon és a Kenese Garden Kft nevére átiródjon.

A járdaépítéssel kapcsolatos jogi anomáliák miatt a következő javaslatot kérnénk elfogadni :

A.

A Kapuvári utcában a járda megépítésének engedélyezése és kivitelezése kérdéssé vált, mivel a nyomvonal többek között magántulajdonokat is érint. Kérjük, hogy ugyanazon műszaki tartalom mellett hasonló nagyságrendben (nettó 18.973.950 Ft) az Önkormányzat jelöljön ki egy új helyet 2025.10.31-ig, amely engedélyezés és kivitelezés szempontjából nem ütközik akadályba. Vállaljuk, hogy ennek engedélyezését és kivitelezését 2026.10.31-ig elvégezzük

B

Az önkormányzati szolgálati lakás felújítását, annak korábban meghatározott műszaki tartalmát a jelenlegi vezetés felülvizsgálta és új műszaki tartalmat határozott meg. Ezen műszaki tartalom figyelembevételével új ajánlatot kértünk be a kivitelezőtől, amelyet továbbítunk az önkormányzatnak is elfogadásra. A felújítási munkák befejezését 2025.dec.31-i határidővel vállaljuk.

C.

A korábbi szerződésben szereplő Márkó utca és Bocskai utca közötti útburkolat aszfaltozását az Önkormányzat végzi el a lakók kérésére a 2025. évben.

Köszönettel vettük az új vezetés megértését a projekthez kapcsolódó közműhálózat kiépítésével kapcsolatosan, amit jövő év április 30-ig az érintett szakaszon az aszfaltozás előtt elvégezzük.

Természetesen a korábbi vállalásnak megfelelően a készülő úttal megegyező műszaki tartalom és értékű utat az Önkormányzat által kijelölt helyen kivitelezünk. Kérjük az Önkormányzatot, hogy 2025.október 31-ig az Önkormányzat jelölje ki az új helyet, melynek kivitelezését a járdához hasonlóan 2026.október 31-ig vállaljuk elvégezni.

A projektet érintő további útszakaszt a Márkó utcában a Kapuvári utca és a Schédl Lajos utca közötti szakaszon a korábbi vállalásunknak megfelelően leaszfaltozzuk legkésőbb 2026.október 31-ig.

D.

A fejlesztési területen belül keletkező csapadékvíz zárt rendszerű elvezetését igazodva a Márkó utca felújításához 2025. április 30-ig megcsináljuk a Bocskai és a Kapuvári utca közötti szakaszon.

A további érintett szakaszt a Schédl Lajos utcáig 2026.április 30-ig kivitelezük.

E.

A korábbi szerződében érintett valamennyi ingatlan térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába került.

Javasoljuk még, hogy 11.c. pontban az Önkormányzat részére átadásra került közpark tényleges hasznosítása ill.fenntartása, valamint a területén létesíthető építmények kialakítása és fenntartása vonatkozásában a későbbiekben az Önkormányzattal egyeztetett és véleményezett módon külön megállapodás szülessen.

2024.november13.

Tisztelettel

**Kenese Garden Kft.**  
2100 Gödöllő, Juhar utca 12.  
Adószám: 32234265 2-13  
Cisz.: 13-09-226137

Sellei Krisztián

*BA*

2024 NOV 18

*BA*  
*előzmény*

**hivatal@balatonkenese.hu**

**Feladó:** Krisztián Sellei <sellei.krisztian@gmail.com>  
**Küldve:** szombat 2024. november 16 19:34  
**Címzett:** Balatonkenese Önkormányzati Hivatal; Heppel Ildikó  
**Tárgy:** Árajánlat - Szolgálati lakás felújítás  
**Mellékletek:** ÁRAJÁNLAT - Balatonkenese Szolgálati lakás felújítási munkák 2024.11.15.pdf

Tisztelt Önkormányzat!

Csatolva küldöm a korábbi kérelmünkhöz tartozó önkormányzati lakás felújítására vonatkozó kivitelezői ajánlatot.

Üdvözlettel

Sellei Krisztián

BALATONKENESEI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Ügyiratszám:	<i>1537-1h/2024</i>
Érkezett:	
Előirat száma:	Ügyintéző: <i>BA</i>

**Kuti és Fia Kft.**  
**8200 Veszprém, Lahner György u. 11.**  
**Telefon/Fax: 88/444-751, 88/426-493**  
E-mail: kutiesfiakft@kutiesfiakft.hu  
Adószám: 11799034-2-19  
Cégjegyzékszám: 19-09-0504783

Név : Kenese Garden Kft.  
Molo-Gaszt Kft.  
Cím : 2100 Gödöllő, Juhar u. 12.  
1112 Budapest, Medvetalp u.

Kelt : 2024. év november hó 15.nap

Készítette : Nagy Alex

A munka leírása:  
Balatonkenese Szolgálati lakás felújításának kivitelezési munkái

Készült: Helyszíni bejáráson elhangzottak és az ÖN normarendszer felhasználásával

Megnevezés	Költségvetés főösszesítő	
	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	3 932 276	7 498 361
1.1 Közvetlen önköltség összesen	3 932 276	7 498 361
2.1 ÁFA vetítési alap		11 430 637
2.2 Áfa	27,00%	3 086 272
3. A munka ára		14 516 909

**KUTI és FIA**  
Építőipari és Szolgáltató Kft.  
200 Veszprém, Lahner Gy. u. 11  
Telefon: 88/426-493  
11799034-2-19



Aláírás



### Munkanem összesítő

<b>Munkanem megnevezése</b>	<b>Anyag összege</b>	<b>Díj összege</b>
Költségtérítések	31 249	168 744
Irtás, föld- és sziklamunka	0	190 617
Helyszíni beton és vasbeton munka	23 124	62 498
Vakolás és rabricolás	23 187	81 247
Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés	1 295 000	2 455 000
Felületképzés	549 716	1 450 255
Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	1 190 000	1 610 000
Villanszerelés	820 000	1 480 000
<b>Összesen:</b>	<b>3 932 276</b>	<b>7 498 361</b>

**Költségtérítések**

<b>Ssz.</b>	<b>Tételszám</b>	<b>Tétel szövege</b>	<b>Menny.</b>	<b>Egység</b>	<b>Anyag egységár</b>	<b>Díj egységre</b>	<b>Anyag összesen</b>	<b>Díj összesen</b>
1	19-090-1	Építmények átadás előtti utolsó takarítása (pipere)	1	db	0	106 246	0	106 246
2	19-090-2	Nyílászárók takarása, kivitelezési munkák során meglévő állapot megóvása	1	db	31 249	62 498	31 249	62 498
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>31 249</b>	<b>168 744</b>

**Irtás, föld- és sziklamunka**

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	21-011- 11.1	Építési törmelék elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal,	5	m <sup>3</sup>	0	18 749	0	93 746
2	21-011-12	Munkahelyi depóniából építési törmelék szállítóeszközre rakása, kézi erővel,	5	m <sup>3</sup>	0	19 374	0	96 871
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>0</b>	<b>190 617</b>

**Helyszíni beton és vasbeton munka**

<b>Ssz.</b>	<b>Tételszám</b>	<b>Tétel szövege</b>	<b>Menny.</b>	<b>Egység</b>	<b>Anyag egységár</b>	<b>Díj egységre</b>	<b>Anyag Díj összesen</b>	<b>Díj összesen</b>
1	31-090-2.4- 0130710	Betonaljzatok és betonanyagú burkolatok foltszerű javítása, aljzatbeton javítása kavicsbetonból 6 cm vastagságban, fasimítóval eldolgozva C16/20 minőségű betonból	1	kltg	23 124	62 498	23 124	62 498
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>23 124</b>	<b>62 498</b>

**Vakolás és rabilolás**

<b>Ssz.</b>	<b>Tételszám</b>	<b>Tétel szövege</b>	<b>Menny. Egység</b>	<b>Anyag egységár</b>	<b>Díj egységre</b>	<b>Anyag összesen</b>	<b>Díj összesen</b>
1	36-090- 1.1.1- 0550030	Vakolatjavítás oldalfalon, téglá-, beton-, kőfelületen vagy építőlemezen, a meglazult, sérült vakolat előzetes leverésével, beltéri, vakoló, cementes mészhabarcos méspéppel	1 kltg	23 187	81 247	23 187	81 247
<b>Munkanem összesen:</b>						<b>23 187</b>	<b>81 247</b>

**Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés**

<b>Ssz.</b>	<b>Tételszám</b>	<b>Tétel szövege</b>	<b>Menny.</b>	<b>Egység</b>	<b>Anyag</b>	<b>Díj</b>	<b>Anyag Díj összesen</b>
					<b>egységár</b>	<b>egységre</b>	<b>összesen</b>
1	K42	Járólap és csempe burkolat készítése, meglévő hidegburkolat bontásával, kiegyenlítéssel, új burkolat rakásával, lábazattal, 4.000 Ft / m2 lapárral	1	kltg	840 000	1 610 000	840 000 1 610 000
2	K42	Melegburkolat készítése, meglévő burkolat bontásával, aljzatkiegyeblítéssel, laminált parketta rakásával, 4.000 Ft / m2 lapárral	1	kltg	455 000	845 000	455 000 845 000
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>1 295 000 2 455 000</b>

**Felületképzés**

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	47-000- 1.1.1.2	Belső falfelületek csiszolása festési munkákat megelőzően	4,55 100 m <sup>2</sup>	0	44 998	0	204 742
2	47-000- 1.2.1.4.1.2- 0417972	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; glettelés diszperziós kötőanyagú glettel, vakolt felületen, tagolt felületen SAKRET AG (DG) Diszperziós glett	130 m <sup>2</sup>	1 385	1 750	180 043	227 491
3	47-010- 1.1.2- 0417866	Normál, nem egyenletes nedvszívó képességű ásványi falfelületek alapozása, felületmegerősítése, vizes-diszperziós, akril bázisú alapozóval, tagolt felületen SAKRET SHG Gyorsalapozó	455 m <sup>2</sup>	375	437	170 618	199 055
4	47-011- 15.1.1.2- 0159011	Diszperziós festés (két rétegben) műanyag bázisú vizes-diszperziós fehér vagy gyárilag színezett festékekkel, új vagy régi lekapart, előkészített alapfelületen, vakolaton, két rétegben, tagolt sima felületen JUPOL Classic kiváló páraáteresztő-képességű, alacsony VOC tartalmú beltéri falfesték, Cikkszám: JPN15N	455 m <sup>2</sup>	437	1 800	199 055	818 967
<b>Munkanem összesen:</b>						<b>549 716</b>	<b>1 450 255</b>

**Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése**

<b>Ssz.</b>	<b>Tételszám</b>	<b>Tétel szövege</b>	<b>Menny.</b>	<b>Egység</b>	<b>Anyag egységár</b>	<b>Díj egységre</b>	<b>Anyag összesen</b>	<b>Díj összesen</b>
1	K82	Komplett épületgépészeti munkák, alapszintű igényekkel kialakítva,	1	kltg	1 190 000	1 610 000	1 190 000	1 610 000
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>1 190 000</b>	<b>1 610 000</b>



## Villanyszerelés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	K	Komplett villanyszerelési munkák, alapszintű igényekkel kialakítva,	1	kltg	820 000	1 480 000	820 000	1 480 000
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>820 000</b>	<b>1 480 000</b>

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

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

másrészről **Sellei Krisztián** (születési hely és idő: Budapest, 1974. szeptember 6., anyja neve: Zeisel Ildikó, adóazonosító jele: 8393291771) 1112 Budapest, Rétkerülő út 40. szám alatti lakos és **Kendelényi Ádám János** (születési hely és idő: Budapest, 1976. március 9., anyja neve: Hajnal Judit, adóazonosító jele: 8398792868) 1117 Budapest, Nádorliget u. 8/E. szám alatti lakos, mint kérelmezők (továbbiakban: „**Kérelmezők**”)

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

### I. ELŐZMÉNYEK

1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a Kérelmezők tulajdonát képezik a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által nyilvántartott alábbi ingatlanok:

- a. **Balatonkenese 0156/147 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 3.8476 m2 területű, „szántó” művelési ágú,
- b. **Balatonkenese 0156/148 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 8116 m2 területű, „szántó” művelési ágú,
- c. **Balatonkenese 0156/149 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 1632 m2 területű, „szántó” művelési ágú,
- d. **Balatonkenese 0156/150 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 3045 m2 területű, „szántó” művelési ágú,
- e. **Balatonkenese 0156/151 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 3045 m2 területű, „szántó, udvar” művelési ágú ingatlan.

Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy az Önkormányzat tulajdonát képezi a **Balatonkenese 0156/60 hrsz.** alatti, mindösszesen 3973 m2 területű, „kivett közút” művelési ágú ingatlan.

2.) A Kérelmezők 2020. november 17-én írásban kérelemmel fordultak 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 kérték jelen megállapodás mellékletében található telepítési tanulmányterv alapján. A kérelem és a telepítési tanulmányterv jelen megállapodás 1. számú melléklete.

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 Polgármestere 311/2020. (XI. 24.) számú határozata alapján Szerződő Felek az alábbi megállapodást kötik.



## II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 4.) Az Étv. 30/A. § szerint jelen településrendezési szerződéssel a felek megállapodást kötnek abból a célból, hogy az I. fejezet 1. pont szerinti ingatlanokra vonatkozóan az Önkormányzat a módosítási kérelem szerint változtassa meg a Város településrendezési eszközeit.
- 5.) Az I. fejezet 2. pont szerinti településrendezési tevékenység alapja a Kérelmezők által benyújtott 2020. november 17-i keltű kérelem, melyben foglaltak szerint az I. fejezet 1. pont szerinti terület igényelt szabályozási módosítás megvalósításra kerül.
- 6.) Kérelmezők az ingatlanfejlesztés során jelen szerződéssel a terület átsorolásához szükséges, Önkormányzatot terhelő, településrendezési eszközök módosítási költségét átvállalják, melynek összege bruttó 600.000,- Ft, azaz Hatszázezer Forint. A Kérelmezők részt vettek a településrendezési eszköz módosítását végző tervező kiválasztásában.
- 7.) A II. fejezet 6.) pontban rögzített fizetési kötelezettség előre esedékes, melyet Kérelmezők az Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11748083-15428505 számú költségvetési elszámolási számlájára kötelesek megfizetni a jelen szerződés aláírását követően 8 napon belül.
- 8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tervezési program alapján a Kérelmezők, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező I. fejezet 1.) pontjában megjelölt ingatlanok területén a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a terület alábbiak szerinti övezeti besorolás-módosítása a tervezési cél:
- a. a HÉSZ erre a területre vonatkozó előírásainak megváltoztatásával a terület beépíthetőségének a jelenlegi szabályozásban meghatározott Zkp2 jelű közpark területmértékének meghagyásával Lk4 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 2000 – 2000), valamint Lk5 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 900 – 900) építési övezeteinek kialakítása.
- 9.) Az egyszerűsített eljárás a kialakuló beépíthetőség:
- a. a HÉSZ erre a területre vonatkozó előírásainak megváltoztatásával a terület beépíthetőségének a jelenlegi szabályozásban meghatározott Zkp2 jelű közpark területmértékének meghagyásával Lk4 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 2000 – 2000), valamint Lk5 jelű kisvárosias lakóövezet (övezeti pecsét előírásai: SZ – 30 – 40 / 6,0 – 900 – 900) építési övezeteinek kialakítása.
- 10.) Az ingatlanok egy létesítendő lakóparkhoz hasonlatos lakóépület-együttes kialakításának lehetőségét hivatottak biztosítani.
- 11.) Kérelmezők jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 8. pont a. alpontjában megfogalmazott tervezési cél teljes, vagy részbeni elérését – a településrendezési eszköz módosításának elfogadását követő 30 napon belül a HÉSZ-ben jelölt „közpark” tulajdonjogának térítésmentes átruházására vonatkozóan az Önkormányzattal előszerződést kötnek, majd
- a. 60 napon belül telekalakítási tervet készíttetnek és nyújtanak be a földhivatalhoz,  
b. a kialakuló „közpark” területe földhivatali ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően szerződést kötnek az Önkormányzattal, amely alapján a közterületként kialakuló „közpark” ingatlant az Önkormányzat tulajdonába adják,

- c. a „közpark” ingatlana tényleges hasznosítása – a közpark jellegének meghagyásával a Kérelmezők által megvalósítani tervezett fejlesztéshez kötődik, így fenntartása a Kérelmezők feladatkörében marad,
- d. az önkormányzat részére átadásra kerülő „közpark” területén létesíthető építmények kialakítása és fenntartása – az Önkormányzattal előre egyeztetett és véleményezett módon - ugyancsak a Kérelmezők feladatkörében marad.
- 12.) A Kérelmezők 30.000.000 Ft, azaz Harminc-millió forint fejlesztési felajánlást tesznek, melyből a tervezett módosítási eljárás lefolytatását, a településrendezési eszközök hatálybalépését követő 18 hónapon belül a következő munkákat végzik el jelen megállapodás 2. számú mellékletében található műszaki dokumentációknak megfelelően:
- a. a Kapuvári utcában megépítik a gyalogos járdát (süllyesztett szegély közötti, méretezett pályaszerkezettel és aszfalt borítással, legalább 1,5 m szélességgel),
- b. a járdaépítésen felül vállalják az önkormányzati orvosi rendelő feletti lakás felújítását,
- c. a fejlesztési projekt befejezésével egy időben a Márkó utcát – a Bocskay utca és Schédl Lajos utca közötti szakasz - teljes felületén kijavítják és újra aszfalozzák (legalább 6 cm vastagságú hengerelt aszfalttal),
- d. a Márkó utca - Bocskay utca és Schédl Lajos utca között - a fejlesztési területen belül keletkező csapadékvíz zárt rendszerben történő elvezetését elvégzik a jelenlegi árok vonalában,
- e. a jelen szerződés 3. számú mellékletét képező, a földhivatal által 8-1660/2020. számú záradékkal ellátott változási vázrajz szerint kialakuló (tervezett) alábbi ingatlanokat ingyenesen (térítésmentesen) önkormányzati tulajdonba adják a településrendezési eszköz hatálybalépését követő 60 napon belül:
- 0156/158 hrsz. ingatlan „közút” művelési ággal,
  - 0156/161 hrsz. ingatlan „közpark” művelési ággal,
  - 0156/163 hrsz. ingatlan „közút” művelési ággal,
  - 0156/166 hrsz. ingatlan „közút” művelési ággal.
- 13.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás 12. pontjában rögzített - Kérelmezők által vállalt kötelezettségek biztosítékeként - a megállapodás aláírásától számított 8 napon belül Kérelmezők megfizetnek 30.000.000,- Ft, azaz harmincmillió forint összegű óvadékot az Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11748083-15428505 számú bankszámlájára történő átutalással.
- 14.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat köteles a 13. pontban meghatározott összegű óvadékot a Kérelmezők Raiffeisen Bank 12011265-01226806-00100006 számú bankszámlájára 8 napon belül visszautalni, amennyiben Kérelmezők jelen megállapodás 11. és 12. pontjaiban foglalt valamennyi kötelezettségüknek eleget tettek. Amennyiben Kérelmezők a kötelezettségeiknek határidőre nem tesznek eleget, abban az esetben Önkormányzat az óvadék összegét felhasználhatja az elmaradt fejlesztési kötelezettségek finanszírozására.
- 15.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben rögzített településfejlesztési cél megvalósítása érdekében felmerülő költségek, kiadások, illetve egyéb ráfordításoknak a Kérelmezők általi átvállalása a cél megvalósításának előfeltétele, a kikötött és vállalt kötelezettségek, valamint a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggés áll fenn.

- 16.) 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.
- 17.) Az Önkormányzatot semminemű fejlesztési kötelezettség nem terheli.
- 18.) 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, azonban jelen megállapodás 13. pontjában rögzített óvadék összegét Önkormányzat 8 napon belül a Kérelmező részére visszautalja.
- 19.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben megfogalmazott településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat Jegyzőjének megkeresésére – az ahhoz mellékelt Szerződés alapján – az Étv. rendelkezéseinek megfelelően 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

- 20.) Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés teljesítése érdekében a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.
- 21.) 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.
- 22.) 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” jellel érkezik vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
- 23.) 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.
- 24.) Jelen Szerződés annak aláírásával lép hatályba. Jelen Szerződésre vonatkozó kiegészítő szóbeli megállapodás nem létezik. Jelen Szerződés módosítása és kiegészítése írásos formához kötött.
- 25.) Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete jelen Szerződés aláírására a 311/2020. (XI. 24.) számú határozattal hatalmazta fel Jurcsó János polgármestert.




- 26.) 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.
- 27.) Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

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

**Kelt: Balatonkenese, 2021. június 14.**



**Balatonkenese Város  
Önkormányzata**

Képv.: Jurcsó János polgármester

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Sellei Krisztián".

**Sellei Krisztián**  
kérelmező

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Kendelényi Adám János".

**Kendelényi Adám János**  
kérelmező

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



**Balatonkenese Város Önkormányzat Jegyzője**

## KÖLTSÉGVETÉSI FŐÖSSZESÍTŐ

Megnevezés Anyagköltség Díjköltség

1.1 Építmény közvetlen költségei:	2.127.600	3.915.700
1.4 Közvetlen önköltség összesen	2.127.600	3.915.700
2.1 Árkockázati fedezet vet.alap	2.127.600	
2.3 Anyagigazgatási ksg. vet.alap	2.127.600	
2.5 Fedezet vetítési alap 1.4		3.915.700
3.1 Tartalékkeret vetítési alap	6.043.300	
3.2 Tartalékkeret 20%	1.208.660	
4.1 ÁFA vetítési alap 7.251.960		
4.2 Áfa 27%	1.958.030	
5. A munka ára 9.209.990		



**Anyag Munkadíj Anyag össz Munkadíj össz**

**1. 31-90-001**

Betonaljzatok javítása, gépészeti padlócsatorna visszabetonozása, helyreállítása.

15 m 800016500 120.000 247.500

**2. 36-90-023**

Vakolatok pótlása, keskenyvakolatok pótlása oldalfalon, 11-20 cm szélességig

15 m 59001090088.500 163.500

**3. 42-00-018**

Laminált padló bontása.

28 m<sup>2</sup> 028000 78.400

**4. 42-02-013-0324002**

Laminált parkettaburkolat készítése, szegélyek beépítésével, ELŐIRÁNYZATI  
ÁTLAGÁR, utólagos elszámolással: burkolatára+ragasztóhabarcsára+fugázóára+szilikonára+élvédő  
ára= nettó összesen+18%anyagigazgatási költség+5%ÁFA

56 m<sup>2</sup> 80006500 448.000 364.000

**5. 42-90-201-0510103**

Lapburkolat javítása, padlóburkolat javítása.

1 klt. 150000 290000 150.000 290.000

**6. 42-90-217-0116051**

Falburkolat javítása.

1 klt. 120000 250000 120.000 250.000

**7. 47-00-110-0320611**

Felület előkészítése, belső festéseknél; felület glettelése műanyag kötőanyagú  
készítményekkel, teljes sima vakolt felületen, felület előkészítése spaklizással, egy  
réteg gletteléssel, flekkeléssel, Jubolin kész glettanyaggal

420 m<sup>2</sup> 380990 159.600 415.800

**8. 47-01-033-0159001**

Műanyag-diszperziós festés, új vakolaton, két rétegben, fehér festékekkel,  
simafelületen, negatív élek tömítése rugalmas hézag-tömítő anyaggal.  
Jupol belső falfesték, fehér

420 m<sup>2</sup> 3502500147.000 1.050.000





**9. 47-07-025-0143571**

Fa nyílászáró szerkezetek mázolása külső egyszerű felületen,  
két rétegben, vinilkopolimer bázisú bevonóanyaggal SupraluxOrkán festék, fehér, EAN:  
5992451323034

35 m2 55009900192.500346.500

**10. 81-01-020**

Szaniterek csapok szerelvények pótlása, 2db mosdó,  
3db csaptelep, bekötő szerelvények.

1 klt350000250000 350.000 250.000

**11. 81-01-040**

Fűtés hálózat kiépítése, szerelvényezés, radiátorok, radiátor  
szerelvények, csatlakozó szeleppel, alap elzáró szelepekkel

1 hely	120000	120000	120.000	120.000
--------	--------	--------	---------	---------

**12. 81-01-100**

Gázkazán átvizsgálása szervizelése, fűtőhálózat feltöltése, próbafűtés végzése.

1 klt40000180000	40.000	180.000
------------------	--------	---------

**13. 81-02-500**

Építési törmelék konténerbe pakolása, elszállítása lerakóhelyre, lerakóhelyi díjjal.

8 m3 2400020000 192.000 160.000

**Munkanem összesen**

**2.127.600**

**3.915.700**



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött egyrészről **Balatonkenese Város Önkormányzata** (székhely: 8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1., bankszámlaszám: MBH Bank Nyrt. 50420551-10003743, törzsszám: 733997, adószám: 15733995-2-19, statisztikai szánjel: 15733995-8411-321-19, képviseli: Ambrus Gábor polgármester), mint Önkormányzat (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”)

másrészről a **Kenese Garden Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2100 Gödöllő, Juhar utca 12., cégjegyzékszám: 13-09-226137, adószám: 32234255-2-13, KSH-szám: 32234255-6810-113-13, képviselőjében eljár: Sellei Krisztián ügyvezető), mint kérelmező (továbbiakban: „**Kérelmező**”)

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

1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy egymással 2021. június 14. napján településrendezési szerződést kötöttek a Kérelmező tulajdonát képező a Veszprém Váregyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által korábban **Balatonkenese 0156/147-151 hrsz.** alatt nyilvántartott, mindösszesen 5,4314 m<sup>2</sup> területű, korábban „szántó, udvar” művelési ágú ingatlanokat érintő Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása tárgyában.

2.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési szerződés 11.) c. és d. pontját az alábbiak szerint módosítják:

*„Az Önkormányzat részére átadásra került közpark tényleges hasznosítása illetve fenntartása, valamint a területén létesíthető építmények kialakítása és fenntartása vonatkozásában 2025. június 30. napjáig az Önkormányzattal egyeztetett és véleményezett módon külön megállapodás kerül megkötésre.”*

3.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési szerződés 12.) a - d. pontját az alábbiak szerint módosítják:

a. *„Kérelmező gyalogos járdát épít a településrendezési szerződésben meghatározott műszaki tartalommal az Önkormányzat által 2025. október 31. napjáig meghatározott helyszínen. Kérelmező vállalja, hogy a gyalogos járda engedélyezését és kivitelezését legkésőbb 2026. október 31. napjáig elvégzi.*

b. *Balatonkenese, Táncsics Mihály utca 3. szám alatti orvosi rendelő feletti Önkormányzat tulajdonát képező lakás felújítását a településrendezési szerződés mellékletét képező műszaki tartalommal legkésőbb 2025. december 31. napjáig elvégzi.*

c. *Balatonkenese Márkó utca aszfaltozás vonatkozásában a Bocskai István – Kapuvári Imre utcák közötti szakasz útburkolatát Önkormányzat újítja fel 2025. évben. Ezért Kérelmező vállalja, hogy az Önkormányzat által 2025. október 31. napjáig megjelölt helyszínen azonos műszaki tartalommal útfelújítást végez legkésőbb 2026. október 31. napjáig. A Kapuvári Imre Schédl Lajos utcák közötti szakaszt a korábbi vállalásnak megfelelően teljes felületen kijavítja és újra aszfaltozza (legalább 6 cm vastagságú hengerelt aszfalttal) legkésőbb 2026. október 31. napjáig.*

d. *A fejlesztési területen belül keletkező csapadékvíz zárt rendszerű elvezetését igazodva a Márkó utca felújításához a Bocskai István – Kapuvári Imre utcák közötti szakaszon elvégzi*

*legkésőbb 2025. április 30. napjáig A Kapuvári Imre – Schédl Lajos utcák közötti szakaszon elvégzi legkésőbb 2026. április 30. napjáig.*

- 4.) Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete jelen Szerződés aláírására a ...../2024. (XI. 28.) számú határozattal hatalmazta fel a polgármestert.
- 5.) 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.
- 6.) Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

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

**Kelt: Balatonkenese, 2024. november ....**

**Balatonkenese Város  
Önkormányzata**  
Képv.: Ambrus Gábor polgármester

**Kenese Garden Kft.**  
kérelmező  
Képv.: Sellei Krisztián ügyvezető

Balatonkenese, 2024.november..

Pénzügyileg ellenjegyzem:

pénzügyi csoportvezető