



**Balatonkenese
Város
Önkormányzata**

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

Ügyiratszám: ági/1-6/2025.

ELŐTERJESZTÉS

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. április 24-i soron következő nyilvános képviselő-testületi ülésére**

**Tárgy: Beszámoló Balatonkenese Város Önkormányzata és a Knésa Golf Kft. között
kötött megállapodásokkal kapcsolatban**

Előadó: Ambrus Gábor polgármester

Előkészítő: dr. Németh Mária Anita aljegyző

Melléklet: szerződés
használatbavételi engedély

Meghívott: Indotek Kft
Dr Mohos Gábor

*Az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam.
Az önkormányzati határozat elfogadása egyszerű többséget igényel.*

**Szines Erna Eszter
jegyző**

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonkenese Város Önkormányzata és a Knésa Golf Kft. a Képviselő-testület 506/2020. (XII.10.) határozata alapján a jelen előterjesztés 1. számú melléklete szerinti településrendezési szerződést, valamint közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodást kötöttek a megállapodásokban rögzített ingatlanokat érintő településrendezési eszköz módosítása és az azzal kapcsolatos beruházó által vállalt kötelezettségvállalások tárgyában.

A szerződések alapján a beruházó által kért helyi építési szabályzatot érintő módosítások megtörténtek, 2023. március 29-én a HÉSZ módosítás az Önkormányzat folyamatot lezáró döntése alapján hatályba lépett.

A településrendezési megállapodások értelmében a beruházó kötelezettséget vállalt arra, hogy a HÉSZ módosítása ellentételezéseként az Önkormányzat tulajdonában álló 4714/5 hrsz-ú ingatlanon saját költségére megépíti és az Önkormányzat tulajdonába adja a településrendezési szerződés mellékletét képező „Lángos-város” fantázia nevű felépítményt térítésmentesen és tehermentesen.

A beruházó a kötelezettségei biztosítékeként a szerződés értelmében megfizetett az Önkormányzat részére 125.000 e Ft, azaz százhuszonötmillió forint óvadékot, amely összeg a mai napig az Önkormányzat letéti számláján rendelkezésre áll.

A beruházó az önkormányzati ingatlanon a fejlesztést megvalósította, amely beruházás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által 2024. december 23-án használatbavételi engedélyt kapott, amely engedély az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az Önkormányzat a beruházó által elkészített fejlesztés műszaki tartalmát illetően több esetben kifogással élt, amely észrevételekkel kapcsolatban a beruházó jelezte, hogy együttműködik a kifogásolt műszaki tartalom helyre hozatalában és azt követően a szerződés szerint elkötelezett a kijavított felépítmény Önkormányzat részére történő térítésmentes tulajdonba adása mellett.

A fentiek alapján javaslom a T. képviselő-testület részére, hogy adjon felhatalmazást a polgármester számára arra, hogy a végleges műszaki tartalom egyeztetését követően terjessze a képviselő-testület elé a szerződéseket lezáró megállapodás tervezeteket, amelyek az Önkormányzat számára biztosítják a felépítmény térítésmentes tulajdonba kerülését.

Balatonkenese, 2025. április 15.

Ambrus Gábor
polgármester

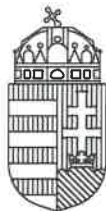
HATÁROZATI JAVASLAT

Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgyi előterjesztést megvitatta, és az alábbi határozatot hozta

1. Balatonkenese Város Önkormányzata az előterjesztés szerinti beszámolót elfogadja.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy az előterjesztés szerint az Önkormányzat tulajdonában álló 4714/5 hrsz-ú ingatlanon történt beruházó általi fejlesztéssel kapcsolatban a beruházóval a műszaki tartalom véglegesítése tárgyában egyeztetéseket folytasson, a véglegesített műszaki tartalom szerinti felépítmény térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos szerződés tervezetét a képviselő-testület elé terjessze.

Határidő: 2025. május 31.

Felelős: Ambrus Gábor polgármester



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51-ETDR/5024-2/2024
Ügyintéző: Deák Péter
Szervezeti egység: Építésügyi Osztály 1.
Telefonszám: 87/975-095
ÉTDR azonosító: 202400098776
ÉTDR iratazonosító: IR-000542229/2024

Tárgy: Balatonkenese, 3702/5 hrsz.-ú ingatlanon strand kiszolgáló épületek (vendéglátó egységek) használatbavételi engedély iránti kérelme

V É G Z É S

Knésa Golf Kft. (1116 Budapest, Temesvár utca 20.) – a továbbiakban Építető – kérelmére a Balatonkenese, 3702/5 helyrajzi számú ingatlanon strand kiszolgáló épületekre (vendéglátó egységek) vonatkozó használatbavételi engedélyezési eljárás indult.

Az eljárás megindulásáról, mint ügyfelet az alábbiak szerint értesítem:

1. A kérelem iratazonosítója: IR-000537301/2024
2. Az eljárás megindulásának napja: 2024. november 28.
3. Az ügyintézési határidő kezdő napja: 2024. november 29.
4. Az adott ügyfajtára irányadó ügyintézési határidő: 35 nap

Tájékoztatom az ügyfeleket, hogy

- a) az ügyintézési határidő túllépése esetén a hatóság tízezer forintot megfizet a kérelmező ügyfélnek, és az ügyfél mentesül az eljárási költségek megfizetése alól
- b) az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének, az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama;
- c) az ügyfelek az ügyben keletkezett iratokba ügyfélfogadási időben (hétfőn és szerdán 8:00 és 16:00 óra között, pénteken 8:00 és 12:00 óra között) Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (8230 Balatonfüred, Kossuth L. u. 26.) betekinthetnek, személyesen vagy írásban nyilatkozatot tehetnek;

Az építészeti-műszaki dokumentáció tervlapjainak az épület belső kialakítására vonatkozó részeibe **kizárólag az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa és hasznélvezője** tekinthet bele. Ez alól kivételt képeznek a közhasználatú építmények építészeti-műszaki dokumentációinak azon részei, amelyek a közfeladat ellátását biztosító építményrészekre vonatkoznak.

- d) az ügyfelekkel írásban (postai, elektronikus úton) vagy személyesen áll módomban kapcsolatot tartani; a választott kapcsolattartási módról más módra áttérhet

Elektronikus kapcsolattartás esetén a beadványokat az ügyfelek e-Papír szolgáltatás útján tudják előterjeszteni, melynek előfeltétele az Ügyfélkapu regisztráció megléte.

Az e-Papírba történő bejelentkezés után a megjelenő űrlapon kérem adja meg a következő adatokat:

Témacsoport: Kormányhivatali ügyek
Ügytípus: Építésügyi és építésfelügyeleti feladatok
Címzett: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
8230 Balatonfüred, Kossuth Lajos utca 26.
telefon: +36-87/795-077, e-mail: balatonfured.epitesugy@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 555423120

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Kérjük, a feladást követően figyelje a személyes Ügyfélkapujának Értesítési tárhelyét, mert a hatóság a választ minden esetben oda fogja elküldeni.

Felhívom a figyelmét, hogy az e-mail nem minősül a digitális államról és a digitális szolgáltatás nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) szerinti írásbeli kapcsolattartásnak, mivel az nem felel meg a Dáptv.-ben a természetes személyek és a jogi személyek esetében meghatározott hivatalos elérhetőségnek.

Az e-mail útján előterjesztett kérelem érvénytelen, joghatás kiváltására nem alkalmas, így az eljárás megindítását nem eredményezi.

- e) az eljárásban, a rendelkezésemre álló adatok alapján szakhatóságként a Budapest Főváros Kormányhivatala (országos ügy és hajózás), Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztálya és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Osztálya vesz részt.
- f) az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) szerinti esetekben a döntés hirdetmény útján történő közlését vagy a döntés közhírré tételét alkalmazom

Ezen végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye. A végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

INDOKOLÁS

Jelen értesítést az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R₂₈₁) 11. § (1) -(2) bekezdése, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. § (3) bekezdése alapján hoztam meg.

Az értesítés tartalma az Ákr. 10. § (1) és (2) bekezdésén, 26. §-án, 37. § (2) bekezdésén, 50. § (5) bekezdésén, 51. § (1) bekezdés b) pontján, 88.- 89. §-án, 112. §-án, továbbá az R₂₈₁ 5. §-án, 10. §-án, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 163. § (2) bekezdésén, 164. § (1) bekezdésén, valamint a Dáptv. 25. § (1)-(2) bekezdésén, 26. § (1) bekezdésén, és 34.-35. §-ain alapszik.

Hatáskörömet az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásrendjéről szóló 58/2024. (XI.13.) számú utasításán alapul.

Balatonfüred, 2024. december 2.

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából

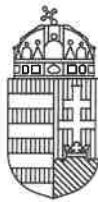
Ticz Katalin

osztályvezető

A döntést ügyféli minőségben kapja:

1. Erdélyi Lajos (meghatalmazott)
Knésa Golf Kft. 1116 Budapest, Temesvár u. 20.
2. Balatonkenese Város Önkormányzata (217632158)
3. Irattár

- ÉTDR felületen és általa:
- építtető
- tulajdonos



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám:	VE/51-ETDR/5024-13/2024	Tárgy:	Balatonkenese, 3702/5
Ügyintézők/	Deák Péter (építésügy)		hrsz.-ú ingatlanon strand
Tel. sz:	87/795-095		kiszolgáló épületek
	Uhrin Csaba (közegészségügy)		(kereskedelmi egységek)
	88/550-928		használatbavételi eljárása
	Tibortz Alexandra (élelmiszerlánc-bizt.)		
	88/550-039)		
Szerv. egység:	Építésügyi Osztály 1.		
ÉTDR azonosító:	202400098776		
ÉTDR irataz.:	IR-000580866/2024		

HATÁROZAT

KNÉSA GOLF Kft. (1116 Budapest, Temesvár utca 20.; képviseli: Bodnár Kornél ügyvezető) (továbbiakban: építtető) képviseletében eljáró Erdélyi Lajos (meghatalmazott) által benyújtott kérelmére a **Balatonkenese, 3702/5 hrsz.-ú ingatlanon** a VE/51-ETDR/1277-16/2024 (03. 26.) számú határozattal módosított, VE/51-ETDR/6126-15/2022 (12. 19.) számú határozattal kiadott építési engedély alapján megépített **strand kiszolgáló épületekre (kereskedelmi egységekre)**

a használatbavételi engedélyt megadom.

Az építési tevékenység rövid leírása:

- Az építmények rendeltetése: strand kiszolgáló épületek (kereskedelmi egységek)
- Az önálló rendeltetési egységek száma:
 - „A” jelű épületben: 3 db
 - „B” jelű épületben: 6 db
- Hasznos alapterület:
 - A/1: 39,95 m²
 - A/2: 39,95 m²
 - A/3: 39,95 m²
 - B/1: 39,95 m²
 - B/2: 39,95 m²
 - B/3: 39,95 m²
 - B/4: 39,95 m²
 - B/5: 39,95 m²
 - B/6: 39,95 m²

Az építéssel megvalósult állapot ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez szükséges, hatályos földhivatali záradékkal ellátott 8/2296/2024 számú változási vázrajz az Országos Építésügyi Nyilvántartásba feltöltésre került.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
8230 Balatonfüred, Kossuth L. u. 26.

telefon: +36-87/795-077, e-mail: balatonfured.epitesugy@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 555423120

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Jelen használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

Az építésügyi hatósági engedély nem mentesít az esetlegesen szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

Tájékoztatom Építtetőt, hogy:

1. Az építtető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül, de legkésőbb a kikötések teljesítésekor – az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék képződése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen képződött hulladékról az előírt építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot, amelyet a területi hulladékgazdálkodási hatósághoz kell benyújtania.
2. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Épkiv.) 34. § (2) bekezdésében meghatározott esetben az építményre vonatkozóan szervizkönyvet kell vezetni.

Az építményt csak az engedélyezett műszaki tervekben, továbbá az építési és használatbavételi engedélyben megjelölt, illetőleg jogszabályok szerint megengedett célra és csak úgy szabad használni, hogy a használat az élet- és közbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztesse, és a megengedett határértéket meghaladó mértékű káros hatást ne gyakoroljon a környezetre.

Amennyiben az építményt az engedélyezettől eltérő célra kívánják használni a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

A döntés a közléssel véglegessé válik. A döntéssel szemben a közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani a hivatalos kapcsolattartás szabályai szerint (személyesen, postai úton, vagy az ügyfélkapu használatával) a döntést hozó hatóságnál.

A 2024. évi téli igazgatási szünet 2024. december 30. napjától 2025. január 1. napjáig tart. Az igazgatási szünet időtartama nem számít bele a közigazgatási per indítására szolgáló határidőbe.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton, az e-Papír szolgáltatás használatával az epapir.gov.hu oldalon nyújthatja be.

E lehetőség áll rendelkezésre az elektronikus ügyintézészt választó magánszemélyek számára is.

A keresetlevél benyújtásakor az alábbiak kiválasztása szükséges:

Témacsoport: *jogorvoslat*

Ügytípus: *közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása*

Címzett: *Veszprém Vármegyei Kormányhivatal*

Az ügyben eljáró hatóság

Hosszú neve: *Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály*

Rövid neve: *VEMKHEP*

KRID száma: *555423120*

A keresetlevélhez csatolni kell azt az okiratot vagy annak másolatát, amelyre a fél bizonyítékként hivatkozik, amely a képviselővel való eljárás esetén a képviseleti jogosultságot igazolja, illetve amely a bíróság által hivatalból figyelembe veendő tény igazolásához szükséges.

Ha a felperes jogi képviselővel jár el, a keresetlevél tartalmazza a felperes jogi képviselőjének nevét, székhelyét, ügyvédi iroda esetén az ügyintéző nevét, több jogi képviselő esetén a hivatalos iratok kézbesítésére kijelölt jogi képviselő megjelölését, telefonos, illetve elektronikus elérhetőségét. A jogi

képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. A keresetlevél benyújtására nyitva álló határidőt az ítélezési szünet nem érinti.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, a fél azonban azonnali jogvédelem keretében halasztó hatály elrendelését kérheti. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság tanácsa az azonnali jogvédelem iránti kérelemről a bírósághoz érkezésétől számított tizenöt napon belül dönt. Hiánypótlásnak nincs helye. A bíróság a kérelem teljesítését biztosíték adásához kötheti.

A halasztó hatály elrendelése esetén a döntés nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat. A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a döntést azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

A keresetet a Veszprémi Törvényszék (a továbbiakban: Bíróság) bírálja el. A Bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, ha a felek egyike sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek. Tárgyalás tartását a fél keresetlevélben kérheti.

A felet – ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is – a közigazgatási bírósági eljárásban illetékfeljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

Építető képviseletében eljáró Erdélyi Lajos a Balatonkenese, 3702/5 hrsz-ú ingatlanon megépített strand kiszolgáló épületekre (kereskedelmi egységekre) vonatkozó használatbavételi eljárást indított hatóságomnál.

Építetőt a VE/51-ETDR/5024-4/2024. (12. 03.) számú és a VE/51-ETDR/5024-8/2024. (12. 10.) végzésekkel hiánypótlásra szólítottam fel.

Építető az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: R₂₈₁) 35. § (3) és (4) bekezdésében előírt mellékleteket – a hiánypótlások során maradéktalanul, 2024. december 11. napjával bezárólag – becsatolta, illetve teljesítette.

Az Épkip. 14. §-a szerinti nyilatkozat az e-építési naplóban rendelkezésre áll.

Az előző bekezdésben meghatározott nyilatkozatok, valamint a megtartott helyszíni ellenőrzésen szemrevételezéssel tapasztaltak alapján megállapítottam, hogy az elvégzett munkák az engedélyezetteknek megfelelnek, az épületek rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasak. A használatbavételi engedély megadása ellen építésjogi szempontból kifogás nem merült fel.

Az eljárásban az R₂₈₁ 15. § (1) bekezdésben foglaltak alapján az alábbi szakkérdések kerültek vizsgálatra.

Az R₂₈₁ 3. melléklet 6. pontjában foglalt közegészségügyi szakkérdés vizsgálata során az alábbiak kerültek megállapításra:

A Főosztály tárgyi ügyben az ÉTDR-ben megküldött dokumentációt – az R₂₈₁ 3. melléklet 6. pontja alapján – a higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi-járványügyi követelményekre, valamint a kémiai biztonsági jogszabályi előírásokra vonatkozóan szakmai szempontból megvizsgálta.

A Főosztály a rendelkezésére álló dokumentációk alapján megállapította, hogy a Balatonkenese, 3702/5 hrsz-ú külterületi ingatlanon felépített strandi kiszolgáló épületekben a közegészségügyi és a járványügyi előírások biztosítottak.

A Főosztály hozzájárul a használatbavételi engedély kiadásához.

A szakkérdés vizsgálata során – az R₂₈₁ 3. melléklet 6. pontja alapján – közegészségügyi szempontból a használatbavételi engedélyre vonatkozóan kizáró ok nem merült fel.

Az R₂₈₁ 3. melléklet 7. pontjában foglalt műszaki biztonsági szakkérdés vizsgálata során az alábbiak kerültek megállapításra:

A szakkérdés vizsgálata során, a Kérelmezővel történt egyeztetés után, 2024. december 6-án a hatáskörömbbe tartozó, a szakkérdés vizsgálatát megalapozó, villamos műszaki biztonságtechnikai ellenőrzést tartottam. A helyszíni ellenőrzés során a tapasztalt hiányosságok pótlása, a Kérelmező feltöltött dokumentációja szerint 2024. december 11-én megtörtént, ezért megállapítottam, hogy a használatbavételi engedély, műszaki biztonsági szempontból kikötések nélkül kiadható.

Az R₂₈₁ 3. melléklet 9. pontjában foglalt víziközeledési szakkérdés vizsgálata során az alábbiak kerültek megállapításra:

A tervezett építmény nem korlátozza a polgári célú vízi közlekedést, illetve hajózási létesítmények működését.

A rendelkezésemre bocsátott dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett építmény nem korlátozza

- a víziközeledés irányítására és a hajóút kitűzésére szolgáló jelekről, valamint e jelek létesítéséről, üzemeltetéséről, módosításáról és megszüntetéséről szóló 27/2002. (XII. 5.) GKM rendeletben meghatározott víziközeledés irányítására szolgáló parti jelzések láthatóságát;
- a polgári célú vízi közlekedést és
- a kikötő, komp-és révátkelőhely, továbbá más hajózási létesítmény létesítéséről, használatbavételéről, üzemben tartásáról és megszüntetéséről szóló 510/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében meghatározott hajózási létesítmény, illetve a hajózási létesítmények működését.

Az R₂₈₁ 3. melléklet 5. pontjában foglalt élelmiszerlánc-biztonsági szakkérdés vizsgálata során az alábbiak kerültek megállapításra:

A Főosztály a hiánypótlásként feltöltött nyilatkozat alapján a létesítményben a jelen állapot szerint élelmiszer előállítói és vagy forgalmazói tevékenység nem tervezett.

A nyilatkozat alapján a tervezett szolgáltató egységek „diszponzibilis” üzlettként kerültek kialakításra. A tervezés során kizárólag az alapvető épületgépészeti és elektromos rendszerek kerültek kialakításra és előkészítésre. Az egységek végleges műszaki kialakítása, valamint a működtetéshez szükséges hatósági hozzájárulások beszerzése minden esetben a későbbi bérelő feladata lesz.

Tájékoztatásul az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 23. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak alapján:

(1) Az Európai Unió általános hatályú, közvetlenül alkalmazandó jogi aktusában meghatározott esetekben, továbbá az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban – az emberi vagy állati egészség védelme céljából – előírt esetekben az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv engedélyre van szükség az élelmiszer- vagy takarmánylétesítmény működtetéséhez, illetve az élelmiszer- vagy takarmányvállalkozási tevékenység folytatásához.

(2) Az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározott – az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó – esetekben

- a) az élelmiszer- és a takarmányvállalkozás,
- b) az élelmiszerral rendeltetésszerűen érintkezésbe kerülő anyagot és tárgyat előállító, valamint az első magyarországi forgalomba hozó,
- c) az élelmiszerláncban felhasználásra szánt fertőtlenítőszeret előállító

köteles e tevékenység folytatására irányuló szándékát az élelmiszerláncfelügyeleti szervnek (jelen esetben a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Osztály) bejelenteni.

Az R₂₈₁ 3. melléklet 5. pontja alapján az ügyben megállapítom hatásköröm hiányát.

A tényállás tisztázása során, a fenti megállapítások figyelembevételével az R₂₈₁ 36. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Döntésem a fenti jogszabályokon túl az alábbi jogszabályi helyeken alapul: R₂₈₁ 35. § - 40. §, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 173. §-a.

Az eljárás során az ügyféli kört a kérelem, az építészeti-műszaki tervdokumentáció, a helyszíni ellenőrzés, az ingatlan-nyilvántartási adatok és az eljárás során tett nyilatkozatok figyelembevételével, az R₂₈₁ 5. § (1) és (2) bekezdése, illetve az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 10. §-ában rögzített rendelkezések alapján állapítottam meg.

A jogorvoslati tájékoztató az Ákr. 114. § (1) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 37-39. §-án, 50-53. §-án, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

A hatóság a döntését az előzőekben részletezett jogszabályi előírások alapján, valamint az Ákr. 50. § (5) bekezdés figyelembevételével, – mely értelmében az ügyintézési határidőbe nem számít bele az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama – ügyintézési határidőn belül hozta meg.

A téli igazgatási szünetről szóló tájékoztatás az igazgatási szünetről szóló 2023. évi XXVI. törvény 3. § (2) bekezdésén és a 2024. évi igazgatási szünet elrendeléséről szóló 537/2023. (XII.6.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdésén alapszik.

Hatáskörömet az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 58/2024 (XI.13.) számú utasításán alapul.

Balatonfüred, 2024. december 23.

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Ticz Katalin
osztályvezető

A VE/51-ETDR/5024-13/2024 számú döntésről értesül:

- | | |
|---|---|
| 1. Erdélyi Lajos (meghatalmazott)
Knésa Golf Kft. 1116 Budapest, Temesvár u. 20. | - ÉTDR felületen és általa:
- építtető |
| 2. Balatonkenese Város Önkormányzata (KRID: 217632158) | - tulajdonos |

Tájékoztatásul:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (közegészségügy) | - ÉTDR felületen |
| 2. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (élelmiszerlánc-bizt.) | - ÉTDR felületen |
| 3. Fejér Vármegyei Kormányhivatal (műszaki biztonság) | - ÉTDR felületen |
| 4. Budapest Főváros Kormányhivatala (víziközeledés) | - ÉTDR felületen |

Véglegessé válást követően:

- | | |
|---|---|
| 1. Erdélyi Lajos (meghatalmazott)
Knésa Golf Kft. 1116 Budapest, Temesvár u. 20. | - ÉTDR felületen és általa:
- építtető |
| 2. Balatonkenese Város Önkormányzata (adóhatóság; KRID: 217632158) | - hivatali kapun |
| 3. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály | - ÉTDR felületen |
| 4. Irattár | |

1. TPLI ADATOK

3. Kérelm. 2021. 01.12.

MAF

2020 DEC. 23

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **BALATONKENESE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.; adószáma: 15733995-2-19; statisztikai számjele: 15733995-8411-321-19; bankszámlaszáma: 11748083-15428505-00000000; PIR törzsszáma: 733997, képviseli: Jurcsó János polgármester) mint önkormányzat (a továbbiakban: „Önkormányzat”),

másrészről **Knésa Golf Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: Knésa Golf Kft., székhelye: 1116 Budapest, Temesvár utca 20., adószáma: 10258857-2-43, statisztikai számjele: 10258857-4110-113-01., bankszámlaszáma: 12001008-01656350-00100007, képviseli: Bodnár Kornél ügyvezető) mint a cél megvalósítója (a továbbiakban: „Tulajdonos”) között

alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

FÜZETÉSI HÍVÁS BALATONKENESÉ	
Szám:	MAF 1 920-25/220
Előadó:	
Előadó:	U. L.

1. A SZERZŐDÉS CÉLJA:

1.1. Szabályozással érintett ingatlanok

1.1.1. Felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül 2020. május 29. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint a Tulajdonos tulajdonában áll:

1.1.1.1. a Balatonkenese külterület 025/24 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 5051 m² területű, kivett – sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,

1.1.1.2. a Balatonkenese külterület 019 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 26 ha 9286 m² területű, legelő, szántó és erdő művelési ágú ingatlan,

1.1.1.3. a Balatonkenese külterület 025/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4217 m² területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,

1.1.1.4. a Balatonkenese külterület 025/26 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 3230 m² területű, kivett – sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,

1.1.1.5. a Balatonkenese külterület 024/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2 ha 5865 m² területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,

1.1.1.6. a Balatonkenese külterület 024/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2 ha 8703 m² területű, szántó és erdő művelési ágú ingatlan,

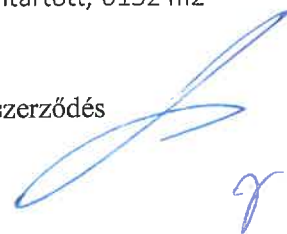
1.1.1.7. a Balatonkenese külterület 015/31 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 25 ha 1487 m² területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,

1.1.1.8. a Balatonkenese külterület 025/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4289 m² területű, kivett – sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,

1.1.1.9. a Balatonkenese külterület 025/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1731 m² területű, kivett – sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,

1.1.1.10. a Balatonkenese külterület 025/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6152 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,

Balatonkenese Város Önkormányzata- Knésa Golf Kft.-Településrendezési szerződés



- 1.1.1.11. a Balatonkenese külterület 024/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 8 ha 0734 m² területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.12. a Balatonkenese külterület 015/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 941 m² területű, kivett - sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.13. a Balatonkenese külterület 025/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4412 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.14. a Balatonkenese külterület 025/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6720 m² területű, kivett sport- és üdülőtelep és gazdasági épület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.15. a Balatonkenese külterület 025/25 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 6947 m² területű, kivett - sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.16. a Balatonkenese külterület 025/12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 4494 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.17. a Balatonkenese külterület 025/22 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4141 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.18. a Balatonkenese külterület 025/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2106 m² területű, kivett – sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.19. a Balatonkenese külterület 025/21 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 550 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.20. a Balatonkenese külterület 025/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4503 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.21. a Balatonkenese külterület 025/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 3909 m² területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.22. a Balatonkenese külterület 025/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2247 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.23. a Balatonkenese külterület 025/15 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1875 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.24. a Balatonkenese külterület 025/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4249 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.25. a Balatonkenese külterület 025/14 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 3536 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.26. a Balatonkenese külterület 025/17 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4043 m² területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,
- 1.1.1.27. a Balatonkenese külterület 025/19 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 5051 m² területű, kivett beruházási terület sport- és üdülőtelep megnevezésű ingatlan,

- 1.1.1.28. a Balatonkenese külterület 025/16 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2589 m² területű, kivett beruházási terület megnevezésű ingatlan.
- 1.1.2. Felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül 2020. május 29. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap adatai szerint az Önkormányzat tulajdonában áll:
- 1.1.2.1. a Balatonkenese külterület 022 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1878 m² kivett közút megnevezésű ingatlan.
- 1.1.3. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.2. pontban rögzített, Balatonkenese külterület 019 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára 34092/2012.03.26. számú határozattal 20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 6728 m² területre bejegyzett vezetékjog.
- 1.1.4. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.3. pontban rögzített, Balatonkenese külterület 025/7 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant terheli a Balatonkenese külterület 025/8 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan mindenkori birtokosai javára 35271/1996.04.02. számú határozattal bejegyzett átjárási és útszolgalmi jog, valamint a Balatonkenese külterület 025/11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan mindenkori birtokosai javára 39186/5/1998. számú határozattal bejegyzett átjárási szolgalmi jog.
- 1.1.5. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.7. pontban rögzített, Balatonkenese külterület 015/31 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára 34092/2012.03.26. számú határozattal 20 kV-os vezeték biztonsági övezete által érintett 631 m² területre bejegyzett vezetékjog.
- 1.1.6. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.11. pontban rögzített, Balatonkenese külterület 024/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant terheli a Balatonkenese külterület 025/8 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan mindenkori birtokosai javára 35271/1996.04.02. számú határozattal bejegyzett átjárási és útszolgalmi jog, valamint a Balatonkenese külterület 025/11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan mindenkori birtokosai javára 39186/5/1998. számú határozattal bejegyzett átjárási szolgalmi jog.
- 1.1.7. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.13. pontban rögzített, Balatonkenese külterület 025/9 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant terheli a Balatonkenese külterület 025/11 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan mindenkori birtokosai javára 39186/5/1998. számú határozattal bejegyzett átjárási szolgalmi jog.
- 1.1.8. Felek rögzítik, hogy az 1.1.1.1 – 1.1.1.28. sorszám alatt jelölt valamennyi ingatlant terheli az Intercompany Financing Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára 2.000.000 EUR erejéig a 30723/3/2019.01.10. számú határozattal bejegyzett önálló zálogjog.
- 1.1.9. Felek rögzítik, hogy a 1.1.1.7. pontban rögzített Balatonkenese külterület 015/31., a 1.1.1.20. pontban rögzített Balatonkenese külterület 025/10., a 1.1.1.16. pontban rögzített Balatonkenese külterület 025/12., a 1.1.1.28. pontban rögzített Balatonkenese külterület 025/16., a 1.1.1.26. pontban rögzített Balatonkenese külterület 025/17. és a 1.1.1.24. pontban rögzített Balatonkenese külterület 025/18. helyrajzi számú ingatlan védett régészeti lelőhely.

1.2. A településfejlesztési cél

- 1.2.1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt ingatlanok (a továbbiakban: „**Fejlesztési Ingatlanok**”) a Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló többször módosított Balatonkenese Város Önkormányzata- Knésa Golf Kft.-Településrendezési szerződés

10/2012. (IV. 5.) Önk. sz. rendeletében (továbbiakban HÉSZ) és a Balatonkenese Város közigazgatási területére a Képviselő - testület 31/2005. (III.3.) Kt. sz. határozatával elfogadott, és többször módosított Balatonkenese Város Településszerkezeti Tervében (továbbiakban TSZT) (a HÉSZ és TSZT együttesen továbbiakban: „**Hatályos Településrendezési Eszközök**” jelenleg a Sándor-hegy – Bögre-hegy területén kijelölt K-Rek2 különleges turisztikai fejlesztési terület övezetű részét képezik. A Tulajdonos a Fejlesztési Ingatlanoknak a Tulajdonos tulajdonában lévő részén a jelen szerződés **1. számú mellékletét** képező (a továbbiakban: „**Telepítési Tanulmányterv**”) szerint különleges turisztikai beruházást kíván megvalósítani. Az Önkormányzat a Telepítési Tanulmánytervre alapozva a Hatályos Településrendezési Eszközök, módosítását (a jelen szerződésben: „**Módosított Településrendezési Eszközök**”) a jelen szerződés alapján lefolytatja a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárásban. A terveket az Önkormányzat által kiválasztott és a Tulajdonos által elfogadott településtervező fogja készíteni egy külön háromoldalú megállapodás alapján, amely háromoldalú szerződésben az Önkormányzat a tervek megrendelője, és amelyben a Tulajdonos kötelezettséget vállal a tervező által elkészített tervekkel kapcsolatos valamennyi költség viselésére. A Felek e háromoldalú megállapodás megkötésére kötelezettséget vállalnak.

1.2.2. Önkormányzat kifejezetten tudomásul veszi, hogy Tulajdonos érdeke jelen megállapodás megkötéséhez azon okból fűződik, hogy a Fejlesztési Ingatlanokon a Telepítési Tanulmánytervben foglaltak szerint tervezett funkciók megvalósításához (a továbbiakban: „**Beruházás**”) a Tulajdonosi és Önkormányzati Vállalások teljesülése mellett jelen szerződés 1.2.1. pontjában rögzített Településrendezési eszközök módosítása szükséges. Az Önkormányzat tudomásul veszi továbbá, hogy a Tulajdonos a Beruházást a Módosított Településrendezési Eszközöknek megfelelően felülvizsgálhatja, illetve azt egymást követő ütemekben is megvalósíthatja.

1.2.3. Tekintettel arra, hogy a Beruházás mint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a szerinti településrendezési cél megvalósításával közvetlen összefüggésben Balatonkenesén az idegenforgalom jelentősen élénkülni fog, amely a helyi turisztikai szolgáltatások, különösen a partmenti vendéglátóipari szolgáltatások bővítését igényli. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a jelen megállapodás 3.1.1. pontjában meghatározott Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásban foglaltak szerint kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz, mely szerint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, jelenleg Balatonkenese 4714/5. helyrajzi számon nyilvántartott, kivett strandfürdő megnevezésű ingatlanon saját költségére és kockázatára építettként engedélyezteteti, és legfeljebb a nettó építendő alapterületre vonatkozóan négyzetméterenként 250.000,-Ft/nm költségen felépíti az úgynevezett 'Lángos-város' fantázianevű, 12 egységből álló épületeket és építményeket max. 500 nm nettó alapterületen, amelyeket a 100 %-os műszaki készültségi szint elérésekor térítésmentesen és tehermentesen átad az Önkormányzatnak. Az Önkormányzat az építési engedély megszerzése érdekében, illetve az építési jogosultság igazolása érdekében köteles megtenni minden olyan nyilatkozatot, amely ahhoz szükséges, hogy a Tulajdonos Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásban foglalt kötelezettségeit teljesíteni tudja. A Tulajdonos köteles minden olyan nyilatkozatot megtenni, illetve ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot aláírni, amely ahhoz szükséges, hogy az Önkormányzat tulajdonjoga a „Lángos-város” épületei és építményei tekintetében is ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljenek.

1.2.4. Felek rögzítik, hogy felek jogainak és kötelezettségeinek jelen szerződés szerinti értelmezésekor Módosított településrendezési eszközöknek kizárólag azon helyi építési szabályzat és településszerkezeti terv minősül, mellyel teljesülnek az Önkormányzat jelen szerződés 3.2.1., 3.2.2., 3.2.4. és 3.2.5. pontban foglalt kötelezettségei.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA:

A SZERZŐDÉS CÉLJÁNAK MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN SZÜKSÉGES TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI VÁLLALÁSOK RÖGZÍTÉSE.

3. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI:

3.1. Tulajdonos jogai és kötelezettségei

3.1.1. Tulajdonos jelen szerződés aláírásával egyidejűen külön okiratban megszövegezve a jelen szerződés **2. számú mellékletét** képező megállapodásban, a 2013. évi V. törvény (továbbiakban: „Ptk.”) 6:589. § - ában meghatározott közérdekű célra történő kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz (a továbbiakban: „**Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodás**”), mely alapján - Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, jelenleg Balatonkenese 4714/5. helyrajzi számon nyilvántartott, kivett strandfürdő megnevezésű ingatlanon saját költségére és kockázatára építtetőként engedélyezteteti és felépíti a legfeljebb nettó 500 nm alapterületű úgynevezett 'Lángos-város' fantázianevű, 12 egységből álló épületeket és építményeket, amelyeket a 100 %-os műszaki készültségi szint elérésekor térítésmentesen és tehermentesen átad az Önkormányzatnak, és megtesz minden ahhoz szükséges jognyilatkozatot, hogy az Önkormányzat tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, továbbá a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásban foglaltak szerint folyósítja az ott ekként meghatározott Közmű Hozzájárulás összegét.

3.1.2. Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A § (5) bekezdése alapján a településrendezési kötelezettség ténye az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 17.§ (1) bekezdés 16. pontja szerint feljegyzésre kerüljön a jelen szerződés 1.1.1.1 – 1.1.2.1. pontokban megjelölt ingatlanokra.

3.1.3. Felek a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy a jelen megállapodás a településrendezési eszközök (övezeti besorolás) módosítása. A Beruházás megvalósításához szükséges járulékos infrastrukturális fejlesztések elvégzésének kötelezettsége és költségei kizárólag a Tulajdonost terhelik. A Tulajdonos e kötelezettségvállalása alatt a felek azt értik, hogy a Tulajdonos a Beruházásnak a Módosított Településrendezési Eszköznek megfelelő megvalósításához kapcsolódóan közmű, közvilágítás, járda megépítését, csapadékvízvezetés kiépítését, zöldfelület rendezést vállal, azzal, hogy a felek megállapodása alapján a Beruházás megvalósítását követően az Önkormányzatnak nem kötelezettsége a kiegészítő infrastruktúra megépítése.

3.1.4. Felek rögzítik, hogy a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodás az Módosított Településrendezési Eszközök végrehajthatóvá válásának, azaz hatálybalépésének napján lép hatályba.

3.1.5. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a Felajánlott Ingatlanokat és a Felajánlott Ingatlanhányadot az Önkormányzat tulajdonjoga bejegyzéséről szóló jogerős határozat közlését vagy a határozat Önkormányzat általi kézhezvételét követő 30 munkanapon belül köteles az Önkormányzat birtokába adni, azzal, hogy a Tulajdonos a teljesítés előtti visszavonási jogáról lemond. Az Önkormányzat köteles a határozat kézhezvételének napjáról a kézhezvételt követő 3 munkanapon belül tájékoztatni Tulajdonost.

3.1.6. Önkormányzat tájékoztatása alapján a Tulajdonos tudomással bír arról, hogy jelen szerződésben írt közérdekű kötelezettségvállalás teljesítéséhez az Önkormányzatnak kiemelt köz



érdeke fűződik, így amennyiben a Tulajdonos szerződésszegő magatartást tanúsít vagy egyébként hibásan teljesít, azzal az Önkormányzat részére közvetve is jelentős kárt okozhat.

3.1.7. Amennyiben a Módosított Településrendezési Eszközök legkésőbb 2022. november 30-ig nem lépnek hatályba, úgy a Tulajdonos jogosult jelen szerződéstől és a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodástól elállni azzal, hogy ebben az esetben az Önkormányzat köteles az elállástól számított 30 napon belül visszafizetni a Tulajdonosnak a 3.1.9. pontban írt Óvadékot.

3.1.8. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztési Ingatlanok vonatkozásában a Tulajdonos feladata és kötelezettsége saját költségén a közműellátottság biztosítása.

3.1.9. Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg óvadékként megfizet az Önkormányzat részére 125.000.000,-Ft-ot (azaz százhuszonötmillió forintot) (a továbbiakban: „Óvadék”), akként, hogy azt átutalja az Önkormányzatnak a OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748083-15428505-00000000 számú számlájára. A Felek ezen összesen a Tulajdonosnak a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásból származó kötelezettségei teljesítésére óvadékot alapítanak. Az Önkormányzat az Óvadékot a Tulajdonosnak a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásból származó kötelezettsége teljesítésének arányában, a felelős műszaki vezető teljesítési igazolásában megállapított százalékos mértékben, részletekben köteles visszafizetni a Tulajdonos részére. Az Önkormányzat a visszafizetett összegekre a bankszámláját vezető pénzügyi intézet által a részére ténylegesen megfizetett kamatot köteles fizetni a Tulajdonos részére, azzal, hogy az átutalással felmerült költségeit e kamatból levonhatja. Abban az esetben, ha a Tulajdonos a Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodásból származó kötelezettségeinek teljesítésével 3 hónapot meghaladó késedelembe esik, úgy az Önkormányzat jogosult az Óvadék teljes aktuális összegét a 'Lángos város' épületek és építmények építésére fordítani.

3.1.10. A Tulajdonos köteles viselni az 1.2.4. pontban hivatkozott Módosított Településrendezési Eszközök Elkészítésének költségeit.

3.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

3.2.1. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés aláírásától számított 10 napon belül az előzetes véleménykéréssel megindítja a településrendezési eljárást, amelynek során a Telepítési Tanulmánytervben meghatározott javaslat alapján a tervezők által elkészített, a Tulajdonos által elfogadott településrendezési eszközök módosítási eljárását az előírásoknak megfelelően folytatja le.

3.2.2. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 3.2.1. pont szerinti kötelezettsége teljesítésekor a Módosított Településrendezési Eszközökben különösen az alábbi feltételeknek kell teljesülni a Beruházás vonatkozásában:

3.2.2.1. A jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt Fejlesztési ingatlanok területére a HÉSZ-ben jelenleg meghatározott maximum 8% beépítési paraméter helyett átlagban (a jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt ingatlanok összterületére vetített) 10%-os maximális beépítettség kerül meghatározásra.

3.2.2.2. Az 3.2.2.1. pontnak megfelelően a Fejlesztési ingatlanok területe

a) vagy továbbra is K-Rek, beépítésre szánt különleges, turisztikai fejlesztési terület területfelhasználásban marad (az új jogszabályoknak megfelelően),

b) vagy meghatározásra kerül a telepítési beépítési tanulmánytervnek legjobban megfelelő területfelhasználási tagolás, amiben lehetnek 10%-nál nagyobb beépítettségű övezetek is,
de az összes terhelés nem lesz több 10%-nál.

3.2.2.3. A hatályos TSZT és HÉSZ ellentmondásai (a lehatárolás nem egyezik) rendezésre kerülnek, szükség esetén a TSZT módosításával.

3.2.2.4. Biztosítva lesz az ütemezett Beruházás lehetősége, az által, hogy kisebb területegységek kerülnek meghatározásra a telekosztás lehetőségének biztosításával

3.2.2.5. Felülvizsgálatra kerülnek a HÉSZ jelen szerződés 1.1. pontjában megjelölt ingatlanokra vonatkozó előírásai. Felülvizsgálatra kerül különös tekintettel az elhelyezhető funkciók 39. §. (9) bekezdése., építési helyek elhelyezkedése, minimális telekméret.

3.2.2.6. Törlésre kerül a HÉSZ 4. §. (5) bekezdése, 39. §. 2. táblázata.

3.2.2.7. Tisztázásra kerül a közterületek, erdőterületek további tulajdonjoga, és kezelési joga, amelynek eredményével összhangban a Felek jelen szerződés módosítását vállalják, feltéve, hogy azok a jelen szerződés szerinti településfejlesztési céllal továbbra is összhangban állnak.

3.2.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben akár a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §, 39. § szerinti véleményezési szakasz során, vagy a 40. § szerinti végső szakmai véleményezési szakasz során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság jogszabály által alátámasztott vagy véleményezői jogon a véleményezőt megillető kifogást emel a Módosított Településrendezési Eszközök célzott szabályozása ellen, vagy jogszabály által alátámasztottan, illetve véleményezői jogán a véleményezőt megillető a szabályozás tartalmának megváltoztatását igényli, jóhiszeműen egyeztetnek Felek, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli. Felek megállapodnak, hogy mindaddig, amíg a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről jogszabállyal alátámasztott vagy véleményezői jogán a véleményezőt megillető vélemény vagy kifogás nem merül fel, addig az Önkormányzat köteles a jelen szerződés 3.2.2. pontjában foglaltakat képviselni.

3.2.4. Felek megállapodnak, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása során adott észrevételeket – a tervező bevonásával – egyeztetik. Amennyiben az észrevételek kapcsán a tervezett beruházás paramétereit érintő változtatás válik szükségessé, vagy az egyeztetési anyagban nem szereplő járulékos beruházás igénye merül fel, a szerződő felek a településrendezési szerződés módosításáról egyeztetnek.

3.2.5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy hatáskörébe és illetékességébe tartozó ügyekben és eljárásokban a Tulajdonos által a Fejlesztési Ingatlanokon illetve a hozzájuk kapcsolódó közművekkel kapcsolatban elvégzendő építési munkálatokhoz minden szükséges jognyilatkozatot, a jogszabályban írt határidőben megtesz és engedélyt – a jogszabályi keretek között – megad, azzal, hogy a Tulajdonos tudomásul veszi az Önkormányzat tájékoztatását, miszerint az Önkormányzat nem építés hatóság és a közművekkel kapcsolatosan nem engedélyező hatóság.

3.3. Egyéb kötelezettség vállalások

3.3.1. Felek vállalják, hogy az 1.2 pontban meghatározott Fejlesztési cél érdekében jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges, vagy az Módosított Településrendezési Eszközök módosítási eljárását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

4. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

4.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

4.2. Jelen szerződés mindkét fél aláírása esetén, az utolsó aláírás napján lép hatályba.

4.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai irányadóak.

4.4. Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének 506/2020. (XII.10.) számú határozata hatalmazta fel a Polgármestert jelen településrendezési szerződés aláírására.

4.5. Tulajdonos kijelenti, hogy a cégnyilvántartásba bejegyzett csőd, felszámolás vagy végelszámolás alatt nem álló, működő gazdasági társaság. Felek a jelen szerződést, mint üzleti akaratukat minden tekintetben megfelelően rögzít ő dokumentumot - képviselő esetében a képviselőre vonatkozó szabályok figyelembevételével - jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Telepítési Tanulmányterv
2. számú melléklet: Közérdekű Kötelezettségvállalásról szóló Megállapodás
3. Lángos város koncepcióterve

Budapest, 2020. december ____

Balatonkenese, 2020. december 31.



Knésa Golf Kft.
(képv.: Bodnár Kornél ügyvezető)
Tulajdonos



BALATONKENESE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
(képv.: Jurcsó János polgármester)
Önkormányzat





CSAPÓ, KISS ÉS MOHOS
ÜGYVÉDI IRODA
DR. MOHOS GÁBOR
ügyvéd
KASZ: 36078181

H-8200 Veszprém, Ádám Iván u. 10.
telefon: 88/424-329, 88/422-434
mobiltelefon: +36-30/678-3690
e-mail: dr.mohos.gabor@upcmail.hu