

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

2021 JAN 12.

6

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:

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 közigazdasági 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 építtetőként 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 szerződészegő 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 összegben 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 osztály 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

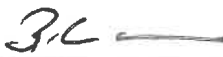
- 4.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt 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 irányadók.
- 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 esetén 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