



dr. Tárnoki Richárd
címetes főjegyző

Szám: 1/ 6-22/2022.

Előkészítő: Kossárné Gál Alexa

Melléklet: településrendezési szerződés, változási vázrajz

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. január 20-i ülésére

Tárgy: Településrendezési szerződés megkötése a Balatonfüred belterületi 633/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonfüred belterületi 633/1 hrsz-ú, 1 ha 8659 m² alapterületű, „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosa a Magyar Állam (továbbiakban: Tulajdonos). A Tulajdonos képviseletében eljárva a Magyar Nemzeti Vagonkezelő Zrt. (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., adószám: 14077340-2-44) (továbbiakban: MNV Zrt.) kérelmezte Balatonfüred Város Önkormányzatától (a továbbiakban: Önkormányzat) az Ingatlan kapcsán a Szabályozási Terv módosítását oly módon, hogy az előterjesztéshez csatolt 1. számú melléklet szerinti telekalakítás során kialakuló 633/4 hrsz-ú, „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű 2664 m² alapterületű ingatlan az „Ü-7” jelű üdülőházas üdülőterület övezetből kerüljön átsorolásra „Lke-42” jelű lakóövezeti besorolású övezetbe.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete által - az 5/2021. (II.15.) számú rendelettel- jóváhagyott Szabályozási Terv módosítása a Tulajdonos és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződés szerinti fizetési kötelezettség teljesítésekor lép hatályba.

A Tulajdonos képviseletében eljáró MNV Zrt-nek a településrendezési szerződésben kell nyilatkoznia és kötelezettséget vállalnia, hogy figyelemmel az Önkormányzat által lefolytatott településrendezési eljárásra, valamint annak költségeire tekintettel hozzájárulás jogcímén 196.850,-Ft, azaz egymáshatvanháromezer-nyolcszázötven forint összeget az Önkormányzat részére megfizet.

Az Önkormányzat a szerződés aláírásával vállalja, hogy adott összeg befizetését követő harminc napon belül határozatban teszi közzé, miszerint az MNV Zrt. által kért és az 5/2021. (II.15.) rendelettel már jóváhagyott módosítás adott összeg befizetésével hatályba lépett.

Kérem, hogy fentiekre tekintettel a Tisztelt Képviselő-testület szíveskedjen az előterjesztést megvitatni és a Balatonfüred belterületi 633/1 helyrajzi számú Ingatlanra vonatkozó – fent részletezett tartalmú – jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező településrendezési szerződést jóváhagyni szíveskedjen és annak aláírására felhatalmazzon.

Balatonfüred, 2022. január 12.

dr. Bóka István
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

...../2022.(...) határozat:

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Településrendezési szerződés megkötése a Balatonfüred belterületi 633/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonfüred Város Önkormányzata és a Magyar Állam, mint tulajdonos képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) között a Balatonfüred belterületi 633/1 helyrajzi számú ingatlant érintő Helyi Építési Szabályozási Terv módosításához kapcsolódó településrendezési szerződést jóváhagyja.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az okirat aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: dr. Bóka István polgármester

Fókusz Geodézia Kft.
8230. Balatonfüred, Vörösmarty u. 3.
Munka száma: 1809-1/2021

8 / 3 8 6 / 2 0 2 1

1. sz. melléklet
Balatonfüred
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/526/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 633/1 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M = 1:1000

Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
633/3	1	562057	180149
	2	562049	180219
	3	561985	180201
	4	561976	180234
	5	561980	180259
	6	561986	180265
	7	562014	180261
	8	562039	180293
	9	562061	180155
633/4	1	562112	180185
	2	562088	180220
	3	562116	180227

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága					jel	műv. ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
633/1		kivett, üdülőépület, udvar		1.8659	—	633/3		kivett, üdülőépület, udvar		1.5906	—	Távközlési vezetékljog, Magyar Telekom Távközlési Nyrt. 42942/1993.11.16	
						633/4		kivett, üdülőépület, udvar		0.2664	—		
						633/5		kivett, járda		0.0076	—		
						633/6		kivett, járda		0.0013	—		
Összesen:				1.8659	—					1.8659	—		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Balatonfüred, 2021. március 26.


Gaál Szabolcs
készítő/minőségellenőrző

GAÁL SZABOLCS

földmérő mérnök
ingatlanértékelő 307/2003
8230 Balatonfüred, Vörösmarty M. u. 5/A
Ifm. 1977/2004-PH-T 19-0750

Ing.rend.min.sz.: 1877/2004, GD-T 19/0750

Földmérő ig.sz.: 10092

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

2021 APR 12.

Balatonfüred, 2021. hó nap



záradékoló

Ing.rend.min.sz.: Molnár Péter
ingatlan-rendező
földmérői min. sz.
2137/2010



MNV/01/1822/..../2021

SZT 140717

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Balatonfüred Város Önkormányzata

székhelye: 8230 Balatonfüred, Szent István tér 1.

képviseli: dr. Bóka István polgármester

törzsszám: 734158

adóigazgatási azonosító száma: 15734154-2-19

statisztikai számjele: 15734154-8411-321-19,

mint önkormányzat (továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről

a **Magyar Állam**, mint tulajdonos (továbbiakban: **Tulajdonos, vagy MNV Zrt.**) képviseletében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 17. § (1) bekezdés e) pontja alapján eljáró **Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.**

székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

cégjegyzékszám: 01-10-045784

adószám: 14077340-2-44

statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01

képviseli: dr. Koroknai Krisztina igazgató és dr. Földházi-Domak Edit igazgató-helyettes

mint fejlesztő és költségviselő

Az **Önkormányzat** és **Tulajdonos** együttes megnevezése a továbbiakban: **Felek** között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

1. **Felek** megállapítják és rögzítik, hogy **Tulajdonos** kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll a Veszprém Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Balatonfüred belterületi 633/1 hrsz. alatt felvett 1 ha 8659 m² alapterületű, „kivett üdülőépület, udvar” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának napján kelt tulajdoni lap tanúsága szerint az **Ingatlant** terheli a tulajdoni lapra a III/2. sorszám alatt, a 37429/1994. számú határozattal bejegyzett távközlési vezetékgig, melynek jogosultja a Magyar Telekom Távközlési Részvénytársaság Soproni Igazgatósága (9400 Sopron, Széchenyi tér 7-10.).

Felek megállapítják és rögzítik, hogy az **Ingatlan** ezt meghaladóan tehermentes.

2. **Felek** rögzítik, hogy az **Ingatlant** a hatályos Helyi Építési Szabályozási Terv „Vt-109” jelű településközponti terület, valamint „Ü-7” jelű üdülőházas üdülőterület övezetekbe sorolja.
3. **Tulajdonos** nyilatkozik továbbá, hogy szándékában áll a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező Fókusz Geodézia Kft. (8230. Balatonfüred, Vörösmarty utca 3.) által készített 1809-1/2021. munkaszámú, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüredi Járási Hivatal által 8/386/2021 számon záradékolt telekalakítási vázrajz (továbbiakban: **Vázrajz**) szerinti telekalakítás megvalósítása. **Tulajdonos** kijelenti, hogy a Vázrajz szerint önálló ingatlanként kialakuló 633/4 hrsz-ú, „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű 2664 m² alapterületű ingatlant értékesíteni kívánja.

Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés 3. pontjában rögzített telekalakítási szándék megvalósításához szükséges az **Önkormányzat** jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzatának és településrendezési tervének módosítása.

Fentiekre tekintettel **Tulajdonos** a hatályos szabályozási terv olyan módosítását kérte, hogy a Vázrajz szerint kialakuló 633/4 hrsz-ú, „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű 2664 m² alapterületű ingatlan az „Ü-7” jelű üdülőházas üdülőterület övezetből kerüljön átsorolásra „Lke-42” jelű lakóövezeti besorolású övezetbe, ahol telkenként legfeljebb kettő (2) rendeltetési egység helyezhető el, a megengedett legnagyobb beépítési % 30%; a minimális telekméret: 2500 m²; kialakítható beépítési mód: szabadonálló; telek területének legalább 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani; a megengedhető legnagyobb építménymagasság 4,5-6,5 m közötti.

4. Az **Önkormányzat** Képviselő-testülete az 5/2021. (II.15.) számú határozatával a Helyi Építési Szabályzat módosításáról döntött akként, hogy a Szabályozási Terv G-7 jelű szelvényén ábrázolt, a Balatonfüred belterületi 633/1 hrsz-ú **Ingatlan** Lke-42 jelű lakóövezeti besorolású (hatályos állapot szerint Ü-7 jelű üdülő övezet) területére vonatkozó szabályozása a jelen szerződés **Felek** általi aláírásakor – nem egy időben történő aláírás esetén a későbbi aláírás napján – lép hatályba.

5. **Felek** megállapítják, hogy a **Vázrajz** szerint kialakuló Balatonfüred belterületi 633/4 hrsz-ú, „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű 2664 m² alapterületű és a kialakuló Balatonfüred belterületi 633/3 hrsz-ú, „kivett üdülőépület, udvar” megnevezésű 1 ha 5906 m² alapterületű ingatlanok között kerítés nem létesíthető, illetve a jelen pont szerinti ingatlanok kertjét egységesen kötelesek megtervezetni a mindenkori tulajdonosok.

Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a jelen pont szerinti, kialakuló Balatonfüred belterületi 633/4 hrsz-ú ingatlan a 8230 Balatonfüred, Petőfi Sándor utca felőli teleksávban kijelölt, kötelezően zöldfelületként tartandó, nem beépíthető telekrész területét – a szomszédos 633/2 hrsz-ú ingatlan hátsó telekhatárával egyvonalban - növényzettel fedetten kell kialakítania, rajta épületet, illetve építményt nem lehet elhelyezni.

6. **Tulajdonos** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megerősíti azon szándékát, hogy a jelen pont szerinti Balatonfüred belterületi 633/4 hrsz-ú ingatlanon meglévő fő rendeltetési funkciójú épületet – a villa-épület jellegét megtartva - jelen szerződés létrejöttétől számított négy (4) éven belül felújítja, valamint a telekrész zöldfelületét szintén jelen szerződés létrejöttétől számított négy (4) éven belül kialakítja az **Önkormányzattal** egyeztetett módon. A jelen (6.) pontban foglaltakra figyelemmel **Felek** megállapodnak, hogy amennyiben **Tulajdonos** jelen szerződés szerinti kötelezettségének nem tesz eleget – *különösen a felújítási és kert kialakítási kötelezettségének* –, úgy a **Tulajdonos** az **Önkormányzat** részére a felújítási kötelezettség határidejének lejártát követő naptári évtől évente 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint összegű kötbér megfizetésére köteles az **Önkormányzat** felszólításának kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül mindaddig, amíg a vállalt kötelezettségét szerződésszerűen nem teljesíti.

A jelen pont szerinti kötelezettség a **Tulajdonos** valamennyi jogutódját terheli – tekintet nélkül a tulajdonátruházás jogcímére – és a jogutódokat jelen szerződés tartalmáról, valamint a fennálló kötelezettségekről a **Tulajdonos** köteles, írásban és az **Önkormányzat** egyidejű értesítése mellett tájékoztatni a 10. pontban foglaltak szerint azzal, hogy ezen értesítés hiányában a **Tulajdonos** az **Önkormányzattal** szemben a jogutóddal egyetemlegesen felel.

7. Fentiekre figyelemmel **Tulajdonos** kötelezettséget vállal az **Önkormányzat** irányába az alábbiak teljesítésére is:

Tulajdonos a jelen szerződésben nyilatkozik és kötelezettséget vállal, hogy figyelemmel az **Önkormányzat** által lefolytatott településrendezési eljárásra, valamint annak költségeire – a településrendezési eszközök módosítása okán és érdekében – költségterítés jogcímén megfizet 196.850,- Ft, azaz százkilencvenhatezer-nyolcszázötven forint összeget az **Önkormányzat** részére. Az **Önkormányzat** a hozzájárulás beérkezését követően számlát állít ki, amely az Áfa tv. 7.§ (1) bekezdése alapján közhatalmi tevékenységre tekintettel nem eredményez adóalanyiságot.

Felek kijelentik, hogy a hozzájárulás jogcímén a **Tulajdonos** által jelen pont szerint fizetendő összeg együttesen lefolytatott mérlegelés és egyeztetés eredményeként közösen került meghatározásra,

így annak mértékét egyik fél sem tekinti értékaránytalannak, arányos a szükséges eljárások ellenértékével. Ezen összeget **Felek** szabad akaratukból, közösen határozták meg, így jelen megállapodás aláírásával lemondanak jelen településrendezési szerződés a hozzájárulás, mint ellenérték okán történő megtámadásának jogáról.

Tulajdonos a 196.850,-Ft, azaz Egyszázkilencvenhatezer-nyolcszázötven forint összegű hozzájárulás egy összegben történő megfizetésére jelen szerződés aláírását követően 30 (harminc) napon belül köteles az **Önkormányzat** OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748069-15429207 számú bankszámlájára közvetlen utalással.

8. Az **Önkormányzat** vállalja, hogy jelen szerződés 7. pontjában rögzített összeg befizetését követő 30 (harminc) napon belül határozatban teszi közzé, miszerint a **Tulajdonos Ingatlanát** érintő 5/2021. (II.15.) rendelettel már jóváhagyott módosítás adott összeg befizetésével hatályba lépett.
9. A **Tulajdonos** jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az **Ingatlan** telekalakítását és beépítését az **Önkormányzat** anyagi hozzájárulása nélkül valósítja meg, továbbá nyilatkozik arról, hogy az **Önkormányzat** felé semmilyen anyagi igénnyel – jogcímre tekintet nélkül – nem fordul, ezen igényéről előzetesen, kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.
10. A **Tulajdonos** vállalja továbbá, hogy amennyiben az **Ingatlan** tulajdonosa személyében változás következik be, az új tulajdonost tájékoztatja a jelen szerződésben vállalt kötelezettségekről. A **Tulajdonos** vállalja, hogy a telekalakítás végrehajtását és az értékesítést követően az új tulajdonossal olyan tartalmú megállapodást köt amelyben a jelen szerződés szerint a **Tulajdonos** terhelő kötelezettségek teljesítését – ide nem értve a 6. pontban rögzített összeg megfizetését – az új tulajdonos az **Önkormányzat** felé benyújtandó, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal magára és jogutódjaira nézve kötelezőnek ismer el, azzal, hogy ezen kötelezettségvállalást az új tulajdonos korlátozás nélkül, teljeskörűen köteles megtenni. A **Tulajdonos** tudomásul veszi, hogy az előző mondat szerinti nyilatkozat megtételéig a **Tulajdonos** az **Önkormányzat** felé a jelen szerződésből eredő kötelezettsége teljesítése érdekében jogutódjával egyetemlegesen felel. Az új tulajdonos jelen pont szerinti tartalmú nyilatkozatát az MNV Zrt. nyújtja be az **Önkormányzat**nak, a jelen pont szerinti tartalmú nyilatkozat **Önkormányzathoz** történő megérkezését követően a jelen szerződés szerint az MNV Zrt.-t terhelő kötelezettségek teljesítését az **Önkormányzat** kizárólag az új tulajdonostól követelheti.
11. A **Tulajdonos** értékesítési szándékára tekintettel a kialakuló Balatonfüred 633/4 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó szerződéses kötelezettségeket teljes egészében a vevőre – mint új tulajdonosra - kívánja áthárítani.
12. Amennyiben a kialakuló Balatonfüred 633/4 hrsz-ú ingatlan értékesítésére a jelen szerződés létrejöttétől számított 4 éven belül nem kerül sor, az **Önkormányzat** és a **Tulajdonos** közösen felülvizsgálják a jelen szerződés rendelkezéseit és megvizsgálják a kialakuló Balatonfüred 633/4 hrsz-ú ingatlan **Önkormányzat** általi hasznosításának lehetőségét.
11. **Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megvalósulása érdekében egymással együttműködnek. **Felek** kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződésben előírt célok elérése szempontjából minden lényeges körülményről egymást haladéktalanul írásban tájékoztatják.
12. **Felek** rögzíti, hogy **Tulajdonos** és az **Önkormányzat** képviselője, figyelemmel Balatonfüred Város **Önkormányzata** Képviselő-testülete a számú határozatában foglaltakra is, a jelen településrendezési szerződés aláírására korlátozás nélkül jogosult.
13. Jelen szerződést rendes felmondással egyik fél sem jogosult felmondani. Amennyiben **Tulajdonos** jelen szerződésben rögzített költségtérítés összegét, az **Önkormányzat** részére határidőben nem fizeti meg, úgy az **Önkormányzat** jogosult jelen szerződéstől a fizetési határidő leteltének napjától számított 30 napon belül egyoldalú jognyilatkozattal elállni, érvényesítve a felmerült költségeit és kárát.

14. Az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket a **Felek** elsődlegesen közvetlen egyeztetés útján kísérik meg rendezni, annak eredménytelensége esetén vitás ügyük eldöntésére – értékhatártól függően – a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékessége kötik ki.
15. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés hatálya alatt, valamint megszűnését követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen Szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében, az 1997. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

1. sz. melléklet: változási vázrajz

Balatonfüred, 2021.....

Budapest, 2021 DEC 22.

.....
dr. Bóka István - polgármester

Balatonfüred Város Önkormányzata
képviselőként

.....
dr. Koroknai Krisztina és dr. Földházi-Domak Edit
igazgató igazgató-helyettes
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.
képviselőként

MINV | MAGYAR NEMZETI
VAGYONGAZDÁLKODÁSI ZRT