



BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

ELŐTERJESZTÉS

Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. szeptember 03. napján tartandó rendkívüli ülésére

Előterjesztést készítette: Madarászné Tóth Ildikó vezető-főtanácsos
Véleményezésre, tárgyalásra megkapja: PÜG bizottság

Sürgős tárgyalás indoka: A 116/2025. (VII.16.) Kt. határozat 5. pontjának mielőbbi végrehajthatósága a vonatkozó jogszabályokban foglalt határidőknek való megfelelés

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása –
Balatonföldvár Város a Balatonföldvár, 1566/5 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolása érdekében

I. rész

A Balatonföldvár, 1566/5 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai és egyben fejlesztői a DAW Építész Stúdió Kft. (székhely: 1124 Budapest, Vas Gereben utca 25. 2. em., képviseli: Vámos Zoltán ügyvezető) továbbá az LRL 22 Capital Kft. (székhely: 1148 Budapest, Bolgárkertész utca 20., képviseli: Mikesy Álmos ügyvezető).

A tulajdonos - fejlesztők nevében eljárva Vámos Zoltán a DAW Építész Stúdió ügyvezetője Balatonföldvár Város Önkormányzatához 2025. június 20-án hivatali kapun érkezett megkeresésében, a hatályos HÉSZ módosítását kezdeményezte az 1566/5 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan.

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kezdeményezést a 2025. július 16-án tartott rendkívüli ülésén tárgyalta, mely során a 116/2025. (VII.16.) Kt. határozatában hozott döntést az ingatlan területére vonatkozó HÉSZ 29. számú módosítására vonatkozóan.

A HÉSZ 28. számú módosításának az eljárása 2025. február hónap óta folyamatban van, melynek a véleményezési szakaszában érkezett Állami Főépítész szakmai vélemény alapján derült ki, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R) 2024. szeptember 30-i módosítása során az alábbi 56/A. §-al egészült ki:

„56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) *A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.*

(4) *Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselőtestület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.*

(5) *A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.*

(6) *Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.”*

A fenti jogszabályváltozást követően nem volt az önkormányzatunknál, sőt településtervezőnk munkái között sem olyan HÉSZ módosítás, mely során telepítési tanulmánytervet kellett volna jóváhagyni, így sajnálatos módon ez a változás elkerülte a figyelmünket.

Fenti okból a Képviselő-testület 2025. július 16-án tartott rendkívüli ülésén hozott Kt. határozat alapján a településrendezési szerződést a kezdeményezővel nem kötötte meg a Polgármester.

A R. 56/A. § (1)-(2) bekezdésekben foglaltaknak megfelelően véleményeztette a települési főépítésszel, aki elkészítette a jogszabály által előírt feljegyzését. A 2025. július 31-én készült főépítési feljegyzés az *előterjesztés 1. mellékletét képezi.*

A R. 56/A. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésére 2025. augusztus 14-én lakossági fórumot tartottunk. A lakossági fórumon az önkormányzat és a hivatal illetékes dolgozói, valamint a települési főépítész jelent meg. A véleménynyilvánításra rendelkezésre álló határidőn belül sem érkezett egyetlen partneri vélemény, észrevétel, javaslat sem. A lakossági fórum jegyzőkönyve az *előterjesztés 2. mellékletét képezi.*

Fentiek alapján, a R. 56/A. § 4 bekezdés értelmében a Képviselő-testületnek a megismert partnerségi egyeztetésről döntést kell hoznia. A főépítési feljegyzés és a partnerségi egyeztetés dokumentumai a településrendezési szerződés mellékletét kell, hogy képezzék.

Ezen okból, a 116/2025. (VII.16.) Kt. határozatban aláírásra jóváhagyott településrendezési szerződés tervezetét ki kell egészíteni. A kiegészített szerződéstervezet az *előterjesztés 3. mellékletét képezi.*

Fentiek figyelembevételével, a 116/2025. (VII.16.) Kt. határozat 5. pontját a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban módosítani szükséges.

II. rész

Határozati javaslat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 116/2025. (VII.16.) Kt. határozatának 5. pontját az alábbiak szerint módosítja:

5./ Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek 29. számú módosításához elkészített telepítési tanulmánytervhez készült főépítési feljegyzést megismerte, jóváhagyja. A telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezését lefolytatta, vélemény, észrevétel, kifogás nem érkezett. Fentiek figyelembevételével a módosításhoz szükséges dokumentációk elkészítésére, - a kezdeményező által megismert és írásban tett nyilatkozattal elfogadottak szerint - a beszerzett tervezői árajánlat alapján bruttó 1.985.000.- Ft összegű tervezési szerződést köt az Arker Várostervező Bt.-vel, és az előterjesztés 3. melléklete szerint településrendezési szerződést köt az eljárás kezdeményezőivel, költségviselőivel (1.985.000.- Ft + 0% Áfa + a 20 % bonyolítási díj: 397.000.- Ft + 27% Áfa = 504.190.- Ft).

A képviselő-testület a szerződések megkötésére felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert.

végrehajtásért felelős személy megnevezése:

Holovits György Huba polgármester

határidő megjelölése:

2025. december 31.

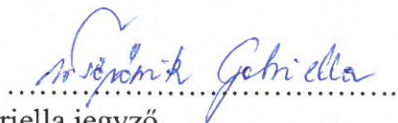
Balatonföldvár, 2025. augusztus 21.

Madarászné Tóth Ildikó
építésügyi vezető-főtanácsos

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte:

Dr. Törőcsik Gabriella jegyző



1. **melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása – a Balatonföldvár, 1566/5 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolása érdekében –” előterjesztéshez**

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: R.) 7.§ (6) bekezdése értelmében településterv módosítása során megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a R. 7.§ (7) bekezdése értelmében a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben kell meghatározni, melyet a R. 7.§ (8) bekezdése szerint a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia és amely a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

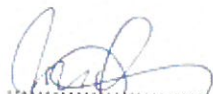
Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása az 1566/5 hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolására irányul **Üü-P10334*** jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetből **Vt-P10334*** jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe. A módosítás a településszerkezeti tervet és a HÉSZ 4. mellékletének SZT-B1 és SZT-B2 jelű belterület szabályozási tervlapját érinti. A HÉSZ szöveges rendelkezései a módosítás során nem változnak.

Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 29. számú módosításához szükséges tartalmi elemeket az alábbiakban határozom meg a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete alapján: A megalapozó vizsgálat tartalmi követelmények 3. pontja szerinti vizsgálati tényezők közül a c) pont alapján vizsgálni szükséges a területrendezési követelményeket. Az alátámasztó javaslat tartalmi követelmények 1.2 fejezet h) pontja szerint a módosítás tervezet dokumentációjának tartalmaznia kell a területrendezési követelményekkel való összhang igazolását.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 56/A.§ (1) bekezdés alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A R. 56/A.§ (1) bekezdés alapján jelen főépítész feljegyzésben nyilatkozom, hogy Balatonföldvár településrendezési eszközei 29. számú módosításához bemutatott telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Balatonföldvár, 2025. július 31.


 Füzes András Gábor
 önkormányzati főépítész
 okl. építészmérnök
 vezető tervező
 É/1 14-0474

2. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása – a Balatonföldvár, 1566/5 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolása érdekében –” előterjesztéshez

Jegyzőkönyv

Készült: 2025. augusztus 14-én Balatonföldvár Város Városháza hivatali helyiségében, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: Lakossági fórum Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása – Balatonföldvár, Rákóczi Ferenc utca 37. szám alatti, 1566/5 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó hatályos szabályozás módosítása, Üü-P103334* jelű, üdülöház helyi építési övezetből Vt-P103334* jelű településközpont vegyes építési övezetbe történő átsorolása – Telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

Előzmények: A lakossági fórum időpontja a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2025. (III. 28.) önkormányzati rendeletnek megfelelően kihirdetésre került a lakosság, partnerek részére.

Partnerek részére a telepítési tanulmányterv dokumentációja 2025. augusztus 01-től a város honlapján megtekinthető volt, melyet meghívó útján az önkormányzat a helyben szokásos módon közhírré tett.

A 2025. 08. 14-én 11⁰⁰ órára meghirdetett lakossági fórumot Holovits György Huba polgármester 11⁰⁰-kor megnyitotta, köszöntötte a megjelenteket.

A tanulmányterv vetítövászorra kivételre került, melyen a telepítés látható.

A lakossági fórumon az Önkormányzat és a Közös Önkormányzati Hivatal képviselőin kívül egyetlen partner sem jelent meg.


Az önkormányzathoz írásban benyújtható véleményezés, javaslatadás határideje 2025. augusztus 19-én kedden 24⁰⁰ órakor járt le.


A rendelkezésre álló határidőn belül, a fórumot követően sem érkezett egyetlen partneri vélemény sem.

Jegyzőkönyv lezárása:

Balatonföldvár, 2025. augusztus 21.

A jegyzőkönyvet hitelesítik:


Balatonföldvár Város Önkormányzata
Holovits György Huba polgármester


Balatonföldvári Közös Önk. Hiv.
Madarászné Tóth Ildikó ügyintéző

3. melléklet a „Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 29. számú módosítása – a Balatonföldvár, 1566/5 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolása érdekében –” előterjesztéshez

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Balatonföldvár Város Önkormányzata** (székhely: 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1., adószám: 15731364-2-14, képviseli: Holovits György Huba polgármester) (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről a **DAW Építész Stúdió Kft.** (székhely: 1124 Budapest, Vas Gereben utca 25. 2. em. 2., cégjegyzékszám: 01-09-306079, adószám: 25491911-2-43, képviseli: Vámos Zoltán ügyvezető), mint ingatlanfejlesztő,

harmadrészről az **LRL 22 Capital Kft.** (székhely: 1148 Budapest, Bolgárkertész utca 20., cégjegyzékszám: 01-09-397797, adószám: 27785566-2-42, képviseli: Mikesy Álmós ügyvezető) mint ingatlanfejlesztő (a továbbiakban közösen: **Ingatlanfejlesztők**)

- a továbbiakban együttesen: „**Felek**” – között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Felek rögzítik, hogy Ingatlanfejlesztők kizárólagos tulajdonát képezi a **Balatonföldvár belterület 1566/5 helyrajzi számú**, természetben a 8623 Balatonföldvár, Rákóczi Ferenc utca 37. szám alatt található, 18061 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) amely Ingatlanon az Ingatlanfejlesztők ingatlanfejlesztési tevékenységet kívánnak végezni (a továbbiakban: **Projekt**).
- 1.2. Ingatlanfejlesztők hangsúlyozni kívánják, hogy a Projektet Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (I. 27.) Kt. határozatában megfogalmazott Településfejlesztési Koncepciónak, valamint Integrált Településfejlesztési Stratégiának figyelembevételével kívánják megvalósítani.
- 1.3. Ingatlanfejlesztők elkészítették a területre vonatkozó beépítési koncepciót, amelyet az Önkormányzat és a települési főépítész támogatott, valamint az Országos Építészeti Tervtanács jóváhagyott.
- 1.4. Felek rögzítik, hogy kölcsönös szándékukban áll a Projekt megvalósítása, és annak vonatkozásában a jelen településrendezési szerződésben foglaltak teljesítése.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA:

Balatonföldvár Város Önkormányzata Településszerkezeti Terve, a Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási Terve egyeztetett program szerinti módosításának elkészítése a Balatonföldvár, belterület, 1566/5 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan. A módosítás során a tulajdonos által tervezett fejlesztés érdekében, az ingatlan a hatályos szabályozás szerinti Üü-P103334* jelű üdülőházas helyi építési övezetű besorolású területből, Vt-P103334* településközpont vegyes építési övezetbe történő átsorolása.

3. A SZERZŐDÉS SZERINTI MEGBÍZÁS DÍJA

- 3.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen településrendezési szerződés szerinti tervezés díja 1.985.000.- Ft + 0% ÁFA, azaz bruttó 1.985.000.- Ft + 20 % bonyolítási díj 397.000.- Ft + 27 % ÁFA, összesen bruttó 504.190.- Ft, mind összesen bruttó 2.489.190.- Ft, azaz bruttó

kétmillió-négyszáznolcvankilencezer-egyszázkilencven forint, amelyet az Ingatlanfejlesztők a jelen szerződés 4.4 c) pontja szerinti ütemezésnek megfelelően köteles megfizetni, az Önkormányzat MBH Bank Nyrt-nél vezetett 50431104-10036190-00000000 számú számlájára.

- 3.2. Az Önkormányzat a szerződés szerinti megbízási díjról számlákat állít ki.

4. FELEK MEGÁLLAPODÁSA

- 4.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: „HÉSZ”) 5. § szerinti „üdülőházas övezeti” (Üü) övezeti besorolás alá tartozik. Felek az Ingatlan jelenlegi övezeti besorolását oly módon kívánják módosítani, hogy az Ingatlanon lakó rendeltetésű épületek is megépítésre kerülhessenek.
- 4.2. Az Önkormányzat az ingatlanfejlesztők kezdeményezésére lefolytatja az Ingatlan övezeti átsorolásához szükséges Településszerkezeti Terv, a HÉSZ és annak mellékletét képező Szabályozási Terv módosításának az eljárását, és jóváhagyás céljából a képviselő-testülete elé terjeszti.
- 4.3. E szerződés 1. mellékletét képezi az ingatlanfejlesztők által készített Parti sétány műszaki tartalma, és a 2. mellékletét képezi a kezdeményezéshez benyújtott Telepítési tanulmányterv.
- 4.4. E szerződés 3. mellékletét képezi a Telepítési tanulmánytervről készült Főépítési feljegyzés, és a 4. mellékletét képezik a Telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének a dokumentumai.
- 4.5. Az Önkormányzat szerződő fél jogai és kötelességei
- a.) Balatonföldvár Város Önkormányzata a Településszerkezeti Terve, a Szabályozási Terve és a Helyi Építési Szabályzata 2.) pontban rögzített módosítása céljából adatokat és adatszolgáltatást biztosít illetőleg folyamatos egyeztetést tart a tervek készítőjével illetőleg az ingatlan tulajdonosaival /egyeztetett program/.
 - b.) Adminisztrációs segítséget nyújt a szerződés tárgyának megvalósításához.
 - c.) Önkormányzat képviselő-testülete határozatban rendelkezik a tervezett módosítás támogatásáról, megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítási eljárását lefolytatja.
 - d.) A település hatályban lévő Partnerségi Egyeztetési Szabályainak megfelelően, lefolytatja a partnerségi egyeztetést (közvetítés biztosítása).
 - e.) Hatályos településrendezési eszközök biztosítása.
 - f.) Véleményezési anyagok postázása (kapesolattartás az államigazgatási, hatósági szervekkel).
 - g.) Önkormányzat képviselő-testületének határozata az államigazgatási szervek véleményének elfogadásáról és az egyeztetés lezárásáról. (végső szakmai véleményezés előtt)
 - h.) A jogszabályban előírt lakossági fórumok, képviselő-testületi ülések vagy más felmerülő egyeztetések összehívása.
 - i.) A tervezett programnak megfelelően elkészített, szakhatóságokkal egyeztetett tervek módosítását a képviselő-testület a benyújtást követő ülés napirendjeként megtárgyalja.
- 4.6. Ingatlanfejlesztő szerződő felek jogai és kötelességei
- a.) Folyamatos egyeztetést tartanak a tervek készítőjével, valamint az Önkormányzat képviselőjével.

- b.) Gondoskodnak a módosításhoz szükséges tulajdonosi hozzájárulások biztosításáról.
- c.) Jelen szerződés aláírásával vállalják, hogy a szerződés tárgyát képező 2.) pontban meghatározott cél megvalósításának teljes tervezési költsége és a szükséges egyeztetési dokumentáció előállításának költségeinek 1.985.000.- Ft + 0% ÁFA, azaz bruttó 1.985.000.- Ft + 20 % bonyolítási díj 397.000.- Ft + 27 % ÁFA, összesen bruttó 504.190.- Ft, mind összesen bruttó 2.489.190.- Ft, azaz bruttó kétfélmillió-négy-száz-negyvenkilenc-ezer-egyszázkilencven forint megfizetését oly módon, hogy
- a környezeti vizsgálati tervdokumentáció tervező által történő leszállítását, ill. a szerződés aláírását követő 8 banki napon belül 794.000.- Ft + 0% ÁFA, bruttó 794.000.-Ft, azaz hétszázkilencvennégyezer forintot,
 - a véleményezési tervdokumentáció (Partnerségi anyag) tervező által történő leszállítását követő 8 banki napon belül 794.000.- Ft + 0% ÁFA, bruttó 794.000.-Ft, azaz hétszázkilencvennégyezer forintot,
 - záró szakmai véleményezési dokumentáció tervező által történő leszállítását követő 8 banki napon belül 397.000.- Ft + 0% ÁFA, bruttó 397.000.-Ft, azaz háromszázkilencvenhétezer forintot,
 - az Állami Főépítész záró szakmai véleményének kiadását követő 8 banki napon belül 397.000.- Ft + 27 % ÁFA, összesen bruttó 504.190.- Ft, azaz ötszáz-négy-ezer-egyszázkilencven forintot átutal az Önkormányzat MBH Bank Nyrt-nél vezetett 50431104-10036190-000000000 számú számlájára.
- d.) Tudomásul veszik és elfogadják, hogy tervezési szerződés alapján a tervezést az ARKER Várostervező Bt. (7400 Kaposvár Dózsa György utca 21. sz.) végzi.
- e.) E szerződés **5. mellékletét** képezi az Önkormányzat és az ARKER Várostervező Bt. közötti, Jsz:50-2393/2025 számú Tervezési Vállalkozási Szerződés másolata.
- f.) Felek megállapodnak abban, hogy a c.) pont szerinti ár nem tartalmazza az alátámasztó munkarészeket. Amennyiben az államigazgatási szervek véleménye alapján ezek elkészíttetése szükséges, úgy ezen munkarészek tervező számára történő átadása az ingatlanfejlesztők feladata, mivel e munkarészek, illetve ezek tartalma a feladat jellege miatt az államigazgatási szervek véleménye nélkül előzetesen nem határozható meg.
- g.) Abban az esetben, ha a jelen szerződés 2.) pontban rögzített tárgya kapcsán az államigazgatási szervek véleménye és a szakági alátámasztó munkarészek eredményei alapján a tervezés ellehetetlenül, úgy – figyelemmel az elvégzett tervezési munkálatokra – ingatlanfejlesztők elszámolás alapján, a már teljesített szolgáltatások díját kötelesek megfizetni.
- h.) Ebben az esetben a terület rendezése (övezeti besorolásának meghatározása, az övezetre vonatkozó rendelet megalkotása) más szerződés keretében történik meg, figyelembe véve és felhasználva a véleményezési szakasz szakmai eredményeit.
- i.) Ingatlanfejlesztők jogosultak a tervezői munkát figyelemmel kísérni, a Tervező kezdeményezése alapján részt venni konzultációkon, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és lényeges kérdésekben állást foglalni. A jóváhagyásukkal készült megoldást utólag nem kifogásolhatják, illetve annak megváltoztatására vonatkozó igény következményeit (határidő, tervezési díj módosítása, stb.) viselniük kell.

4.7. Ingatlanfejlesztők a fenti költségek viselésén túl vállalják, hogy

- a) saját költségükön, a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező műszaki tartalom és tervek alapján legfeljebb bruttó 250.000.000.- Ft, azaz kétszázötven millió forint értékben megépítik az ingatlanok Balaton felőli részén, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, a Balatonföldvár belterület 1566/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett parti sáv” megnevezésű ingatlanon elhelyezkedő, 475 méter hosszúságú parti sétányt (továbbiakban: **Sétány**);
- b) a Sétány kivitelezését az övezeti átsorolás megvalósulását követő 12 hónapon belül megkezdik, és azt legkésőbb a megkezdéstől számított 24 hónapon belül készre jelentik;

- c) a kivitelezés során megvalósítják az 1. számú mellékletben szereplő műszaki terveket, valamint betartják az érvényes jogszabályokat és előírásokat;
 - d) a Sétány elkészültét követően azt az Önkormányzat részére térítésmentesen átadják;
- 4.8. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a HÉSZ módosítás vonatkozásában bármely harmadik személy vagy hatóság kifogást emel, és annak következtében a jelen szerződés szerinti módosítás tartalmának megváltoztatása szükséges, akkor abban az esetben jóhiszeműen egyeztetéseket folytatnak, és az Önkormányzat az Ingatlanfejlesztők által is elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli az eljárás során.
- 4.9. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy a HÉSZ jelen szerződés szerinti módosítás tervezetét az egyeztetés lezárultát követően haladéktalanul a képviselő-testület elé terjeszti elfogadás céljából. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a törvényes keretek között mindent megtesz annak érdekében, hogy az Ingatlanfejlesztőkkel egyetértésben kialakított tartalmú HÉSZ módosítás legkésőbb 2026. december 31. napjáig hatályba lépjen.
- 4.10. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a HÉSZ jelen szerződés szerinti módosításával egyidejűleg további más módosításokat is előkészít és ezen módosítási javaslatok vonatkozásában merül fel harmadik személy vagy az Önkormányzat bizottsága vagy képviselő-testülete részéről kifogás, aggály, akkor ezen körülmények a HÉSZ jelen szerződés szerinti módosítását nem akadályozhatják vagy lassíthatják, az Önkormányzat abban az esetben is köteles haladéktalanul az eljárást lefolytatni. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Önkormányzat kötelezettsége a jelen szerződés alapján a jogalkotási folyamat lehető leghatékonyabb lefolytatása, és annak során az Ingatlanfejlesztőkkel történő folyamatos egyeztetés, az Ingatlanfejlesztők jogszabályokkal összhangban lévő javaslatainak figyelembevétele és képviselete.
- 4.11. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a HÉSZ módosítás célja az Ingatlan övezeti átsorolása üdülő övezetből vegyes rendeltetésű övezetté. Amennyiben ezen cél az eljárás lefolytatása során nem teljesül legkésőbb 2026. május 1-ig, úgy abban az esetben az Ingatlanfejlesztők számára érdekmulás következik be, amelyre tekintettel az Ingatlanfejlesztők egyoldalú nyilatkozatukkal jogosultak elállni a jelen szerződéstől. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanfejlesztők Sétány megépítésére vonatkozó kötelezettségei kizárólag a sikeresen lefolytatott HÉSZ módosítási eljárás és az Ingatlan vegyes rendeltetésű övezeti átsorolás hatálybalépését követően állnak fenn.
- 4.12. A felek kijelentik, hogy az Ingatlanfejlesztőket a jelen szerződésből eredően fizetési és a Sétány megépítésére vonatkozóan kötelezettség terheli.

A Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Önkormányzat a jelen szerződés alapján kizár minden felelősséget az Ingatlanfejlesztők által elszenvedett vagy általuk okozott közvetett vagy közvetlen kárért, ideértve – de nem kizárólag – a szerződésszegésből, (pl. késedelemből, hibás teljesítésből, nem teljesítésből, jogi lehetetlenülésből, jogellenes magatartásból) vagy szerződésen kívül okozott károkozásból eredő károkat is.

Az Önkormányzat felelőssége kizárt különösen, de nem kizárólagosan: az elmaradt haszonért, a közvetett vagy következményi kárért, a harmadik személyek igényeiért, és minden olyan kárért, amely a jelen szerződés teljesítésével vagy nem teljesítésével összefüggésben merül fel.

A jelen felelősségkizárás nem vonatkozik a Ptk. 6:152. §-ban rögzített: A szerződésszegés jogkövetkezményeinek korlátozására és kizárására:

Ptk. 6:152.§ A szándékosan okozott, továbbá emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító szerződészegésért való felelősséget korlátozó vagy kizáró szerződési kikötés semmis.

5. FELEK EGYÉB KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

- 5.1. Felek rögzítik, hogy Ingatlanfejlesztők az Ingatlan előtti területen, a Balaton medrében közösségi célokra stéget kívánnak kialakítani, amelyhez mederhasználati engedélyt kívánnak szerezni. Az Önkormányzat előzetes kötelezettséget vállal arra, hogy a mederhasználati engedély megszerzéséhez, valamint az Ingatlanfejlesztők által megtervezésre és kivitelezésre kerülő stégek létesítéséhez szükséges hatósági eljárásokban az Ingatlanfejlesztőket támogatja, az Ingatlanról történő partsatlakozást engedélyezi, továbbá a szükséges hozzájárulásokat, megadja.
- 5.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanfejlesztők által megépítésre kerülő Sétány átadását követően annak tulajdonosa, fenntartója és üzemeltetője az Önkormányzat lesz.
- 5.3. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Projekt koncepciótervét megismerte, azt támogatja és vállalja, hogy a Projekttel kapcsolatosan a hatáskörébe tartozó engedélyezési és egyéb kapcsolódó (építési, településképi, használatbavételi, közút, közmű és egyéb) szükséges hozzájárulások iránti eljárást az Ingatlanfejlesztők kérelmére soron kívül lefolytatja.
- 5.4. Az Önkormányzat az építkezés ideje alatt biztosítja az építési terület építési forgalom számára történő megközelítését, azzal a feltétellel, hogy Ingatlanfejlesztőknek biztosítani kell a közúti forgalom folyamatos fenntartását a Rákóczi utcában. A bontási és a kivitelezési munkák során indokolt esetben (pl. daru állítás és bontás, közműcsatlakozás) Ingatlanfejlesztők ezen kötelezettség alól 1-1 nap erejéig mentesülnek.
- 5.5. Az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan építési bejáratához közel, az Ingatlanfejlesztőkkel egyeztetett közterületen, az építés időszakában legfeljebb kettő gépjármű egyidejű fogadására alkalmas koncentrált rakodóhely kijelölésre kerüljön, melyek használata során a közúton a gépjármű forgalom zavartalanságát mindenkor biztosítani kell.
- 5.6. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az Ingatlan Balaton felőli részén, a Sétányhoz kapcsolódóan az övezeti besorolásnak megfelelően az Ingatlanfejlesztők az Ingatlanon szolgáltatásokat kívánnak kialakítani (pl. étterem, kávézó). A Felek rögzítik, hogy amennyiben szükséges, és amennyiben ezt jogszabály nem zárja ki, akkor az Önkormányzat az ehhez az általa nyújtandó szükséges hozzájárulásokat megadja.
- 5.7. Felek vállalják, hogy a HÉSZ jelen szerződés szerinti módosítása és a Projekt megvalósítása érdekében jóhiszeműen együttműködnek egymással és valamennyi lényeges vagy a HÉSZ módosítását vagy a Projekt megvalósulását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 6.1. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: **Helyi önazonosság védelméről szóló törvény**) alapján a Balatonföldvár területére betelepülő személyekkel szemben tilalmat, korlátozást és feltételeket határozhat meg. A Helyi önazonosság védelméről szóló törvény 6. § (2) bekezdése alapján az Önkormányzat a törvényben meghatározottak alól mentesíthet az alkalmazásra kerülő tilalmak, korlátozások és feltételek alól, ill. kedvezményt biztosíthat.

- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés tárgya egyik félnek sem felróható okból hiúsul meg, úgy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült költségeiket a - 4.4 f) pontban meghatározottakon túl - szerződő felek, összhangban a tervezési szerződésben foglaltakkal, maguk viselik.
- 6.3. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen vagy jogi úton nem érvényesíthető, vagy valamely illetékes hatóság megállapítja annak érvénytelenségét vagy jogi úton való érvényesíthetőségének hiányát, az nem érinti a jelen szerződés többi rendelkezésének érvényességét és kikényszeríthetőségét.
- 6.4. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanfejlesztők jogosultak – az Önkormányzat előzetes hozzájárulása nélkül – a jelen szerződésből eredő jogaikat és / vagy kötelezettségeiket részben vagy egészben harmadik személyre átruházni, illetve azokat harmadik személy részére teljesítés céljából átengedni.
- 6.5. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a vonatkozó építésügyi jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- 6.6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy esetleges vitás ügyeiket elsősorban konszenzusos úton rendezik és megpróbálnak peren kívül megállapodni, amennyiben ez nem sikerül, úgy a pertárgy értéktől függően, a Siófoki Járásbíróság vagy a Kaposvári Törvényszék illetékességét kötik ki.

Felek a jelen megállapodást –amely egymással szó szerint megegyező 5 példányban készült – elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Balatonföldvár, 2025. **szeptember** ...

**Balatonföldvár Város
Önkormányzata**
Holovits György Huba
polgármester

DAW Építész Stúdió Kft.
Vámos Zoltán ügyvezető
Ingatlanfejlesztő

LRL 22 Capital Kft.
Mikesy Álmós ügyvezető
Ingatlanfejlesztő

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....
Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal
Magoriné Csató Anita
Pénzügyi Osztályvezető

Mellékletek:

1. Parti sétány műszaki tartalma
2. Telepítési tanulmányterv
3. **Telepítési tanulmánytervről készült Főépítész feljegyzés**
4. **Telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének a dokumentumai**
5. Tervezési szerződés másolata