



BADACSONYTOMAJ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14.

Telefon: 87/571-270

Fax: 87/471-289

E-mail: onkormanyzat@badacsonytomaj.hu

Szám: 1/13-~~14~~¹⁵/2016.

ELŐTERJESZTÉS

**Badacsonytomaj Város Önkormányzata
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2016. július 14-i rendkívüli NYÍLT ülésére**

- Tárgy:** Badacsonyörsi kemping ügyéről tájékoztatás
- Előterjesztő:** Krisztin N. László polgármester
- Előkészítő:** Wolf Viktória jegyző
- Tárgyalja:** Pénzügyi, Ügyrendi és Szociális Bizottság
- Melléklet:** HÉSZ kivonat és területkimérési mukaanyag
- Meghívott:** Simonné Visi Erzsébet BŐÉE részéről
Gáborjáni-Szabó Gábor és Nagy Gábor, a tulajdonosok képviselőit

A döntés meghozatala **egyszerű többséget** igényel.

A határozati javaslatot törvényességi szempontból megvizsgáltam:


Wolf Viktória
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk évek óta folyamatosan tárgyal a Badacsonyörs területén található 2157/3-9 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival, vagyonkezelőivel a terület hasznosítása tárgyában.

Az előzetes tárgyalások eredményeként a tulajdonosok képviselőjében felmerült egy megállapodás megkötése, mely alapját képezi egy későbbi adásvételi szerződés alapjának. Jelen előterjesztésemhez csatolt megállapodást dr. Gáli Mihály ügyvéd úr készítette, melyet a tulajdonosok felé és jogi képviselőjük felé is megküldtünk a véleményezés céljából.

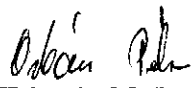
Tájékoztatom továbbá a T. Képviselő-testületet, hogy az érintett területet – a tulajdonosi kör hozzájárulásával – kimérettük, a vázrajzi és HÉSZ kivonatokat csatolom.

Az érintett területek nagysága: 4.056 m² és 4.518 m².

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Badacsonytomaj, 2016. július 11.

Tisztelettel:


Krisztin N. László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

(a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges)

.../2016.(VII.14.) Képviselő-testületi határozat

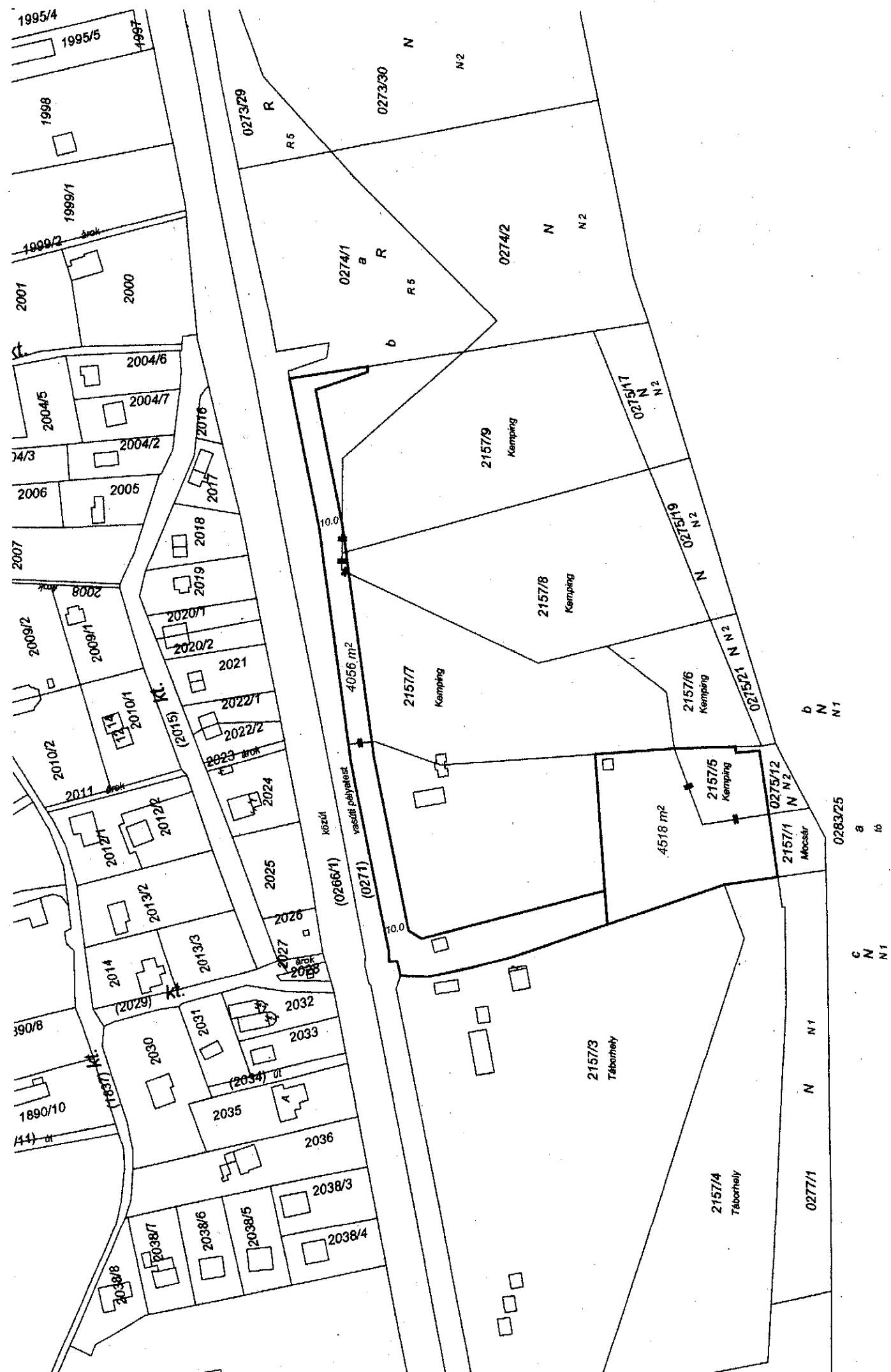
Badacsonyörsi kemping kiszabályozandó területéről

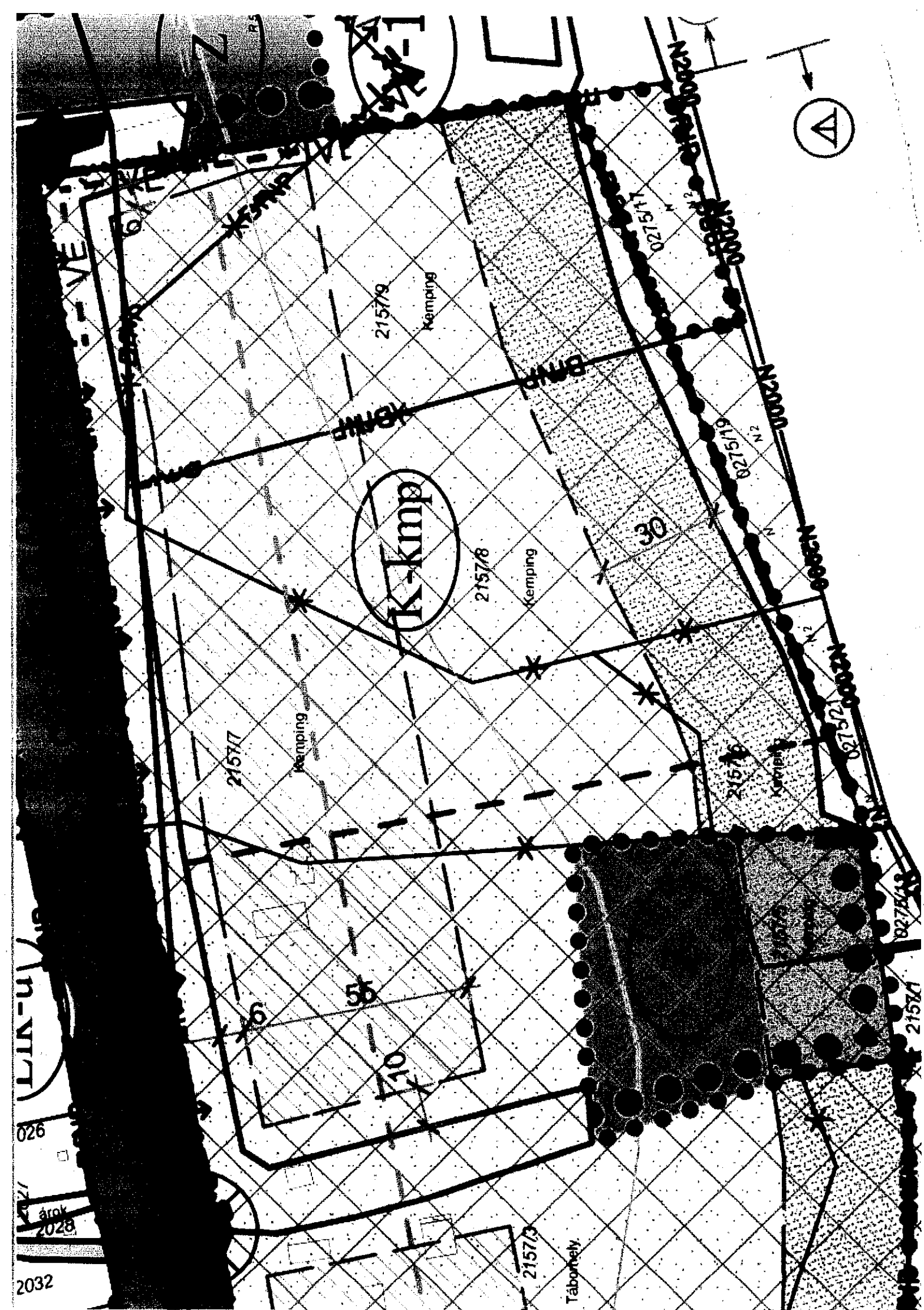
Badacsonytomaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Badacsonytomaj – Badacsonyörs 2157/3-9 hrsz-ú ingatlanokból kiszabályozandó terület térmértékével és térkép szerinti – HÉSZ-tal egyező – kimutatással egyet ért.
2. a jelen határozat mellékletét képező megállapodás tervezetét elfogadja, annak aláírására Krisztin N. László polgármestert felhatalmazza.
3. felhatalmazza továbbá Krisztin N. László polgármestert a további intézkedések megtételére és az ügyben lefolytatandó tárgyalások lebonyolítására.
4. vállalja, hogy a területkiszabályozáshoz szükséges munkarészek elkészíttetéséről gondoskodik.
5. felkéri dr. Gáli Mihály ügyvédet a szükséges dokumentumok előkészítésére.
6. az ingatlan értébecslését megismerte és a mindösszesen 8.574 m² területű ingatlanrészre ... Ft/m² áron vételi ajánlatot tesz az ingatlanok tulajdonosai felé.

Határidő: elfogadásra azonnal
megállapodás aláírására 5 munkanap.
egyebekben megállapodás szerint és folyamatosan

Felelős: Krisztin N. László polgármester
dr. Gáli Mihály ügyvéd
Tamás Lászlóné költségvetési- és adóosztályvezető
Horváth Márta műszaki osztályvezető





MEGÁLLAPODÁS

Egyrészről a

B-Fond Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 7761 Kozármisleny, Tűlsóhegy dűlő 582/2 hrsz, cégjegyzéket vezető cégbíró: Pécsi Törvényszék Cégbíróháza, cégjegyzékszám: Cg. 02-09-081346., rövidített cégnév: B-Fond Kft., képviseli: Szentgyörgyvárné Faragó Noémi ügyvezető) mint tulajdonos I. (a továbbiakban: Tulajdonos I.), továbbá a

Villa Park Badacsony Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság „Végelszámolás alatt” (székhely: 8200 Veszprém, Egyetem utca 9., cégjegyzéket vezető cégbíró: Veszprémi Törvényszék Cégbíróháza, cégjegyzékszám: Cg. 19-09-517220., rövidített cégnév: Villa Park Badacsony Kft. „v.a.”, képviseli: VECTIGALIS ZRT., Szegőné Kemerle Judit végelszámoló) mint tulajdonos II. (a továbbiakban: Tulajdonos II.), illetve a

Badacsony Park Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1113 Budapest, Bartók Béla út 152., cégjegyzéket vezető cégbíró: Fővárosi Törvényszék Cégbíróháza, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-884499., rövidített cégnév: Badacsony Park Kft., képviseli: Zsigmondi Panna ügyvezető) mint tulajdonos III. (a továbbiakban: Tulajdonos III.), a Tulajdonos I., a Tulajdonos II. és a Tulajdonos III. a továbbiakban, együttes említésük esetén: Tulajdonosok, másrészt

Badacsonytomaj Város Önkormányzata (székhely: 8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14., képviseli: Krisztin N. László polgármester, a továbbiakban: Önkormányzat), a Tulajdonosok és az Önkormányzat a továbbiakban, további együttes említésük esetén: Szerződő felek között, az alábbiakban részletesen meghatározott tartalmú megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) alulírott helyen és napon az alábbiak szerint történő létrehozása kapcsán:

1. A Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapítják, hogy a Tulajdonosok az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdoni hányadokban külön-külön, illetve részben közös kizárólagos tulajdonát képezik a Badacsonytomaj belterület 2157/3., 2157/4., 2157/5., 2157/6., 2157/7., 2157/8. és 2157/9 helyrajzi számokon felvett, táborhely és kemping megnevezésű ingatlanok.
2. A Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, szándékegységben vannak a Megállapodás 1. pontjában felsorolt ingatlanokból összesen 8076 nm, a Megállapodás mellékletét képező térkép szerinti területnek (ingatlanrésznek) önálló, külön helyrajzi számmal bíró ingatlanná (a továbbiakban: Beépítetlen Terület) alakítása, továbbá az ennek megközelítéséhez és rendszeres használatához szükséges átjárási szolgalmi jog kialakítása és ingatlanjogi megalapítása iránt a Tulajdonosok ingatlanjai javára, melynek során a Beépítetlen Területet a Tulajdonosok eladják az Önkormányzatnak, illetve a Beépítetlen Területet az Önkormányzat megvásárolja a Tulajdonosoktól, valamint az ezen terület megközelítéséhez és mindennapi használatához szükséges átjárási szolgalmi jogot kialakítják és megalapítják. A Szerződő felek ugyanakkor szándékegységben vannak a Tulajdonosok mint ingatlanfejlesztők és idegenforgalmi vállalkozók tevékenységének a helyi turizmus fejlesztése céljából az Önkormányzat lehetőségei szerinti támogatása, elősegítése iránt.
3. A Szerződő felek az előzőek alapján kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak, hogy az Beépítetlen Terület önálló ingatlanná történő kialakítása és a kapcsolódó szolgalmi jog létrehozása érdekében az Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az ehhez szükséges döntéseket, majd ezt követően az Önkormányzat a saját hatáskörében és a saját költségén megrendeli és elvégezteti a terület önálló ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges földmérői munkarészeket (telekalakítási megosztási vázrajzok stb.), a szükséges területrendezési, telekalakítási engedélyeztetési eljárásokat lefolytatja, legfeljebb 2016. augusztus 31. napjáig, mely feladatok maradéktalan elvégzéséhez a Tulajdonosok a Megállapodás általuk való aláírásával is feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják. A Beépítetlen Területet úgy kell kialakítani, hogy az teljes egészében, mintegy 8076 nm területre az Önkormányzat

tulajdonaként kerüljön utóbb földhivatali bejegyzésre, míg a Beépítetlen Terület megközelítését szolgáló mintegy 5000 nm területű út a Tulajdonosok adott területe javára és a Beépítetlen Terület terhére bejegyzendő átjárási szolgalmi jogként kerüljék földhivatali bejegyzésre.

4. A Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak, hogy mindezeket követően ingatlan adásvételi szerződést kötnek egymással a földmérői megosztási vázrajzban feltüntetett Beépítetlen Területre, annak teljes 8076 nm területére, a Tulajdonosok mint eladók és az Önkormányzat mint vevő, legkésőbb 2016. szeptember 30. napjáig. A Beépítetlen Terület fix vételára:
5. A Beépítetlen Terület tulajdonjogának az Önkormányzat javára történő bejegyzésével egyidejűleg a Szerződő felek átjárási szolgalmi jogot alapítanak a Tulajdonosok által tulajdonolt területek mint uralkodó telkek javára és az Önkormányzat tulajdonába kerülő Beépítetlen Terület mint szolgáló telkek javára, ellenérték nélkül, azaz ingyenesen, a megosztási vázrajzok szerint, illetve a Tulajdonosok feltétlen hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják mindezen szolgalmi jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A szolgalmi jog pontos és részletes tartalmát a Szerződő felek az ingatlan adásvételi szerződésben rögzítik.
6. A Szerződő felek egybehangzóan megállapodnak egymással, illetve a Tulajdonosok feltétlen kötelezettséget vállalnak arra is, hogy a Beépítetlen Terület üzemeltetéséhez elengedhetetlen víz, villany és szennyvíz be- és elvezetése érdekében az újonnan kialakítandó és a tulajdonukban maradó területrészekben ezen közművek elvezetésének kialakításához, továbbá a tartós elvezetés biztosítására, valamint adott esetben a tulajdonukban maradó területekre, a Beépítetlen Terület mindenkori tulajdonosa (jelenleg az Önkormányzat) javára a szükséges szolgalmi jogok bejegyzéséhez a szükséges hozzájárulásokat megfelelő határidőben, illetve előzetesen, feltétel nélkül és ingyenesen megadják.
7. A Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak, hogy amennyiben a Tulajdonosok mint eladók utóbb a Megállapodásban kölcsönösen rögzített vételár feletti összegért kívánnák eladni a Beépítetlen Területet, úgy a konkrét ingatlan adásvételi szerződést a Szerződő felek kölcsönösen és kizárólag a Tulajdonosoknak felróható okból meghíusultnak tekintik, továbbá a Megállapodástól az Önkormányzat elállhat vagy azt felmondhatja, mégpedig a Tulajdonosoknak felróható okra hivatkozással anélkül, hogy a Tulajdonosok bármelyike bármilyen kártérítési vagy megtérítési igényt támaszthatna az Önkormányzattal szemben, továbbá a meghíusulás, elállás vagy felmondás bármelyik esetében a földmérői munkarészek és a telekalakítási stb. eljárások valamennyi költségét a Tulajdonosoknak haladéktalanul meg kell téríteniük az Önkormányzat számára, a meghíusulás, avagy az elállás (felmondás) közlését követő nappal.
8. A Tulajdonosok feltétlen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az általuk tulajdonolt ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzett 'jogorvoslati kérelem' lenevezésű terheléseket még az ingatlan adásvételi szerződés megkötését megelőzőleg haladéktalanul és véglegesen visszavonják, illetve haladéktalanul és jogerősen töröltetik, mivel azok az ingatlan adásvételi szerződés akadályát képezik.
9. A Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a Megállapodás által érintett ingatlanok vonatkozásában az Önkormányzatot törvényes elővásárlási jog illeti meg. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Tulajdonosok mindegyike maradéktalanul, a vállalt határidőben, eleget tesz a Megállapodásban foglalt valamennyi kötelezettségének, így különösen az ingatlan adásvételi szerződés legfeljebb a Megállapodásban rögzített vételáron és a megjelölt határidőben megkötésre kerül, ezt megelőzőleg a Tulajdonosok véglegesen és jogerősen visszavonják és töröltetik jogorvoslati kérelmeiket, továbbá az Önkormányzat tulajdonjoga a Beépítetlen Területre, valamint a Megállapodás 6. pontjában hivatkozott szolgalmi jogok jogerősen földhivatali bejegyzést nyernek, úgy

ezen valamennyi feltétel együttes teljesülése esetén az Önkormányzat hajlandó és kész a törvényes elővásárlási jogáról írásban lemondó nyilatkozatot tenni.

10. A Szerződő felek megállapodnak, illetve a Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Beépítetlen Terület megvalósításához, az esetleges strand/fürdőhely funkció kialakításához, a szükséges építési-kivitelezési munkálatokhoz anyagilag is hozzájárulnak az Önkormányzat javára. A fejlesztésekhez a Tulajdonosok az alábbi módon és formában, illetve az alábbi pénzeszközökkel járulnak hozzá arra tekintettel, hogy a kialakítandó strandot/fürdőhelyet a Tulajdonosok mint szomszédos ingatlanok használói is igénybe vennék.

.....
Együttal az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Megállapodás 9. pontjában is rögzített kötelezettségvállalások maradéktalan, határidőben történő teljesítése esetén az Önkormányzat az alábbi módokon és formában támogatja a Tulajdonosoknak a helyi turizmus további fellendítését és a helyi idegenforgalom fejlesztését megvalósító vállalkozási tevékenységét:

-
11. A Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapodnak, hogy a kialakítandó strand/fürdőhely területével szomszédos területek jövőbeni fejlesztése kapcsán a Tulajdonosok bármelyike vagy bármely befektetője oldalán felmerülő minden új, a Megállapodásban nem szerepeltetett igény vonatkozásában a Megállapodást az új igényekkel összefoglaló megállapodás-módosítást hozhatnak létre a felek, illetve ilyen új igények kizárólag az Önkormányzattal történt előzetes egyeztetés és az Önkormányzat előzetes jóváhagyásával terjeszthetők elő, természetesen minden esetben szerződés-módosítás vagy új szerződés létrehozásával.
12. A Megállapodásra egyebekben a Polgári Törvénykönyv és egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A Megállapodást a Szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Badacsonytomaj, 2016.