A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT
ASP20_PROUD_IRAT_AVDHDHSZ_MEB

Balatonvilágos Község Önkormányzata

8171 Balatonvilágos,

Csók István sétány 38.

Tel./ Fax: 88/480-845; 480-905; 480-005;

e-mail cím: bvilagos.polg@invitel.hu

www.balatonvilagos.hu

Iktatószám: BVG/ 87-2 /2023.
(Előzmények: BVG/2769/2022)

Tárgy: Balatonvilágos Club Aliga ügye

Lázár János Miniszter Úr részére

Építési és Közlekedési Minisztérium

BUDAPEST

Tisztelt Miniszter Úr!

Balatonvilágos Község Önkormányzata képviseletében, hivatkozással az ügy előzményeként 2022. december 8. napján BVG/2769-27/2022.; 2022. november 8. napján kelt BVG/2769-17/2022.; 2022. október 17. napján kelt BVG/2769-3/2022. iktatószámú; valamint a 2022. augusztus 29. napján BVG/2769/2022. iktatószám alatt keletkezett kéréseinkre, mellékelten megküldöm a tárgyban az Aliga II. sétány területével érintett telekértékesítések elővásárlási jog gyakorlása folytán az Eladó és a Vevők részére megküldött levelünket.

Az előzőleg megküldött kérelmeinket egyúttal csatolom a könnyebb áttekinthetőség érdekében.

Megtisztelő válaszát várva,

Balatonvilágos, 2023. január 9.

Tisztelettel:

Balatonvilágos Község Polgármestere

Balatonvilágos Község Önkormányzata
képviseli: Takács Károly polgármester

Balatonvilágos Község Önkormányzat Polgármestere

8171 Balatonvilágos,

Csók István sétány 38.

Tel./Fax: 88/480-845; 480-905; 480-005;

e-mail cím: bvilagos.polg@invitel.hu

www.balatonvilagos.hu

Iktatószám: BVG/ 87 /2023.
(Előzmények: BVG/2769/2022)

Tárgy: Balatonvilágos Club Aliga ügye

Orbán Viktor Úr részére

Magyarország Miniszterelnöke

BUDAPEST

Tisztelt Miniszterelnök Úr!

Balatonvilágos Község Önkormányzata képviseletében, hivatkozással az ügy előzményeként 2022. december 8. napján BVG/2769-27/2022.; 2022. november 8. napján kelt BVG/2769-17/2022.; 2022. október 17. napján kelt BVG/2769-3/2022. iktatószámú; valamint a 2022. augusztus 29. napján BVG/2769/2022. iktatószám alatt keletkezett kéréseinkre, mellékelten megküldöm a tárgyban az Aliga II. sétány területével érintett telekértékesítések elővásárlási jog gyakorlása folytán az Eladó és a Vevők részére megküldött levelünket.

Az előzőleg megküldött kérelmeinket egyúttal csatolom a könnyebb áttekinthetőség érdekében.

Az előzményekre hivatkozással Lázár János miniszter úr, és Bali Gabriella helyettes államtitkár asszony I-1/ME/1810/3 (2022) számú levelére hivatkozással Nagy Márton miniszter úr részére is megküldjük levelem.

Megtisztelő válaszát várva,

Balatonvilágos, 2023. január 9.

Tisztelettel:

Balatonvilágos Község Polgármestere

Balatonvilágos Község Önkormányzata
képviseli: Takács Károly polgármester

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
ASP20_PROUD_IRAT_AVDHDHSZ_MEB

Balatonvilágos Község Önkormányzata
8171 Balatonvilágos,
Csík István sétány 38.
Tel./Fax: 88/480-845; 480-905; 480-005;
e-mail cím: bvilagos.polg@invitel.hu
www.balatonvilagos.hu

Iktatószám: BVG/2769-34/2022. **Tárgy:** Tájékoztatás és jelzés Elővásárlási jogok gyakorlása tárgyban

PRO-MOT HUNGÁRIA Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Balázs Attila Ügyvezető Úr részére

BALATONVILÁGOS

Aligai út 1.
8171

elektronikus úton

Tisztelt PRO-MOT Kft! Tisztelt Ügyvezető Úr!

A balatonvilágosi 294/9-13 hrsz. ingatlanokat érintő „Ingatlan adásvételi és együttműködési szerződés visszavásárlási jog alapításával" megnevezésű okiratokkal kapcsolatban 2022. október 17. napján kelt levelemben tájékoztattam cégüket, mint Eladót, majd – válaszukat követően – Önkormányzatunk álláspontjának fenntartását jeleztem 2022. november 1. napján kelt levelemben.
Fent hivatkozott leveleimet követően további adás-vételi szerződések kerültek benyújtásra cégük, mint Eladó részéről Balatonvilágos Község Önkormányzata elővásárlási jogosult felé a balatonvilágosi 294/14; 294/15; 294/8; 294/4; 294/2 és 294/6 hrsz-ú ingatlanok értékesítése tárgyában.
Utóbbiak esetén múlt héten küldött leveleimben jeleztem, hogy Önkormányzatunk képviselő-testülete igazgatási szünetet rendelt el 2022. december 22. és 2023. január 6. közötti időszakra, mely nem számít be a határidők számításába, így a 60 napos határidő számításakor erre figyelemmel kell lenni.

Tekintve, hogy a 2022. november 1. napján kelt levelünkre nem kaptunk választ, ezért Balatonvilágos Község Önkormányzata képviseletében, a tárgyban zajlott önkormányzati képviselői egyeztetések alapján, ismételten az alábbiakra hívom föl a PRO-MOT Kft. eladó figyelmét.

A PRO-MOT Kft. és az Önkormányzat között 2013. december 18-án illetve 2013. december 20-án létrejött és jelenleg is hatályos Településrendezési Szerződés (TRSZ) 7.3.1. pontja szerint a most értékesíteni kívánt ingatlanokon a PRO-MOT vállalta, hogy a TRSZ 4. sz.

mellékletén zölddel feltüntetett részen önálló helyrajzi szám alatt területet alakít ki (Aliga II. sétány), azt a gyalogos forgalom előtt megnyitja és folyamatosan nyitva tartja.
Ezek szerint nem felel meg a valóságnak az adásvételi szerződés 7.2. b) és c) pontjában foglalt nyilatkozat, miszerint az Eladó az ingatlan(-ok) tulajdonjogát bármely tehertől vagy igénytől mentesen birtokolja, illetve valótlan, hogy az Eladó nem írt alá olyan okiratot, megállapodást, amely terhet alapítana az ingatlan(-ok)on. Véleményünk szerint nem helytálló az az eladói álláspont illetve nyilatkozat, hogy harmadik szermélynek nincs igénye a telkekkel kapcsolatban.
Fentiek alapján a Képviselő-testület felhívja a PRO-MOT Kft-t, hogy az előbbiekben kifejtett önkormányzati álláspont figyelembe vételével a TRSZ-ben foglalt kötelezettségvállalását teljesítse, a valóságnak mindenben megfelelő adásvételi szerződést terjesszen elő, továbbá vállalásának megfelelően intézkedni szíveskedjék a parti sétány önálló helyrajzi szám alatti bejegyeztetéséről is.

Álláspontunk szerint a Településrendezési szerződés (TRSZ) teljes egészében hatályos, így természetesen annak 7.3.1. pontja is, amely a PRO-MOT Hungária Kft. kötelezettségvállalását tartalmazza. A TRSZ 3.6. pontjának helyes értelmezése szerint az Önkormányzat a 2014. január 30-án hatályba lépett Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) létrehozásával jogalkotási kötelezettségének eleget tett, így a PRO-MOT 7.3.1. pont szerinti szerződéses kötelezettsége – úgymond – hatályba lépett.
A TRSZ-szel kapcsolatban egyébként hivatkozunk a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárának korábban elfoglalt álláspontjára is, miszerint a TRSZ az Önkormányzat és a tulajdonosi jogokat gyakorló fél között továbbra is fennáll.

Ebben a körben jegyzem meg továbbá: véleményünk szerint a Kiemelő rendelet 6/K (3) bekezdésében foglaltakkal szembe állítható a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 71. § (6) bekezdése, amely kimondja: „A Balaton elérhetősége közérdek, ezért a *kialakult állapot és tulajdonviszonyok figyelembevétele mellett is* a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználásának meghatározása során és a településrendezési tervben biztosítani kell *a part szabad megközelíthetőségét.*"
Túl azon, hogy a jogszabályi hierarchia miatt a rendelet nem ütközhet a törvény rendelkezéseibe, nem írhatja felül azokat, az egyes ingatlanok beépítése illetve felhasználása során a hivatkozott törvényi szabályozás aligha mellőzhető.
Utalunk evonatkozásban a Miniszterelnökség építési ügyekben illetékes hatóságának 2021. márciusában a balatonvilágosi 1392 hrsz. (volt úttörőtábor) ügyében szakmai irányítói jogkörében hozott határozatára.
A Kiemelő rendelettel kapcsolatban előadjuk, Lázár János építési és beruházási miniszter úr felé korábban kezdeményezéssel éltünk a kormányrendelet felülvizsgálata és megfelelő módosítása tárgyában.
Előző leveleinkben is jelzettek szerint megerősítem továbbá: legkevésbé sem szándékozunk elnehezíteni Társaságuk ingatlanértékesítési ügymenetét. Azonban amennyiben ezek a kérdések rejtve maradnak, felvetődik a teljes körű eladói tájékoztatási

kötelezettség kérdése, mivel olyan problémákról van szó, amelyek érintik az értékesíteni kívánt területeket és ezekre a szerződések nem térnek ki.

Ezen túlmenően Önkormányzatunk nem hagyhatja figyelmen kívül a közérdeknek, a lakosság és az üdülőközönség jogos igényeinek az érvényesítését, amely elsősorban a törvény által is támogatottan a part szabad megközelítésének biztosításában jelenik meg.

Tájékoztatásul közlöm, hogy – amint arról személyes találkozásunkkor a tegnapi napon tájékoztattam is Ügyvezető urat – jelen leveltünkről a szerződésekben vevőként feltüntetett személyeket, jogi személyeket is értesítjük, továbbá Lázár János miniszter úrhoz kérelmünk kiegészítéseként (melyet ismételten előterjesztettünk a kiemelő rendelet módosításának kezdeményezésére vonatkozóan) a minisztérium részére megküldjük.

Balatonvilágos, 2022. december 14.

Takács Károly
polgármester

DOKUMENTUMKEZELŐ RENDSZER ALÁÍRÁSELLENŐRZŐ
ASP20_PROUD_IRAT_AVDHDHSZ_MEB

Balatonvilágos Község Önkormányzata
8171 Balatonvilágos,
Csók István sétány 38.
Tel./Fax: 88/480-845; 480-905; 480-005;
e-mail cím: bvilagos.polg@invitel.hu
www.balatonvilagos.hu

Iktatószám: BVG/2763-27/2022. **Tárgy:** Balatonvilágos Club Aliga ügye

Orbán Viktor úr részére
Magyarország Miniszterelnöke

Tisztelt Miniszterelnök Úr!

Balatonvilágos Község Önkormányzata az alábbiakban kéri az Ön szíves segítségét és intézkedését.

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018.(VII.27.) Kormányrendelet („*Kiemelő rendelet*") 6/K. §-a rendelkezik településünk, Balatonvilágos partmenti ingatlanainak beépítési szabályairól, építési követelményeiről és területfelhasználási kérdéseiről, eltérést engedve a helyi településrendezési tervektől és szabályoktól.
A Kiemelő rendelet azonban az eltérés lehetőségét meglehetősen szűk korlátok közé szorítja, amikor meghatározza a megvalósítható beruházás megnevezését és ezen beruházások megvalósításának helyszínét.

Balatonvilágos tekintetében ez úgy jelenik meg, hogy a tételesen, helyrajzi számok szerint megjelölt ingatlanokon a következő beruházásoknál van lehetőség a kiemelt jelentőségű ügyként való kezelésre.
Szállodafejlesztés, valamint ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések és kapcsolódó ingatlanfejlesztés megvalósítására irányuló beruházás. (Ld.: Kiemelő rendelet 2. sz. melléklet 49. sora)

Látható, hogy a jogszabály az eltérés lehetőségét konkrétan meghatározott célokhoz engedi meg, nevezetesen a gazdaságfejlesztés, szállodafejlesztés és a munkahely-teremtés megvalósításához.
Mindezt azért hangsúlyozzuk, mert tapasztalataink szerint a Balatonvilágos partmenti területein megvalósítani szándékozott ingatlanfejlesztési projekt (Club Aliga – Aligaliget) egyes vonatkozásaiban szembe megy az említett jogalkotói szándékkal.

Aligha elfogadható munkahelyteremtési és szállodafejlesztési célként minősíteni pl. a 294 hrsz. ingatlan felparcellázásából közvetlen a vízpartig lenyúlóan kialakított

15 db telek magánszemélyeknek, illetve gazdasági társaságoknak történő értékesítését. Meggyőződésünk, hogy a Kiemelő rendelet nem az ezen jogügyletek eredményeként majd létrejövő magánvillák építését kívánta támogatni.
A valóságban azonban ezzel az említett következménnyel kell számolni, mert az ingatlan-tulajdonos 2022. szeptemberében megkezdte az egyes telkek eladását.

Önkormányzatunk pénzügyi fedezet hiányában nem tudja gyakorolni az elővásárlási jogát, az Önkormányzatot követő sorrendben a jogosult Magyar Államot képviselő MNV Zrt. sem élt ezzel tudomásunk szerint.
Következésképp a Balatonpart szabad megközelíthetőségének törvényi követelménye sérülni fog, hiszen az ingatlantulajdonosok a parti sétányként kezelendő területet a közönség elől elzárhatják.

A természetben és jogilag kialakuló állapot beleütközik a 2018. évi CXXXIX. törvény 71. § (6) bekezdésében foglalt előírásokba is, miszerint a part szabad megközelíthetőségét biztosítani kell.

Véleményünk szerint a vízparti területek közcélú területfelhasználását úgy lehetne elérni, ha a Kiemelő rendelet módosításával valóban a turisztikai, szállodafejlesztési, munkahelyteremtő beruházások támogatása történne és olyan garanciális szabályokat építene be a jogalkotó, amelyek kizárnák ezeken az ingatlanokon magánvillák létesítését, illetve biztosítanák a közérdek érvényesítését.

Arra kérjük Tisztelt Miniszerelnök Urat, hogy a Kiemelő rendelet felülvizsgálatát és ennek alapján a szükséges módosítások elvégzését elrendelni szíveskedjék.

Jelen levél egy másolati példányát Lázár János építési és beruházási Miniszter Úrnak is megküldtük.

Balatonvilágos, 2022. december 08.

Tisztelettel:

Balatonvilágos Község Önkormányzata
képviseli: Takács Károly polgármester

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL
ASP20_PROUD_IRAT_AVDHDHSZ_MEB

Balatonvilágos Község Önkormányzata

8171 Balatonvilágos,

Csóka István sétány 38.

Tel./Fax: 88/450-845; 450-905; 450-005;

e-mail cím: bvilagos.polg@invitel.hu

www.balatonvilagos.hu

Iktatószám: BVG/2769-17/2022.

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlása iránti kérelem parti sétány kialakítása Balatonvilágos Club Aliga – Aliga II. területén

Orbán Viktor Úr részére

Magyarország Miniszterelnöke

BUDAPEST

Tisztelt Miniszterelnök Úr!

Balatonvilágos Község Önkormányzata az alábbi kérelemmel fordul Önhöz.

A balatonvilágosi 294 hrsz. Balaton vízparti terület felparcellázása után létrejött ingatlanok tulajdonosa, a PRO-MOT Hungária Kft. a telkeket értékesíteni kívánja.
Az adásvételi szerződéseket megküldte Önkormányzatunk, mint a törvény szerint elővásárlási jogosult részére nyilatkozattételre: kívánjuk-e gyakorolni elővásárlási jogunkat. A rendkívül értékes vízparti ingatlanok vételárára az Önkormányzatnak nincs fedezete, elővásárlási jogunkkal nem tudunk élni.

Ugyanakkor a tulajdonos-eladó PRO-MOT Kft. és az Önkormányzat között 2013 óta hatályban van a Településrendezési Szerződés (TRSZ), amely szerint az említett területen (Aliga II.) egy parti sétány alakítandó ki.
Ezt a szándékot erősíti a 2018. évi CXXXIX törvény is, ez úgy rendelkezik, hogy a Balaton elérhetősége közérdek, ezért a kialakult állapot és tulajdonviszonyok figyelembe vétele mellett is a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználásának meghatározása során és a településrendezési tervben biztosítani kell a part szabad megközelíthetőségét.

Ezt a jogalkotói akaratot Önkormányzatunk pénzügyi fedezet hiányában nem tudja realizálni, azonban a Magyar Állam, mint a települési önkormányzatot sorrendben követő elővásárlási jogosult érvényt szerezhet a közérdeknek. Ha a Magyar Állam megvenné az ingatlanokat, tulajdonosként kialakíthatná a parti sétányt.
Az elővásárlási joggal kapcsolatban – tudomásunk szerint – az eladó a Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt-t is felhívta nyilatkozattételre.

Amennyiben a Magyar Állam élne elővásárlási jogával, ezzel a vízparti terület törvényben szabályozott közcélú területfelhasználása biztosított lenne, illetve a tulajdonos-eladó hozzájutna a kialkudott vételárhoz, nem érné hátrány.

Fentiek alapján tisztelettel kérjük Miniszterelnök Urat, szíveskedjék megfontolni a kérelmünkben foglaltakat és egyetértése esetén az Ön által helyesnek tartott módon eljárni.

Kérelmünk arra is irányul, hogy a Balatonvilágosra vonatkozó, 2020. augusztus 8-tól hatályos u.n. Kiemelő rendelet nem turisztikai célokat szolgáló rendelkezéseit a Kormány vonja vissza.

Végül hangsúlyozzuk, jelen beadványunkat a Településrendezési Szerződésben megfogalmazott és törvénnyel támogatott rendelkezések érvényre juttatása érdekében terjesztettük elő Miniszterelnök Úrhoz. Szándékunk a legkevésbé sem irányul a Club Aliga területén tiszteletreméltó fejlesztéseket megvalósítani kívánó PRO-MOT Kft. ingatlanértékesítési üzletmenetének akadályozására vagy elnehezítésére.

Balatonvilágos, 2022. november 8.

Tisztelettel:

Balatonvilágos Község Önkormányzata
képviseli: Takács Károly polgármester

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL
ASP20_PROUD_IRAT_MEB

Balatonvilágos Község Önkormányzata
8171 Balatonvilágos,
Csók István sétány 38.
Tel./Fax: 88/480-845; 480-905; 480-005;
e-mail cím: bvilagos.polg@invitel.hu
www.balatonvilagos.hu

Iktatószám: BVG/[illegible] - [illegible] /2022.

Tárgy: Balatonvilágos Club Aligával (Aligaliget) kapcsolatos beruházás

Lázár János Miniszter Úr részére
Építési és Beruházási Minisztérium Budapest

Tisztelt Miniszter Úr!

A tárggyal kapcsolatban a kiemelő kormányrendelet módosítására vonatkozóan 2022. augusztus 29-én kérelmet terjesztettünk elő Miniszter Úrhoz.

Az üggyel összefüggő események az utóbbi hetekben felgyorsultak, mert a vízparti területek tulajdonosa, a PRO-MOT Kft. a vízpartig lenyúlóan értékesíteni kívánja a felparcellázott telkeket. Ez a törekvés nem egyeztethető össze az Önkormányzat és a PRO-MOT közötti hatályos Településrendezési szerződés egyes rendelkezéseivel.

Az adásvételi szerződéseket az eladó már megküldte részünkre az Önkormányzat elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozat-tételre.

Az ügy érinti a kiemelő rendeletet is, amely a turisztikai beruházásokat „támogatja", a kérdéses telekértékesítés azonban véleményünk szerint nem ebbe az irányba mutat.

Várjuk T. Miniszter Úr szíves válaszát illetve intézkedését, tájékoztatjuk, hogy az Önkormányzat telekértékesítéssel kapcsolatos elővásárlási jogának határideje 2022. november 21-én lejár, fedezet hiányában az Önkormányzat a vételárat nem tudja teljesíteni.

Balatonvilágos, 2022. október 17.

Balatonvilágos Község Önkormányzata

Takács Károly
polgármester

Balatonvilágos Község Önkormányzata
8171 Balatonvilágos,
Csók István sétány 38.
Tel./Fax: 88/480-845; 480-905; 480-005;
e-mail cím: bvilagos.polg@invitel.hu
www.balatonvilagos.hu

Iktatószám: BVG/ 2469 /2022.

Tárgy: Balatonvilágos Club Aligával (Aligaliget) kapcsolatos beruházás

Lázár János Miniszter Úr részére
Építési és Beruházási Minisztérium Budapest

Tisztelt Miniszter Úr!

Balatonvilágos Község Önkormányzatának kérései a Club Aliga területét érintő kiemelt beruházás tárgyában:

1. a mellékelt Településrendezési szerződés (TRSZ) tartalmazza a tulajdonos/vagyonkezelő által vállalt kötelezettségeket a terület fejlesztésével kapcsolatban – kérésünk, hogy a kiemelő kormányrendelet kerüljön módosításra összhangban a TRSZ tartalmával;
2. a kiemelő rendelet hatálya kizárólag a valóban nemzetgazdasági szempontból is indokolt beruházásokkal érintett terület-részekre terjedjen ki;
3. a teljes egész beruházás során kapjon kiemelt figyelmet a környezetvédelmi - fenntarthatósági szempontok alkalmazása, a klímavédelem, a terület jelenlegi zöldfelületének-növény- és főként faállományának fokozott védelme, így már a tervezési folyamatban kerüljön bemutatásra az ezeket biztosító megoldások köre.

Biztos vagyok abban, hogy a fenti három pontban foglaltakat biztosítva településünk lakossága számára teljes mértékben elfogadható beruházás jöhet létre a területen. Az esetleges részletkérdések egyeztetése érdekében személyesen állok szíves rendelkezésükre, kérem, hogy kollégái szükség esetén a 06-30/216-9662 hívószámon vagy e-mailen: bvilagos.polg@invitel.hu vegyék fel velem a kapcsolatot.

Tisztelettel:

Takács Károly
polgármester

Balatonvilágos, 2022. augusztus 29.

Melléklet: Településrendezési szerződés