



Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Szám: 31/2020.

Iktatószám: bal/27-39/2020.

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2020. november 17-i ülésére

Tárgy: A Tobruki Strand főépületének emeletráépítési ügye

Az előterjesztés készítésében részt vett: Nóti Attila városfejlesztési referens

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 24/2018. (02. 20.) számú határozatában úgy döntött, hogy szerződésszegés okán a szerződő fél, azaz Baustyle Kft. értesítésével a jogviszonyt megszünteti, azaz nem kéri megvalósítani a Tobruki Strandon lévő önkormányzati épület délnyugati szárnyának tetőtérbeépítését.

2. A Tobruki Strand délnyugati részén fekvő önkormányzati épület tetőtérbeépítése vonatkozásában emeletráépítést enged az Ingatlancentrum 2007. Kft. részére a szándéknyilatkozatával megegyező tartalommal.

Felhatalmazza a Füzfői Vagyongazdálkodó Kft.-t a ráépítési szerződés megkötésével.

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 51/2018. (03. 20.) számú határozatában a Tobruki Strand kiszolgáló főépületének tetőtér-beépítéses emeletráépítéssel történő bővítése megvalósításának formájára, a kötelezettségek meghatározására, valamint a rendelkezési jogok kijelölésére vonatkozóan a következő döntést hozta:

A Képviselő-testület a Balatonfüzfő 1024/24 hrsz. alatti, Tobruki Strand ingatlan főépületének emeletráépítése érdekében **ráépítést engedélyez** a Füzfői Vagyongazdálkodó Kft. (továbbiakban: Kft.), mint vagyongazdálkodói jogokkal rendelkező részére. A Kft. vagyongazdálkodói jogát biztosító „Vagyongazdálkodói szerződés” V. fejezet 3. pontjában foglaltak alapján az emeletráépítés megvalósítása, annak konstrukciója és formája, finanszírozása, vagy finanszíroztatása a Kft. joga és kötelezettsége. A Kft. a megvalósításba bevonásra kerülő, a 24/2018. (02. 20.) Kt. határozatban megjelölt gazdasági társasággal az Önkormányzat számára legelőnyösebb szerződést - a Felügyelő Bizottsággal történő egyeztetést és jóváhagyást követően - köteles saját jogon megkötöni.

A ráépítési engedélyes, mint leendő tulajdonos köteles előírni, hogy

- a) a bevonásra kerülő gazdasági társaság saját forrásból (meglévő, vagy hitel, vagy vegyes) önkormányzati és/vagy Kft. finanszírozási részvétele nélkül köteles a szerkezet megválasztása alapján az engedélyezési tervek elkészíttetésére a ma elvárható igény szint maximális érvényesítésére, valamennyi apartman azonos műszaki és tartalmi színvonalú megvalósítására és 2019. április 30. napjáig történő kulcsrakész állapotú befejezésére;

- b) az építés alatt esetleg a strand területén, épületében okozott károkat – beleértve a zöldkárt is – a vállalkozó köteles saját költségén helyreállítani;
- c) a vállalkozó gazdasági társaság tulajdonszerzése esetén kizárólag a tulajdonába kerülő épületrészre szerezhet tulajdonjogot, ahhoz nem társulhat semminemű egyéb osztatlan tulajdoni hányad;
- d) a vállalkozó gazdasági társaság tulajdonába kerülő ingatlanrészek valamennyi közüzemi ellátását saját mérővel kell ellátnia;
- e) A vállalkozó gazdasági társaság köteles saját költségén viselni valamennyi jogszabály által előírt szakhatósági, jogi, ingatlan-nyilvántartási, társasház-alapítási, illetékkiszabási kiadást;

A Kft. köteles gondoskodni arról, hogy a megvalósulást követően a használatba-vételi engedély jogerőre emelkedéséig társasház alapító okirat készüljön és az újonnan megvalósuló épületrészekre önálló albetétekben lejegyzett tulajdonjogok kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba felvezetésre.

A fenti döntések végrehajtásaként 2018. április 10. napján, a 14/2018. iktatószámon létrejött a ráépítési szerződés a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. (a továbbiakban Vagyonkezelő) és az INGATLANCENTRUM 2007 Kft. (a továbbiakban Ráépítő) között.

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **ráépítési jogot** adott Vagyonkezelő részére, aki azt **jogosult biztosítani a Ráépítőnek** és vele saját hatáskörben szerződni.

A ráépítési szerződés 2. pontja értelmében Ráépítő köteles a szerkezet saját hatáskörű meghatározása alapján az **engedélyezési tervek elkészíttetésére**, melynek során biztosítani köteles a ma elvárható korszerű igényszintet, valamennyi apartman azonos műszaki, tartalmi és esztétikai színvonalú kialakítását. Egyúttal kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon meglévő kiszolgáló épületre a **jogerős építési engedély 2018. augusztus 31-ig** történő megléte esetén és az abban előírtakkal egyezően egy új szintet épít saját költségén **2019. május 31-ig** kulcsrakészen, I. osztályú minőségben.

6 db apartman építéséről van szó.

A szerződés 5. pontja szerint **Ráépítő 3 db déli fekvésű apartman tulajdonjogát szerzi meg** a jogerős használatbavételi engedély kiadásával és ezen 3 db apartman önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével.

Vagyonkezelő tulajdonába a másik 3 db apartman kerül a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napján.

A szerződés 2. pontja szerint a jogerős építési engedély megszerzésének határideje 2018. augusztus 31. volt, de **2019. január 28-án** a Ráépítő hivatalos képviselője arról tájékoztatta a Vagyonkezelőt, hogy nem **sikerült a végleges terveket, illetve az építési engedélyt megszerezni**. A meglévő épület alaprajzát felhasználva a tervezővel többszöri egyeztetést folytatva **sem sikerült megfelelő és rentábilis tervekkel előállni**. Ráépítő jelezte, hogy ezen beruházást az időközben megváltozott **áremelkedés** érinti, úgy az építőanyagokat és a munkaerőigényt is. Az előző beruházásnál (az apartmanok építése a Fövenystrandon) résztvevő kivitelezők, vállalkozók időközben több mint 50%-os áremelést kívánnak érvényesíteni. A kivitelezési áron kívül a legnagyobb probléma, hogy **határidőket sem tudnak garantálni**, hisz az állami támogatású gigaprojektek sokkal magasabb áron tudják foglalkoztatni őket.

Levelük végén kértek pár hónapot arra, hogy megvizsgálják azt a lehetőséget, amely mindkettő fél számára elfogadható.

Ráépítő a 2019. január 28-án kelt levelét megerősítve **2019. április 5-i** levelében az alábbi álláspontra jutott. Leírta, hogy igyekszik a 2018. április 10-i szerződésüknek eleget tenni és nem kíván elállni az abban vállalt kötelezettségektől. Leveléhez csatolt a Balatonfüzfő, 1024/24 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan **egy tervvázlatot (alaprajzot)** és jelezte, hogy külön projektcéget alapít ezen beruházásra, abban vállalva a ráépítési szerződésben leírt feltételeket. A kivitelezési ár messze magasabb, mint az az érték, amit ráépítési jogként visszakapnak. Ez a bekövetkezett árváltozások következménye. Ahhoz, hogy gazdaságos legyen vállalkásuk, de ne változtassanak az eredeti felajánlott, átadásra kerülő apartmanok négyzetméterén, azt a koncepciót követik, hogy a **tulajdonukba kerülő rész déli oldalát teraszokkal bővítik, növelve ezzel a minimálisan hasznos négyzetmétert is.**

Levelük végén kérték a Vagyonkezelő megerősítését abban, hogy jó úton járnak-e.

Fenti levélre a válasz **2019. április 16-án** kelt, amelyben megfogalmazódott, hogy a ráépítési szerződésben foglaltak szerint az önkormányzat fenntartja a kidolgozott konstrukció szerinti együttműködés folytatási szándékát. Bár nem teljes egyetértésben, de tudomásul vették, hogy az eredetileg választott **tervező időhúzó tevékenysége miatt a szerződésben vállalt határidőben való teljesítés ellehetetlenült.**

Az új választott tervező által kidolgozott koncepció megváltoztatja ugyan a szerződésben rögzített azonos alapterületi megosztást, de tisztában vagyunk az építőipari anyagárak jelentős és napról-napra változó emelkedésével, mely az Önök által vállalt értékarányokat az azonos területi megosztás mellett nem tudják felvállalni. A ráépítési jog értéke és a létrehozandó fejlesztés bekerülési költsége piaci alapú vizsgálata valóban igazolja, hogy a vállalkás gazdaságosan és a befektetés szempontjából elvárható nyereségtartalmat is biztosítóan nem teljesíthető.

Az önkormányzatnak azonban érdeke, hogy a strand főépületének emeletráépítése megvalósuljon még azon az áron is, ha a ráépítési jog ellenértékeként tulajdonukba kerülő három apartman alapterülete kevesebb lesz, mint a befektetőnek jutó három apartmané. Ha az így kialakítható többletterület pilléreken álló túlnyújtással valósítható csak meg, úgy annak kialakítása kizárólag a meglévő épület strandi homlokzati oldalán történhet.

Természetesen mindemellett ragaszkodnunk kell ahhoz, hogy műszaki és felszereltségi vonatkozásban azonos színvonalnak kell megvalósulni valamennyi helyiségcsoportnál. A létesítmény meglévő közműveire történő rácsatlakozás lehetőségét biztosítjuk, de az esetleges kapacitásbővülés szükségessége esetén a többlet, befektetői finanszírozást igényel.

Felhívjuk T. Képviselő-testület figyelmét, hogy a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Kormányrendelet 11. § (1) Különleges területen és különleges beépítésre nem szánt területen

c) strand-,

d) sport-,

rendeltetés helyezhető el.

(6) Szálláshelyet tartalmazó vendéglátó rendeltetés az (1) bekezdés c) pontjában foglalt esetben **nem helyezhető el**, az (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetben kizárólag a beépítésre szánt különleges területen, és csak a sportrendeltetés elsődleges rendeltetésként való megtartásával helyezhető el.

Balatonfűzfő Város Önkormányzata 2019. november 29-én pályázatot nyújtott be a Tobruki Strand innovatív fejlesztésére, amelynek eredményeként **66.000.000 Ft összegű, 100%-os támogatási intenzitású hazai, vissza nem térítendő támogatást** nyert a Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. által kezelt, a „**Szabadvízi strandok fejlesztési program III. ütem**” című pályázatán. A Támogatói Okirat 2020. március 31-én lépett hatályba.

A projekt keretében a bejárati főépület tetőterének beépítésére kerül sor **bababarátságos szolgáltatásokkal**, egységes arculati **tájékoztató rendszer** kerül kialakításra, valamint egységes vizuális megjelenésű **öltözőkabin** létesül.

Eszközbeszerezés

Egységes arculati tájékoztató eszközök kialakítása:	nettó 2.000.000 Ft
Egységes vizuális megjelenésű öltözőkabin létesítése:	nettó 4.000.000 Ft

Építés

Tetőtér beépítése családi mosdókkal, baba-mama szobával és foglalkoztatókkal:	nettó 60.000.000 Ft
---	---------------------

Összesen:	nettó 66.000.000 Ft.
------------------	-----------------------------

Jelzem, hogy az általános forgalmi adót visszaigényeljük!

A Támogatói Okirat hatályba lépését követően megkezdtük a tetőtér beépítésének tervezését.

Az **építési engedélyezési terv elkészítésére** vonatkozó beszerzési eljárás 2020. 04. 22. és 2020. 04. 29. között eredményesen lezárult. A beszerzési eljárásban az érvényes ajánlatokról, az eljárás eredményéről és a nyertes Ajánlattevő kiválasztásáról – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörében eljárva – a Polgármester hozott döntést.

A tervezési szerződés 2020. 05. 08-án megkötésre került és megkezdődött a tervezési munka. 2020. július közepén elkészült az építési engedélyezési terv és megindítottuk az építési engedélyezési eljárást. 2020. 09. 16-án megkaptuk az **építési engedélyt**, amely 2020. 09. 17-én véglegessé vált és 3 évig érvényes.

A közbeszerzési eljárás megkezdéséhez szükséges a **kiviteli terv elkészítése**, ezért ennek tárgyában 2020. 10. 15. és 2020. 10. 27. között lefolytatásra került a Tobruki Strand főépületének emeletráépítési kivitelezési tervdokumentációjának elkészítésére vonatkozó beszerzési eljárás. A beszerzési eljárás eredményességéről, az ajánlatok érvényességéről és a nyertes Ajánlattevő kiválasztásáról Képviselő-testület a 2020. november 17-i képviselő-testületi ülésén dönt „A Tobruki Strand főépületének emeletráépítési kivitelezési tervdokumentációjának elkészítése” tárgyú beszerzési eljárás elnevezésű napirendi pont tárgyalása során.

Képviselő-testületnek arról kell döntést hoznia, hogy a Tobruki Strand főépületének emeletráépítése miként valósuljon meg.

Az első verzió az INGATLANCENTRUM Kft. általi emeletráépítés, amelynek során a Kft. 3 db déli fekvésű apartman tulajdonjogát szerzi meg, a másik 3 db pedig a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. tulajdonába kerül.

A másik verzió, hogy az ingatlan marad Balatonfűzfő Város Önkormányzata tulajdonában és a pályázati támogatásból valósul meg az emeletráépítés, amelynek eredményeként bababarátságos szolgáltatásokkal bővül a strand.

Mellékletek:

- [Jegyzőkönyvi kivonat a 24/2018. \(02. 20.\) számú KT határozatról,](#)
- [Jegyzőkönyvi kivonat az 51/2018. \(03. 20.\) számú KT határozatról,](#)
- [Ráépítési szerződés,](#)
- [2019. 01. 28-i levél az INGATLANCENTRUM Kft.-től,](#)
- [2019. 04. 05-i levél az INGATLANCENTRUM Kft.-től,](#)
- [2019. 04. 16-i válaszlevél az INGATLANCENTRUM Kft.-nek.](#)

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat jóváhagyására.

.../2020. (11. 17.) számú Kt. határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **Tobruki Strand főépületének emeletráépítését** a Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. által kezelt, a „**Szabadvízi strandok fejlesztési program III. ütem**” című pályázat keretében elnyert, „**A balatonfüzfői Tobruki Strand innovatív fejlesztése**” című, **ET-2019-02-022** azonosító számú pályázati projekt keretében kívánja megvalósítani a pályázatban meghatározott műszaki tartalommal.

Képviselő-testület a 24/2018. (02. 20.) számú határozatának 2. pontját és az 51/2018. (03. 20.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Képviselő-testület felkéri a Fűzfői Vagyonkezelő Kft.-t a 2018. április 10. napján, a 14/2018. iktatószámon létrejött, az INGATLANCENTRUM Kft.-vel megkötött ráépítési szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 2020. november 30.

Balatonfüzfő, 2020. november 2.



Szanyi Szilvia
polgármester



Balatonfűzfői Közös Önkormányzati Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910 Fax: 06/88 596-901
e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

K I V O N A T

Készült: Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2018. február 20-án** tartott **rendes, nyilvános ülésének** jegyzőkönyvéből.

24/2018. (02.20.) Kt. határozat

1. Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy szerződésszegés okán a szerződő fél, azaz Baustyle Kft. értesítésével a jogviszonyt megszünteti, azaz nem kéri megvalósítani a Tobruki Strandon lévő önkormányzati épület délnyugati szárnyának tetőtérbeépítését. A már megépített a Tobruki Strand délkeleti részén fekvő étterem vonatkozásában az eredeti feltételeknek megfelelően végleges használati szerződést köt a Baustyle Kft-vel.
2. A Tobruki Strand délnyugati részén fekvő önkormányzati épület tetőtérbeépítése vonatkozásában emeletráépítést enged az Ingatlancentrum 2007. Kft. részére a szándéknyilatkozatával megegyező tartalommal
Felhatalmazza a Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft.-t a ráépítési szerződés megkötésével.

Felelős: Marton Béla polgármester
Nemes Károly a Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. ügyvezetője
Határidő: azonnal

Balatonfűzfő, 2018. február 20.

A kivonat hitelül:

Kázár Ernőné
humánügyi referens



Balatonfüzfői Közös Önkormányzati Hivatal

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910 Fax: 06/88 596-901
e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

K I V O N A T

Készült: Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2018. március 20-án** tartott **rendes, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.**

51/2018. (03.20.) Kt. határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Tobruki Strand kiszolgáló főépületének tetőtér-beépítéses emeletráépítéssel történő bővítése megvalósításának formájára, a kötelezettségek meghatározására, valamint a rendelkezési jogok kijelölésére vonatkozóan a következő döntést hozta:

A Képviselő-testület a Balatonfüzfő 1024/24 hrsz. alatti, Tobruki Strand ingatlan főépületének emeletráépítése érdekében **ráépítést engedélyez** a Fűzfői Vagyongkezelő Kft.(továbbiakban: Kft.), mint vagyongkezelői jogokkal rendelkező részére. A Kft. vagyongkezelői jogát biztosító „Vagyongkezelői szerződés” V. fejezet 3. pontjában foglaltak alapján az emeletráépítés megvalósítása, annak konstrukciója és formája, finanszírozása, vagy finanszíroztatása a Kft. joga és kötelezettsége. A Kft. a megvalósításba bevonásra kerülő, a 24/2018. (02.20) Kt. határozatban megjelölt gazdasági társasággal az Önkormányzat számára legelőnyösebb szerződést - a Felügyelő Bizottsággal történő egyeztetést és jóváhagyást követően - köteles saját jogon megkötni.

A ráépítési engedélyes, mint leendő tulajdonos köteles előírni, hogy

- a bevonásra kerülő gazdasági társaság saját forrásból (meglévő, vagy hitel, vagy vegyes) önkormányzati és/vagy Kft. finanszírozási részvétele nélkül köteles a szerkezet megválasztása alapján az engedélyezési tervek elkészíttetésére a ma elvárható igényszint maximális érvényesítésére, valamennyi apartman azonos műszaki és tartalmi színvonalú megvalósítására és 2019. április 30. napjáig történő kulcsrakész állapotú befejezésére;
- az építés alatt esetleg a strand területén, épületében okozott károkat – beleértve a zöldkárt is – a vállalkozó köteles saját költségén helyreállítani;
- a vállalkozó gazdasági társaság tulajdonszerzése esetén kizárólag a tulajdonába kerülő épületrészre szerezhet tulajdonjogot, ahhoz nem társulhat semminemű egyéb osztatlan tulajdoni hányad;
- a vállalkozó gazdasági társaság tulajdonába kerülő ingatlanrészek valamennyi közüzemi ellátását saját mérővel kell ellátnia;
- A vállalkozó gazdasági társaság köteles saját költségén viselni valamennyi jogszabály által előírt szakhatósági, jogi, ingatlan-nyilvántartási, társasház-alapítási, illetékkiszabási kiadást;

A Kft. köteles gondoskodni arról, hogy a megvalósulást követően a használatba-vételi engedély jogerőre emelkedéséig társasház alapító okirat készüljön és az újonnan megvalósuló épületrészekre önálló albetétekben lejegyzett tulajdonjogok kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba felvezetésre.

Felelős: Marton Béla polgármester

Határidő: azonnal

Balatonfűzfő, 2018. március 20.

A kivonat hitelül:

Csöndör-Hegedüs Edina
igazgatási ügyintéző

RÁÉPÍTÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Fűzfői Vagyongkezelő Kft.** (székhely: 8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1., adószám: 11952121-2-19, KSH szám: 11952121-3600-113-19, képviseli: Nemes Károly ügyvezető), mint vagyongkezelő – továbbiakban: **Vagyongkezelő** –, másrészről **INGATLANCENTRUM 2007 Kft.** (székhely: 7400 Kaposvár, Kossuth u. 1-9., cégjegyzékszám: 14-09-307454, adószám: 14013438-2-14, KSH szám: 14013438-6810-113-14, képviseli: Kovács József ügyvezető), mint ráépítő – továbbiakban: **Ráépítő** – között az alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy Balatonfűzfő Város Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Balatonfűzfő belterület 1024/24 hrsz.** alatt felvett, kivett strandfürdő és strandépület megjelölésű, természetben 8175 Balatonfűzfő, Tobruk városrészen található 8884 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: az **Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy az Ingatlant jelen ráépítési szerződés 1. számú mellékletét képező tulajdoni lap szerinti vezetékJogok terhelik. Felek rögzítik, hogy Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő Testülete 2018. február 20. napján tartott testületi ülésen meghozott 24/2018. (02.20.) Kt. számú határozatával és 2018. március 20. napján tartott testületi ülésen meghozott 51/2018.(03.20.) Kt. számú határozatával (továbbiakban: képviselő testületi határozatok) döntött arról, hogy jelen okiratban foglaltak szerint ráépítési jogot ad a Vagyongkezelő részére, aki azt jogosult biztosítani a képviselő testületi határozatok szerint a Ráépítőnek és vele saját hatáskörben szerződni. Ráépítő nyilatkozik, hogy a képviselő testületi határozatokat megismerte és azokat minden tekintetben elfogadja magára nézve kötelezőnek.
2. Felek megállapodnak, hogy Ráépítő köteles a szerkezet saját hatáskörű meghatározása alapján az engedélyezési tervek elkészíttetésére, melynek során biztosítani köteles a ma elvárható korszerű igényszintet, valamennyi apartman azonos műszaki, tartalmi és esztétikai színvonalú kialakítását. Egyúttal kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon meglévő kiszolgáló épültre a jogerős építési engedély 2018. augusztus 31-ig történő megléte esetén és az abban előírtakkal egyezően egy új szintet épít saját költségén 2019. május 31. napjáig kulcsrakészen, I. osztályú minőségben (továbbiakban: Beruházás). Felek rögzítik, hogy a Ráépítő köteles biztosítani továbbá minden olyan kötelezettséget, melyek a használatba vétel engedélyezését nem hátráltatják és/vagy nem zárják ki.
3. Felek megállapodnak, hogy a Vagyongkezelő a munkaterületet 2018. szeptember 01. napjáig köteles a Ráépítőnek átadni.

Fűzfői Vagyongkezelő Kft.
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Adószám: 11952121-2-19
Cg.: 19-09-505211

.....
Fűzfői Vagyongkezelő Kft.
vagyongkezelő
képv.: Nemes Károly ügyvezető

INGATLANCENTRUM 2007 KFT.
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.
Adószám: 14013438-2-14

.....
INGATLANCENTRUM 2007 Kft.
ráépítő
képv.: Kovács József ügyvezető

Balatonfűzfő Város Önkormányzata jelen ráépítési szerződést tudomásul vette és elfogadta:

.....
Marton Béla polgármester
polgármester

4. Felek megállapodnak, hogy a Ráépítő a Beruházást saját költségén, saját forrásból végzi. A Beruházás megvalósításával és használatba vételi engedélyének megszerzésével összefüggésben bármilyen jogcímen felmerült költségek kizárólag a Ráépítőt terhelik. Az Önkormányzatot és a Vagyonkezelőt semmiféle kiadás, anyagi jellegű kötelezettség nem terheli a Beruházás megvalósítása és a hatósági eljárások során. A Vagyonkezelőt kizárólag a hatósági eljárásokban előírt nyilatkozattételi kötelezettség terheli, mint vagyonkezelőt, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy Balatonfüzfő Város Önkormányzatától az esetlegesen szükséges tulajdonosi hozzájárulásokat biztosítja.
5. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanon megvalósításra kerülő beruházás a beépítéssel a Vagyonkezelő tulajdonjogába megy át minden további jogcselekmény és ellenérték fizetési kötelezettség nélkül, kivéve jelen ráépítési szerződés későbbi mellékletét képező, annak elkészülésekor csatolásra kerülő engedélyezési tervek szerinti alaprajzon meghatározandó, várhatóan 3, azaz három db D-i fekvésű apartman tulajdonjogát, amelyet a Ráépítő szerez meg a jogerős használatbavételi engedély kiadásával és ezen 3 db apartman önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével. Felek megállapodnak, hogy a Beruházás megvalósításával, illetve a Ráépítő tulajdonjogszerzésével kapcsolatos összes közteher (ÁFA, illeték, stb.) és egyéb műszaki, jogi munkarészek (társasház alapító okirat, esetleg energia-bővítés, TV, WiFi, stb.) viselési kötelezettség a Ráépítőt terheli, amelyet a Ráépítő köteles az esedékességi határidőn belül megfizetni. Felek megállapodnak, hogy a Vagyonkezelő által a Ráépítőnek biztosított ráépítési jognak, valamint a Vagyonkezelő tulajdonába kerülő 3, azaz három darab apartman tulajdonjogának értékét egyezően 18.000.000.-Ft + ÁFA, azaz Tizennyolcmillió forint + ÁFA összegben állapítják meg. Felek megállapodnak, hogy a ráépítési jog és a Vagyonkezelő tulajdonába kerülő 3, azaz három apartman ellenértékének elszámolása egyidejűleg esedékes, azaz kerül a felek által számlázásra a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napján. Felek jelen szerződés maradéktalan teljesülése esetén a másikkal szemben fennálló tartozásba követelésüket beszámítják, így tényleges fizetési kötelezettség a feleket nem terheli.
6. Felek rögzítik, hogy a Vagyonkezelő a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény szerint ajánlatkérő, a jelen szerződés alapján megvalósuló beruházás pedig a Kbt. szerint építési beruházásnak minősül. A Felek visszerthes szerződést kötnek, az építési beruházás ellenértéke a ráépítési jog biztosítása. A Vagyonkezelő tulajdonába kerülő 3, azaz három apartman ellenértéke (ideértve a jelen szerződésben foglalt, a Ráépítőt terhelő és a 3, azaz három apartmanra jutó összes költséget is), nettó 18.000.000.- Ft, amely nem éri el a vonatkozó közbeszerzési értékhatárt. Erre tekintettel a Vagyonkezelőt nem terheli közbeszerzési eljárás lefolytatásának kötelezettsége.

Fűzfői Vagyonkezelő Kft.
8184 Balatonfüzfő, Nike körút
Adószám: 11952121-2-19
Cg.: 19-09-505211

.....
Fűzfői Vagyonkezelő Kft.

vagyonkezelő

kép.: Nemes Károly ügyvezető

INGATLANCENTRUM 2007 KFT.

7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.

Adószám: 14013438-2-14

.....
INGATLANCENTRUM 2007 Kft.

ráépítő

kép.: Kovács József ügyvezető

Balatonfüzfő Város Önkormányzata jelen ráépítési szerződést tudomásul vette és elfogadta:

.....
Marton Béla polgármester

.....

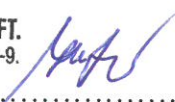
7. Felek megállapodnak, hogy jelen ráépítési szerződés 2. pontjában foglalt teljesítési határidő a Beruházás használatba vételére vonatkozik. A Ráépítő 2019. május 31. napjáig köteles a Beruházás jogerős használatbavételi engedélyét beszerezni. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Ráépítő akár a műszaki átadás-átvételre, akár a használatbavételi engedély beszerzésére vonatkozó határidővel késedelembe esik (vis major eseteit kivéve), úgy a késedelme idejére napi 5.000 Ft, azaz Ötezer forint összegű késedelmi kötbért köteles a Vagyonkezelőnek megfizetni. Felek megállapodnak, hogy a jogerős használatbavételi engedély kiadásáig a Ráépítő tulajdonosi szerkezetében a Vagyonkezelő írásbeli hozzájárulása nélkül változás nem állhat be, továbbá a Ráépítő nem jogosult a ráépítési jogot harmadik személyre átruházni.
8. Felek megállapodnak, hogy a Ráépítő által jelen ráépítési szerződés alapján megszerzésre kerülő 3, azaz három apartman közüzemi (víz, gáz, elektromos energia) ellátását saját mérővel köteles a Ráépítő ellátni és a szükséges közszolgáltatási szerződéseket a szolgáltatóval megkötöni. A kiépített, földszinten meglévő közmű pontokra egyeztetés után csatlakozhat Ráépítő.
9. Felek megállapodnak, hogy a Ráépítő saját költségén viseli a Beruházás megvalósulásával összefüggésben jogszabály által előírt szakhatósági, hatósági, ingatlan-nyilvántartási állapot megvalósulásával kapcsolatos összes költséget.
10. Felek megállapodnak, hogy a Ráépítő 2019. május 31. napjáig a Beruházás megvalósításával az Ingatlanon, így a strand területén, az épületekben, valamint a zöldben okozott károkat saját költségén helyreállítja.
11. Felek megállapodnak, hogy a Beruházásra kiadásra kerülő jogerős használatbavételi engedély kiadását követő 90 napon belül a Vagyonkezelő a Ráépítő tulajdonába kerülő 3, azaz három apartman önálló, külön tulajdonú ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését elintézi, amelyhez társasház alapítás szükséges, így az ezzel kapcsolatos költségeket a Ráépítő köteles viselni.
12. Jelen szerződést készítette és szerkesztette a Vagyonkezelő megbízásából, de Ráépítő költségviselése mellett dr. Szigeti Balázs (8200 Veszprém, Budapest út 13.) ügyvéd. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos jogszabályokról ügyintéző ügyvédtől megfelelő kioktatást kaptak, annak részletes írásba foglalását nem kérik. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi okmányaikról másolatot készítsen és személyes adataikat jelen jogüggyelettől összefüggésben kezelje. Ráépítő tudomásul veszi, hogy dr. Szigeti Balázs ügyvéd jelen szerződés megkötése során a Vagyonkezelőt képviselte. Ráépítő kijelenti, hogy jelen ráépítési szerződés megkötése során jogi képviselőt dr. Tímár László (Budapest, Bérc u.4/A.) ügyvéd látta.

Fűzfői Vagyonkezelő Kft.
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Adószám: 11952121-2-19
Cg.: 19-09-505211



Fűzfői Vagyonkezelő Kft.
vagyonkezelő
képv.: Nemes Károly ügyvezető

INGATLANCENTRUM 2007 KFT.
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.
Adószám: 14013438-2-14


INGATLANCENTRUM 2007 Kft.
ráépítő
képv.: Kovács József ügyvezető

Balatonfűzfő Város Önkormányzata jelen ráépítési szerződést tudomásul vette és elfogadta:


Marton Béla polgármester





13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók. Felek megállapodnak, hogy jogvitájuk esetére a per tárgyának értékétől függően alávetik magukat a Veszprémi Járásbíróság vagy a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

Felek jelen szerződést közösen értelmezve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után saját kezűleg írták alá, a szerződésből egy példányt átvettek.

Veszprém, 2018. április hó 10 napján.

Veszprém 2018. április hó 10 napján.

Fűzfői Vagyongézelő Kft.
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Adószám: 11952121-2-19
Cg.: 19-09-50521

Fűzfői Vagyongézelő Kft.
vagyongézelő
képv.: Nemes Károly ügyvezető

INGATLANCENTRUM 2007 KFT.
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.
Adószám: 14013438-2-14

INGATLANCENTRUM 2007 Kft.
ráépítő
képv.: Kovács József ügyvezető

Balatonfűzfő Város Önkormányzata jelen ráépítési szerződést tudomásul vette és elfogadta, Balatonfűzfőn, 2018. április hó 10 napján:

Marton Béla polgármester

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem Veszprém, 2018. április hó 17 napján dr. Szigeti Balázs ügyvéd:



Ingatlancentrum 2007 Kft.
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.
Tel: 82/419-107, 30/9315 907

Fűzfői Vagyongkezelő Kft.
NEMES KÁROLY ügyvezető

Balatonfűzfő
Nike krt.1.

Tisztelt Nemes Úr!

Ahogy már több alkalommal is, telefonon és személyesen jeleztük, hogy folyamatosan próbálunk eleget tenni a 2018. április 10-én kelt ráépítési szerződésünknek a Balatonfűzfő, belterület 1024/24. hrsz.-ú ingatlanra.

Mindez ideig nem sikerült végleges tervekkel, illetve építési engedélyt szereznünk, ahogy ezen levelemet megelőzően is jeleztem már.

A meglévő épület alapjaira – annak alaprajzát felhasználva – a tervezővel többszöri egyeztetést folytatva sem sikerült megfelelő és rentábilis tervekkel előállni. Figyelembe véve, hogy ezen beruházást, illetve minden beruházást és kivitelezést érint az időközben megváltozott áremelkedés, úgy az építőanyagokat és munkaerő igényt is.

Előző beruházásunknál - amit a Vagyongkezelővel közösen végeztünk B.fűzfő 300. hrsz. alatt – résztvevő kivitelezők, vállalkozók időközben több mint 50%-os áremelést kívánnak érvényesíteni. A kivitelezési áron kívül legnagyobb probléma, hogy határidőket sem tudnak garantálni, hisz az állami támogatású gigaprojektek sokkal magasabb áron tudják foglalkoztatni őket.

Próbálunk továbbra is megtenni mindent és megfelelni az Önök igényeinek, de veszteséges projektet nem kívánunk finanszírozni.

Kérünk pár hónapot még, hogy megvizsgáljuk azt a lehetőséget, ajánlatot amit mindkettőnk részére elfogadhatónak tartanánk.

Megértését megköszönve.

Kaposvár, 2019. január 28.

Üdvözlettel:

INGATLANCENTRUM 2007 KFT.
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.
Adószám: 14013438-2-14

Kovács József
ügyvezető

15/2019.

Ingtalancentrum 2007 Kft.
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.
Tel: 82/419-107, 30/9315 907

Balatonfüzfő Város Önkormányzata
MARTON BÉLA polgármester

Füzfői Vagyonkezelő Kft.
NEMES KÁROLY ügyvezető

Balatonfüzfő
Nike krt. 1.

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Ügyvezető Úr!

2019. január 28-án kelt levelemet megerősítve az alábbi álláspontra jutottam.

Társaságom továbbra is Önökkel és mindenki velünk igyekszik korrekt, tisztességes, de rentábilis megállapodásokat kötni. Az elmúlt hónapok arról szóltak, hogy a 2018. április 10-i megállapodásunknak eleget tegyünk és ne kelljen elállnunk az abban vállalt kötelezettségeinktől. Figyelembe vettük a köztünk folyamatban lévő együttműködésünket, illetve előrelátóan próbálunk gondolkodni.

Véglegesnek tűnő körvonalak rajzolódnak ki a ránk váró következő beruházással kapcsolatban. Legfontosabb szempont, hogy ne álljunk el a beruházástól de ne legyen lehetetlen vállalat számunkra a ránk váró feladat. Nem panaszként említem meg itt, de a 300. hrsz.-on lévő strand ráépítésünk közel 30 százalékos, előre nem látott költségekkel valósult meg, így ezen beruházás – finoman fogalmazva – sem a jónak mondható vállalatok közé tartozik.

A 1024/24. hrsz.-ú ingatlanra igyekeztünk egy üzleti szempontból határt súroló tervet vázolni az előző levélben írtak figyelembevételével. Felkészülve mindenre, az Ingatlancentrum Kft. külön projektceget alapít ezen beruházásra, abban vállalva a szerződésünkben leírt feltételeket.

Mellékelem azt az egyszerűsített alaprajzot és formát, amit még nyereségesen elfogadhatónak tartok.

A kivitelezési ár – amely az Önöknek átadásra kerülő 3 db apartmanra vetített – messze magasabb mint az az érték, amit visszakupunk lehetőségként mint ráépítési jog.

Mindezek az utóbbi egy-másfél évben bekövetkezett árváltozások következménye. Ahhoz, hogy gazdaságos vállalkozásként könyvelhessük el ezen vállalatunkat, de ne változtassuk az eredeti felajánlott, átadásra kerülő apartmanok négyzetméterét, ezért azt a koncepciót kellett követnünk, hogy a tulajdonunkba kerülő rész déli oldalát teraszokkal bővítettük, ahogy a 300. hrsz.-on is történt és minimálisan hasznos négyzetmétert is növeltünk.

A mielőbbi megvalósulás érdekében itt is könnyűszerkezetes megoldást alkalmaznánk, melyre azért is szükség van, hogy ne zavarjuk az időközben fürödni vágyó vendégeket.

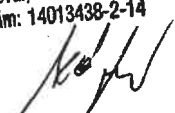
Ezen megoldás – azt gondolom – egy extra lehetőséget garantál a vendégeknek is, hisz a kinyúló teraszok alatti rész egy fedett teraszt eredményez.

Szeretném kérni a megerősítésüket abban, hogy jó úton járunk és nem elvesztegetett idő és pénz volt az eddigi munkánk, amit a következő itteni vállalkozásunkra fordítottunk.

Kaposvár, 2019. április 5.

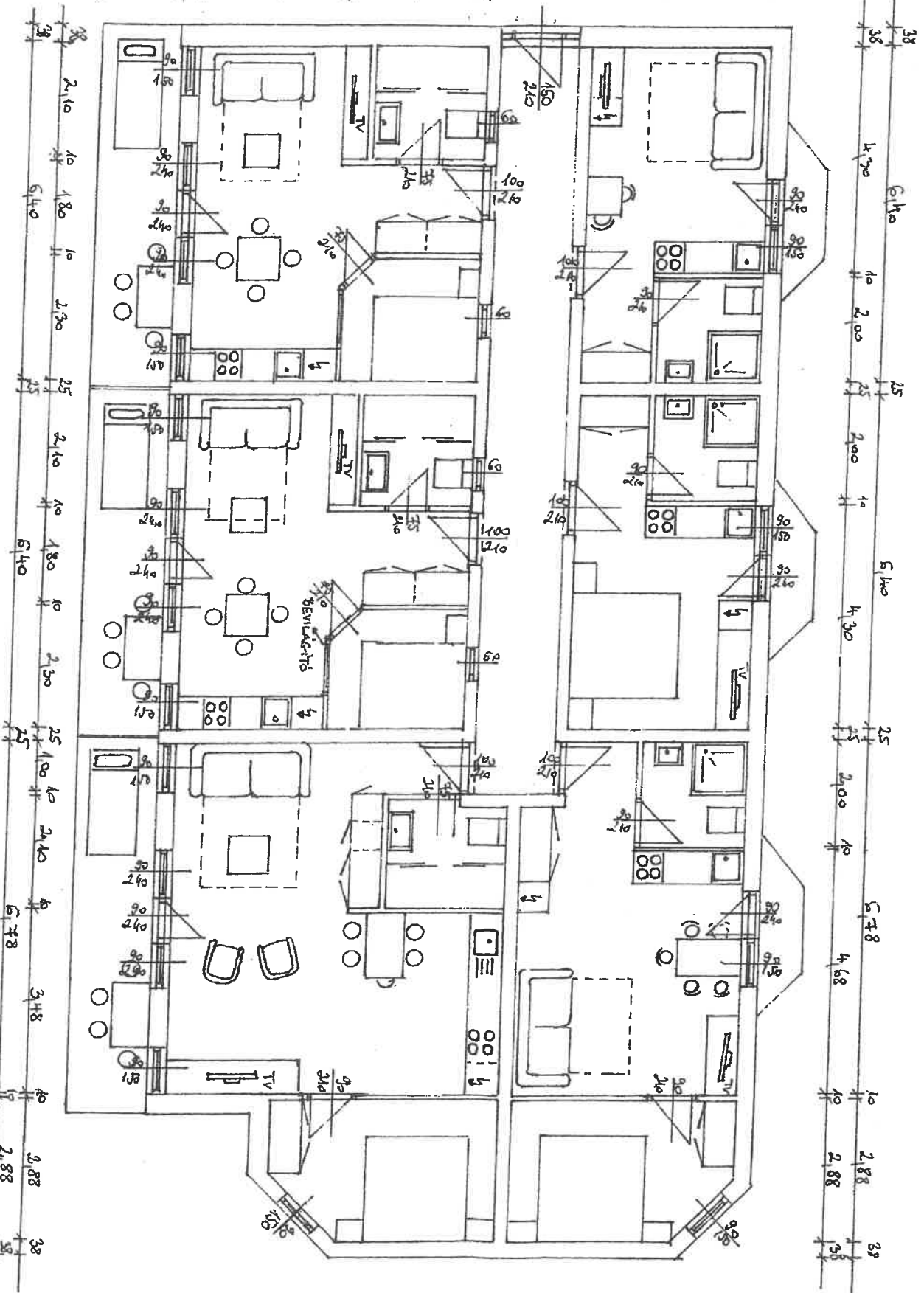
Tisztelettel:

INGATLANCENTRUM 2007 KFT.
7400 Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9.
Adószám: 14013438-2-14

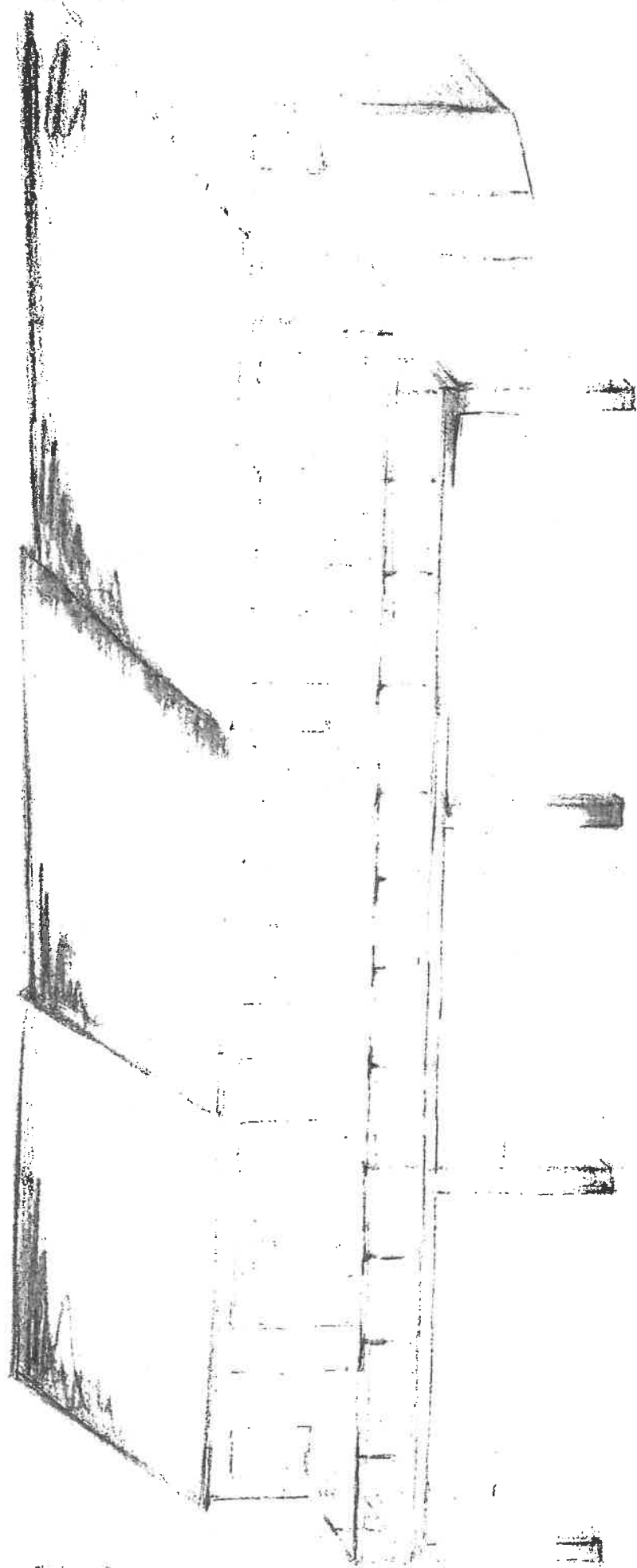

Kovács József
ügyvezető

Melléklet: alaprajz
vázlat
2019.jan.28-i levélmásolat

1,50	38	5,42	25	1,50	25	3,41	38				
1,50	38	3,22	10	2,10	25	1,50	25	3,41	38		
1,50	38	2,72	10	2,60	25	1,50	25	1,31	10	2,00	38



ΒΑΛΑΤΟΥΡΓΙΑΣ
Μ 1:100





Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Ingatlancentrum 2007 Kft.

Kovács József
ügyvezető

K a p o s v á r
Kossuth u. 1-9.

7400

Tisztelt Ügyvezető Úr!

A Tobruk Strandfürdő kiszolgáló épületének emeletráépítése kapcsán küldött levelében foglaltakat megvizsgálva a következő vélemény fogalmazódott meg:

A 2018.évben megkötött szerződésünkben foglaltak szerint fenntartjuk a kidolgozott konstrukció szerinti együttműködésünk folytatási szándékát. Bár nem teljes egyetértésben, de tudomásul vesszük, hogy az eredetileg választott tervező időhúzó tevékenysége miatt a szerződésben vállalt határidőben való teljesítés ellehetetlenült. Az új választott tervező által kidolgozott koncepció megváltoztatja ugyan a szerződésben rögzített azonos alapterületi megosztást, de tisztában vagyunk az építőipari anyagárak jelentős és napról-napra változó emelkedésével, mely az Önök által vállalt értékarányokat az azonos területi megosztás mellett nem tudják felvállalni. A ráépítési jog értéke és a létrehozandó fejlesztés bekerülési költsége piaci alapú vizsgálata valóban igazolja, hogy a vállalat gazdaságosan és a befektetés szempontjából elvárható nyereségtartalmat is biztosítón nem teljesíthető. Az önkormányzatnak azonban érdeke, hogy a strand főépületének emeletráépítése megvalósuljon még azon az áron is, ha a ráépítési jog ellenértékeként tulajdonunkba kerülő három apartman alapterülete kevesebb lesz, mint a befektetőnek jutó három apartmané. Ha az így kialakítható többletterület pilléreken álló túlnyújtással valósítható csak meg, úgy annak kialakítása kizárólag a meglévő épület strandi homlokzati oldalán történhet.

Természetesen mindemellett ragaszkodnunk kell ahhoz, hogy műszaki és felszereltségi vonatkozásban azonos színvonalnak kell megvalósulni valamennyi helyiségcsoporthoz. A létesítmény meglévő közműveire történő rácsatlakozás lehetőségét biztosítjuk, de az esetleges kapacitásbővülés szükségessége esetén a többlet befektetői finanszírozást igényel.

Tisztelt Ügyvezető úr! Bízom abban, hogy ésszerű tervezéssel és jelen hozzájárulásunkkal rentábilissá válhat a beruházásuk és elősegítettük kapcsolatunk további folytatását.

Balatonfüzfő, 2019. április 16.

Tisztelettel



Marton Béla