

Dr Tóth Gergely
Keszthely Város
Polgármesterének

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Péter Zsolt a **Keszthelyi Yachtkikötő Üzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített cégnév: Keszthelyi Yachtkikötő Zrt., székhely: 8360 Keszthely, belterület hrsz. 3795/17/B, cégjegyzékszám: Cg.20-10-040342, adószám: 25431649-2-20., statisztikai számjel: 25431649-6820-114-20.) törvényes képviselőjében az alábbi ügyben keresem meg Önt és kérem a segítségét:

Az alábbi ügyben szeretném a segítségét és közreműködését kérni:

2024 nyarán az Építési és Közlekedési Minisztérium honlapján közzétételre került a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet-tervezet (BATÉK-tervezet) és mellékletei kapcsán észlelte, hogy a Keszthelyi vízparti terv tervezete 1mell_3-47_keszthely_1-4.pdf melléklete adatai alapján a Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan, mint kikötői terület határa eltér az ingatlan tényleges határától és a „hajók kikötésére felhasználható partszakasz „jelölés is pontosításra szorul.

Feltehetőleg az előterjesztés alapjául a szerződés előtti állapot szolgált és a tervezeten még nem került átvezetésre a szerződés rendelkezéseinek és az ingatlan-nyilvántartás adataiban átvezetett változásnak megfelelő állapot.

Ezt az alábbi tartalmú, 2024. augusztus 20. napján kelt levelemben írásban is jeleztem:

Tisztelt polgármester Úr!

A Keszthelyi Yachtkikötő ZRT. a „Keszthelyi Yachtkikötő” elnevezésű balatoni vitorláskikötő üzemeltetési jogának jogosultja, aki a saját tulajdonában álló mederhasználati vízilétesítmény üzemeltetőjeként a mederhasználatra jogosult, amely keretében sport- és kedvtelési célú vitorláskikötőt üzemeltet.

A kikötői tevékenység folytatása céljából az általam képviselt társaság használatában áll a Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan.

A használat jogalapjául Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 269/2014. (XI.4.) határozata és 206/2022. (IX.29) határozata alapján 2022. október 03. napján kelt változásokkal egységes szerkezetbe foglalt földhasználati szerződés szolgál.

A szerződés rendelkezései alapján a kikötő üzemeltetés fennállásáig az ingatlan rendeltetés szerű használata érdekében a földre földhasználati jog illeti meg a társaságot.

Keszthelyi Yachtkikötő ZRT. 8360 Keszthely, belterület hrsz. 3795/17/B.
+36 20 212 5855 - www.kyk.hu - info@nyugatimedence.eu



A földhasználati jog célja, hogy a kikötőt üzemeltető a földtulajdonos részére megfizetett ellenérték fejében az általa folytatott kikötő üzemeltetési tevékenysége érdekében a Keszthely 3795/17. hrsz-ú ingatlan földterületét használhassa.

A földhasználati jog dologi hatályú és a földhasználat a földrészlet egészére kiterjed.

Társaságunk az ingatlan területe csökkenésének megfelelően meghatározott, 12015 m² után járó a 2022. évi szerződésben a földhasználati jog ellenértékéként meghatározott 82 573 813 Ft, azaz Nyolcvankétfélmillió-ötszázhetvenháromezernyolcszáztizethárom forint összeget az önkormányzat részére megfizette.

A szerződésnek megfelelően az ingatlan-nyilvántartási adatok módosításra, a változások átvezetésre kerültek, az ingatlan-nyilvántartás a hatályos adatokat, a ténybeli és jogi helyzettel egyezően tartalmazza.

Társaságunk a kivett, beépített terület és kikötő megnevezésű ingatlan teljes területét a kikötő üzemeltetése érdekében a szerződés és az ingatlan sajátosságainak megfelelően használja, a szerződésből fakadó valamennyi kötelezettségének eleget tett és tesz.

Társaságunk az előzetes egyeztetéseknek megfelelően a kikötő fejlesztését saját költségén megkezdte. Az ennek érdekében szükséges felmérési, tervezési munkálatokat elvégeztette, a hatósági és egyéb engedélyeket, hozzájárulásokat beszerezte, illetve azok egymásra épülésére tekintettel azok egy része még folyamatban van.

Ezek tartalma alapján a társaság által üzemeltetett kikötő Keleti részén és a használatában álló ahhoz kapcsolódó Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan északkeleti területén a tervezett fejlesztés eredményeként olyan turisztikai célú, nagyhajók, gyorsjáratú hajók és egyéb turisztikai jellegű úszólétesítmények fogadására és a nagyközönség számára elérhetővé tétele iránti fejlesztés valósul meg, amely a kikötő más területén nem kivitelezhető.

Az önerőből megvalósuló fejlesztés eredményeként a nyugati medencében, a keszthelyi öbölben olyan egyedülálló kikötői terület jön létre, amely a helyi lakossági és turisztikai igényeket a fenntartható használat követelményeinek megfelelően tudja és hivatott kielégíteni.

Ezen a területrészen kapnának helyet és kikötési lehetőséget a jövő olyan vízi járművei, úszólétesítményei, amelyek már teljes egészében környezeti terhelés nélkül, megújuló energia felhasználással üzemeltethetők.

A kikötői terület ezen része biztosít majd helyet és lehetőséget a nagyközönség számára ezen különleges teljes egészében „zöld” vízi járművek megtekintéséhez, megismeréséhez és a kipróbálásukhoz szükséges tevékenység lebonyolításához.

Ezen kikötői terület kialakításához, kiszolgálásához szükséges energetikai és közműfejlesztéseket társaságunk saját költségén már a hatósági engedélyeknek megfelelően megvalósította.

Az érdeklődő nagyközönség fogadásához, ellátásához a szolgáltatások igénybevételéhez szükséges infrastruktúra fejlesztést társaságunk a kikötő északi területén lévő ingatlanaiban szinte már teljes egészében megvalósította. A kiszolgáló irodák kialakításán túl a higiéniai helyiségek is kialakításra kerültek, amely költsége meghaladja a 100 millió forint összeget.

Az ennek érdekében általunk folytatott valamennyi tevékenységről tájékoztatást adtunk, a hatósági eljárások kapcsán az önkormányzat tájékoztatásra került együttműködésünk folyamatos és példaértékű volt.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium honlapján közzétételre került a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet-tervezet (BATÉK-tervezet) és mellékletei.

Ennek kapcsán vettük észre, hogy a Keszthelyi vízparti terv tervezete 1mell_3-47_keszthely_1-4.pdf melléklete adatai alapján a Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan, mint kikötői terület határa eltér az ingatlan tényleges határától és a „hajók kikötésére felhasználható partszakasz” jelölés is pontosításra szorul.

Feltehetőleg az előterjesztés alapjául a szerződés előtti állapotot szolgált és a tervezeten még nem került átvezetésre a szerződés rendelkezéseinek és az ingatlan-nyilvántartás adataiban átvezetett változásnak megfelelő állapot.

A tervezettel kapcsolatos észrevételek előterjesztésére biztosított határidő 2024. augusztus 31, az Államtitkárság eddig várja a tervezettel kapcsolatos véleményeket az önkormányzatoktól.

Álláspontom szerint a jogszabály – ingatlan-nyilvántartási adatokkal egyező és a szerződés rendelkezéseinek is megfelelő - végleges verziójának kialakítása érdekében feltétlenül szükséges a tervezet melléklete megfelelő módosítása.

A Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlan ingatlan-nyilvántartás adatai szerinti határa egybe esik a kikötő tényleges és üzemeltetési területe szerint érintett határával.

A melléklet módosítása hiányában a kikötői terület engedélyeinknek és együttműködésünknek megfelelő üzemeltetése és fejlesztése kapcsán alakulhatnak ki ellentmondások, amelyek a későbbiekben már jelentősen nehezebben lennének orvosolhatóak.

A szerződés rendelkezéseinek megfelelően a kikötői területen tervezett parti sétány kialakítása érdekében szükséges engedélyek beszerzése iránti eljárás kapcsán az együttműködés és az engedély birtokában a sétány saját költségünkön történő kivitelezési munkáinak elvégzése iránti kötelezettségünknek eleget fogunk tenni.

A szerződésben rögzített megállapodás igazodik az önkormányzat Balatonparti fejlesztési elképzeléseivel és biztosítja a kikötő zavartalan üzemeltetési feltételeit is.

A jogszabály tervezet melléklete módosítása érdekében kérem Tisztelt Polgármester Úr intézkedését.

Együttműködését és segítségét előre is köszönöm!

Keszthely, 2024. augusztus 20.

A kérelmünket követően az önkormányzat elkészítette a módosítást és annak megfelelően került a kérelem előterjesztésre. A módosított tervdokumentáció a részünkre is megküldésre került.

Nemrégiben megjelent a kormányrendelet, amelyben a Keszthely 3795/17 hrsz. alatti ingatlant érintően nem az ingatlannyilvántartásnak, az ingatlan használatát szabályozó szerződéses jogviszonyainknak és az előterjesztett kérelemnek megfelelő állapotot tartalmazza.

A tervezetben szereplő szabályozási állapot szerint csak az ingatlan egy része kap „kikötői terület” szerinti minősítést, míg az ingatlan másik része ettől eltérő szabályozású.

Ez ellentétes az önkormányzatnak az általam képviselt társasággal közösen kialakított szabályozási megállapodásaival és akadályozza a közös terveinken alapuló kikötő fejlesztést is.

A megállapodásunk szerinti kikötő fejlesztés első ütemének kivitelezése a társaság részére kiadott hatósági engedélyeknek megfelelően lassan a befejezéséhez közeledik. Ezt a munkát társaságunk teljes



egészében saját költségén, több száz millió forint értékű önerős beruházként valósítja meg, amely a létrejövő fejlesztés eredményeként is már ellentétes a szabályozási tervben szereplő adatokkal.


Sajnos a szabályozási tervezet a jelenlegi állapotában az önkormányzati tulajdonú ingatlan további, a közérdeket szolgáló és megállapodásunknak is megfelelő fejlesztésének lehet az akadálya.

A tervezet szerinti szabályozási környezetben az ingatlan egészét érintő kikötői használat, a sétány megvalósítása, a kikötők közötti kapcsolat, a higiéniai rendszerek használata és a zöld beruházások engedélyezhetősége, kivitelezhetősége válik bizonytalanná.

Álláspontunk szerint a társadalmi érdeket – önkormányzat mint tulajdonos, a társaság, mint ingatlan fejlesztő és a lakosságot, mint az ingatlant használók – érdekeit az szolgálná megfelelően, ha a szabályozási terv is a közös érdekeknek megfelelő lenne.

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy kezdeményezze a szabályozás társadalmi érdek szerinti kiigazítását, módosítását, mint az ingatlannal érintettek közös kérelmét.

Segítségét és közreműködését előre is köszönjük!



Keszthelyi Yachtkikötő Zrt. képviselőjében

Péter Zsolt vezérigazgató

Keszthelyi Yachtkikötő Zrt.
8360 Keszthely, hrsz. 3795/17/B.
Adószám: 25431649-2-20
Cg.: 20-10-040342