



Ügyiratszám: HER/...../2022.

Tárgy: **HERCEGHALOM KÖZSÉG 440/5 HRSZ-Ú
TERÜLETÉRE TERVEZETT LOGISZTIKAI
FEJLESZTÉS***Tisztelt Menczer Tamás Államtitkár Úr!*

2022. november 25-én a telekcserre tárgyában levelet küldtem Államtitkár úrnak, melyet e levélben kiegészítetek az azóta felmerült – a haszonbérletet érintő- kérdésre adható, nyújtható megoldási lehetőséggel.

A Panattoni -PDC Industrial First Kft.- által tervezett logisztikai beruházás káros hatásainak kivédése a herceghalomi 440/5, 440/4, 440/2 hrsz-ú ingatlanokról történő áthelyezésével:

Okok:

A beruházó ingatlanain, szerzett joga alapján, a beruházás kivitelezését megakadályozni jogszerűen nem lehet, a helyi építési szabályzat módosítása a település önkormányzata által kifizethetetlen mértékű kártalanításhoz vezetne. A megvalósult beruházásnak a környezetre és a lakosságra gyakorolt, az életminőséget súlyosan hátrányos módon befolyásoló hatása miatt a beruházás áthelyezése indokolt. A beruházás megvalósítására alkalmas olyan terület, mely nem befolyásolja hátrányosan az ottlakók életminőségét, nincs az Önkormányzat tulajdonában. A beruházó által is elfogadható, a fejlesztés megvalósíthatóságát biztosító terület a **Magyar Állam tulajdonában** van, ezek a **Herceghalom 019/17, 019/19, 019/23, hrsz-ú szántó besorolású területek**.

Megvalósítás lépései:

1. Az önkormányzat kérelmet terjeszt elő, hogy a Magyar Állam településfejlesztési célra, a beruházó tulajdonát képező ingatlanokkal való csere érdekében ingyenesen ruházza át a fenti, állami tulajdonú ingatlanokat az Önkormányzat tulajdonába.
2. Az Önkormányzat kezdeményezi az ingatlanok művelésből való kivonását.
3. Az Önkormányzat megállapodást köt az állami tulajdonban álló ingatlanok haszonbérletjével a művelésből való kivonás jogkövetkezményeinek rendezésére.
4. A művelésből kivont területeket az Önkormányzat csereszerződéssel a beruházó tulajdonába adja, cserébe megszerzi a beruházó tulajdonában lévő belterületi építési területet.
5. A Magyar Állam hozzájárul az Önkormányzat tulajdonába adott ingatlanokra jogszabály alapján bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomnak az átruházott ingatlanok helyébe lépő ingatlanokra történő átjegyzéséhez.

Megjegyzés a 3. ponthoz: A Magyar Állam tulajdonában lévő szántó ingatlanok bérlőjének hozzájárulása nem feltétele a tulajdonjog átruházásának, de a bérleti szerződés az ingatlanokon a bérlővel kötött megállapodásig fennmarad. Erre figyelemmel tárgyalásokat folytattunk az állami ingatlanok bérlőjével, aki művelésre alkalmas csereterület biztosítása és/vagy megfelelő kártalanítása esetén kész felhagyni az általa bérelt terület mezőgazdasági hasznosításával.

Mivel a termőföldek bérletét a csere során az Önkormányzat tulajdonába kerülő (jelenleg Panattoni Hungary Development Kft. tulajdonában álló) ingatlanokra – a termőföldekre vonatkozó előbérleti rendelkezések miatt – a jelenlegi bérlőnek nem tudnánk garantálni, ha azokat kivett területből termőföldre sorolnánk át, ezért ezeket az ingatlanokat célszerű továbbra is kivett területként nyilvántartani. Így a termőföldekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni, a korábbi bérlővel pedig azonos feltételekkel köthetünk ezekre haszonbérleti szerződést. A területek méretbeli eltérését pedig a bérleti díjból adott kedvezménnyel, illetve a befektető által vállalt kártalanítással tudjuk kompenzálni. Így a termőföld bérlőjének érdekeit sem sérti a kérelmünk teljesítése.

Kérjük, hogy a Kormány a Magyar Állam tulajdonosi jogainak gyakorlásával az 1. és az 5. pontban megjelölt döntéseket hozza meg, azaz rendelkezzen a Herceghalom 019/17, 019/19, 019/23 hrsz-ú ingatlanoknak Herceghalom Község Önkormányzata tulajdonába történő ingyenes átadásáról, továbbá írja elő, hogy a vagyonátadásról szóló okirat rendelkezzen arról, hogy az átadott ingatlanokra bejegyzett, a Magyar Állam javára szóló elidegenítési és terhelési tilalom a herceghalmi 440/5, 440/4, 440/2 hrsz-ú ingatlanokkal való cseréjével egyidejűleg az Önkormányzat által megszerzett ingatlanokra átjegyzésre kerüljön.

Az ügyben eddig tett erőfeszítéseit megköszönve, a jövőbeni támogatását kérve

Tisztelettel és köszönettel:



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester



Herceghalom, 2023. január.10.

dr. Szelenczy Gabriella

Iktatás ideje: 2023 FEBR 03.

Feladó:

László Kemenes <LKemenes@panattoni.com>

Száma: HEV/12-2/2023

Küldve:

csütörtök 2023. február 2 19:10

Címzett:

Herceghalom Község Polgármestere

Másolatot kap:

Adrienne Horváth, Polgármester
Zoltán Horváth, Polgármester

Tárgy:

Január 31-i találkozó és Dávidmajor visszajelzés

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az e hét keddi, személyes találkozómon elhangzottakra reagálva, illetve azokat megerősítve a következőkről tájékoztatom:

Megvizsgáltuk a „cseretelek” hasznobérlője által felkínált alternatívát, Etyek, Dávidmajorban. Ez a telek a mi megítélésünk szerint nem egyenértékű sem a tulajdonunkban lévő, sem pedig a korábban vizsgált, csere alapját képezhető területtel, ugyanis mind elhelyezkedésben, a megközelítés tekintetében, mind pedig közműellátottság tekintetében elmarad a másik kettőtől. Ez alapján a jelenlegi fejlesztési területünk cseréjét erre a területre nem tudjuk figyelembe venni.

A találkozón abban állapodtunk meg, hogy a következő 2 hétben Önök megpróbálnak további egyeztetést folytatni a korábban vizsgált terület hasznobérlőjével. Ehhez ezúton is felajánlom segítségünket, amennyiben Polgármester Asszony úgy ítéli meg, hogy az szükséges. Szívesen veszünk részt egy soron következő találkozón, ha igénylik. Javasolom, hogy február 21, 22, vagy 23-án találkozzunk újra, hogy egyeztetni tudjunk a fejleményekről.

Megerősítem továbbá, hogy cégünk kitart amellett, hogy a tulajdonunkban lévő fejlesztési terület legjobb és leghatékonyabb feltárása az általunk megépítésre javasolt és a kiszabályozott bekötőúton keresztül lehetséges. A következő két hét fejleményeinek figyelembevétele mellett szeretnénk, ha erről megállapodásra jutnánk a T. Önkormányzattal.

Üdvözlettel:

Kemenes László

Best Regards,
László Kemenes
Managing Director

M: [REDACTED] | E: [REDACTED]@panattoni.com

A: Alkotás u. 50, Budapest, 1123 Hungary

 **PANATTONI**   

**MIPIM 2023**

14-17 MARCH 2023 CANNES, FRANCE

Better Places.
Greater Impact.
Stronger Business.

PANATTONI STAND: R9.Q (RIVIERA 9), 3TH FLOOR TERRACE

Herceghalomi Polgármesteri Hivatal

Iktatás ideje: 2023 MÁJ 24.

Száma: HER/22-3/2023.

K:
23. 05. 24.

Σ

Herceghalomi Polgármesteri Hivatal

Csizmadia Zsuzsanna polgármester
asszony figyelmeibe

2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

Herceghalomi Polgármesteri Hivatal

To the attention of Mayor Ms. Zsuzsanna
Csizmadia

2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az Önkormányzat honlapjáról értesültünk, hogy 2023. február 14-én 4. napirendi pontként a HÉSZ és SZT módosításra került akként, hogy a Zsámbéki út mentén aktív zöldterületi övezet kialakítását rendelik olyan normatív tartalommal ellátva, hogy azon csak gyalogosközlekedést engednek.

Az ügygel kapcsolatban meglepetten értesültünk róla, hogy hónapok óta az Önök kifejezett kérésére zajló, alternatívák után kutató és Önökkel messzemenően együttműködő magatartásunk ellenére, valamint annak ellenére, hogy korábban ígéretet kaptunk Önöktől a status quo fenntartására, úgy hoznak meg egy ilyen horderejű és a tulajdonukat, tervezett fejlesztéseinket hátrányosan érintő döntést, hogy arról sem előzetesen, sem utólag közvetlenül még csak nem is tájékoztatnak bennünket.

A döntésük azt eredményezi, hogy a GKSZ gazdasági övezetben található ingatlanunkat útcsatlakozástól megfosztották, azon való fejlesztés megkezdését ellehetetlenítették.

Önök számára még a tulajdonszerzésünket megelőzően világosan kommunikáltuk fejlesztési szándékunkat, amelyet az Önkormányzat üdvözölt és kifejezetten

Dear Ms. Mayor!

We have learned from the website of the Municipality that on 14 February 2023, as agenda item 4, the Urban Development Plan and the Local Building Regulations were amended to provide for the establishment of an active green space zone along Zsámbéki út, with a normative content that only pedestrian traffic is allowed thereon.

In connection with this matter, we were quite surprised to hear that, despite our months of searching for alternatives at your express request and cooperating with you to the fullest extent, and in defiance of the status quo promised by you, you are taking a decision of such magnitude and which affects our property and our planned developments without even informing us directly, either beforehand or afterwards.

Your decision has the effect of depriving our property in the GKSZ economic zone of access to the road and making it impossible to start development on it.

We have clearly communicated our development intentions to you prior to our acquisition of the property, which the Municipality has welcomed and explicitly

Σ

támogatott. A tulajdonszerzésünket követően az Önkormányzat részéről megfogalmazott aggályok és alternatív javaslatok megvizsgálásában való együttműködésünk kérésekor és azt követően következetesen jeleztük a tervezett fejlesztési ütemezésünket és az ütemezés betartásának gazdasági szükségességét. Önök biztosítottak bennünket arról, hogy a területfejlesztési szándékunkat és annak tervezett ütemezését megértették. Ehhez képest negatív meglepetésként tapasztaltuk, hogy mostani döntésüket megelőzően, az Önök által kért status quo alatt, a bekötőútra olyan közlekedési táblákat helyeztek ki, amivel a behajtást korlátozták.

Ebben a helyzetben, figyelembe véve, hogy az időközben vizsgált alternatívák egyike sem bizonyult megfelelőnek, az egyetlen lehetőségnek a szabályozási tervben útként kiszabályozott terület útingatlanként való megvalósítását és az ehhez szükséges lépések (kiszájtítás, építési engedélyezési tervek stb.), haladéktalan megkezdését látjuk.

Várjuk szíves tájékoztatásukat arról, hogy milyen intézkedéseket tettek a társaságunk tulajdonában levő ingatlanokhoz gazdasági célra alkalmas út késedelem nélküli megvalósítása érdekében.

Annak érdekében, hogy a projekt építési fázisát az eredeti, az Önkormányzat által is ismert és támogatott ütemezés szerint még idén megkezdhesük szükséges, hogy a fejlesztési telek megközelítése átmenetileg, a szabályozási tervben útként kiszabályozott út megvalósulásáig is biztosított legyen. Kérjük a T.

supported. In requesting and subsequently cooperating with the Municipality's consideration of its concerns and alternative proposals following our acquisition, we have consistently communicated the magnitude of our projected development schedule and the economical necessity of keeping up with the schedule. You have assured us that you understand the development and its planned timetable. However, it was a negative surprise to see that before your current decision, under the status quo you requested, traffic signs were placed on the access road to restrict access.

In this situation, taking into account that none of the alternatives examined has proved to be adequate, the only viable option we see is to implement the areas identified as a road in the regulatory plan as a road as soon as possible and to start the necessary steps (expropriation, building permit plans, etc.) without delay, which we assume, you have already started.

We would be grateful to hear what measures you have taken to ensure that the road to the property owned by our company is suitable for commercial use without delay.

In order to be able to start the construction phase of the project this year, according to the original schedule known and supported by the Municipality, it is necessary to ensure temporary access to the development site until the development of the road identified as such in the regulatory plan, is completed.

K

Polgármester asszonyt, hogy szíveskedjen együttműködni annak érdekében, hogy a GKSZ gazdasági övezetben található útingatlanunkat legalább átmeneti jelleggel, az időközben együttműködésünkben megvalósuló infrastruktúrafejlesztés befejezéséig a projekt megkezdésére, tehát építési forgalom céljára használni tudjuk. Ennek módjáról szívesen egyeztetünk Önökkel személyesen is. Kérjük, tegyenek javaslatot egy személyes egyeztetés időpontjára.

Továbbra is hiszünk benne, hogy egy zöld minősítésű, energiahatékony, korszerű beruházás, valamint munkahelyek teremtése pozitív hatással lesz Herceghalom város lakói számára. Együttműködési szándékunk hangsúlyozása mellett,

Üdvözlettel,


Mr. Vladimír Bolek
Managing Director

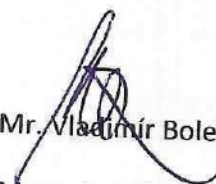
PDC INDUSTRIAL HUN FIRST Kft.

Budapest, 2023. április 25.

We ask the Mayor to cooperate with us so that we can use our road property in the GKSZ economic zone at least temporarily for building traffic purpose, pending the completion of our joint infrastructure development in the meantime, to start the project. We would appreciate a personal discussion on the technicalities of this. Please propose a date for a personal meeting on this matter.

We continue to believe that a green certified, energy efficient, state-of-the-art investment and job creation will have a positive impact for the residents of Herceghalom. Emphasising our willingness to keep cooperating with you,

Yours sincerely,


Mr. Vladimír Bolek
Managing Director

PDC INDUSTRIAL HUN FIRST Kft.

Budapest. April 25. 2023

1

-----Original Message-----

From: [REDACTED]

Sent: Tuesday, December 5, 2023 12:43 PM

To: 'Herceghalom Község Polgármestere' <polgarmester@herceghalom.hu>

Cc: jegyzo@herceghalom.hu; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]

[REDACTED]@panattoni.com>; [REDACTED]@panattoni.com>; [REDACTED]

[REDACTED]@panattoni.com>; [REDACTED]

Subject: RE: személyes találkozó

Tisztelt Polgármester Asszony,

Köszönjük szépen visszajelzésüket. Sikerült a programokat időközben úgy alakítanunk, hogy részt tudunk venni a javasolt időpontban a megbeszélésen.

Üdvözlettel,

[REDACTED]

[REDACTED]

Irodavezető ügyvéd

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-----Original Message-----

From: Herceghalom Község Polgármestere <polgarmester@herceghalom.hu>

Sent: Thursday, November 30, 2023 10:33 AM

To: [REDACTED]

Cc: jegyzo@herceghalom.hu; [REDACTED]; [REDACTED]

[REDACTED]@panattoni.com>; [REDACTED]@panattoni.com>; László Kemenes

[REDACTED]@panattoni.com>; [REDACTED]

Subject: Re: személyes találkozó

Importance: High

Tisztelt Dr. [REDACTED] Úr!

Megkeresésére válaszolva, a személyes találkozóra 2023. december 07-e csütörtök 14:30 időpontot tudom felajánlani.

Várjuk szíves visszajelzését.

Üdvözlettel:

Csizmadia Zsuzsa

polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 20 225 9459

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közléstől védett. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem az üzenet címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről az üzenet küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét a rendszeréből. Ha Ön nem az üzenet címzettje, abban az esetben tilos az üzenetet vagy annak bármely csatolt mellékletét lemásolnia, elmentenie, az üzenet tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie.

This message and any attachment are confidential and are legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and any attachment from your system. Please note that any dissemination, distribution, copying or use of or reliance upon the information contained in and transmitted with this e-mail by or to anyone other than the recipient designated above by the sender is unauthorised and strictly prohibited.

2023-11-21 10:58 időpontban [REDACTED] ezt írta:

> Tisztelt Polgármester Asszony!

>

> Hivatkozással Kemenes úrral folytatott telefonbeszélgetésükre,
> érdeklődni szeretnék, hogy a személyes találkozó időpontjául
> alkalmas lenne-e Önöknek a jegyző asszonnyal jövő hétfő reggel,
> azaz november 27-én 9.30 órai kezdéssel?

>

> A megbeszélésen szeretnék Önökkel a korábban elküldött
> településrendezési szerződés-tervezet tartalmáról és annak
> illetve a koncepció-tervnek a képviselő-testületi ülésre
> kerülés menetéről egyeztetni.

>

> Szíves megerősítésüket várva, üdvözlettel,

>

> [REDACTED]

>

> [REDACTED]

> Irodavezető ügyvéd

>

> [REDACTED]

> [REDACTED] Group

> [REDACTED]

> [REDACTED] 577

>



Herceghalom Község
Önkormányzata

Ügyiratszám: HER/2833-2/2023. Tárgy: Panattoni ingatlanfejlesztési ügye.

[REDACTED]
Irodavezető ügyvéd **ÚR részére**
[REDACTED]
[REDACTED]

Tisztelt Ügyvéd Úr!

A Talentis-csoporttal kötendő 3 oldalú megállapodás-tervezet tárgyában írt megkeresésére tájékoztatom, hogy észrevételeinkről csak bizottsági, illetve képviselő-testületi tárgyalást, döntést követően áll módunkban tájékoztatni önöket.

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága 2024. január 30-án, a Képviselő-testület 2024. február 06-án tartja ülését.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Herceghalom, 2023. december 19.

Tisztelettel:


Csizmadia Zsuzsanna
polgármester





Herceghalom Község
Önkormányzata

Ügyiratszám: HER/155-1/2024.

Tárgy: Tájékoztatás kérése.

TESCO GLOBAL ÁRUHÁZAK ZRT.

Logisztikai Központ
Zimmermann Botond
Igazgató Úr részére

Herceghalom
Zsámbéki út 14.
2053

Tisztelt Igazgató Úr!

Lakossági megkeresés érkezett hozzám egy, a településünkön tervezett beruházással kapcsolatban.

A levél írója többek között arról kér tájékoztatást, hogy a Tesco Logisztikai Központhoz naponta hány darab kamion érkezik. Tekintettel arra, hogy erről az önkormányzatnak nincs pontos információja, kérném Igazgató úr szíves tájékoztatását.

Fel szeretném venni továbbá a kapcsolatot a TESCO által birtokolt ingatlan tulajdonosával, azonban semmiféle elérhetőséggel nem rendelkezünk. Kérem szíves segítségét és tájékoztatását a tulajdonos képviselőjének telefonszáma, email-címére vonatkozóan.

Mielőbbi szíves válaszát előre is köszönöm!

Herceghalom, 2024. január 26.

Üdvözlettel és köszönettel:



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester