



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellenőrzött.

Szám: 1/131-12/2025.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. december 18-i ülésére

Tárgy: Chikán Zoltán egyéni vállalkozó tulajdonosi hozzájárulás kérelmével kapcsolatos döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonalmádi 672 hrsz. „kivett autóbusz-pályaudvar” megnevezésű ingatlan és a Balatonalmádi belterületi 671/3 hrsz.-ú, 1446 m² alapterületű, „kivett járda” megjelölésű ingatlan 9 m² alapterületű ingatlanrész (a továbbiakban: Bérlemény) tekintetében a Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága – Képviselő-testülettől átruházott hatáskörében eljárva – 97/2025. (IX.23.) határozatára tekintettel Balatonalmádi Város Önkormányzata és Chikán Zoltán egyéni vállalkozó (a továbbiakban: Bérelő) 1/131-9/2025. számú ingatlan bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötötte meg Balatonalmádiban, 2025. október 2. napján. A Szerződés 28. pontjában rögzítettek szerint: „Az ingatlanon a Bérelő – még saját költségére is – külső átalakítást, korszerűsítést csak a Bérbeadóval előre egyeztetett módon végezhet.” A Szerződés 30. pontjában foglaltak szerint: „Bérelő kötelezettsége és költsége a tevékenysége gyakorlásához szükséges átalakítások elvégzése, felszerelések ill. berendezések beszerzése. Bérelő vállalja a Bérleményen történő működését biztosító autonóm infrastruktúra eszközök kiépítését saját költségén.”

Jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi a Bérlemény kerékpár szervizzé történő, Bérelő általi átalakításokra irányuló tulajdonosi hozzájárulás kérelme és jelen előterjesztés 2. mellékletét képező településképi bejelentéssel összefüggő határozat (a továbbiakban: Határozat), amely szerint az abban felsorolt igényeket a főépítész megvizsgálta és tudomásul vette.

A kérelem szerinti átalakítást Bérelő saját költségén kívánja megvalósítani, amelynek költségeit a továbbiakban sem kéri megtéríteni. Továbbá nyilatkozik a Bérelő, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor, de legkésőbb 2030. szeptember 30. napjáig a felújítással megvalósított vagyont – mint felújítást – térítésmentesen átadja az Önkormányzatnak.

Az egyedi, értéknövelő ingatlanfelújításra irányuló tulajdonosi hozzájárulás kérelemnek az elbírálása a Képviselő-testület döntési jogköre.

Javaslom a Bérelő tulajdonosi hozzájárulás kérelmét támogatni, hogy a jelenlegi állapotú ingatlan megújulhasson és a felújítást követően, a Bérelő rendezett körülmények között üzemeltethesse a kerékpár szervizt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatban foglaltakat figyelembe véve dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2025. december 11.


Bercsenyi László
polgármester

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Mentés Anett vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalta: Gazdasági Bizottság

Melléklet:

1. Bérló kérelme
2. Határozat

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2025. (.....) önkormányzati határozata

a Chikán Zoltán egyéni vállalkozó tulajdonosi hozzájárulás kérelmével kapcsolatos döntés meghozatala

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Chikán Zoltán egyéni vállalkozó tulajdonosi hozzájárulás kérelmével kapcsolatos döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező Balatonalmádi belterületi 672 hrsz. „kivett autóbusz-pályaudvar” megnevezésű ingatlan és a Balatonalmádi belterületi 671/3 hrsz.-ú, 1446 m² alapterületű, „kivett járda” megjelölésű ingatlan 9 m² alapterületű ingatlanrészére (a továbbiakban: Bérlemény) vonatkozó Chikán Zoltán Péter egyéni vállalkozó (székhely: 8220 Balatonalmádi, Hétvezér utca 2., nyilvántartási szám: 56987641, adószám: 58489424-1-39) bérlő (a továbbiakban: Bérlő) ingatlanfelújítással kapcsolatos, a határozat 1. mellékletét képező, tulajdonosi hozzájárulás kérelmét megismerte és úgy dönt, hogy hozzájárul a kérelemben foglalt műszaki tartalmú felújításhoz, az alábbi feltételekkel:
 - a) a Bérlő saját költségén valósítja meg a felújítást, amelynek költségeit a továbbiakban sem kéri megtéríteni.
 - b) Bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor, de legkésőbb 2030. szeptember 30. napjáig a felújítással megvalósított vagyont – mint felújítást – piaci értéken, térítésmentesen átadja az Önkormányzatnak tulajdonba, azaz a Bérlő nem a birtokba adás-vételkor állapottban köteles a Bérleményt önkormányzati birtokba visszaadni, hanem a felújított Bérleményt adja vissza. Bérlő továbbá tudomásul veszi, hogy a térítésmentes átadással kapcsolatban felmerülő kiadások (adók) a Bérlőt terhelik.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy döntésről az érintetteket - a határozat megküldésével- értesítse.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződést kiegészítő megállapodás megkötésére.

Felelős: Bercsényi László polgármester
Hivatali felelős: Tárnoki Renáta Sára jegyző
Határidő: 2. pontban: azonnal
3. pontban: 2026. január 15.

Balatonalmádi, 2025. december 18.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

1. melléklet

Kérelem Tulajdonos általi hozzájáruláshoz

BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
2.		
Érkezett.	2025. 11. 25.	
1/131-11/2025		Melléklet
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		M. A.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Engedélyezést kérek a Balatonalmádi 672 hrsz. „kivett autóbusz-pályaudvar” megnevezésű ingatlan és a Balatonalmádi belterületi 671/3 hrsz.-ú, 1446 m² alapterületű, „kivett járda” megjelölésű ingatlan 9 m² alapterületű ingatlanrésze: Továbbiakban „Bérlemény” kerékpár szervizé történő átépítésére.

Az alábbi igényeket a Főépítész megvizsgálta. Ezeket tudomásul vette a 2025.11.17-én kelt Határozatában. Melléklet.

A Határozat szerint az alábbiakhoz kérem az Önkormányzat, mint ingatlantulajdonos engedélyét:

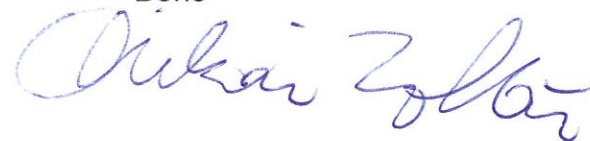
1. A tetőhéjzat cseréjéhez antracit színű állókorcos lemezfedéshez 6 %-os nyugati irányú lejtéssel,
2. A tornácrész északi oldalán fehér színű védőrács elhelyezéséhez,
3. Új bejárati ajtó behelyezéséhez, amely kétszárnyú félig üvegezett kialakítású lesz,
4. A keleti homlokzaton cégtábla elhelyezéséhez,
5. A teljes homlokzat fehérre festéséhez,
6. A meglévő ablakok új egyszárnyú műanyag ablakra cséréjéhez,
7. Az utcafronton 1,80 m magasságú és 25%-ban áttört és átlátható felületű matt antracit színű kerítés építéséhez.

Jelen kérelem szerinti átalakítást saját költségemen valósítom meg, amelynek költségeit a továbbiakban sem fogom kérni megtéríteni. Ugyanakkor nyilatkozom, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor, de legkésőbb 2030. szeptember 30. napjáig a felújítással megvalósított vagyont – mint felújítást – térítésmentesen átadom az Önkormányzatnak.

Balatonalmádi, 2025.11.25.

Chikán Zoltán

Bérlő





BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

2. melléklet

Iktatószám: 20/335-3/2025
Ügyintéző: Törös Rozália
Tel.: 88/542-462
E-mail: rtoros@balatonalmadi.hu

Tárgy: Chikán Zoltán Péter 8220 Balatonalmádi, 672 hrsz-ú ingatlanon új utcafronti kerítés, cégtábla elhelyezése, tetőhéjazat és nyílászáró csere, homlokzat színezés

HATÁROZAT

Chikán Zoltán (8220 Balatonalmádi, Hétvezér u. 2.) – a Balatonalmádi, 672 hrsz-ú, ingatlanon új utcafronti kerítés, cégtábla elhelyezésére, tetőhéjazat és nyílászáró cseréjére, homlokzat színezésére irányuló – településképi bejelentésében leírt tevékenységet tudomásul veszem.

Az eljárás során eljárási költség nem keletkezett.

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, amelyet Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének címezve Balatonalmádi Város Polgármesterénél lehet benyújtani. A fellebbezést Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el, amely a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást vizsgálja, amelynek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet.

E határozat elleni fellebbezés illetéke 5.000 Ft. Az illetéket a Magyar Államkincstár 10032000-01012107 számú Eljárási illetékbevételei számla javára az eljárás megindításakor elektronikus fizetési és elszámolási rendszeren keresztül vagy átutalással, az átutalás közleményrovatában az ügyfél neve, lakcíme vagy székhelye, valamint az ügyszám feltüntetésével kell megfizetni. A fellebbezést indokolni kell.

A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása vagy önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

INDOKOLÁS

Chikán Zoltán 2025. november 5. napján beérkezett kérelmében az általa bérelt Balatonalmádi, 672 hrsz-ú ingatlanon új utcafronti kerítés, cégtábla elhelyezésének, tetőhéjazat és nyílászáró cseréjének, homlokzatszínezésének tudomásul vételére irányuló településképi bejelentési eljárást kezdeményezett Önkormányzatunknál.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) 33. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester a településképi bejelentési eljárást folytat le közterületi kerítés, valamint kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése, meglévő építmény homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő, de méretét, anyaghasználatát, tekintve a meglévőtől eltérő – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén. (3) bekezdése szerint településképi bejelentési

eljárást kell lefolytatni a reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében reklám-elhelyezési kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési és jelen rendeletben szereplő különös településképi követelmények, vagy a különös településképi követelmények meghatározásának hiányában a reklám-elhelyezési kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési követelmények érvényesítése érdekében.

A Tkr. 34. § (1) bekezdése szerint a településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységekre vonatkozó dokumentációval kapcsolatos hatósági határozat alapját a települési főépítész szakmai álláspontja képezi. A Tkr. 35. § (3) bekezdése szerint a helyi előírásoknak való megfeleléssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempont az is, hogy a tervezett megoldás megfelel-e a Tkr. előírásainak.

A települési főépítész a településképi bejelentést és a benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációt megvizsgálta, a Tkr. 35. §-a szerinti szempontok alapján értékelte, amely alapján megállapította, hogy azok megfelelnek a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, így a településképi bejelentést a Tkr. 36. § (1) a)-b) pontjai értelmében a rendelkező részben foglaltak szerint tudomásul vettem.

A kérelem szerint Chikán Zoltán (8220 Balatonalmádi, Hétvezér u. 2.), mint a kérelemmel érintett ingatlan bérlője:

1. A tetőhéjazat cseréjét tervezi. Antracit színű állókorcos lemezfedés készül 6 %-os nyugati irányú lejtéssel.
2. A tornácrész északi oldalán fehér színű védőrács kerül elhelyezésre.
3. Az új bejárati ajtó kétszárnyú félig üvegezett kialakítású lesz.
4. A keleti homlokzaton cégtábla elhelyezését tervezi.
5. A teljes homlokzat fehérre festését tervezi.
6. A meglévő ablakok új egyszárnyú műanyag ablakra lesznek cserélve.
7. Az utcafronti kerítést 1,80 m magasságban és 25%-ban áttört és átlátható felületként matt antracit színben alakítja ki.

Határozatom a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseken túl az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. § (1) bekezdésén alapul.

Az eljárás során eljárási költség nem keletkezett, ezért annak viseléséről nem rendelkezem.

A jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 116. § (2) bekezdés a) pontja, a 118. § - 119. §-a alapján biztosítottam.

Hatásköröm a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 97. § (2) bekezdés ca) és a Tkr. 33. § (1) bekezdés b) pontjában, illetékességem az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt rendelkezéseken alapul.

Balatonalmádi, 2025. november 17.


Bercsényi László
polgármester



Kapják:

1. Chikán Zoltán Péter, 8220 Balatonalmádi, Hétvezér u. 2.
2. Irattár