



# BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

[polgarmester@balatonalmadi.hu](mailto:polgarmester@balatonalmadi.hu)

Szám: 1/335-6/2026.

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. április 30-i ülésére

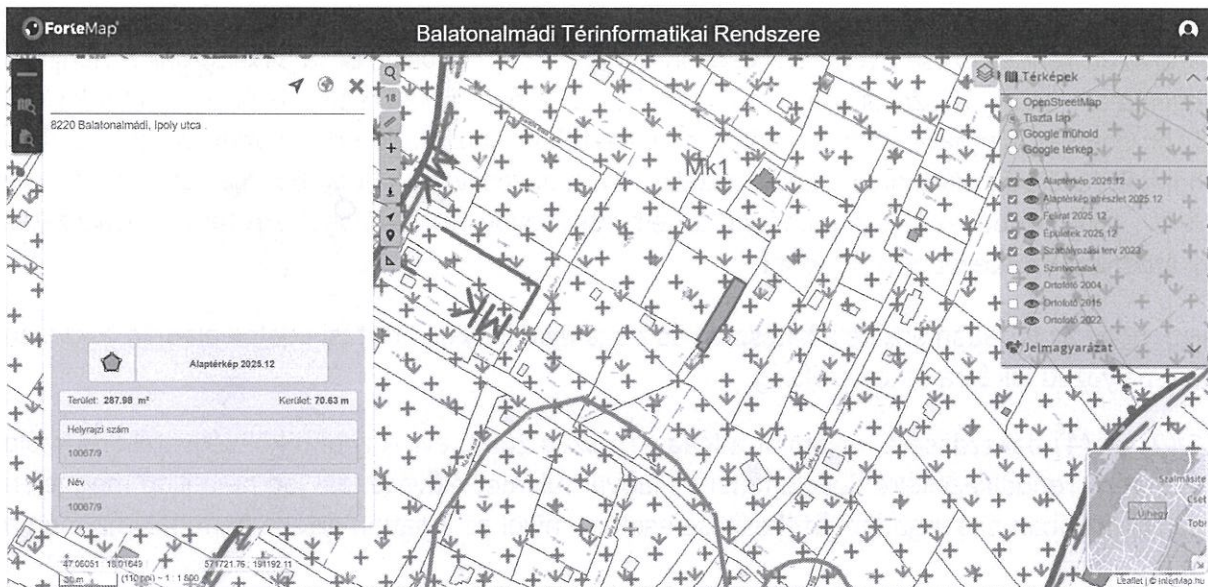
Az előterjesztés jogszabályait nem ellenőrizte.

*M. 4*  
jegyző

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonú ingatlanrész megvásárlására irányuló döntés meghozatala

### Tisztelt Képviselő-Testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Balatonalmádi zártkerti 10067/9 hrsz alatt felvett kivett közút megnevezésű, 288 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melynek elhelyezkedését az alábbi helyszínrajz mutatja.



Az Ingatlan megnevezése között, ugyanakkor Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) tervlapja szerint nem szabályozott közútként.

A Balatonalmádi zártkerti 10069 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai (a továbbiakban: Kérelmezők) a jelen előterjesztés 1. melléklete szerinti kérelmet (a továbbiakban: Kérelem) nyújtották be az Önkormányzathoz.

A Kérelem szerint az ingatlanuk mérete térképezési hiba okán több alkalommal csökkentésre került, így jelenlegi mérete 1993 m<sup>2</sup> lett. Ennek okán a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 84.§ (1) bekezdés b) pontja alapján nem beépíthető. Kérelmükben előadták, hogy az Ingatlanból 7 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészt szeretnék megvásárolni annak érdekében, hogy beépíthetővé váljon az ingatlanjuk.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól 19/2023.(IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17.§ (1)-(2) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon körébe

tartozó vagyontárgy forgalmi értékét hat hónapnál nem régebbi – erre jogosult szakértő által készített – forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Fentiekre tekintettel felkértem az Immobilárium Vagyonértékelő Kft-t (székhely: 8175 Balatonfűzfő, Árpád utca 29.) az Ingatlan m<sup>2</sup>-re vetített forgalmi értékének megállapítására. A szakértői vélemény (a továbbiakban: Szakvélemény) a Képviselő-testületi ülésen kerül kiosztásra.

A Szakvélemény szerint az Ingatlan nettó piaci forgalmi értéke 7.049,- Ft/ m<sup>2</sup>, amely érték +/- 10% toleranciával bír és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Azonban – tekintettel az Ingatlan 7 m<sup>2</sup> alapterületű részének Szakvéleményben megállapított értékére – javaslom, hogy a telekalakítás földmérési munkadíját (cca. 254.000,-), a földhivatali telekalakítási eljárás költségeit (59.200,-) és a Szakvélemény elkészítésének díját (42.000,-) építsük be a vételárba.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13.§ (1) bekezdése értelmében, a törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében, törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az Nvtv. fent hivatkozott rendelkezése nyomán a Vagyonrendelet 33.§ (1) bekezdése alapján önkormányzati vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű vagyon tekintetében nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés alkalmazásával, a legjobb ajánlattevő részére történik. Az Nvtv. 13.§ (2) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan értéke a kataszteri és a számviteli nyilvántartási adatok alapján összesen 62.900,- Ft, így pályázati kiírásra nincs szükség.

Az Nvtv. 14.§ (2) és (4) bekezdésére, valamint a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény rendelkezéseire figyelemmel a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg jelen önkormányzati tulajdonban álló ingatlan értékesítése esetén, mivel az ingatlan értéke nem haladja meg a bruttó 5 millió forintot.

A Képviselő-testület a Szakvéleményben megállapított ártól eltérő értéket is meghatározhat.

Fentiek figyelembevételével javaslom, hogy telekalakítást követően értékesítsük Kérelmezők részére minimum 405.000,- Ft + Áfa vételár megfizetése ellenében.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot figyelembe véve dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2026. április 16.

  
**Bercsényi László**  
polgármester



Az döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalja:

Gazdasági Bizottság

Melléklet:

1. kérelem

## Határozati javaslat

### Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (...) önkormányzati határozata

#### az Önkormányzati tulajdonú ingatlanrész megvásárlására irányuló döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati tulajdonú ingatlanrész megvásárlására irányuló döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, Balatonalmádi zártkerti 10067/9 hrsz alatt felvett, kivett közút megnevezésű, 288 m<sup>2</sup> alapterületű kizárólagos ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) cca. 7 m<sup>2</sup> alapterületű részének megvásárlására irányuló szándék alapján elvileg támogatja az Ingatlan telekalakítását.
2. A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatáról szóló 2011. évi CLXXXI. törvény, a nemzeti vagyronról szóló 2011.évi CXCVI. törvény, valamint Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelete szerint a vételárat nettó 405.000,- Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 514.350,- Ft összegben határozza meg.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 2. pontban meghatározott vételáron a Balatonalmádi zártkerti 10069 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére ajánlja fel megvásárlásra.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a 3. pontban meghatározott ingatlan tulajdonosa a megajánlott vételárat elfogadja, akkor az 1. pontban meghatározott telekalakítási eljárást lefolytassa és a kialakuló cca. 7 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészt Balatonalmádi Város Önkormányzatának üzleti forgalomképes vagyoni elemeként vegye nyilvántartásba.
5. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 4. pontban meghatározott telekalakítási eljárást követően az Ingatlanból kialakuló cca. 7 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészt értékesítésre jelöli ki.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 4. pont szerinti telekmegosztást követően az 5. pontban meghatározott ingatlanrész telekalakítással vegyes adásvételi szerződését és az ehhez kapcsolódó jognyilatkozatokat aláírja.

**Felelős:**

**Hivatali felelős:**

**Határidő:**

Bercsényi László polgármester

Tárnoki Renáta Sára jegyző

2-3. pontban: azonnal

4-6. pontban: értelemszerűen

Balatonalmádi, 2026. április 30.

Bercsényi László sk.  
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.  
jegyző

BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL 3. kft		
Érkezett: 2026. március 17.		
1/335 - 1/2026.		meliklet
..... szám		
Előszám:	Utószám:	Előadó: K.G.A.

1. melléklet

Tárgy: Kérelem önkormányzati területrészt megvásárlására

Tisztelt Bercsényi László Polgármester Úr!

Alulírott Dr. Székelyné Nikodémusz Éva

), Székely Borbála

valamint Kosztyu Veronika

, mint tulajdonosok

ezúton tisztelettel kérjük az Önkormányzat hozzájárulását ahhoz, hogy megvásárolhassuk a 8220 Balatonalmádi, Bartók Béla út 145. cím alatt található, .10069 helyrajzi számú ingatlanunkhoz közvetlenül csatlakozó, a 10067/9 helyrajzi számú zsákutca végén elhelyezkedő, a kertkapunk előtti kb. 1m-es sávot, azaz 7 m<sup>2</sup> nagyságú önkormányzati területrészt.

A területrészt megvásárlására azért lenne szükség, mert az ingatlan jelenlegi mérete mellett a telek beépíthetősége nem biztosított. A 7m<sup>2</sup> terület hozzácsatolásával a telek a hatályos építési előírásoknak megfelelően beépíthetővé válna.

A telek korábban 2095m<sup>2</sup> volt, amit egy 2005-ös bejegyzés alapján 2029m<sup>2</sup>-re csökkentettek. Majd 2006-ban térdépezési hiba címén a telek méretét tovább csökkentették, 1993m<sup>2</sup>-re. Ez mindaddig nem volt probléma, hiszen a telek MK1-es övezeti besorolású, azaz 1500m<sup>2</sup>-től beépíthető volt. Jelenleg viszont már 2000m<sup>2</sup> szükséges.

Az ügyben előzetesen egyeztettünk Berki Bálint főépítész úrral, illetve Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző hölgygel, tájékoztatásuk szerint a területrészt értékesítésének nincs akadálya.

Kérjük Tisztelt Polgármester Urat, hogy a kérelmemet megvizsgálja és a továbblépéshez szükséges eljárást elindítsa szíveskedjék.

Segítő együttműködését előre is köszönjük.

Tisztelettel:

Dr. Székelyné Nikodémusz Éva

Székely Borbála

Kosztyu Veronika

Kelt: 2026.03.16. Budapest