



## BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

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

Szám: 1/372-6/2026.

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellenkezős

### ELŐTERJESZTÉS

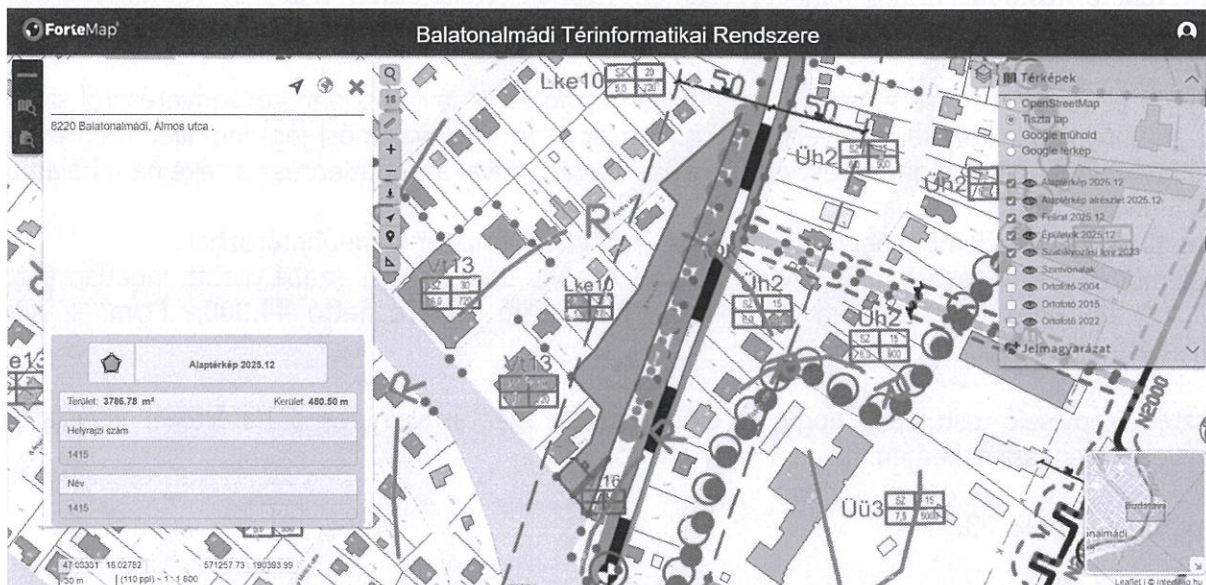
*Moly*  
jegyző

a Képviselő-testület 2026. április 30-i ülésére

**Tárgy:** Álmos utca egy részének megvásárlására irányuló döntés meghozatala

### Tisztelt Képviselő-Testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Balatonalmádi belterületi 1415 hrsz alatt felvett kivett közterület megnevezésű, 3788 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melynek elhelyezkedését az alábbi helyszínrajz mutatja.



A Balatonalmádi, Bocskai tér 1. szám alatti ingatlan tulajdonosa a jelen előterjesztés 1. melléklete szerinti kérelmében az Önkormányzat segítséget kért a terület rendezése érdekében.

Kérelmében előadta, hogy 2001. óta kérelmezte az Ingatlan egy részének megvásárlását annak érdekében, hogy az ingatlanán gépkocsi bejárat alakíthasson ki. A Képviselő-testület végül a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) szabályozási tervlapját (a továbbiakban: Tervlap) akként módosította, hogy az Ingatlan egy részéről – cca. 160-170 m<sup>2</sup> alapterületű részéről – levette az útsabályozást.

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 44.900,- Ft/ m<sup>2</sup>, amely érték +/- 10% toleranciával bír és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

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.

A kataszteri és a számviteli nyilvántartás szerint az Ingatlan földterületének értéke 3.869.000,- Ft, a kialakított út értéke 8.718.600,- Ft, így mindösszesen az Ingatlan értéke 12.587.600,- Ft. A megvásárolni kívánt ingatlanrész (170 m<sup>2</sup>-rel számolva) nyilvántartási értéke 564.913,- 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 ingatlanrész értékesítése esetén, mivel az ingatlanrész értéke nem haladja meg a bruttó 5 millió forintot.

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

Fentiek figyelembevételével javaslom, hogy a Tervlap szerint útként nem szabályozott ingatlanrészt (cca.160-170 m<sup>2</sup>) telekalakítást követően értékesítsük Kérelmező részére nettó 44.900,- Ft/m<sup>2</sup> + Áfa vételár megfizetése ellenében.

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

Balatonalmádi, 2026. április 23.

  
  
**Bercsényi László**  
polgármester

Az döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést tárgyalja:

Melléklet:

Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Gazdasági Bizottság

1. kérelem

## Határozati javaslat

### Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

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

#### Álmos utca egy részének megvásárlására irányuló döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Álmos utca egy részének 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 belterületi 1415 hrsz alatt felvett, kivett közterület megnevezésű, 3788 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) cca. 160-170 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 vagyonról 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 44.900,- Ft/m<sup>2</sup> + Áfa 27%, azaz bruttó 57.023,- Ft/m<sup>2</sup> összegben határozza meg.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 2. pontban meghatározott vételáron a Balatonalmádi belterületi 1416/5 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. 160-170 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. 160-170 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:** Bercsényi László polgármester  
**Hivatali felelős:** Tárnoki Renáta Sára jegyző  
**Határidő:** 2-3. pontban: azonnal  
4-6. pontban: értelemszerűen

Balatonalmádi, 2026. április 30.

Bercsényi László sk.  
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.  
jegyző



**Fwd: rendezési terv**

1/372-1/2026.

1 üzenet

Imre Fekete ·  
Címzett: 1

2026. március 25. 19:10

----- Forwarded message -----

Feladó: Imre Fekete <t  
Date: 2026. márc. 25., Sze, 19:09  
Subject: rendezési terv  
To: <

Tisztelt Bercsényi polgármester Úr !

Tárgy : kérelem terület rendezésre

Fekete Imre vagyok , Balatonalmádiban a Bocskai tér 1 szám alatti ház tulajdonosa . Az ingatlan HRSZ - a 1416/5 .  
2001 óta kérelmezem hogy a házhoz tartozó területet szeretném kiegészíteni .  
A területre készült rendezési terv , amely lehetőséget ad a telek kiegészítésére .

A fentiek alapján kérem segítségét a terület rendezéséhez !

Köszönettel : Fekete Imre

Balatonalmádi , 2026 03 26



Elérhetőségem : telefon ·  
email :