



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 1/432-2/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

a Képviselő-testület 2026. április 30-i ülésére

Jegyző

Tárgy: Elővásárlási jogról való döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonalmádi belterületi 1617 hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület és kikötő szárazföldi terület megnevezésű, 3380 m² alapterületű ingatlan, amely természetben a Balatonalmádi, Neptun utca 13. szám „felülvizsgálat alatt” alatt található (a továbbiakban: Ingatlan1), valamint a Balatonalmádi külterületi 0113/14 hrsz alatt felvett, kivett strandfürdő és kikötő szárazföldi terület megnevezésű, 319 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) elhelyezkedését az alábbi helyszínrajz mutatja.



Az Ingatlanok tulajdonosa a MÁV Személyszállítási Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1091 Budapest, Üllői út 131., adószám: 13834492-2-44) (a továbbiakban: Tulajdonos).

Tulajdonos 2026. április 14. napján a jelen előterjesztés 1. melléklete szerinti ajánlatot (a továbbiakban: Ajánlat) küldte meg Balatonalmádi Város Önkormányzata – mint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog jogosultja – részére.

Tulajdonos az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonrészének értékesítésére irányuló árverését az Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által működtetett Elektronikus Aukciós Rendszeren keresztül valósította meg. Az Ingatlanok vételára:

- Ingatlan1 esetében a nettó vételár 777.500.000,- Ft,
- Ingatlan2 esetében a nettó vételár 90.800.000,- Ft, azaz dologösszesen nettó 868.300.000,- Ft.

Az Ingatlanok vételárát képezi a jelen előterjesztés 2. melléklete szerinti felépítmények és ingó vagyontárgyak ellenértéke is.

Az Ingatlanok összes nettó vételára 868.300.000,- Ft, melynek Áfa tartalmát - tekintettel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) bekezdésére – vevő köteles felszámítani és megfizetni. Az Áfa értéke 234.441.000,-, azaz a bruttó vételár 1.102.741.000,- Ft.

Az Ingatlanok tekintetében 2031. május 27. napjáig tartó határozott időtartamú bérleti szerződés alapján bérleti jogviszony áll fenn. Ugyanakkor ezen bérleti jog jogosultjával a Tulajdonos beruházási megállapodást kötött, amely értelmében, ha a bérbeadónak felróható okból a határozott időtartamú bérleti jogviszony lejárat előtt megszűnik, akkor a bérlő által megvalósított nettó 80.000.000,- Ft összegű beruházás időarányos részét – a hátralévő bérleti idő aránya szerint - bérbeadó köteles megtéríteni bérlő felé.

Amennyiben Balatonalmádi Város Önkormányzata élni kíván elővásárlási jogával, úgy a fenti terhekkal és jogosultságokkal együtt kerülné az Ingatlanok esetében tulajdonba.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 15.§ (1) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorlásáról kizárólag a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A Vagyonrendeletnek az önkormányzati vagyongazdálkodás alapelveiről, a vagyonnal való gazdálkodás felelősségéről szóló 27. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás során úgy kell eljárni, hogy az Önkormányzat vagyona a közösség javára működjön és gyarapodjon”.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben valamint Balatonalmádi Város Önkormányzat 82/2020. (III.30.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Közép- és Hosszú Távú Vagyongazdálkodási Tervében megfogalmazottak szerint a nemzeti vagyon – beleértve a helyi önkormányzat vagyonát is - alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

Azt gondolom, hogy a magas vételárra tekintettel ne éljünk elővásárlási jogunkkal az Ingatlanok tekintetében.

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

Balatonalmádi, 2026. április 15.


Bercsényi László
polgármester



Az döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalja:

Gazdasági Bizottság

Melléklet:

1. Ajánlat

2. Felépítmények és ingó vagyonelemek

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

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

az elővásárlási jogról való döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Elővásárlási jogról való döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonalmádi belterületi 1617 hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület és kikötő szárazföldi terület megnevezésű, 3380 m² alapterületű ingatlan, amely természetben a Balatonalmádi, Neptun utca 13. szám „felülvizsgálat alatt” alatt található, valamint a Balatonalmádi külterületi 0113/14 hrsz alatt felvett, kivett strandfürdő és kikötő szárazföldi terület megnevezésű, 319 m² alapterületű ingatlan 1/1 arányú tulajdonának mindösszesen nettó 868.300.000,- Ft + Afa összegű értékesítése vonatkozásában elővásárlási jogával nem kíván élni.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot aláírja és az ingatlanok tulajdonosa részére megküldje.

Felelős:

Bercsényi László polgármester

Hivatali felelős:

Tárnoki Renáta Sára jegyző

Határidő:

2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2026. április 30.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző



AJÁNLAT KÖZLÉSE

Balatonalmádi belterület 1617 és Balatonalmádi külterület 0113/14 helyrajzi számú ingatlanok adásvétele tárgyában

Tisztelt Balatonalmádi Város Önkormányzata!

A **MÁV Személyszállítási Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített elnevezése: MÁV Személyszállítási Zrt., székhelye: 1091 Budapest, Üllői út 131., nyilvántartja: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszáma: 01-10-045551, adószám: 13834492-2-44, statisztikai számjel: 13834492-4911-114-01, képviselőjében: Békési Ákos gazdasági főigazgató és Benes László vagyongazdálkodás vezető), mint eladó (továbbiakban: „*Eladó*” vagy „*MÁV Személyszállítási Zrt.*” vagy „*Bérbeadó*”) tájékoztatom, hogy a MÁV Személyszállítási Zrt. a kizárólagos tulajdonában álló **Balatonalmádi belterület 1617 hrsz-ú és Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz-ú ingatlanokat** (továbbiakban együttesen: „*Ingatlanok*”) értékesíteni kívánja a **HULLÁM 04 Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: HULLÁM 04 Kft.; székhely: 8220 Balatonalmádi, Erdő utca 16/A; levelezési cím: 8220 Balatonalmádi, Balatonfüzfői u. 3.; cégjegyzékszám: 19-09-507609; nyilvántartja: Veszprémi Törvényszék Cégbírósága; adószám: 13285551-2-19; statisztikai számjel: 13285551-4690-113-19; képviseli: Fűke Sándor Csaba ügyvezető) részére.

Az Ingatlanok értékesítésére irányuló elektronikus árverés a MÁV Személyszállítási Zrt. megbízásából a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (továbbiakban: „*MNV Zrt.*”) által működtetett Elektronikus Aukciós Rendszeren (továbbiakban: „*EAR*”) keresztül valósult meg. **Az Ingatlanok tulajdoni lapjait, térképmásolatait, valamint az MNV Zrt. EAR felületén megjelent adásvételi szerződés tervezete alapján készült adásvételi szerződés tervezetét jelen ajánlatunkhoz csatoljuk.**

Cím	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad	Vételár (nettó Ft)
8220 Balatonalmádi, Neptun utca 13. „Felülvizsgálat alatt”	Balatonalmádi belterület 1617 hrsz.	3380	kivett beépítetlen terület és kikötő szárazföldi terület	1/1	777.500.000
Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz.	Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz.	319	kivett strandfürdő és kikötő szárazföldi terület	1/1	90.800.000

A MÁV Személyszállítási Zrt., mint Eladó az összes törvényes és természetes tartozékaival, az adásvételi szerződés tervezet 7. számú mellékletében rögzített felépítményekkel és ingó vagyontárgyakkal egyetemben, mint dologösszesség, adásvétel jogcímén az adásvételi szerződés tervezete 2.1. pontjában meghatározott vételárért (**nettó 868.300.000,- Ft, azaz nettó nyolcszázhatvannyolcmillió-háromszázezer forint**) kívánja értékesíteni a kizárólagos tulajdonában álló Balatonalmádi belterület 1617 helyrajzi számon nyilvántartott Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát és a Balatonalmádi külterület 0113/14 helyrajzi számon nyilvántartott Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát. A MÁV Személyszállítási Zrt. élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) 88. §-a szerinti választási jogával, és ingatlan értékesítését ÁFA kötelessé tette. A fentiekben rögzített vételár a 7.számú mellékletben felsorolt ingóságok ellenértékét is tartalmazza.

A MÁV Személyszállítási Zrt. tájékoztatja T. Önkormányzatot, hogy élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) 88. §-a szerinti választási jogával, és ingatlan értékesítését ÁFA kötelessé tette. A HULLÁM 04 Kft. nyilatkozott, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany, amely az ÁFA tv. általános szabályai szerint adózik.

Ennek alapján az ÁFA tv. 142. § (1) bekezdése szerint az ingatlan értékesítése fordított adózás hatálya alá esik, az Ingatlanok után fizetendő általános forgalmi adót Vevő köteles felszámítani és megfizetni.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A. § (2) bekezdése alapján Balatonalmádi Város Önkormányzatát az Eladó tulajdonában álló, *dologösszességként értékesíteni kívánt* Ingatlanok tekintetében harmadik személyekkel szemben elővásárlási jog illeti meg az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. pontja alapján, függetlenül attól, hogy az elővásárlási jog csak a Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz.-ú ingatlan kapcsán illetné meg, Balatonalmádi Város Önkormányzata, mint elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el.

Eladó az Ingatlanok bérbeadására, és az Ingatlanokon végzett beruházásokra vonatkozóan létrejött bérleti szerződéssel, és beruházási megállapodással kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatja az elővásárlási jog jogosultját.

Eladó jogelődje, a VOLÁNBUSZ Közlekedési zártkörűen működő Részvénytársaság (Cgj.01-10-042156, a továbbiakban: „*VOLÁNBUSZ Zrt.*”), mint Bérbeadó és a **L.I.B. Beruházó, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft** (székhelye: 1016 Budapest, Ostrom utca 20.B lház, földszint 1. cégjegyzékszám: Cg. 01-09-680476; adószáma:11867647-2-41, statisztikai számjel: 11867647-6820-113-01., képviseli: Kaáli-Nagy Steven Daniel ügyvezető), mint bérlő (továbbiakban: „*Bérlő*”) között **2021. június 24. napján bérleti szerződés jött létre az Ingatlanok 10 éves határozott időtartamú bérlete tárgyában.** A bérleti szerződés (továbbiakban: „*Bérleti Szerződés*”) 2.2. pontja szerint a Bérleti Szerződés a Bérlő óvadékfizetési kötelezettségének teljesítésével lép hatályba, amely 2021. május 27. napján megtörtént, azaz **a Bérleti Szerződés 2031. május 27. napjáig hatályos.** A Bérleti Szerződés 7.1. pontja rögzíti, hogy „*Bérlő a Bérleményen bármilyen átalakítást és beruházást kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján, saját költségén végezhet az erre külön megkötött beruházási és elszámolási megállapodás alapján*”.

A Bérleti Szerződés 8. fejezete a megszűnési okok között a szerződésszegés miatti felmondást, az írásbeli közös megegyezést, a határozott idő lejártát, a jogutód nélküli megszűnést, valamint a Bérlemény megsemmisülését, használhatatlanná válását tartalmazza. A Bérleti Szerződés – annak határozott idejére tekintettel – a rendes felmondás jogáról nem rendelkezik.

Az Eladó, mint Bérbeadó és a Bérlő között 2024. december 3. napján beruházási megállapodás (továbbiakban: „*Beruházási Megállapodás*”) jött létre. A Beruházási Megállapodás főbb rendelkezései:

- Az Ingatlanok felújítását és korszerűsítését célzó beruházást (továbbiakban: „*Beruházás*”) Bérlő végezte, a Beruházás 2022. július 12. napján befejeződött;
- a Beruházás számlákkal igazolt ellenértéke – az összesítő számlarészletező kimutatás alapján – összesen nettó 97.958.268 Ft. Bérlő az általa végzett felújítási és beruházási munkákat annak tudtában végezte, hogy Bérbeadó a Beruházás ellenértékét előzetesen maximum nettó 80.000.000 Ft összegben maximalizálta, az azt meghaladó költségeket Bérlő saját, kockázatként viseli;
- Felek a bérleti jogviszony fennállásának teljes időtartamára vonatkozóan a Beruházás ellenértékét nettó 80.000.000 Ft összegben határozzák meg, a nettó 80.000.000 Ft feletti beruházási értéknek Bérbeadó általi bármilyen jogcímen történő megtérítéséről Bérlő kifejezetten lemond, azzal kapcsolatban a jövőben igényt Bérbeadóval szemben nem támaszt;

- amennyiben a Bérleti Szerződésben meghatározott, 10 éves időtartam tekintetében a bérleti jogviszony fennáll, azaz a bérlet idejét a Bérlő maradéktalanul kitölti, akkor az általa elvégzett Beruházás (Kivitelezés) Beruházási Megállapodásban rögzített ellenértékének megtérítésére a Bérlő nem tarthat igényt. A Bérleti Szerződésben meghatározott 10 éves időtartam lejáratára (bérleti idő maradéktalan kitöltése) után a Beruházást Bérlő térítés nélkül átadja a Bérbeadó részére, amely által a Beruházás Bérbeadó tulajdonába kerül. A térítés nélküli átadásnál a Bérbeadónál a térítés nélkül átvett eszköz bekerülési értéke a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Számviteli törvény) 50. § (4) bekezdése szerint az eszköz állományba vételkor ismert piaci értéke. A térítés nélküli átadás kapcsán felmerülő általános forgalmi adó megfizetésére a Bérlő köteles;

- amennyiben a Bérleti Szerződés a határozott 10 éves időtartam letelte előtt a Bérlőnek felróható okból szűnik meg, Bérlő a Bérleményen végzett beruházások ellenértékének Bérbeadó általi megtérítésére nem jogosult. Ezen esetben Bérlő térítés nélkül átadja a Bérbeadó részére a Beruházást, amely által a Beruházás Bérbeadó tulajdonába kerül;

- amennyiben a Bérleti Szerződésben meghatározott, 10 éves időtartam letelte előtt, azaz 2031. május 27. napját megelőzően a Bérbeadónak felróható okból szűnik meg a bérleti jogviszony, úgy a Bérbeadó köteles a Bérlő, mint Beruházó részére a Beruházási Megállapodás szerinti nettó 80.000.000 Ft beruházási értéket időarányosan megtéríteni Bérlő részére. A hátralévő bérleti idő aránya a díjcsökkenés arányát fejezi ki. Az időarányos rész a hátralévő bérleti idő és a teljes bérleti időszak (10 év) arányos része, amelyben minden megkezdett hónap egész hónapnak számít.

A MÁV Személyszállítási Zrt. kijelenti és szavatolja, hogy a fent részletezett Bérleti Szerződés és Beruházási Megállapodás érvényes és hatályos, és semmilyen olyan egyéb írásbeli vagy szóbeli megállapodás, kötelezettség a Bérleti Szerződést és Beruházási Megállapodást kötő feleket (Bérlő és Bérbeadó) nem terheli, amely a Bérlő vagy a Bérbeadó jogait és kötelezettségeit befolyásolná és a Vevő számára hátrányos helyzetet teremtene.

Eladó tájékoztatja az elővásárlási jog jogosultját, hogy az Ingatlanokat az elővásárlási jog jogosultja ezen bérleti és beruházási jogviszonnyal terhelten veheti meg, és az Ingatlanok tulajdonjogának esetleges átruházásával a Bérleti Szerződésből, és Beruházási Megállapodásból fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az elővásárlási jog jogosultja, mint új tulajdonos lép az Eladó, mint Bérbeadó helyébe az Ingatlanok tulajdonjogának esetleges átruházásával egyidejűleg, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései alapján.

Amennyiben Balatonalmádi Város Önkormányzata a hivatkozott Bérleti Szerződéssel és Beruházási Megállapodással kapcsolatban további tájékoztatást tart szükségesnek, úgy jelzése (Benes László vagyongazdálkodás vezető részére, e-mail: benes.laszlo@mavcsoport.hu) alapján a MÁV Személyszállítási Zrt. 1 (egy) munkanapon belül elektronikus úton továbbítja a Bérleti Szerződést, a Beruházási Megállapodást és azok valamennyi mellékletét.

Amennyiben Balatonalmádi Város Önkormányzata a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 70/A. § (2) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, úgy az elektronikus árverés során megfizetett ajánlati biztosíték és a fennmaradó vételár-rész, összesen nettó 868.300.000,- Ft, azaz nettó nyolcszázhatvanötmillió-háromszázezer forint együttesen, egy összegben átutalással fizetendő a szerződéskötést követő 8 (nyolc) naptári napon belül arra tekintettel, hogy ebben az esetben az ajánlati biztosíték és fennmaradó vételár-rész elkülönítése szükségtelen az ajánlati biztosíték okafogyottságából következően.

Amennyiben Balatonalmádi Város Önkormányzata élni kíván elővásárlási jogával, úgy kérjük, a mellékelt nyilatkozatban az „elővásárlási jogommal élni kívánok” részt aláhúzni, a nyilatkozatot aláírni, két tanúval ellátni és nyilatkozatát jelen ajánlatunk kézhezvételétől számított 60 (hatvan) naptári napon belül postai úton ajánlott tértivevényes küldeményként a lenti címre eljuttatni szíveskedjen. Az elővásárlási jog szabályszerű gyakorlása esetén a MÁV Személyszállítási Zrt. az adásvételi szerződést Balatonalmádi Város Önkormányzatával, mint vevővel köti meg.

Amennyiben nem kíván élni elővásárlási jogával, úgy kérjük, hogy a mellékelt nyilatkozatban az „elővásárlási jogommal nem kívánok élni” részt aláhúzni, a nyilatkozatot aláírni, két tanúval ellátni és ajánlott tértivevényes küldeményként a lenti címre postázni szíveskedjen.

Amennyiben jelen levelünk kézhezvételétől számított 60 (hatvan) naptári napon belül nyilatkozatát postai úton nem küldi meg a MÁV Személyszállítási Zrt. részére, úgy tekintjük, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

A MÁV Személyszállítási Zrt. postai címe:

MÁV Személyszállítási Zrt.
Gazdasági Főigazgatóság
Vagyongazdálkodás
1091 Budapest, Üllői út 131.

Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban kérdése merülne fel, úgy kérjük, hogy írásbeli megkeresését Benes László vagyongazdálkodás vezetőnek (e-mail: benes.laszlo@mavcsoport.hu) szíveskedjen megküldeni.

Budapest, 2026. április 9.

Tisztelettel:


.....
Békesi Ákos
gazdasági főigazgató

MÁV Személyszállítási Zrt.


.....
Benes László
vagyongazdálkodás vezető

MÁV Személyszállítási Zrt.
1091 Budapest, Üllői út 131.
Adószám: 13834492-2-44
930.

Melléklet:

1. sz. melléklet: Balatonalmádi belterület 1617 hrsz-ú ingatlan és Balatonalmádi külterület 0113/14 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja és térképmásolata
2. Az Ingatlanokra vonatkozó, az MNV Zrt. EAR rendszerében közzétett adásvételi szerződés tervezete alapján készült, vevői adatokkal kiegészített adásvételi szerződés tervezete
3. sz. melléklet: Nyilatkozat elővásárlási jog gyakorlásáról
4. sz. melléklet: Békesi Ákos aláírási címpéldánya, Benes László meghatalmazása

